

## SENTENCIA DEL 30 DE JULIO DE 2008, NÚM. 31

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 29 de noviembre de 2007.

Materia: Tierras.

Recurrente: Negociadora Dominicana, C. por A.

Abogados: Dr. Julio César Castaños Guzmán y Licdos. Claudia Castaños de Bencosme y Amaury Uribe Miranda.

Recurrido: Juan Rodríguez.

Abogado: Dr. Francisco Antonio Trinidad Medina.

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

*Casa*

Audiencia pública del 30 de julio de 2008.

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 la Negociadora Dominicana, C. por A., entidad de comercio, constituida de conformidad con las leyes dominicanas, con domicilio social en la Av. Núñez de Cáceres esq. John F. Kennedy, de esta ciudad, representada por el señor Armando de Jesús Rivero Noriega, dominicano, mayor de edad, con cédula de identidad y electoral núm. 001-0088498-0, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 29 de noviembre de 2007, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a los Licdos. Claudia Ma. Castaños de Bencosme y Amaury G. Uribe Miranda, por sí y en representación del Dr. Julio César Castaños Guzmán, abogados de la recurrente Negociadora Dominicana, C. por A.;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Francisco A. Miranda, abogado del recurrido Juan Rodríguez;

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 14 de diciembre de 2007, suscrito por el Dr. Julio César Castaños Guzmán y los Licdos. Claudia Ma. Castaños de Bencosme y Amaury G. Uribe Miranda, con cédulas de identidad y electoral núms. 001-0106619-9, 001-1204131-4 y 001-0948160-6, respectivamente, 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 17 de enero de 2008, suscrito por el Dr. Francisco Antonio Trinidad Medina, con cédula de identidad y electoral núm. 001-0008661-0, abogado del recurrido;

Visto el auto dictado el 21 de julio de 2008, 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 se llama a sí mismo, en su indicada calidad, para integrar la Cámara en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 16 de julio de 2008, estando presentes los Jueces: Pedro Romero Confesor, en funciones de Presidente; Julio Aníbal Suárez y Enilda Reyes Pérez, 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 (impugnación de deslinde) relacionada con las Parcelas núms. 82-B-1 y 82-B-1-B del Distrito Catastral núm. 16 del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado dictó, el 25 de enero de 2007, su Decisión núm. 44, cuyo dispositivo dice lo siguiente: Parcelas Nos. 82-B-1 y 82-B-1-B, del Distrito Catastral No. 16, del Distrito Nacional: “**Primero:** Se acoge, la instancia depositada en fecha 25 de octubre de 2004, suscrita por los Dres. Julio César Castaños Guzmán, Ysayda Quevedo Paula, Claudia María Castaños Zouain, en nombre y representación de la sociedad comercial Negociadora Dominicana, C. por A., y las conclusiones formuladas en audiencias, ampliadas en su escrito de conclusiones de fecha 1º de agosto de 2006, por reposar sobre base legal; **Segundo:** Se rechazan, las conclusiones formuladas en audiencia, ampliadas en sus escrito de conclusiones de fechas 20 de febrero y 28 de julio de 2006, por la parte demandada, señor Juan Rodríguez, representado por el Dr. Francisco Antonio Trinidad Medina, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; **Tercero:** Se ordena, al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente: a) Cancelar: El Duplicado del Dueño del Certificado de Título No. 96-6059, expedido en fecha 28 de julio de 2006, que ampara los derechos del señor Juan Rodríguez, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0564657-4, domiciliado en la avenida López de Vega No. 108, suite 205, Edificio La Moneda, Ensanche Naco, Distrito Nacional, sobre la Parcela No. 82-B-1-B, del Distrito Catastral No. 16, del Distrito Nacional; b) Cancelar: La Constancia anotada en el Certificado de Título No. 64-4020, expedida en fecha 12 de abril del 1973, que ampara los derechos de la Negociadora Dominicana, S. A., compañía por acciones, constituida de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio y principal establecimiento ubicado en la avenida Núñez de Cáceres, casi esquina John F. Kennedy, Distrito Nacional, sobre la Parcela

