

SENTENCIA DEL 25 DE OCTUBRE DEL 2006, No. 34

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 7 de diciembre del 2004.

Materia: Tierras.

Recurrente: Urbanizadora El Dorado, S. A.

Abogados: Licdos. Clyde Eugenio Rosario y Diandra Ramírez.

Recurridos: Adolfo Antonio Fernández Tavárez y compartes.

Abogados: Licdos. Mairení Núñez de Álvarez y Juan Luis Pineda.

CAMARA DE TIERRAS, LABORAL, CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO Y CONTENCIOSO-TRIBUTARIO.

Rechaza

Audiencia pública del 25 de octubre del 2006.

Preside: Juan Luperón Vásquez.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Urbanizadora El Dorado, S. A., sociedad de comercio, organizada de conformidad con las leyes dominicanas, con domicilio social en la Av. Salvador Estrella Sadhalá, Centro Comercial Plaza Alejo, de la ciudad de de Santiago, representada por su presidente Rafael Danilo Goris, dominicano, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 031-0304782-9, con domicilio y residencia en la ciudad de Santiago, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 7 de diciembre del 2004, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Mairení Núñez de Álvarez, por sí y por el Lic. Juan Luis Pineda, abogados de los recurridos Adolfo Antonio Fernández Tavárez y compartes;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 7 de abril del 2005, suscrito por los Licdos. Clyde Eugenio Rosario y Diandra Ramírez, abogados de la recurrente, mediante el cual proponen los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 3 de mayo del 2005, suscrito por los Licdos. Mairení Núñez de Álvarez y Juan Luis Pineda, cédulas de identidad y electoral núms. 031-0114322-4 y 031-0030950-3, respectivamente, abogados de los recurridos Adolfo Antonio Fernández Tavárez y compartes;

Vista la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 13 de septiembre del 2006, estando presentes los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor, asistidos de la Secretaria General y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una litis sobre terreno registrado (Demanda en Nulidad de Acto de Venta) en relación con el Solar núm. 24 de la Manzana núm. 1939 del Distrito Catastral núm. 1 del municipio de Santiago, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó el 13 de febrero del 2003, su Decisión núm. 1, cuyo dispositivo es el siguiente: **Primero:** Se rechazan las conclusiones de los abogados del

demandante, señor Adolfo Antonio Fernández T., por improcedentes, mal fundada y carentes de sustentación legal; **Segundo:** Se ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Santiago, mantener con toda su fuerza, valor jurídico y en su estado actual de registro el Solar No. 24 de la Manzana No. 1939 del Distrito Catastral No. 1 del municipio de Santiago; **Tercero:** Se ordena al mismo funcionario radiar, cancelar o levantar, cualquier inscripción de oposición, nota preventiva o precautoria, inscrita por el señor Adolfo Antonio Fernández T., sobre el Solar No. 24 de la Manzana No. 1939 del Distrito Catastral No. 1 del municipio de Santiago@; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión por el señor Adolfo Antonio Fernández, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó el 7 de diciembre del 2004, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **APrimero:** Acoge por procedente y bien fundado, el recurso de apelación de fecha 10 de marzo del 2003, interpuesto por los Licdos. Juan Luis Pineda Pérez y Maireni Núñez de Alvarez, contra la Decisión No. 1 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en fecha 13 de febrero del 2003, respecto del Solar No. 24 Manzana No. 1939 del Distrito Catastral No. 1 del municipio de Santiago; **Segundo:** Rechaza, por improcedente, las conclusiones de la parte interviniente Urbanizadora El Dorado, S. A., representada por el Dr. Clyde Eugenio Rosario y la Licda. Diandra Ramírez; **Tercero:** Revoca, en todas sus partes, por los motivos de esta sentencia, la Decisión No. 1 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en fecha 13 de febrero del 2003, anteriormente indicada en el ordinal primero, de este dispositivo; **Cuarto:** Se ordena a la Registradora de Títulos del Departamento de Santiago, cancelar, en cualquier mano que se encuentre, el Certificado de Título No. 112, expedido a favor del Sr. José Dolores Díaz Gómez, y que ampara el Solar No. 24 Manzana No. 1939 del Distrito Catastral No. 1 del municipio y provincia de Santiago, con una superficie de 441.03 metros cuadrados, y expedir uno nuevo, que ampare este mismo solar, en la siguiente forma y proporción: a) 379.22 metros cuadrados, y sus mejoras consistentes en una casa de block, techada de concreto, con sus dependencias y anexidades, a favor del Sr. Adolfo Antonio Fernández Tavárez, dominicano, mayor de edad, portador del pasaporte No. 21168879, domiciliado y residencia en los Estados Unidos, casado con Marilyn Madisson de Fernández, en comunidad con su esposa; b) 61.81 metros cuadrados, a favor de la Urbanizadora El Dorado, S. A., compañía organizada y existente de conformidad con las leyes del país, con domicilio y asiento social establecido en esta ciudad de Santiago, representada por el señor Rafael Danilo Goris, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 031-0304782-9, domiciliado y residente en esta ciudad de Santiago; **Quinto:** Se ordena, levantar la oposición que pesa sobre el referido solar, inscrita a requerimiento del Sr. Adolfo Antonio Fernández Tavárez@;

