

SENTENCIA DEL 6 DE DICIEMBRE DEL 2006, No. 6

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 14 de abril del 2005.

Materia: Tierras.

Recurrente: Aquilina Lapaix

Abogado: Lic. Vicente Estrella.

Recurrida: Créditos Hipotecas y Transportes, S. A. (CREHITRANSA).

Abogado: Dr. Lorenzo Frías Mercado.

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

Rechaza

Audiencia pública del 6 de diciembre 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 Aquilina Lapaix, dominicana, mayor de edad, pasaporte No. 111692788, con domicilio y residencia en la calle Pablo Barinas núm. 93, de la provincia San Cristóbal, República Dominicana, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 14 de abril del 2005, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Lorenzo Frías Mercado, abogado de la recurrida Créditos Hipotecas y Transportes, S. A. (CREHITRANSA);

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 10 de junio del 2005, suscrito por el Lic. Vicente Estrella, cédula de identidad y electoral núm. 001-0123942-4, abogado de la recurrente, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 20 de julio del 2005, suscrito por el Dr. Lorenzo E. Frías Mercado, cédula de identidad y electoral núm. 001-0067798-8, abogado de la recurrida;

Visto el auto dictado el 27 de noviembre del 2006, por el Magistrado Juan Luperón Vásquez, Presidente de la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama en su indicada calidad a los Magistrados Julio Aníbal Suárez y Darío O. Fernández Espinal, Jueces de esta Cámara, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley No. 684 de 1934;

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 8 de noviembre del 2006, estando presentes los Jueces: Jorge A. Subero Isa, en funciones de Presidente; Juan Luperón Vásquez 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 y duplicidad de títulos en relación con la Parcela No. 17-A-51 del Distrito Catastral No. 2 del municipio de San Cristóbal, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó el 13 de agosto del 2003, dicto su Decisión No. 179-43, cuyo dispositivo es el siguiente:

APrimero: Rechazar las conclusiones presentadas por el Dr. Moisés Chuan Saviñón y Lic. Bienvenido Ventura Cuevas, a nombre y representación del señor Antonio Chuan Saviñón, por improcedente, mal fundadas y carentes de base legal; **Segundo:** Rechazar las conclusiones presentadas por la entidad comercial Créditos Hipotecas y Transportes, S. A., (CREHITRANSA), por intermedio de su abogado apoderado Dr. Lorenzo Frías Mercado; **Tercero:** Rechazar en parte y acoger en parte las conclusiones presentadas por la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos y la señora Aquilina Lapaix, por intermedio de sus abogados apoderados, en consecuencia procede a ordenar al Registrador de Títulos del Departamento de San Cristóbal; a) Cancelar el Certificado de Título No. 20722, expedido a favor del Banco Popular Dominicano, C. por A., relativo a los derechos de la Parcela No. 17-A-51 del D. C. No. 2 del municipio de San Cristóbal; b) Requerir de manos del titular del registro de estos derechos el certificado de título duplicado del dueño a los fines de realizar las anotaciones de derechos que consten en dicha oficina registral, en cumplimiento de la Ley No. 1542, artículos 171 y 174, para lo cual otorgará un plazo no mayor de treinta (30) días, a contar a la notificación de la presente decisión; c) De no obtemperar al depósito a requerimiento de Registro de Títulos en el plazo, otorgado por este, proceder a la cancelación de los mismos y la emisión de nuevos certificados en los cuales resulten expresadas todas las inscripciones vigentes; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la misma, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 14 de abril del 2005, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente:

