

## SENTENCIA DEL 13 DE FEBRERO DEL 2008, No. 7

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 7 de diciembre de 2005.  
Materia: Tierras.  
Recurrente: Rafael Antonio Espaillat Cruz.  
Abogados: Dres. Persiles Ayanes Pérez Méndez y Donaldo Luna Arias.  
Recurrida: Compañía Santiago de Bienes Raíces, C. por A. (SABICA).  
Abogados: Licdos. Clyde Eugenio Rosario y Ylona De la Rocha.

### LAS CAMARAS REUNIDAS

*Rechaza*

Audiencia pública del 13 de febrero de 2008.

Preside: Jorge A. Subero Isa.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, las Cámaras Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Rafael Antonio Espaillat Cruz, dominicano, mayor de edad, domiciliado y residente en la calle Amolek núm. 17, Rincón Largo, de la ciudad de Santiago de los Caballeros, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 7 de diciembre de 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. Pérsiles Ayanes Pérez Méndez, por sí y por el Dr. Donaldo Luna Arias, abogados del recurrente Rafael A. Espaillat Cruz;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Clyde Eugenio Rosario, por sí y por la Licda. Ylona De la Rocha, abogados de la recurrida Compañía Santiago de Bienes Raíces, C. por A. (SABICA);

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 16 de febrero de 2006, suscrito por los Dres. Persiles Ayanes Pérez Méndez y Donaldo Luna Arias, con cédulas de identidad y electoral núms. 001-0101072-6 y 001-019977-9, respectivamente, abogados del recurrente, en el cual se proponen los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa, depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 9 de marzo de 2006, suscrito por los Licdos. Clyde Eugenio Rosario y la Licda. Ylona De la Rocha, con cédulas de identidad y electoral núms. 031-0031856-1 y 031-0226279-1, respectivamente, abogados de la recurrida;

Visto el auto dictado el 7 de febrero de 2008, por el Magistrado Jorge A. Subero Isa, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama en su indicada calidad a los Magistrados Ana Rosa Bergés Dreyfous y Edgar Hernández Mejía, Jueces de esta Corte, para integrar las Cámaras Reunidas en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Las Cámaras Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse en la especie de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto, de conformidad con lo que dispone el artículo 15 de la Ley núm. 25-91 del 15 de octubre de 1991, en la audiencia pública del 31 de enero del 2007, estando presentes los Jueces: Jorge A. Subero Isa, Presidente; Rafael Luciano Pichardo, Primer Sustituto de Presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Segundo Sustituto de Presidente; Hugo Alvarez Valencia, Juan Luperón Vásquez, Margarita A. Tavares, Julio Ibarra Ríos, Enilda Reyes Pérez, Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Julio Aníbal Suárez, Víctor José Castellanos Estrella, Darío O. Fernández Espinal, Pedro Romero Confesor y José E. Hernández Machado, asistidos de la Secretaria General, y vistos los textos legales invocados por el recurrente, así como los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, 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 casación con envío dispuesta por la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, mediante su decisión del 19 de mayo de 1999, al conocer de un recurso de casación interpuesto por Santiago de Bienes Raíces, C. por A. (SABICA), contra la sentencia de Tierras en relación con la Parcela núm. 8-H, del Distrito Catastral núm. 8 del municipio de Santiago, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, apoderado de dicho envío, dictó el 7 de diciembre de 2005 la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Acoge en la forma y en el fondo el recurso de apelación interpuesto en fecha 12 de marzo del 2003, por los Licdos. Clyde Rosario e Ilona De la Rocha, actuando a nombre y representación de la Cía. Santiago de Bienes Raíces, C. por A. (SABICA), por procedente y bien fundada en derecho; **Segundo:** Rechaza las conclusiones formuladas por el Dr. Persiles Ayanes Pérez Méndez, en representación del Sr. Rafael Antonio Espailat Cruz, parte recurrida, por improcedentes y mal fundadas; **Tercero:** Revoca en todas sus partes la Decisión No. 1, dictada en fecha 7 de marzo del 2003, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación con la Parcela No. 8-H del Distrito Catastral No. 8 del municipio y provincia de Santiago; **Cuarto:** Ordena levantar cualquier oposición que haya sido inscrita con motivo de la presente demanda”;

Considerando, que el recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Falsa aplicación de los artículos 18, 22, 122 y 125 de la Ley de Registro de Tierras, núm. 1542, aún vigente. Violación del derecho de defensa; **Segundo Medio:** Falta de estatuir. Insuficiencia de motivos y motivos contradictorios. Desconocimiento de los artículos 170, 173 de la Ley de Tierras; **Tercer Medio:** Falsa

aplicación de los artículos 225 a 234 de la Ley de Tierras. Motivo contradictorio;