Considerando, que la recurrente propone en apoyo de su recurso de casación los siguientes medios: **Primer Medio:** Contradicción de motivos. Motivos erróneos. Insuficiencia de motivos. Violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. Falta de base legal; **Segundo Medio:** Violación de los artículos 173, 174, 185, 186, 187, 188, 192 y 194 de la Ley núm. 1542 de 1947 sobre Registro de Tierras; **Tercer Medio:** Violación a los artículos 1165, 1582 y 1315 del Código Civil;

Considerando, que en el desarrollo de los tres medios de casación propuestos los cuales se reúnen para su examen y solución la recurrente alega en síntesis: a) que son hechos constantes y no controvertidos: 1) que de la subdivisión de las Parcelas núms. 708, 711, 859, 860 y 874 del Distrito Catastral núm. 8 del municipio de Santiago, resultaron varios solares,

todos registrados a su nombre, entre ellos el Solar No. 24 de la Manzana núm. 1939 del Distrito Catastral núm. 1 del municipio de Santiago, con una extensión superficial de 441.03 metros cuadrados; 2) que ese solar fue traspasado por ella al señor José Dolores Díaz Gómez por acto bajo firma privada de fecha 29 de diciembre de 1999, legalizadas las firmas por el Notario Público de los del número de Santiago Licda. Maribel M. Núñez; 3) que la recurrente Urbanizadora El Dorado, S. A., entregó al señor José Dolores Díaz Gómez, el Certificado de Título No. 180 para que efectuara su traspaso en el Registro de Títulos de Santiago; 4) que el Registrador de Títulos de Santiago expidió al comprador José Dolores Díaz Gómez, el Certificado de Título núm. 110, en relación con el mencionado Solar núm. 24 de la Manzana núm. 1939 del Distrito Catastral núm. 1 de Santiago; 5) que los hechos apuntados fueron admitidos por el Tribunal a-quo en la sentencia ahora impugnada, que sin embargo, en el considerando núm. 4 de la misma dice que ese solar le pertenece al señor Adolfo Antonio Hernández Tavárez, lo que constituye una contradicción de motivos; que una vez admitida la venta del solar de la recurrente a favor del señor José Dolores Díaz Gómez, no podía atribuirle la propiedad del mismo a otra persona, como lo ha hecho el tribunal en la decisión impugnada sin antes haber anulado el acto de venta, la inscripción y el registro del mismo en el Registro de Títulos; que el Tribunal a-quo trata de justificar que el Solar núm. 24 de la Manzana núm. 1939 del Distrito Catastral núm. 1 de Santiago pertenece al señor Adolfo Antonio Fernández Tavárez, porque éste le compró al señor Willians Quijada Díaz una porción de 379.22 metros cuadrados dentro de las Parcelas núms. 859 y 860 de la Manzana núm. 14 del Distrito Catastral núm. 1 de Santiago; que para advertir el error en que incurre dicho tribunal es necesario destacar que la recurrente nunca vendió ni negoció con el señor Willians Quijada Díaz, ni tampoco con el señor Adolfo Antonio Fernández Tavárez, y que éstos señores nunca se dirigieron a ella para hacerle saber que habían hecho negocio con algún solar de las urbanizaciones que ella fomentaba; que esto lo admite el Tribunal a-quo cuando en la letra f) del considerando núm. 3 de su decisión ahora impugnada dice: Aque el demandante alega que la compañía Urbanizadora El Dorado, S. A., le vendió el Solar núm. 