

**SENTENCIA DEL 19 DE DICIEMBRE DEL 2007, No. 36**

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 13 de julio del 2006.  
Materia: Tierras.  
Recurrente: Banco Industrial de Desarrollo e Inversiones, S. A.  
Abogado: Dr. Manuel Emilio Méndez Batista.  
Recurridos: Fabio Antonio Fabré y compartes.  
Abogadas: Licdas. Mercedes Geraldino, María Estervina Hernández y María Francisca Hernández.

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

*Rechaza*

Audiencia pública del 19 de diciembre del 2007.

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 el Banco Industrial de Desarrollo e Inversiones, S. A., entidad bancaria constituida de conformidad con las leyes dominicanas, la Ley General de Bancos y a las demás disposiciones emanadas por la Junta Monetaria del Banco Central de la República Dominicana, con domicilio social en la Av. Gustavo Mejía Ricart núm. 69, Edif. Datocentro, de esta ciudad, representada por su Gerente General Sr. Homero Cabral Pimentel, dominicano, mayor de edad, con cédula de identidad y electoral núm. 001-0148794-0, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 13 de julio del 2006, 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. María Francisca Hernández, abogada de los recurridos Fabio Antonio Fabré, Juan José Rodríguez Iriarte, Doroteo A. Rodríguez Iriarte y Porfirio Rodríguez Iriarte;

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 8 de noviembre del 2006, suscrito por el Dr. Manuel Emilio Méndez Batista, con cédula de identidad y electoral núm. 001-0908981-3, 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 4 de enero del 2007, suscrito por las Licdas. Mercedes Geraldino, María Estervina Hernández y María Francisca Hernández, con cédulas de identidad y electoral núm. 001-0824352-8, 001-0892889-6 y 001-0187994-8, respectivamente, abogadas de los recurridos;

Visto 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 5 de diciembre del 2007, 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 Derechos Registrados (nulidad de deslinde) en relación con la Parcela núm. 95-A-2 de Distrito Catastral núm. 3 del municipio de La Vega, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado dictó en fecha 6 de octubre del 2003, su Decisión núm. 52, mediante la cual rechazó las conclusiones de los Licdos. María Francisca Hernández y Mercedes Geraldino, en representación de los señores Porfirio Rodríguez Iriarte y Doroteo Rodríguez Iriarte, y del señor Fabio Antonio Fabre, con relación a la solicitud de nulidad de deslinde de la Parcela núm. 95-A-2 del Distrito Catastral núm. 3 del municipio de La Vega; acogió, las conclusiones del Banco Industrial de Desarrollo e Inversiones, S. A., representado por el Lic. Porfirio Leocadio Viñas; acogió, las conclusiones de los señores Julio César Viñas y José Leocadio Viñas, representados por el Dr. Francisco Antonio García Tíneo; ordenó, mantener con todo su vigor y efecto, la resolución que aprobó el deslinde de la Parcela 95-A-2 del Distrito Catastral núm. 3 de La Vega, de fecha 23 de noviembre del 1992; y ordenó el levantamiento o cancelación de la oposición inscrita sobre esta parcela; que contra esta decisión interpusieron recurso de apelación las Licdas. María Francisca Hernández y Mercedes Geraldino, en fecha 20 de octubre del 2003, en representación del señor Fabio Antonio Fabre y los hermanos Rodríguez Iriarte; que para conocer de esta alzada, se celebraron las audiencias de los días 9 de enero y 16 de junio de 2004, con los resultados consignados en las notas de audiencia tomadas al efecto, y en la relación de hechos de esta decisión; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la misma, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó el 13 de julio del 2006, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Acoge, en la forma y en el fondo, el recurso de apelación interpuesto por las Licdas. María Francisca Hernández y Mercedes Geraldino, en representación del Sr. Fabio Antonio Fabre y los señores Juan José y Doroteo A. Rodríguez Iriarte, contra la Decisión No. 52, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 6 de octubre del 2003, relativa a la solicitud de nulidad de deslinde de la Parcela No. 95-A-2 del Distrito Catastral No. 3 del municipio y provincia de La Vega; **Segundo:** Rechaza, por improcedentes y mal fundadas, las conclusiones de la parte recurrida, el Banco Industrial de Desarrollo e Inversiones, S. A., representado por el Dr. Manuel Emilio Méndez Batista;