Considerando, que a su vez la parte recurrida en su memorial de defensa propone la inadmisión del presente recurso sobre el argumento de que como en la especie se trata de un segundo recurso sobre el mismo asunto, ya que la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de esta Suprema Corte de Justicia, conoció y falló en fecha 19 de mayo de 1999 un primer recurso de casación que ella había interpuesto contra la sentencia del 22 de noviembre de 1996 y como del recurso de que se trata ha sido apoderada la misma Tercera Cámara de la Suprema Corte de Justicia, no puede conocer del mismo, porque la competencia para ello corresponde a las tres cámaras reunidas de la Suprema Corte de Justicia, dicho segundo recurso, por tanto, debe ser declarado inadmisibile;

Considerando, que en vista del planteamiento formulado por la parte recurrida, la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de esta Suprema Corte de Justicia, por auto de fecha 14 de diciembre del 2006, revocó el auto del 10 de octubre del 2006, dictado por el Presidente de dicha Cámara mediante el cual se fijó la audiencia del 13 de diciembre del mismo año para conocer del recurso de casación a que se contrae la presente sentencia y remitió el expediente al Presidente de la Suprema Corte de Justicia, en virtud de lo que establecen los artículos 15 y 17 de la Ley Orgánica de la Suprema Corte de Justicia núm. 25-91 (mod.) de 1991, para dar cumplimiento a los trámites procesales a que se refieren dichos textos legales, los que una vez cumplidos, las Cámaras Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, celebró la audiencia prefijada por auto del Presidente de la misma, en fecha 31 de enero del 2007; que, por tanto, el medio de inadmisión propuesto por la parte recurrida debe ser rechazado;

Considerando, que en el desarrollo de sus tres medios de casación los cuales se reúnen para su examen y solución, el recurrente alega en síntesis: a) que en la Decisión núm. 1 de fecha 7 de marzo del 2003, en que se conoció el nuevo juicio por envío, puede observarse que los abogados de la parte recurrida, actuando como apelantes ante el Tribunal Superior de Tierras, solicitaron una serie de medidas que fueron ponderadas y analizadas por dicha jurisdicción original y rechazadas al considerar el tribunal “que eran medidas innecesarias que solo tendían a retrasar la solución de la litis y que no requiere de trabajos técnicos para su solución; que de todas las medidas solicitadas el Tribunal acogió la única que tenía sentido para resolver el caso, que era ordenar al Registrador de Títulos expedir una Certificación que contuviera una serie de datos determinantes para una correcta aplicación de la justicia en el caso ocurrente y a tales fines, el Tribunal de Jurisdicción Original, in voce y en audiencia del 12 de febrero del 2003, previo al conocimiento del fondo, resolvió: Acoger la solicitud de la Licda Ylona De la Rocha y en consecuencia ordenó al Registrador de Títulos del Departamento de Santiago: 1) Expedir una certificación donde conste a favor de quien fue expedido el Decreto de Registro de la Parcela núm. 8-H del Distrito Catastral núm. 8 del municipio de Santiago, y un historial completo de todas las transferencias realizadas con indicación de los nombres de los vendedores y de los compradores, cantidades vendidas o