24 de la Manzana núm. 1939 del Distrito Catastral núm. 1 de Santiago al señor Manuel Báez, (cuyo acto de venta no ha sido depositado en el expediente) y que el señor Manuel Báez lo vendió al señor Willians Quijada Díaz (acto que tampoco se ha depositado)@; que como esos actos de venta no se depositaron en el expediente como puede el Tribunal a-quo hacerlos surtir efectos; que se evidencia más la contradicción de motivos y los motivos erróneos, cuando en la letra h) del considerando núm. 3 dice: Aque dicho registro nunca fue realizado, ni se expidió Certificado de Título alguno a favor de Willians Quijada Díaz@; que como éste último es el causante del señor Adolfo Antonio Hernández Tavárez, si nunca existió el Certificado de Título a nombre del primero, ni siquiera acto de compra a su favor, no es posible traspasar válidamente derechos en el Solar núm. 24 de la Manzana núm. 1939 respectivamente citado, a favor del último; que más adelante el tribunal trata de endilgar un error a la recurrente en base a las declaraciones del agrimensor que trabajó con dicha compañía, al expresar éste que él estimaba que ésta no podía vender ese solar a otra persona que no fuera a Adolfo Antonio Fernández Tavárez; que siendo excluyente los motivos contrarios, los demás resultan insuficientes para justificar lo injustificable, dejando la decisión sin base legal e incurriendo además en violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; b) que la recurrente reitera su apego a la ley y deja constancia de que no tiene interés en que se le devuelvan terrenos que no le pertenecen; que, la simple lectura de la sentencia impugnada pone de manifiesto la violación

a cada uno de los artículos 173, 174, 185, 186, 187, 188, 182 y 194 de la Ley de Registro de Tierras, porque el Tribunal a-quo hizo surtir efectos a un acto inexistente entre la recurrente y el señor Willians Quijada Díaz o Adolfo Antonio Fernández Tavárez, porque tal como lo admite la decisión impugnada no se depositó acto de venta entre Manuel de Jesús Báez y Willians Quijada Díaz, ni entre el primero y Adolfo Antonio Fernández Tavárez y porque ni siquiera fueron invocados entre éstos y la Urbanizadora recurrente; c) que en la sentencia impugnada se han violado los artículos 1165, 1582 y 1315 del Código Civil, porque si de conformidad con el último de dichos textos Atodo el que reclama la ejecución de una obligación debe probarla@, correspondía al señor Adolfo Antonio Fernández Tavárez, probar que él era el propietario del solar en discusión por haberlo adquirido mediante una de las formas que establece la ley y no lo hizo, al no demostrar que la recurrente vendió dicho Solar núm. 24 de la Manzana núm. 1939 del Distrito Catastral núm. 1 de Santiago al señor Manuel Báez, ni que éste a su vez lo vendió a Willians Quijada Díaz y que éste último lo traspasó al recurrido Adolfo Antonio Fernández T., mediante el acto bajo firma privada del 3 de enero de 1989, con firmas legalizadas por la Licda. Maribel M. Núñez, Notario Público de los del número del municipio de Santiago, acto que sí reposa en el expediente; que, no hay venta válida entre la recurrente y el señor Fernández Tavárez y al no reconocerlo así en la sentencia se han violado los artículos 1582 y 1165 del Código Civil; pero,