**Tercero:** Rechaza, por improcedente y mal fundado, las conclusiones de la parte recurrida, señores Julio César Viñas y José Leocadio Viñas, representados por el Lic. René Omar García Jiménez; **Cuarto:** Revoca, en todas sus partes por los motivos de esta sentencia, la Decisión Apelada No. 52, dictada en fecha 6 de octubre del 2003, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, relativa a la Parcela No. 95-A-2, del Distrito Catastral No. 3 del municipio de La Vega; **Quinto:** Revoca, la Resolución de fecha 23 de noviembre del 1992, dictada por el Tribunal Superior de Tierras por la cual aprobó el deslinde de la Parcela No. 95-A-2 del Distrito Catastral No. 3 del municipio de La Vega, y se ordena, cancelar el Certificado de Título No. 95-406 que ampara la parcela indicada 95-A-2, así como la constancia anotada expedida a favor del Sr. José Leocadio Viñas Abreu, que ampara sus derechos de 11 Has., 41 As., 72 Cas., así como las constancias expedidas a otras personas, a fin de que se expidan nuevas Constancias que amparen sus derechos, pero dentro de la Parcela original No. 95-A, del mismo Distrito Catastral, amparada por el Certificado de Título No. 95-359; Sexto: Se ordena, al Registrador de Títulos de La Vega, levantar cualquier oposición que se haya inscrito con motivo de esta litis”;

Considerando, que el recurrente no enuncia en su memorial introductorio ningún medio determinado de casación, sin embargo en el desarrollo de sus argumentaciones formula agravios contra la sentencia impugnada, a los que se hará referencia más abajo de la presente decisión;

Considerando, que los recurridos a su vez proponen en su memorial de defensa, en primer lugar, la nulidad del emplazamiento por no haber sido notificado -según alegan- en su domicilio real; y, en segundo término proponen la inadmisión del recurso por no indicar el recurrente los textos legales que pretende han sido violados por la sentencia impugnada; pero,

Considerando, que en cuanto a la nulidad del emplazamiento, dispone el artículo 37 de la Ley núm. 834 de 1978: “Ningún acto de procedimiento puede ser declarado nulo por vicio de forma si la nulidad no está expresamente prevista por la ley, salvo en caso de incumplimiento de una formalidad substancial o de orden público. La nulidad no puede ser pronunciada sino cuando el adversario que la invoca pruebe el agravio que le causa la irregularidad, aún cuando se trate de una formalidad substancial o de orden público”;

Considerando, que de las disposiciones de ese texto legal se infiere que solo debe pronunciarse la nulidad de un acto de procedimiento, cuando las irregularidades de que está afectado han perjudicado los intereses de la defensa de su destinatario; que en la especie, los recurridos se han limitado a denunciar e invocar como fundamento de la nulidad que proponen, que el acto de emplazamiento no fue notificado a los hermanos Rodríguez Iriarte en su propia dirección, sin demostrar el agravio o perjuicio que el mismo les ha causado; que, por el contrario, no obstante esa irregularidad, los recurridos han ejercido su derecho de defensa contra el recurso se que se trata, produciendo oportunamente su constitución de abogado y su memorial de defensa; que, en tales condiciones, la excepción de nulidad

planteada por ellos carece de fundamento y debe ser desestimada;

Considerando, que en lo que concierne a la inadmisión del recurso, procede expresar que si es cierto que el recurrente no ha enunciado los medios en que se funda su recurso y por tanto no ha indicado en el los textos legales, ni los principios jurídicos, que a su juicio, han sido violados al pronunciarse la sentencia recurrida, no es menos cierto que en las consideraciones y argumentaciones formuladas en el memorial introductorio hace señalamientos que permiten a esta Corte examinar el recurso y comprobar si los agravios y violaciones que se alegan en las mismas se hayan o no presentes en dicho fallo, por lo que el medio de inadmisión invocado por los recurridos también debe ser desestimado;