APrimero: Se acoge: en cuanto a la forma y el fondo, el recurso de apelación interpuesto en fecha 11 de septiembre del 2003, por el Dr. Lorenzo Frías Mercado, en representación de Créditos Hipotecas y Transportes, S. A., contra la Decisión No. 179-43, de fecha 13 de agosto del 2003, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación con la Parcela No. 17-A-51, del Distrito Catastral No. 2 del municipio de San Cristóbal, y en consecuencia se revoca en todas sus partes la mencionada Decisión; **Segundo:** Se revoca, en todas sus partes la Decisión No. 179-43, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en fecha 13 de agosto del año 2006, en relación con la Parcela No. 17-A-51, del Distrito Catastral No. 2 del municipio de San Cristóbal; **Tercero:** Se acogen, las conclusiones vertidas en audiencia por el Dr. Lorenzo Frías Mercado, en representación de Créditos Hipotecas y Transportes, S. A., parte apelante, por ser esta ajustada a la ley y al derecho; **Cuarto:** Se acogen, las conclusiones vertidas en audiencia por los Licdos. Oliver Carreño Simó y Néstor Contín Steinemann, en representación del Banco Popular Dominicano, C. por A., por ajustarse a la ley y al derecho; **Quinto:** Se rechazan, las conclusiones vertidas en audiencia por el Dr. Ernesto Zacarías Almonte, en representación de Aquilina Lapaix, por improcedente, mal fundadas y carente de base legal; **Sexto:** Se rechazan, las conclusiones vertidas en audiencia por la Dra. Zoila Pouriet, en representación de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, por improcedente, mal fundadas y carente de base legal; **Séptimo:** Se ordena al Registrador de Títulos del Departamento de San Cristóbal, lo siguiente: a) cancelar el Certificado de Título No. 21592, expedido a nombre de la Sra. Aquilina Lapaix, así como cualquier otro Certificado de Título o Constancia de dicho certificado, que hayan sido expedido; b) mantener con todo su valor y fuerza jurídica el Certificado de Título No. 20722, expedido a favor del Banco Popular Dominicano, C. por A., correspondiente a la Parcela No. 17-A-51, del Distrito Catastral No. 2, del municipio de San Cristóbal, con área ascendente a 0 Has., 10 As., 34 Cas., 58 Dcms2.; d) levantar cualquier oposición que se encuentre inscrita sobre dicha parcela; **Octavo:** Se les reserva, a la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, y a la Sra. Aquilina Lapaix, hacer las reclamaciones, a quien

corresponda de acuerdo a la ley; **Noveno:** Desglosar y devolver, a la Sra. Aida María Zabala, de generales que constan, la Carta Constancia, anotada en el Certificado de Título No. 7844, correspondiente a la Parcela No. 17-A, del Distrito Catastral No. 2, del municipio de San Cristóbal, por no formar esta Carta Constancia parte del expediente que nos ocupa@; Considerando, que la recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos; **Segundo Medio:** Fallo extrapetita; **Tercer Medio:** Interpretación errónea de los documentos; **Cuarto Medio:** Falta de motivos;

Considerando, que en el desarrollo de los cuatro medios de casación propuestos, la recurrente alega en síntesis: a) que la instancia elevada por la recurrida al Tribunal Superior de Tierras reclamando la Parcela No. 17-A-51 del Distrito Catastral No. 2 de San Cristóbal, confundió al Tribunal a-quo al no percatarse de que la sentencia de adjudicación que favoreció al Banco Popular Dominicano se refiere a la Parcela No. 17-A del Distrito Catastral No. 2 del mismo municipio y no a la primera parcela ya mencionada, de la cual la recurrente alega ser propietaria por compra que le hizo a la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, amparada por el Certificado de Título No. 22992 expedido a su favor; b) que este Certificado de Título fue cancelado no obstante la solicitud formulada al Tribunal a-quo de que lo mantuviera vigente en razón de que éste Aordenó la cancelación de otro título de propiedad a nombre de la señora Aquilina Lapaix, específicamente el No. 21599, sin especificar de que fecha, ni de que número de la parcela, ni su extensión superficial@; c) que en su decisión, el Tribunal a-quo se refiere a la Parcela No. 17-A como si se tratara de la Parcela No. 17-A-51 y que tal parece que el Tribunal no verificó que en los dispositivos de las dos sentencias de adjudicación una favorece al Banco Popular Dominicano, C. por A. y otra a la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos; d) que el Tribunal a-quo falló extrapetita porque se pronunció sobre cosas no pedidas e incurrió en falta de motivos porque no fundamentó el rechazo de las conclusiones de la recurrente; pero,