Considerando, que el Tribunal a-quo en los motivos de su en la sentencia expone lo siguiente: AQue de acuerdo con las pruebas literales que integran el expediente, se establecieron los siguientes hechos: a) que los señores Emiliano Almonte Jiménez, José Altagracia Rondón Payano y Alcedo Augusto Reyes Bisonó, eran propietarios de las Parcelas Nos. 708, 711, 859, 860 y 874 del Distrito Catastral No. 8 del municipio de Santiago; b) que mediante el acto de venta bajo firmas privadas de fecha 10 de mayo de 1985, con firmas legalizadas por el Dr. Clyde Eugenio Rosario, Notario Público de los del número para el municipio de Santiago, los señores Emilio Almonte Jiménez, José Altagracia Rondón Payano y Alcedo Jiménez, José Altagracia Rondón Payano y Alcedo Augusto Reyes Bisonó, vendieron a la compañía Urbanizadora El Dorado, S. A., las Parcelas Nos. 708, 711, 859, 860 y 874 del Distrito Catastral No. 8 del municipio de Santiago; expidiendo el Registrador de Títulos del Departamento de Santiago, los Certificados de Títulos correspondientes a favor de la compañía Urbanizadora El Dorado, S. A.; c) que la compañía Urbanizadora El Dorado, S. A., por intermedio del agrimensor José Ramón Torres Ortiz solicitó al Tribunal Superior de Tierras, el deslinde, refundición, subdivisión y modificación de linderos, de las parcelas arriba indicadas; emitiendo el Tribunal Superior de Tierras, en fecha 2 de abril de 1993, la resolución que autoriza al agrimensor José Ramón Torres Ortiz a realizar los trabajos solicitados; d) que en fecha 9 de enero de 1995, el Tribunal Superior de Tierras, emitió resolución aprobando los trabajos de deslinde, refundición, subdivisión y modificación de linderos, entre otros del Solar No. 24 de la Manzana No. 1939 del Distrito Catastral No. 1 del municipio de Santiago; e) que mediante el acto de venta bajo firmas privadas, de fecha 29 de diciembre de 1999, con firmas legalizadas por la Licda. Maribel M. Núñez, Notario Público de los del número para el municipio de Santiago, la compañía Urbanizadora El Dorado, S. A., vendió a favor del señor José Dolores Díaz Gómez, el Solar No. 24 de la Manzana No. 1939, del Distrito Catastral No. 1 del municipio de Santiago, con una extensión superficial de: 441.03 metros cuadrados; expidiendo el Registrador de Títulos del Departamento de Santiago, el Certificado de Títulos a favor del comprador señor José Dolores Díaz Gómez; f) que el demandante alega que la compañía Urbanizadora El Dorado, S. A., le vendió el Solar

No. 24 de la Manzana No. 1939, del Distrito Catastral No. 1 del municipio de Santiago, al señor Manuel Báez (cuyo acto de venta no ha sido depositado en el expediente), y que el señor Manuel Báez, lo vendió al señor Willians Quijada Díaz (acto de venta que tampoco ha sido depositado en el expediente), y que éste último lo vendió a favor de dicho demandante, señor Adolfo Antonio Fernández T., mediante acto de venta bajo firmas privadas de fecha 3 de enero de 1989, con firmas legalizadas por la Licda. Maribel M. Núñez, Notario Público de los del número para el municipio de Santiago (este último acto sí reposa en el expediente); g) que en el referido acto de venta bajo firmas privadas, de fecha 3 de enero de 1989, con firmas legalizadas por la Licda. Maribel M. Núñez, Notario Público de los del número para el municipio de Santiago, se hace constar que el señor Willians Quijada Díaz, vende a favor de Adolfo Antonio Fernández T., una porción de terreno ubicada actualmente en el área de las Parcelas Nos. 859 y 860, del Distrito Catastral No. 8 del municipio de Santiago, las cuales parcelas están en proceso de refundición y subdivisión. La porción vendida tiene un área de 379.22 metros cuadrados, aproximadamente, y está comprendida en el plano, sujeta la porción comprada a cualquier reajuste que resulte de la refundición y subdivisión mencionada; h) que en la cláusula sexta del susodicho acto de fecha 3 de enero de 1989, con firmas legalizadas por la Licda. Maribel M. Núñez, Notario Público de los del número para el municipio de Santiago, se hace constar que el señor Willians Quijada Díaz, es propietario del inmueble objeto de la presente venta en virtud de Registro de Título hecho a su favor, según se evidencia en el Certificado de Título No.- (Sic) expedido por el Registrador de Títulos de Santiago, sin embargo, dicho registro nunca fue realizado, ni se expidió Certificado de Título alguno a favor del señor Willians Quijada Díaz;