transferidas y las fechas de esas transferencias; 2) Expedir otra certificación en la que conste si en dicha parcela, se han realizado deslindes o subdivisiones y en caso de haberse hecho, indicar los solares o parcelas y el resultado de dichos deslindes o subdivisiones, así como los nombres a favor de quienes están registrados dichos solares o parcelas; 3) Otra certificación en la que se haga constar si en las anotaciones de las transferencias realizadas en la referida parcela, ese Departamento ha incurrido en algún error, debiendo indicar en que consiste el mismo, la fecha en que se cometió y la persona que lo cometió; y 4) Otra certificación en la cual conste si ha habido un registrado en exceso al que se registró actualmente en la indicada parcela, debiendo indicar si el error fue corregido en dicho departamento; que, en cumplimiento de esa decisión el mencionado Registrador de Títulos expidió en fecha 13 de febrero del 2003, una certificación, en la que figura el historial completo del registro del derecho de propiedad de la parcela de que se trata y en la que se comprobó la vigencia del derecho registrado del señor Espaillat Cruz; que no obstante lo anterior, los abogados de la parte recurrida solicitaron ante el Tribunal de Revisión, o sea, el Tribunal a-quo, las mismas medidas que le fueron rechazadas en primer grado, que a pesar de la oposición del recurrente el Tribunal a-quo ordenó dichas medidas, parte de las cuales ya habían sido rechazadas en primer grado y otras acogidas; que el Registrador de Títulos de Santiago, para dar cumplimiento a ésta orden del Tribunal a-quo expidió una certificación de la parcela, exactamente igual a la que anteriormente había expedido al Juez de Jurisdicción Original; que las demás medidas ordenadas resultaron de imposible realización, tal como lo había apreciado el Juez de primer grado; que por lo expuesto -alega el recurrente- el Tribunal a-quo violó su derecho de defensa y los artículos 18, 122 y 125 de la Ley de Tierras; b) que el Tribunal Superior de Tierras al ser apoderado por envío tenía que pronunciarse sobre la validez y vigencia de un Certificado de Título efectuado por hechos y circunstancias posteriores a su registro original y tenía además que estatuir sobre un contrato de cuota litis, devolución de terreno, solicitud de deslinde y fijación de un astreinte que se justificaba por la Ley del 20 de mayo de 1975 para dar cumplimiento a una obligación de hacer con la que se penó a Santiago Bienes Raíces, C. por A. (SABICA), por el fallo de Jurisdicción Original; que ésta última solo era propietaria de un parte del terreno; que realizó transferencias irregulares; que cuando pasó a ser dueña del terreno conjuntamente con el recurrente Rafael Espaillat Cruz, desarrollando una urbanización en los terrenos de éste último sin su consentimiento; que sin embargo, en un único motivo el Tribunal a-quo admite que el recurrente ha sido lesionado en sus derechos por la recurrida y que ésta de forma irregular adquirió terrenos en exceso, y no le restan derechos registrados en la parcela; sigue alegando el recurrente que el Tribunal Superior de Tierras al revocar el fallo, sin estatuir sobre más nada ignoró el artículo 125 de la Ley de Tierras, puesto que ni la modifica, ni ordena un nuevo juicio, ni ordena medidas para la solución del caso; que, algo contradictorio en el dispositivo lo constituye el hecho de mantener implícitamente la vigencia del Certificado de Título del recurrente, sobre Nueve Mil Metros registrados a su favor, tribunal que con motivo del nuevo juicio por envío, tenía que pronunciarse con motivos suficientes, sobre la vigencia y validez de un derecho

registrado y sobre un contrato de cuota litis, devolución de inmueble, astreinte por retraso de la devolución y autorización de deslinde, lo que no analizó, ni hizo, por lo que se incurrió en falta de estatuir, en motivos insuficientes y contradictorios; c) en el tercer medio el recurrente alega en resumen, que la recurrida en todo lo largo del proceso ha tenido una serie de contradicciones, en primer lugar al afirmar que el Certificado de Título que exhibe el recurrente es producto de un error del Registrador de Títulos de Santiago y alegar que ella -la parte recurrida- está amparada en una presunción de tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, pero se contradice al admitir que en la adquisición de sus derechos hubo una irregularidad en sus compras que rebasó el límite del área global de la parcela y que los jueces actuaron en forma salomónica y sin definirse en el dispositivo de su fallo ahora impugnado al emitir el penúltimo considerando del mismo y que la simple sugerencia que él contiene solo tiende a una salida complaciente para evitar que la recurrida asuma la responsabilidad contraída y repare su ocupación indebida, contradicción de motivos que resulta un falso criterio, al reconocer implícitamente el fraude de la recurrida y el perjuicio causado al recurrente; que Sabica incurrió en la violación del artículo 1599 del Código Civil al vender la cosa de otro, aún cuando pretendan alegar que solo se concretaron a vender los derechos que habían adquirido; que en el presente caso no tienen cabida las disposiciones de los artículos 225 a 234 de la Ley de Tierras, porque ni ha existido negligencia por parte del recurrente, ni infidencia de terceros, materializadas en fraude, negligencia, omisión o error, ni mucho menos actuación dolosa de la oficina del Registrador de Títulos de Santiago; pero,