Considerando, que el Tribunal a-quo expresa en la sentencia impugnada que del estudio y ponderación de cada uno de los documentos que conforman el expediente, ha podido comprobar **A** a) que la Parcela No. 17-A-51 del Distrito Catastral No. 2 del municipio de San Cristóbal, amparada por el Certificado de Título No. 18554, con área 0 Has., 10 As., 34.58 Cas., propiedad del Sr. Félix Tiburcio González; b) Que dicha parcela tenía inscrita los siguientes gravámenes: 1.- Hipoteca Judicial provisional por la suma de RD\$138,000.00, a requerimiento del Sr. Juan Sarmiento; 2) Hipoteca Judicial definitiva por la suma de RD\$29,246.26 a favor del Banco Popular Dominicano; que esta parcela fue embargada por el Banco Popular Dominicano, el 20 y 27 de junio del 1996, por la suma de RD\$39,814.21; c) Que el Sr. Félix Tiburcio González, traspasó sus derechos sobre la Parcela No. 17-A-51, del Distrito Catastral No. 2 del municipio de San Cristóbal, con área ascendente a 0 Has., 10 As., 34.58 Cas., bajo el acto de venta a los Sres. Juan Isidro Pérez Valenzuela y Santa Angela Pérez de Pérez, en fecha 24 de enero del 1996; d) que de acuerdo a certificación expedida en fecha 9 de agosto del 2002, suscrita por el Dr. Wilson S. Gómez Ramírez, Registrador de Títulos del Departamento de San Cristóbal este afirma que cuando se produjo la venta de la parcela que nos ocupa entre Félix Tiburcio González (vendedor) y los Sres. Juan Isidro Pérez Valenzuela y Santa Angela Pérez de Pérez (compradores), inexplicablemente se omitieron en el Certificado de Título las cargas y gravámenes que existían inscritos en dicha parcela; d) que estos compradores consintieron una hipoteca en primer rango en favor de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos; e) Que la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos ejecutó su crédito contra la parcela que nos ocupa obteniendo una sentencia civil en San