Considerando, que también se expresa en la sentencia de referencia lo siguiente: **A**Que este Tribunal, considera contrario al criterio del Juez a-quo que la parte recurrente tiene razón en su reclamación del Solar No. 24, Manzana No. 1939 del Distrito Catastral No. 1 del municipio de Santiago, y que se encuentra registrado a favor del señor José Dolores Díaz Gómez, por lo siguiente: a) porque la Urbanizadora El Dorado, S. A., en sus inicios, no vendió a favor del Sr. Manuel Báez, solares con designación catastrales oficiales, producto de refundición y subdivisión, porciones determinadas en planos particulares y provisionales de lotes, siendo uno de ellos, el solar provisional No. 23 de la Manzana Provisional No. 14 del proyecto de subdivisión. Que por esa circunstancia, a los compradores, no le podían entregar ni Constancias, ni Certificados de Títulos, debiendo esperar la terminación de la subdivisión para la expedición de los Certificados de Títulos que amparen los solares vendidos; b) que con la participación de los abogados notarios de la Urbanizadora, quienes redactaban y legalizaban los actos posteriores de ventas, el señor Manuel Báez, de los 2 solares provisionales comprados a la Urbanizadora, vende el solar provisional No. 23 de la Manzana No. 14 del Distrito Catastral No. 1 del municipio de Santiago, a favor del señor Willians Quijada Díaz y esposa, quien por acto de venta de fecha 3 de enero de 1989, legalizado por la Notario Maribel Núñez, vende este mismo solar al señor Adolfo Antonio Fernández T., siempre con la creencia de que la compañía, le entregaría el Certificado de Título a su favor, al momento de la aprobación de la refundición y subdivisión de las parcelas; c) porque esta seguridad fue tal, que la propia compañía Urbanizadora, ordenó al agrimensor mostrar los puntos del solar 23 al arquitecto para replantear la casa que el comprador Adolfo Antonio Fernández iba a construir en el mismo. También le entregó el plano provisional para que pudiera construir en el referido solar, en ese entonces, solar provisional No. 23 Manzana provisional No. 14 del plano de Urbanizadora vendedora inicial, con una superficie de

