

SENTENCIA DEL 4 DE FEBRERO DE 2009, NÚM. 14

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 14 de noviembre de 2003.
Materia: Civil.
Recurrentes: Máximo Antonio Souffrain y Licet N. Mora.
Abogado: Dr. Manuel de Jesús Morales Hidalgo.
Recurrido: Agustín Araujo Pérez.

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

Rechaza

Audiencia pública del 4 de febrero de 2009.

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 Máximo Antonio Souffrain y Licet N. Mora, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 14 de noviembre de 2003, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

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 9 de diciembre de 2003, suscrito por el Dr. Manuel de Jesús Morales Hidalgo, abogado de los recurrentes, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto la Resolución núm. 7577-2008, dictada por la Suprema Corte de Justicia el 4 de agosto de 2008, mediante la cual declara el defecto del recurrido Agustín Araujo Pérez;

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 28 de enero de 2009, 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 en el Solar núm. 12-N de la Manzana núm. 2804 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado dictó el 30 de abril de 2002, su Decisión núm. 15, cuyo dispositivo aparece copiado en el de la sentencia impugnada; b) que sobre el recurso

de apelación interpuesto contra la misma por los señores Máximo Antonio Souffrain y Licet Mora, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, dictó el 14 de noviembre de 2003 la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo se transcribe: “**Primero:** Declara, regular en cuanto a la forma y rechaza en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto por los señores Máximo Antonio Souffrain y Licet Mora; **Segundo:** Confirma, en todas sus partes la Decisión núm. 15 dictada en fecha 30 de abril de 2002, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en ocasión de litis en el Solar núm. 12-N de la Manzana núm. 2804 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, cuya parte dispositiva dice así: “**Primero:** Rechaza las pretensiones formuladas por la señora María de los Angeles Jiménez en la instancia depositada el 22 de noviembre de 1995 y en la instancia adjunta al Acto No. 261-2000 instrumentado el 15 de noviembre de 2000 por el Ministerial Francisco A. Fernández, de la Manzana 2804, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, por entenderlas improcedentes, infundadas y carentes de base legal, conforme a los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión; **Segundo:** Rechaza igualmente las pretensiones formuladas por el señor Máximo Antonio Souffrain y su comparte señora Licet Ninoska Mora Ramírez en su instancia de fecha 23 de abril de 1996 y en audiencia del 25 de enero de 2002, respecto a la inscripción de mejoras y corrección de error material sobre el mismo inmueble arriba indicado, por improcedentes, infundadas e insuficiencia de pruebas, según se explica en el cuerpo de esta decisión”;

Considerando, que en su memorial introductorio los recurrentes proponen contra el fallo impugnado los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación del artículo 143 (Ley de Tierras); **Segundo Medio:** Violación al artículo 205 de la Ley de Registro de Tierras;

Considerando, que en el desarrollo de ambos medios los cuales se examinan en conjunto por su estrecha relación, los recurrentes alegan, en síntesis, que en la pág. 2 de la decisión impugnada se dice que Vistas las Certificaciones expedidas el 15 de abril de 2002 y 13 de enero de 1997 por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional en la que se hace constar que Rafael Díaz Ortega es propietario del Solar núm. 12-N de la Manzana núm. 2804, del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, y que esto no es cierto, porque en el expediente se encuentra dos certificaciones expedidas por el mismo Registrador de Títulos, una que expresa que el Solar núm. 22-N es propiedad de los recurrentes y otra que indica que el Solar núm. 12-Ñ pertenece al señor Rafael Díaz; que por tanto en la designación se comete el error de afirmar que el Solar núm. 12-N es propiedad de Rafael Díaz; cuando el Solar que a él pertenece es el Solar núm. 12-Ñ, mientras que el 12-N pertenece a los recurrentes; que la diferencia entre ambos inmuebles es que el Solar núm. 12-N tiene el Certificado de Título núm. 76-3147, Libro 578, folio 62, con un área de 168 metros y un edificio de tres (3) pisos, mientras que el Solar núm. 12-Ñ, tiene el Certificado de Título núm. 78-4161, con área de 99.75 Mts y una casa familiar; que ambos solares nacen de la Resolución del Tribunal Superior de Tierras de fecha 20 de mayo de 1972, que aprobó trabajos de subdivisión del Solar núm. 12, Manzana núm. 2804, de los que resultaron 18