Considerando, que el recurrente alega en síntesis: a) que es incuestionable que la porción de terreno adquirida por él Banco Industrial de Desarrollo e Inversiones, S. A., en la Parcela núm. 95-A, fue originalmente comprada, ocupada y cultivada por su antiguo deudor; quien desde que la adquirió tuvo la ocupación pacífica, continua, ininterrumpida y a título de propietario del inmueble, el que dedico a actividades agrícolas y teniendo el terreno delimitado y cerrado en sus linderos, o sea, que la primera posesión de Ramón Antonio Taveras y la posterior de parte del Banco se ha basado en los artículos 4 de la Ley de Registro de Tierras, 2228, 2229 y 2220 del Código Civil; que durante el proceso de saneamiento de la parcela objeto de la litis, los actuales reclamantes no se opusieron a los trabajos de campo realizados por el Agrimensor y el Topógrafo, que por el contrario algunos participaron en los trabajos; que los derechos no alegados durante el saneamiento no pueden serlo después, porque la sentencia final del saneamiento culmina con la transcripción del Derecho de Registro y la expedición del Certificado de Título, que aniquilan todos los derechos que no se invocan en el saneamiento; b) que asimismo se han violado los artículos 147, 170, 173, 174, 192 y 205 de la Ley de Registro de Tierras, así como la jurisprudencia que en relación con los mismos a emitido la Suprema Corte de Justicia; pero,

Considerando, que en la sentencia impugnada se expresa lo siguiente: “Que de acuerdo con las pruebas literales que integran el expediente, se establecieron los siguientes hechos: a) que por Decisión No. 12 dictada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 20 de mayo del 1991, la cual determinó herederos en dicha parcela, con superficie de 42 Has., 49 As., 97 Cas., se ordenó el registro de la siguiente forma y proporción: a) 6 Has., 21 As., 01 Cas., a favor de Juan Rafael Taveras; b) 2 Has., 07 As., 01 Cas., a favor de Doroteo Rodríguez Iriarte; c) 2 Has., 07 As., 01 Cas., a favor de Juan Rodríguez Iriarte; d) 2 Has., 01 Cas., a favor de Porfirio Rodríguez Iriarte; e) 7 Has., 36 As., 93.52 Cas., a favor de los señores Fabio Antonio Fabrè y Jacqueline Taveras Almánzar; f) 1 Has., 57 As., 23.38 Cas., a favor de Paul Alberto Taveras Almánzar; g) 79 As., 61.69 Cas., a favor de María o Marina Isabel Taveras Gómez; h) 79 As., 61.69 Cas., a favor de Jacqueline Antonio Taveras; i) 79 As., 61.69 Cas., a favor de Juan Rafael Taveras Borgés; j) 6 Has., 21 As., 00 Cas., a favor de Nidia Altagracia Borgés; k) 12 Has., 42 As., 02 Cas., a favor de Ramón Antonio Taveras Rodríguez; b) Que por Sentencia Civil núm. 503 de la Cámara Civil y de Trabajo del Juzgado de Primera

Instancia del Distrito Judicial de La Vega, de fecha 15 de marzo del 1991, inscrita en el Registro de Títulos en fecha 4 de junio del 1991, se declaró adjudicatario al Banco de Desarrollo e Inversiones, S. A., de los derechos del señor Ramón Antonio Taveras Rodríguez, en la Parcela 95-A, o sea la porción de 12 Has., 42 As., 02 Cas., expidiéndose a su favor, la Constancia Anotada en el Certificado de Título núm. 91-365 que ampara sus derechos; c) Que el Tribunal Superior de Tierras, por resolución administrativa del 13 de diciembre del 1991, autorizó al referido Banco, a realizar el deslinde de sus derechos en esta Parcela 95-A, designando para su ejecución, al Agrimensor José Luis Sánchez S.; d) Que por resolución de fecha 23 de noviembre del 1992, se aprobó el deslinde de la Parcela núm. 95-A-2, dentro de la Parcela 95-A, del Distrito Catastral núm. 3 del municipio de La Vega, expidiéndose a favor del Banco de Desarrollo e Inversiones, S. A., el Certificado de Título núm. 93-406, que ampara esta nueva parcela, con superficie de 42 Has., 02 As., 02 Cas., e) Que por instancia de fecha 7 de mayo del 1993, dirigida al Tribunal Superior de Tierras por la Licda. María Francisca Hernández, solicitó la designación de un Juez de Jurisdicción Original para que conociera de la nulidad del deslinde de la Parcela 95-A-2 del Distrito Catastral núm. 3 de La Vega; f) Que por Acto de Alguacil No. 169-63 de fecha 13 de mayo del 1993, del Ministerial Juan Bautista Martínez, Alguacil Ordinario de la Corte de Apelación de La Vega, le fue notificada a la Registradora de Títulos de La Vega, una “Oposición a que se realizaran operaciones sobre la Parcela 95-A-2 del Distrito Catastral núm. 3 de La Vega, la cual fue inscrita en fecha 7 de marzo del 1993; g) Que por acto de fecha 29 de marzo del 1995, inscrita en esa misma fecha, el Banco Industrial vendió al señor José Leocadio Viñas Abreu, una porción de 11 Has., 41 As., 72 Cas., restándole a la vendedora 1 Has., 00 As., 30 Cas., y expidiéndose a favor del comprador, ese mismo día, una constancia que ampara sus derechos, sin hacer constar en esta constancia, la oposición inscrita y registrada en el original en fecha 7 de junio del 1993; h) Que al día siguiente, o sea, el 30 de marzo del 1995, el Banco de Desarrollo Industrial e Inversiones, S. A., representado por el Lic. Porfirio González González, elevó una instancia al Tribunal Superior de Tierras en solicitud de levantamiento de oposición, que pesaba sobre la Parcela 95-A-2; instancia que fue depositada en esa misma fecha ante el referido Tribunal Superior; i) A que por Telegrama de fecha 20 de abril del 1995, la Registradora de Títulos de La Vega, le requirió al comprador José Leocadio Viñas Abreu, que depositara en dicha oficina, la Constancia del Certificado de Título No. 93-406, expedida a su favor, a fin de corregir el error, de que fue expedida sin hacer constar en ella, la oposición existente, la cual fue inscrita con anterioridad a su acto de compra, a lo que no obtemperó; j) Que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado para conocer de la solicitud de nulidad de deslinde, dictó en fecha 6 de octubre del 2003, su Decisión núm. 52, por la cual rechazó la instancia introductiva objeto de los recursos de apelación que por esta sentencia se falla”;