82-B-1 del Distrito Catastral No. 16, del Distrito Nacional; c) Expedir, un nuevo Certificado de Título y el correspondiente Duplicado del Dueño, a favor de la compañía Negociadora Dominicana, S. A., compañía por acciones constituida de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio y principal establecimiento ubicado en avenida Núñez de Cáceres, casi esquina John F. Kennedy, Distrito Nacional, sobre la Parcela No. Ochenta y Dos B un B prima (82-B-1), del Distrito Catastral No. 16, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 7,589 metros cuadrados, limitada: al Norte, Parcela No. 82-B-1-C; al Este, Carretera al Cachón de la Rubia; al Sur, Parcela No. 82-B-1-A; y al Oeste, Parcela No. 84, libre de gravamen”; b) que recurrida en apelación esta decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó su fallo núm. 389 del 29 de noviembre de 2007, ahora impugnado, el cual contiene el siguiente dispositivo: “**Primero:** Acoge en la forma y en el fondo el recurso de apelación interpuesto en fecha 5 de marzo de 2007, por el señor Juan Rodríguez, por órgano de su abogado el Dr. Francisco Antonio Trinidad Medina, contra la Decisión No. 44, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original residente en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha 25 de enero de 2007 y publicada en fecha 6 de febrero del mismo año 2007, en relación con las Parcelas Nos. 82-B-1 y 82-B-1-B del Distrito Catastral No. 16 del Distrito Nacional; **Segundo:** Se acoge parcialmente las conclusiones presentadas por el Dr. Francisco Antonio Trinidad Medina, en nombre y representación del señor Juan Rodríguez, por ser justas y reposar en base legal; **Tercero:** Se rechazan en todas sus partes las conclusiones presentadas, tanto en audiencia de fecha 6 de septiembre de 2007, como en su escrito ampliatorio de fecha 3 de octubre de 2007 de la Licda. Claudia Castaños de Bencosme, en nombre y representación de la razón comercial Negociadora Dominicana, C. por A. por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; **Cuarto:** Se revoca, en todas sus partes la Decisión No. 44 de fecha 25 de enero de 2007, dictada por el tribunal de Tierras de Jurisdicción Original residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en relación con las Parcelas Nos. 82-B-1 y 82-B-1-B del Distrito Catastral No. 16 del Distrito Nacional; **Quinto:** Se ordena, al Registrador de Títulos del Distrito Nacional lo siguiente: a) Mantener con todo su valor legal el Certificado de Título No. 96-6059 que ampara el derecho de propiedad de la Parcela No. 82-B-1-B del Distrito Catastral No. 16 del Distrito Nacional, expedido a favor del señor Juan Rodríguez de generales que constan: b) Levantar toda oposición inscrita que se haya interpuesto contra el inmueble indicado con motivo de la litis que esta sentencia decide; **Sexto:** Se dispone que el Secretario de este Tribunal Superior de Tierras proceda a desglosar el referido Certificado de Título No. 96-6059 y entregarse a su propietario señor Juan Rodríguez o a su representante legal”;

Considerando, que la sociedad recurrente formula los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos; **Segundo Medio:** Falsa aplicación del derecho; **Tercer Medio:** Falta de base legal; **Cuarto Medio:** Desnaturalización de los documentos aportados al debate; **Quinto Medio:** Falta de profundidad jurídica en la decisión recurrida;

Considerando, que en el desarrollo de los medios de casación propuestos como fundamento de su recurso, los cuales se reúnen para su examen y solución, la recurrente alega, lo siguiente: a) que el Tribunal a-quo le otorgó validez a un contrato de venta cuyas firmas fueron estampadas ante un notario que formuló una Declaración Jurada donde consta que él desconoce ese contrato, que no conoce las personas que lo suscribieron, que no lo legalizó ni pudo haberlo hecho porque para la fecha del mismo no había sido nombrado como Notario Público; b) que al subsanar este hecho, el Tribunal a-quo no indica en su sentencia el texto legal o jurisprudencial que le sirvió de base para sustentarlo; c) que al así proceder, el fallo impugnado viola el artículo 17 de la Ley del Notariado, el que establece que los Notarios no pueden ejercer sus funciones sino después de haber prestado juramento por ante el Juez de Primera Instancia; d) que los argumentos utilizados por el Tribunal a-quo no son de la esencia de una jurisdicción entre cuyos fines está amparar la seguridad jurídica inmobiliaria, y e) que el tribunal debió haber reconocido el principio de que nadie puede ser juzgado sin haber sido oído o debidamente citado y que en el juicio se estableció la evidencia de que el deslinde fue hecho sin que la recurrente tuviera conocimiento o fuera debidamente citada;