383.25 Mts2.; d) porque el propio agrimensor que trabajó con la Urbanizadora, admitió en audiencia, que la Urbanizadora cometió un error al vender este solar a otra persona que no fuera el Sr. Adolfo Antonio Fernández Tavárez; e) porque con anterioridad a la subdivisión, el señor Adolfo Antonio Fernández, inició la construcción de la casa, por el año de 1990, ya que la resolución que aprobó la refundición y subdivisión es de fecha 9 de enero del 1995; f) porque fue culpa de la Urbanizadora, el hecho de que cambiara el número del Solar 23 provisional, vendido al Sr. Manuel Báez, en sus inicio, por el número 24 de la Manzana No. 1939, al agregar un solar más a la manzana, por convertir en dos solares, el Solar No. 1 de dicha manzana, como lo declaró el agrimensor contratista; g) porque si bien es cierto que los actos de transferencia, solo tienen validez y pueden ser oponibles a terceros, desde el momento en que son inscritos por ante la oficina de Registro de Títulos correspondiente, no es menos cierto, que con relación a los compradores originales, la urbanización no puede ser considerada como tercero, sino como parte, ya que conocía de estas transferencias. Que a los compradores les resultaba imposible inscribir los actos de referencia, en razón de que no tenían designación catastral oficial, resultado de los trabajos de refundición y subdivisión de las parcelas originales, y los Certificados de Títulos que las amparaban, reposan en manos de la Urbanizadora, a fin de depositarlos por ante el Tribunal Superior de Tierras, para obtener la resolución que aprobó los referidos trabajos; h) que en consecuencia el deslinde del original solar 23, como solar 24 de la manzana 1939, es violatorio a la Ley de Registro de Tierras y al Reglamento de Mensuras, pues se registró con las mejoras fomentadas por el comprador Adolfo Antonio Fernández, a favor de la compañía Urbanizadora, produciéndose en este caso, además, un enriquecimiento sin causa a favor de esta última. Que el solar 24 debió ser registrado, conforme la resolución que aprobó el deslinde, a favor del comprador Adolfo Antonio Fernández, único ocupante del referido solar, y dueño absoluto de las mejoras por él fomentadas; o proceder a transferir a su favor, el referido solar; i) que el tercer adquirente, a título oneroso y de buena fe, que la ley quiere proteger, es aquel que compra en presencia de un Certificado de Título válidamente expedido a favor del vendedor; lo que no ha ocurrido en este caso, por los motivos anteriormente señalados; j) que además, el comprador José Dolores Díaz Gómez, se ha comportado como un tercero de mala fe, al no comparecer a ningunas de las audiencias celebradas por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, ni a las celebradas por este Tribunal Superior de Tierras, no obstante haber sido citado por acto de alguacil, en su propia persona. Que su incomparecencia, es interpretada en este Tribunal, como un temor al interrogatorio sobre la forma de adquisición del referido solar; su conocimiento sobre la existencia de las mejoras al momento de él comprar; evitando que este tribunal, le solicitara el depósito del Certificado de Título del referido inmueble, en razón de la litis planteada sobre el mismo. Su intención, no desmentida por él, de darle terminación a dicha construcción, y posterior venta de la misma, deduce, este Tribunal, su mala fe; k) que fallar a favor del tercer comprador, Sr. José Dolores Díaz Gómez, crearía un enriquecimiento sin causa a su favor, en razón de que éste sólo compró un solar yermo a la Urbanizadora y esta última no era dueña de las mejoras en cuestión@;

Considerando, que por lo antes expuestos es evidente que las Parcelas núms. 859 y 860 del Distrito Catastral No. 8 del municipio de Santiago, fueron sometidas a diligencia de la recurrente a un proceso de refundición y subdivisión, de los cuales resultó la Manzana No. 1939 y que para el momento de esos trabajos ya el recurrente Adolfo Antonio Fernández Tavárez, había adquirido el Solar No. 23 de la Manzana No. 14 del Distrito Catastral No. 1 del municipio de Santiago, del Plano Provisional, por venta que del mismo le hizo el señor