Considerando, que también se expresa en la sentencia impugnada: “Que este tribunal considera que son correctos y justificados los agravios presentados por la parte recurrente, por lo siguiente: “El Banco (parte recurrida), que resultó adjudicatario de la porción de

terreno de su deudor Ramón Antonio Taveras Rodríguez; tenía pleno conocimiento que adquirió una porción no deslindada dentro de la parcela original 95-A, la cual se encontraba registrada en forma indivisa a favor de sucesores determinados; por lo que debió darle participación a los demás herederos y co-propietarios, al momento, de practicar el deslinde, para que ellos hicieran sus reclamos u observaciones, a fin de que el mismo no lesionara el principio de equidad de los derechos sucesorales al momento de ejecutar una partición material en el terreno, violando el derecho de los demás co-propietarios; Porque el Agrimensor autorizado por el Tribunal Superior de Tierras para realizar el deslinde, Sr. José Luis Sánchez Santos, no citó a los demás co-propietarios, para que pudieran tener oportunidad, al momento de realizar el trabajo de campo, de hacer sus oposiciones, observaciones o reclamos, tal y como lo ha requerido y ratificado nuestra Suprema Corte de Justicia; Porque el Agrimensor contratista, violó el artículo 41 de la Ley de Registro de Tierras al delegar la responsabilidad del conocimiento del terreno que le correspondía deslindar, en ayudante (este caso al Topógrafo Erasmo Acosta Báez), sin la debida supervisión del Agrimensor contratista; Porque el mismo topógrafo que practicó los trabajos de deslinde, manifestó que el Agrimensor nunca se trasladó al terreno que iba a deslindar. Lo que no pudo demostrar lo contrario, al no comparecer por ante los dos Tribunales que conocían de la litis (Jurisdicción Original y este Tribunal Superior de Tierras), no obstante haber sido debida y oportunamente citado por el Tribunal), y por medio de actos de alguacil, cuyos originales constan en el expediente; Porque el mismo abogado representante del Banco, admite en su escrito, que su representado no tenía ocupación del terreno y que no lo dedicó a la siembra, pero que lo cercó con alambres de púas; lo cual no es cierto, ya que en el plano de deslinde, no consta la línea de mensura; Porque tomó todo el frente de la Parcela 95-A, en su colindancia con el camino Soto a la Vega; lo que va en detrimento a la equidad, ya que el frente de la parcela debe ser repartido de forma proporcional a los derechos de cada co-propietario; Porque el “Camino Privado” que consta en el plano original de la Parcela 95-A, lo hizo figurar en el plano de la parcela deslindada 95-A-2, como si fuera un “camino” público, del dominio público del Estado; Porque si bien es cierto que la sentencia de adjudicación purga todas las cargas ocultas que puedan gravar el inmueble, en este caso, la inscripción de la oposición en Registro de Títulos, es posterior a dicha sentencia, y en consecuencia, no aplica este mandato legal para el presente caso; Porque conforme al artículo 185 de la Ley de Registro de Tierras, establece que en terreno registrado, cualquier acto voluntario o forzoso que se relacione con el inmueble, surtirá efecto jurídico, desde el momento en que se practique su registro. Y agrega el artículo 188, en su parte final, que se considerará registrado el acto, desde el momento en que el mismo sea inscrito en la Oficina de Registro de Títulos; en consecuencia, se considera registrada la oposición desde su inscripción, aunque la operación de registro se haya realizado con posterioridad, y por tanto es oponible al comprador; Porque si el mismo día en que al comprador José Leocadio Viñas Abreu, se le expidió la Constancia de Certificado de Título que ampara sus derechos en la parcela, se interpone una instancia por ante el Tribunal Superior de Tierras en fecha 30 de