Cristóbal en fecha 23 de febrero de 1998, a la cual se le expidió el Certificado de Título No. 21556; f) Que la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, al ser beneficiaria de la parcela que nos ocupa, le vende a la Sra. Aquilina Lapaix; g) Que el Banco Popular Dominicano, ejecutó su hipoteca en segundo rango y contra el Sr. Félix Tiburcio González, mediante sentencia Civil de San Cristóbal, obtenido una sentencia de ejecución inmobiliaria en fecha 2 de abril del 1997, la cual al ser inscrita en el Registro de Títulos recibió el Certificado de Título No. 20722; h) Que el Banco Popular Dominicano, pagó a todos los acreedores inscritos; i) Que después de obtener su Certificado de Título de la parcela que nos ocupa, vende la misma al Sr. Eduardo Martínez, y este a su vez vende dicha parcela a Créditos Hipotecarios y Transportes, S. A. (CREHITRANSA); k) Que estos dos actos de ventas no han sido depositados al Registro de Títulos de San Cristóbal; que ante todo lo antes expuesto, este Tribunal entiende y considera que la inscripción hecha por la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos de la segunda sentencia de adjudicación del inmueble, que nos ocupa, no debió inscribirse puesto que cuando dicha asociación presentó todos y cada uno de los documentos a que se han hecho referencia, ya esos derechos adjudicados no existían a favor del Sr. Félix Tiburcio González, sino que los mismos están traspasados a favor del Banco Popular Dominicano, producto de la primera sentencia de adjudicación a que se ha hecho referencia en esta sentencia; que en consecuencia procede acoger estos agravios por ajustarse a la ley y al derecho; que en cuanto al agravio recogido en el numeral 3, en el sentido de que existía una hipoteca judicial provisional anterior a la hipoteca definitiva inscrita por el Banco Popular Dominicano, C. por A. a favor del Sr. Juan Sarmiento, dicha institución bancaria llegó a un acuerdo con el Sr. Sarmiento, según contrato de fecha 14 de noviembre del 1996, legalizado por el Dr. Roberto García Sánchez, y en uno de sus por cuanto de ese contrato, se establece que el Sr. José de los Santos María, había sido previamente desinteresado por lo que no tenía ni tiene interés jurídico en el bien inmueble de que se trata; que en cuanto a este agravio este Tribunal ha constatado que en el expediente existe un documento que prueba que el Banco Popular Dominicano, C. por A., desinteresó al Sr. José de los Santos Minaya, de su acreencia sobre la parcela que nos ocupa, por lo que este agravio es acogido por ajustarse a la ley; que en cuanto al agravio recogido en el numeral 4, en el sentido de que el Banco Popular Dominicano, C. por A., llevó a cabo un procedimiento de embargo inmobiliario sobre la parcela del Sr. Félix Tiburcio González, que culminó con la sentencia No. 467, de fecha 2 de abril del 1997, la cual dio lugar al Certificado de Título No. 20722, expedido por el Registrador de Títulos del Departamento de San Cristóbal, en fecha 27 de junio del 1997, del Banco Popular Dominicano, C. por A., este Tribunal entiende y considera, que de acuerdo a los documentos que integran este expediente, es cierto y verdadero que la inscripción de sus derechos hechos por el Banco Popular Dominicano, C. por A., ante el Registro de Títulos de San Cristóbal fue realizado primero que el hecho ante dicho Registro de Títulos por la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, por lo que ese segundo registro debe ser cancelado de acuerdo a la ley, en consecuencia, procede acoger este agravio por ser de derecho y ajustarse a la ley@;

Considerando, que la sentencia objeto del presente, también expresa: Aque tanto a la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos como a la señora Aquilina Lapaix (recurrente) les fueron otorgados Certificados de Títulos por error ya que cuando ellos recibieron esos Certificados de Títulos, ese inmueble había salido de la propiedad del señor Félix Tiburcio González, deudor de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (vendedor de la recurrida) y en consecuencia, era improcedente expedir un segundo Certificado de Título de la Parcela No. 17-A-51 del Distrito Catastral No 2 del municipio de San Cristóbal, la cual

había sido transferida al Banco Popular Dominicano, C. por A., a quien se le había expedido el Certificado de Título No. 20722, en fecha 27 de junio de 1997@;

Considerando, que los jueces del fondo pudieron establecer, conforme a la documentación que le fue regularmente aportada, especialmente el informe que le fue rendido por el Registrador de Títulos de San Cristóbal, el cual forma parte del expediente, que el Certificado de Título No. 21556, a nombre de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, fue expedido irregularmente y está afectado de nulidad absoluta y que en consecuencia, también es nulo el Certificado de Título No. 22592 expedido a nombre de la recurrente;

Considerando, que examinada la sentencia en sus demás aspectos se ha podido determinar que la misma contiene una exposición completa de los hechos de la causa y motivos suficientes y pertinentes que permiten a esta Corte verificar que la ley ha sido bien aplicada, por lo que los medios que se examinan carecen de fundamento y deben ser desestimados. Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Aquilina Lapaix, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 14 de abril del 2005, en relación con la Parcela No. 17-A-51, del Distrito Catastral No. 2 del municipio de San Cristóbal, 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 del Dr. Lorenzo E. Frías Mercado, abogado de la recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

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 6 de diciembre del 2006, años 163E de la Independencia y 144E de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez, 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