Considerando, que el estudio del expediente revela los siguientes hechos: 1ro.: que el Tribunal fue apoderado de una instancia depositada en fecha 25 de octubre de 2004, en solicitud de la nulidad de un deslinde realizado sobre la Parcela núm. 82-B-1 del Distrito Catastral núm. 16 del Distrito Nacional, bajo el fundamento de que el mismo fue realizado en desconocimiento de que la impetrante tenía derechos registrados dentro de esta parcela, específicamente de Siete Mil Quinientos Ochenta y Nueve metros cuadrados (7,589), amparados por Carta Constancia anotada en el Certificado de Título núm. 64-4020; 2do.: que el origen del alegado derecho de propiedad de la recurrente es un acto de fecha 10 de abril de 1973, debidamente legalizado, inscrito el 12 del mismo mes y año en el Registrado de Títulos del Distrito Nacional, en virtud del cual Carlos Juan Selimán Bulos le vendió la porción de terreno citada más arriba, que dio lugar a la Carta Constancia a que se refiere el ordinal anterior y que por efecto de dicha operación de compraventa se mantiene en posesión y disfrute del inmueble de esa forma adquirido, desde el momento del contrato; 3ro.: que de su parte, el recurrido alega haberle comprado al mismo Carlos Juan Selimán Bulos, la misma cantidad de terreno de Siete Mil Quinientos Ochenta y nueve metros cuadrados (7,589M2) de dicha parcela, según acto de fecha 24 de noviembre de 1974, legalizado por el Notario Público Dr. Manuel Sánchez Guerrero, de los del número del Distrito Nacional, inscrito en el Registro de Títulos de esta ciudad el 22 de diciembre de 1995, que originó la Carta Constancia que le sirvió de base para el deslinde objeto de la presente litis; 4to.: que apoderado del caso, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original falló en la forma más arriba expresada, y que al ser recurrido esta decisión en apelación, se produjo la sentencia que motiva el presente recurso;

Considerando, que los jueces del fondo, para motivar su fallo expresan al final de la

página 13 e inicio de la 14 que “este Tribunal es de opinión de que si bien es cierto que al momento en que el Dr. Manuel Sánchez Guerrero legalizó dicho acto de compraventa no era Notario Público, no menos cierto es que el beneficiario de la venta de que se trata hizo uso del referido acto de compraventa al inscribirse en el Registro de Títulos en fecha 22 de diciembre del año 1995, el Dr. Manuel Sánchez Guerrero ya era Notario Público de los del número del Distrito Nacional, y por tanto, con calidad legal para que el acto fuera aceptado como bueno y válido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, por tanto dicha irregularidad de que adolecía el mismo había sido cubierta, y que la simple declaración jurada que a posteriori hiciera el referido Notario a requerimiento e interés de una parte interesada, de que no había legalizado el acto de compraventa, constituye un asunto irrelevante, sobre todo, a que hasta esa fecha ni la Negociadora Dominicana, C. por A., ni ningún otro interesado había inscrito oposición en el Registro de Títulos para que no se operara la transferencia de dicha parcela a favor del comprador señor Juan Rodríguez, a quién se le expidió un certificado de título libre de cargas y gravámenes u observaciones, y como tal, el Certificado de Título es constitutivo y convalidante de los derechos registrados que consigna su contenido, con la garantía del Estado Dominicano y oponible a todo el mundo”;