marzo del 1995, en solicitud de “Levantamiento de Oposición” en esta parcela, se deduce que tuvo conocimiento de la oposición, o ese mismo día, o con anterioridad, más cuando en la referida instancia, el Lic. Porfirio González González, en representación del Banco Industrial, declara que la oficina de Registro de Títulos le requirió al comprador, el depósito del Certificado a fin de hacer la inscripción, que por error, no se hizo constar en el mismo. Que debiéndole en Banco vendedor, garantía al comprador, los derechos de esta último estaban siendo protegidos por aquel, al elevar la referida instancia. En consecuencia, no puede ser un tercero adquirente de buena fe el comprador José Leocadio Viñas Abreu, quien no debió limitarse a verificar en el duplicado del vendedor, la existencia o no (ILEGIBLE) de Registro de Títulos, como en los originales de los Certificados, si existía la oposición referida negligencia imputable al indicado comprador; Que el comprador Leocadio Viñas Abreu, no obtemperó al requerimiento hecho por la Registradora de Títulos de La Vega, de que depositara en dicha oficina, el Certificado No. 93-406 para hacer “Corrección de Error”, lo que este Tribunal interpreta como mala fe; lo que fue probado con el deposito del telegrama de fecha 20 de abril del 1995, certificado por la Registradora de La Vega, Dra. Mercedes V. González de Rodríguez, en fecha 22 de junio del 2004”;

Considerando, que si bien es cierto, que el Banco recurrente adquirió derechos de propiedad sobre una porción de terreno dentro de la parcela de que se trata, sin que ésta haya sido objeto de partición entre los herederos ni de subdivisión que le haya atribuido a cada uno de ellos porciones determinadas y si también es cierto que a dicho Banco le fue expedida la correspondiente carta constancia que lo acredita como nuevo propietario en sustitución del señor Ramón Antonio Taveras Rodríguez, como resultado del embargo inmobiliario seguido por el recurrente contra dicho señor, lo que permitía al recurrente proceder al deslinde de dicha porción así adquirida, no es menos cierto que éste debía practicarse con estricta observación de la Ley de Registro de Tierras y del Reglamento General de Mensuras Catastrales y, por consiguiente, tal como se sostiene en la sentencia impugnada previa citación a los demás co-propietarios y colindantes de dicha parcela para que se encontraran presentes en los terrenos y en el momento mismo en que se iban a realizar los trabajos de campo, para que sobre esa base hicieran sus observaciones y reclamos en defensa de sus derechos, lo que no se hizo, tal como lo estableció y comprobó el Tribunal a-quo, de lo que da constancia el fallo recurrido; que por todo lo anteriormente expuesto se comprueba que la sentencia impugnada contiene motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo; que, por tanto procede rechazar el recurso de casación que se examina por improcedente y mal fundado.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el Banco Industrial de Desarrollo e Inversiones, S. A., contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 13 de julio del 2006, en relación con la Parcela núm. 95-A-2 del Distrito Catastral núm. 3 del municipio de La Vega, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena al recurrente al pago

de las costas y las distrae a favor de las Licdas. María Estervina Hernández, Mercedes Geraldino y María Francisca Antonia Hernández, abogados de los recurridos, quienes afirman 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 19 de diciembre del 2007, años 164° de la Independencia y 145° 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](http://www.suprema.gov.do)