Willians Quijada Díaz, según acto de fecha 3 de enero de 1989, habiendo éste último adquirido el mismo por compra a Manuel Báez, quien a su vez lo compró a la recurrente, a quienes la compañía Urbanizadora El Dorado, S. A., propietaria de dichos terrenos, no subdivididos, ni refundidos, ni deslindados aún no entregó a ninguno de ellos el Certificado de Título para operar la transferencia correspondiente, en razón de que esos títulos estaban siendo usados en los procedimientos y operaciones de refundición, subdivisión ya aludidos, autorizados por resolución del Tribunal Superior de Tierras de fecha 2 de abril de 1993, de cuyos trabajos resultó el Solar No. 23, como Solar núm. 24 de la Manzana núm. 1939, del Distrito Catastral núm. 1 del municipio de Santiago, en razón de que la compañía recurrente agregó un solar más, al convertir el Solar núm. 1 de la misma manzana en dos solares y hubo que correr los números de los solares restantes, tal como lo declaró el agrimensor Contratista ante el Tribunal a-quo en la instrucción del asunto, quien además declaró que fue un error de la compañía vender a otra persona el Solar núm. 24 en discusión, que ya ocupaba el recurrido Adolfo Antonio Fernández, y en el que había construido una casa; que fue en fecha 9 de enero de 1995, cuando por resolución del tribunal fueron aprobados los trabajos de refundición y subdivisión y ya en el año 1990, el recurrido Adolfo Antonio Fernández, había iniciado la construcción de la casa en la porción de terreno comprada por él y que aunque en el acto de venta aparece como Solar núm. 23 de la Manzana núm. 14 del Distrito Catastral núm. 1 del Plano Provisional, resultó como Solar núm. 24 de la Manzana núm. 1939 del mismo Distrito Catastral, y que tal como se expresa en la sentencia, se estableció en la instrucción del asunto, que antes de la construcción de esas mejoras dicho recurrido no solo le había participado a la recurrente, quien ordenó al agrimensor mostrar al recurrido los puntos del Solar núm. 23 al arquitecto para replantear la casa que el comprador Fernández, iba a construir en dicho solar, entonces 23 y que de los trabajos de refundición y subdivisión resultó ser el núm. 24 ahora en discusión, sino que además le entregó el plano provisional para que pudiera construir; que en esas circunstancias resulta indiscutible que la recurrente no podía vender ese mismo solar a ninguna otra persona, porque con ello incurría en violación al artículo 1599 del Código Civil;

Considerando, que en la sentencia impugnada también consta que el solar originalmente vendido al recurrido tenía una extensión superficial de 441.03 Mts²., y que como resultado de los trabajos ya mencionados, el área de dicho solar fue reducida a 379.22 Mts²., con sus mejoras, del cual el Tribunal a-quo declaró propietario al recurrido Adolfo Antonio Fernández Tavárez, casado con la señora Marilyn Madisson de Fernández, y atribuyéndole a la recurrente Urbanizadora El Dorado, S. A., la diferencia de 61.81 Mts²., indicaciones que resultaron rectificadas por la Mensura, sobre todo cuando, como en la especie, se ajustó a la subdivisión la posesión que ya tenía el recurrido sin que se haya establecido que esas indicaciones son erróneas o que aparezcan en algún otro plano o acta de mensura practicada con anterioridad al documento de venta; que los agrimensores al proceder a la subdivisión de un terreno están obligados de modo principal a levantar el plano ajustándose a las posesiones existentes en el terreno en el momento en que practican la mensura, que esto es precisamente lo que apreciaron los jueces que dictaron la sentencia ahora impugnada al aprobar el acto de venta, así como el resultado de la subdivisión practicada y en tales condiciones resulta evidente que carecen de fundamento los agravios formulados por la recurrente contra la sentencia impugnada;

Considerando, que aún cuando la diferencia en el área del solar resultante de la subdivisión que perjudica al recurrido, no puede ser variada en razón de que este último no ha recurrido

en casación contra ese aspecto de la sentencia;