Considerando, que en la sentencia impugnada son hechos constantes y no controvertidos, los siguientes: “Que del estudio y ponderación de las piezas y documentos que forman el expediente, así como de las conclusiones de las partes este Tribunal ha podido establecer los siguientes hechos jurídicos: 1.- que el Sr. Rafael Antonio Espaillat Cruz, era propietario de la totalidad de la Parcela 8-H del D. C. No. 8 de Santiago con área de 03 Has., 82 As., 34 Cas., de las cuales vendió a la Sra. Aura Altagracia Espaillat de Pérez 94 As., 33 Cas.; a Manuel de Jesús Tavarez Tejada 1,572.55 Mts. 2; a la Cia. Norteña Inmobiliaria C. por A., 8,625 Mts.2; a Luis Rafael Ramón Jiménez Vargas 4 tareas y 210 Mts.2; a Félix Montesino 6 tareas y 209 Mts.2; al Sr. José Virgilio Núñez Núñez 4 tareas y 210 Mts.2; restándole a dicho señor 91 As., 70.41 Cas.; 2.- Que al disolverse la Cia. Norteña Inmobiliaria, C. por A., los socios de dicha sociedad se distribuyen entre ellos 03 Has., 06 As., 37 Cas., procediendo el Registrado de Títulos a transferir dicha porción, sin tomar en cuenta que solo eran propietarios de 8,625 Mts.2, más 94 As., 33 Cas., que habían comprado a la Sra. Aura Altagracia Espaillat, que estos derechos irregularmente transferidos fueron vendidos a los Sres. José Ramón Infante, Pedro Marte y José Pérez Hernández, quienes posteriormente le vendieron a Santiago de Bienes Raíces; 3.- que Santiago de Bienes Raíces también compró los derechos de los demás adquirentes de esta parcela; pasando a ser los únicos dueños de esta parcela, el Sr. Rafael Antonio Espaillat Cruz con 91 As., 70.41 Cas., y Santiago de Bienes Raíces por el resto de la parcela; sin embargo, en los duplicados de las constancias expedidas a favor de la referida

compañía se hacía constar las áreas en exceso, que arrastraba el error incurrido al disolverse la Cia. Norteña Inmobiliaria; 4.- que Santiago de Bienes Raíces transfirió la totalidad del área de esta parcela a diferentes personas, sin que se tomara en cuenta que el Sr. Rafael Antonio Espaillat Cruz, no había transferido los derechos que le restaban, desarrollándose en dicha parcela una urbanización”;

Considerando, que el Tribunal Superior de Tierras comprobó el error en que incurrió el Registrador de Títulos, el que ha sido admitido por ambas partes y demostrado por la Certificación que al efecto expidió el Registrador de Títulos del Departamento de Santiago a requerimiento del Tribunal a-quo, error que consistió en haber expedido Certificados de Títulos a los socios de la disuelta Cía. Norteña Inmobiliaria, C. por A., con áreas en exceso de la que estaba registrada en favor de dicha compañía; que, en vista del informe del Registrador de Títulos en relación con el estado actual de registro de la parcela, dando constancia de ello en Certificaciones expedidas, resulta indudable que esa irregularidad así establecida demuestra que ciertamente ha perjudicado al recurrente sin que éste pueda recuperar el terreno que le falta porque no queda terreno en la parcela al estar toda urbanizada, teniendo por consiguiente el derecho de reclamar la indemnización correspondiente a través del Fondo de Seguros; que, por tanto, como se ha comprobado y demostrado la existencia del error cometido en el Registro de Títulos, como consecuencia de las operaciones de registro irregular de las transferencias de la porción que correspondía a la Compañía Norteña Inmobiliaria, C. por A. y la ejecutada en favor del señor Félix Montesino, quien compró al recurrente, corresponde a este último el derecho de proveerse contra el Fondo de Seguros establecido en la ley para éstos casos;

Considerando, que en tal sentido, el Tribunal a-quo expresa en la sentencia impugnada lo siguiente: “Que si bien es cierto que el Sr. Rafael Antonio Espaillat Cruz ha sido lesionado en sus derechos con las transferencia hechas por Santiago de Bienes Raíces a los diferentes adquirientes de esta parcela, también es cierto que a esta sociedad comercial no le restan derechos registrados en la misma. Que es evidente, que en el Registro de Títulos se incurrió en un error al transferir a los socios de la Cía. Norteña Inmobiliaria una porción mayor de la que tenía registrada, el cual persistió en las sucesivas transferencias, lo que demuestra que los derechos que adquirió en exceso la Sociedad Comercial Santiago de Bienes Raíces y que posteriormente vendió a diferentes personas eran el producto de un registro irregular, sin embargo que como se comprueba que estos mismos derechos han sido transferidos a título oneroso a diferentes personas que han formado una urbanización, que no han sido parte de este proceso, los mismos deben ser considerados como terceros adquirientes a título oneroso y de buena fe presumida; que tal como lo prescribe el artículo 227 de la Ley de Registro de Tierras “toda persona que sin negligencia de su parte se viere privada de cualquier terreno, derecho o interés en el mismo como consecuencia de negligencia, omisión, error o infidencia y que por las disposiciones de esta Ley se encuentre impedida de recobrar dicho terreno, podrá incoar una acción ante el Tribunal de Tierras contra el Tesorero Nacional. De igual