Considerando, que de lo copiado precedentemente resulta evidente, que en el fallo impugnado se ha incurrido en violación al texto invocado por la recurrente y a lo dispuesto por el artículo 189 de la Ley de Registro de Tierras, el que establece “que cuando el acto se ha hecho bajo escritura privada, las firmas deberán ser necesariamente legalizadas por un Notario Público o cualquier otro funcionario competente”;

Considerando, que el estudio de la sentencia recurrida demuestra que mientras el recurrido afirma que aún siendo la misma cantidad de terreno se trata de dos porciones diferentes, la recurrente dice lo contrario, o sea, que es la misma porción de terreno, y que es de la que el recurrido la pretende despojar, situación ésta que los jueces del fondo estaban en la obligación de establecer y no lo hicieron, como era su deber, ya que tal esclarecimiento hubiera podido producir una decisión diferente;

Considerando, que en cuanto a lo alegado por la recurrente, en el sentido de que el deslinde fue hecho sin que se le citara para realizarlo, el recurrido afirma en su defensa que la citación no se produjo porque el Registro de Títulos le expidió varias certificaciones en las que ésta, la recurrente, no figura con derechos registrados dentro de la parcela de referencia, lo que confirma la irregularidad invocada, además tal afirmación del recurrido la desmienten las conclusiones subsidiarias formuladas por él en el Tribunal a-quo mediante su escrito ampliatorio del 25 de septiembre de 2007, en cuyo ordinal primero solicita la cancelación del Certificado de Título núm. 64-4020, del cual la recurrente ha probado tener constancia anotada desde el 14 de abril de 1973, mientras que la expedida al recurrido es del 28 de julio de 2006 al amparo del acto de fecha 24 de noviembre de 1974, depositado 32 años después de su fecha en el Registro de Títulos del Distrito Nacional y que es el mismo cuyo valor probatorio ha sido objetado por la recurrente por los motivos indicados, el que debe ser

examinado más exhaustivamente al momento de identificar las porciones de terreno de que se trata con la documentación legal de sus condueños, a la luz de la solución que se dará más adelante acerca del presente caso;

Considerando, que no basta para la aprobación de un deslinde, que los trabajos realizados por el agrimensor autorizado los haya presentado con anterioridad a otros deslindes, sino que es necesario que haya cumplido con las formalidades exigidas por la ley; que cuando, como en el caso de la especie, frente a la impugnación de un deslinde ya aprobado por el tribunal, se establece que el deslinde primeramente aprobado fue realizado sin citar a los condueños ni a los colindantes de la parcela, y que además el mismo se hizo sobre una porción de terreno que no estaba siendo ocupada por el deslindante, sino por otra persona, resulta evidente que la comprobación hecha por el tribunal de tales irregularidades debe conducir al rechazamiento de los trabajos y a la revocación de la decisión que aprobó administrativamente los mismos; que por consiguiente, al comprobar el Tribunal a-quo que el agrimensor no respetó la ocupación de otros condueños, ni citó a los mismos para que estuvieran presentes en los trabajos de campo relativos a la porción a deslindar a favor de la recurrente, ni dejar constancia de si tenía o no la ocupación física de dicha porción, a fin de que al someter esos trabajos a la aprobación se determinara si los mismos debían ser aprobados por resolución en Cámara de Consejo, o si por el contrario, apoderarse a un Juez de Jurisdicción Original para su conocimiento en forma contradictoria, y por consiguiente rechazar dichos trabajos y ordenar que los mismos fueran ejecutados nuevamente, respetando las ocupaciones de los demás condueños legítimos de la parcela;

Considerando, que por todas las consideraciones que anteceden, la sentencia recurrida viola las disposiciones legales argüidas por la recurrente, razón por la cual procede admitir el presente recurso y en consecuencia casar la decisión impugnada.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 29 de noviembre de 2007, en relación con las Parcelas núms. 82-B-1 y 82-B-1-B del Distrito Catastral núm. 16 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte; **Segundo:** Condena al recurrido al pago de las costas y las distrae en favor del Dr. Julio César Castaños Guzmán y de los Licdos. Claudia María Castaños de Bencosme y Amaury G. Uribe Miranda, abogados de la recurrente, quienes afirman 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 30 de julio de 2008, años 165° de la Independencia y 145° de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez 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)