Considerando, que en lo que se refiere a la venta que alega la recurrente le hizo de dicho solar al señor José Dolores Díaz Gómez, en la sentencia impugnada, como ya se ha expresado precedentemente, consta lo siguiente: AQue además, el comprador José Dolores Díaz Gómez, se ha comportado como un tercero de mala fe, al no comparecer a ninguna de las audiencias celebradas por este Tribunal Superior de Tierras, no obstante haber sido citado por acto de alguacil, en su propia persona. Que su incomparecencia, es interpretada, es interpuesta por este Tribunal, como un temor al interrogatorio sobre la forma de adquisición del referido solar; su conocimiento sobre la existencia de las mejoras al momento de él comprar; evitando que este Tribunal, le solicitara el depósito del Certificado de Título del referido inmueble, en razón de la litis planteada sobre el mismo, su intención, no desmentida por él, de darle terminación a dicha construcción, y posterior venta de la misma, deduce, este tribunal, su mala fe; AQue fallar a favor del tercero comprador Sr. José Dolores Díaz Gómez, crearía un enriquecimiento sin causa a su favor en razón de que éste, sólo compró un solar yerno a la urbanizadora, y esta última no era dueña de las mejoras en cuestión; que estos razonamientos del tribunal en el sentido expuesto son correctos a juicio de esta Suprema Corte de Justicia, porque además de los mismos el examen de la sentencia impugnada da constancia de que la venta de dicho Solar núm. 24 otorgada por la recurrente al señor José Dolores Díaz Gómez, lo fue por acto de fecha 29 de diciembre en el cual se consigna que dicho solar tiene una extensión superficial de 441.03 Mts²., o sea, el mismo Solar núm. 23 que figuraba en el plano provisional y el que producto de la subdivisión resultó con una extensión superficial de 379.22 Mts²., y en un momento en que ya por resolución del Tribunal Superior de Tierras de fecha 9 de enero de 1995 esa subdivisión había sido aprobada, sin que, haya pruebas de que fuera modificada;

Considerando, que no hay dudas de que la negativa de la recurrente sobre la venta hecha por ella del solar de que se trata que culminó con la que el señor Willians Quijada Díaz y su esposa hacen por acto de fecha 3 de enero de 1989, legalizado por la Notario Maribel Núñez en favor del señor Adolfo Antonio Fernández T., tenía por finalidad hacer desaparecer la prueba de esa transferencia, en razón de que de otro modo no se explica, ni se compadece con la lógica la actitud de dicha recurrente de proceder a la venta del mismo solar a favor del señor José Dolores Díaz Gómez; que tal forma de proceder unida a la no entrega ni al señor Willians Quijada Díaz ni al recurrente Adolfo Antonio Fernández T., del Certificado de Título expedido en su favor después de aprobada la subdivisión para que este último pudiera requerir la transferencia en su favor del solar que le fue vendido, y en su lugar traspasarlo al señor José Dolores Díaz Gómez, quien en ningún momento tomó posesión de dicho solar, que ya tenía con una casa construida por él el recurrente Adolfo Antonio Fernández Tavárez, impone necesariamente tal como lo decidió el Tribunal a-quo descartar la validez de esta última venta, sobre todo por las circunstancias señaladas por el Tribunal a-quo en la sentencia impugnada de que el señor Díaz Gómez se ha comportado como un tercero de mala fe al no comparecer a ninguna de las audiencias celebradas por el Tribunal de Jurisdicción Original ni al Superior de Tierras que dictó el fallo recurrido, no obstante haber sido legalmente citado por acto de alguacil en su propia persona;

Considerando, que en cuanto a la contradicción de motivos, motivos erróneos e insuficientes, violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil y falta de base legal, alegados por la recurrente, ésta Corte es de criterio, previo examen de la sentencia impugnada y de los documentos a que la misma se refiere, que por todo lo expuesto

precedentemente se comprueba que dicho fallo contiene motivos suficientes que justifican su dispositivo, así como una exposición completa de los hechos y circunstancias de la causa que le ha permitido verificar que el Tribunal a-quo hizo en el caso de la especie, una correcta aplicación de la ley a los hechos soberanamente comprobados, sin incurrir en ninguna de las violaciones denunciadas por la recurrente en su memorial introductorio, por todo lo cual los medios del recurso carecen de fundamento y deben ser desestimados.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por la sociedad Urbanizadora El Dorado, S. A., contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 7 de diciembre del 2004, en relación con el Solar núm. 24 de la Manzana núm. 1939 del Distrito Catastral núm. 1 del municipio de Santiago, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la recurrente al pago de las costas y las distrae en provecho de los Licdos. Juan Luis Pineda y Mairení Núñez de Álvarez, abogados de la parte recurrida, quienes han afirmado haberlas avanzado en su mayor parte.

Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 25 de octubre del 2006, años 163E de la Independencia y 144E de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

www.suprema.gov.do