manera el artículo 192 de la misma Ley permite a la parte perjudicada reclamar daños y perjuicios contra los que participaron en la comisión del fraude; por lo que el Sr. Rafael Antonio Espailat Cruz tiene todo el derecho a ejercer contra el Tesorero Nacional y Santiago de Bienes Raíces las acciones que considere de lugar en reclamación de los daños y perjuicios sufridos, no devolución de terreno a Santiago de Bienes Raíces, ya que el mismo reconoce que dicha compañía vendió todos los derechos”;

Considerando, que ésta Corte considera correctos los razonamientos expuestos en la sentencia impugnada, puesto que en las circunstancias del caso el recurrente no puede pretender que le sea devuelto un terreno que ya no tiene la recurrida; que si como ocurre en el presente asunto, a consecuencia de la aplicación de las disposiciones de la Ley de Registro de Tierras, dicho recurrente ha sido despojado de algún derecho, como resultado de las irregularidades cometidas por el Registro de Títulos al registrar los actos de distribución de los derechos que tenía en dicha parcela la Cía Norteña Inmobiliaria, C. por A., el recurrente podía intentar la acción contra el Fondo de Seguros prevista en los artículos 225 y siguientes de la Ley, siempre que los perjuicios experimentados por él no sean el resultado de su negligencia; que, por tanto, nada impide que dicho recurrente, si lo considera pertinente, ejerza ante la jurisdicción correspondiente la acción contra las personas que se han enriquecido injustamente en su perjuicio;

Considerando, que en cuanto a los alegatos contenidos en la letra b en el sentido de que el tribunal no se pronunció, entre otros pedimentos, sobre el contrato de cuota litis celebrado entre el recurrente y sus abogados, procede declarar que no se puede hacer valer ante la Suprema Corte de Justicia medios nuevos, es decir, que no hayan sido sometidos expresa o implícitamente por la parte que los invoca al tribunal cuya decisión es impugnada, o que no hayan sido apreciados por dicho tribunal a menos que la ley imponga su examen de oficio en un interés de orden público;

Considerando, que del examen de las conclusiones producidas por el recurrente ante la Corte a-qua y de las demás piezas del expediente se evidencia que los agravios antes aludidos no fueron sometidos a la consideración de los jueces del fondo, ni éstos los apreciaron por su propia determinación, así como tampoco existe una disposición legal que imponga su examen de oficio; que en tal virtud, constituye un medio nuevo que debe ser declarado inadmisibles, lo que vale decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo;

Considerando, finalmente, que, en las circunstancias del presente caso era superabundante y superfluo dar motivos especiales respecto de los puntos argumentados por el recurrente en el tercer medio (letra c) de su recurso; que, si ciertamente todos los pedimentos de las partes en un litigio deben dar lugar a otros tantos motivos de parte de los jueces, ésta regla no puede extenderse al extremo de obligarlos a dar motivos especiales acerca de aquellos pedimentos cuya eficiencia depende de otros puntos jurídicos más sustanciales que hayan sido ya estimados por dichos jueces, como ha ocurrido en la especie; que, como se comprueba por los considerandos de la sentencia impugnada, ésta contiene motivos

suficientes y pertinentes que la justifican plenamente; que por lo expuesto, el recurso que se examina debe ser rechazado.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Rafael Antonio Espailat Cruz, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 7 de diciembre de 2005, en relación con la Parcela núm. 8-H del Distrito Catastral núm. 8 del municipio de Santiago, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena al recurrente pago de las costas y las distrae en provecho del Dr. Clyde Eugenio Rosario y de la Licda. Ylona De la Rocha, abogados de la recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.

Así ha sido hecho y juzgado por las Cámaras Reunidas 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 del 13 de febrero de 2008, años 164° de la Independencia y 145° de la Restauración.

Firmado: Jorge A. Subero Isa, Rafael Luciano Pichardo, Eglis Margarita Esmurdoc, Hugo Álvarez Valencia, Juan Luperón Vásquez, Margarita A. Tavares, Julio Ibarra Ríos, Enilda Reyes Pérez, Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Julio Aníbal Suárez, Víctor José Castellanos Estrella, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Edgar Hernández Mejía, Darío O. Fernández Espinal, Pedro Romero Confesor y José E. Hernández Machado. 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 él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.