solares y propietarios distintos con sus mejoras, en dos de ellos, como áreas comerciales y el resto con casas familiares; que más adelante en la página 2 de la decisión se expresa que Vista la Certificación del 15 de abril relativa al Solar núm. 12-N propiedad de Máximo Antonio Souffrain, lo que indica que dicho solar tiene dos dueños, lo que no es posible y que si se examina el acto constitutivo de hipoteca convencional, se comprueba que se cometió un error material por parte del notario actuante al poner Solar núm. 12-Ñ; que otro error que comete la decisión impugnada es que en la página 3, como formando parte de las conclusiones de los recurrentes se señala que el inmueble objeto del gravamen hipotecario es el Solar núm. 12-Ñ cuando lo correcto es señalar que es el Solar núm. 12-Ñ (sic), que ese error lo ha puesto el tribunal como conclusiones presentadas por los recurrentes, lo que es una confusión; que se constituyó una hipoteca con María de los Angeles Jiménez, la que por efecto de la decisión impugnada cae en el vacío perjudicando a dicha acreedora, quien con ello pierde su acreencia por un mal enfoque jurídico de la decisión; que se rechaza el pedimento de la inclusión de mejoras y corrección de error material, sin embargo en el Solar núm. 12-N, hay un edificio de varios pisos, no obstante ser un área comercial, mientras que en el Solar núm. 12-Ñ lo que hay es una casa de familia; que es tan grande el perjuicio que se le ha causado al Solar núm. 12-N, que habiendo un edificio de varios pisos, desconocen el pedimento de que se registren estas mejoras sin que se ofrezca una explicación correcta para rechazar ese pedimento; que es extraña la forma en que se ha producido la decisión, puesto que habiéndose aportado dos Certificaciones del Registro de Títulos que señalan quienes son los propietarios de los inmuebles, el tribunal sostiene todo lo contrario; que el error material nace con la redacción del acto constitutivo de hipoteca convencional al referida el Solar núm. 12-Ñ de la Manzana 2804 y es grave el error porque en el Aviso de Subasta del inmueble se refiere al Solar núm. 12-Ñ, extraído del pliego de condiciones;

Considerando, que los recurrentes han venido sosteniendo como fundamento de sus pretensiones en el litis lo siguiente: “Que la parte apelante, expone en síntesis como agravios para justificar su apelación, los siguiente: a) que son los propietarios de los Solares núms. 12-N y 12-Ñ de la Manzana núm. 2804 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional; b) que al inscribirse hipoteca por ellos otorgada a favor del señor Agustín Araujo Pérez, se inscribió por error sobre el Solar núm. 12-Ñ, cuando se debió haber inscrito sobre el Solar núm. 12-N, que también es de su propiedad; c) que la hipoteca a favor del señor Agustín Araujo Pérez debe ser inscrita sobre el Solar núm. 12-N y no en el 12-Ñ; d) y los motivos indicados en sus conclusiones transcritas en esta sentencia”;

Considerando, que el Tribunal a-quo luego de examinar y ponderar los documentos y demás elementos de convicción regularmente aportados sostiene lo siguiente: “Que tal como consta en certificaciones expedidas en fecha 15 de abril de 2002 y 13 de enero de 1997 por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional que forman parte del expediente del proceso de que se trata, el señor Máximo Souffrain es el propietario de los derechos de propiedad del Solar núm. 12-N de la Manzana núm. 2804 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito

Nacional; que tal como consta en certificaciones expedidas en fecha 15 de abril de 2002 y 7 noviembre de 1994 por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional que forman parte del expediente del proceso de que se trata, el señor Máximo Souffrain es el propietario de los derechos de propiedad del Solar núm. 12-N de la Manzana núm. 2804 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional; que en certificaciones expedidas en fecha 15 de abril de 2002 y 13 de enero de 1997 por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, se determina y comprueba lo siguiente: que el señor Rafael Díaz Ortega es el propietario del derecho de propiedad del Solar núm. 12-Ñ de la Manzana núm. 2804 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional; b) que el señor Máximo Souffrain es el propietario del derecho de propiedad del Solar núm. 12-N de la Manzana núm. 2804 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional; que muy por el contrario a lo alegado por los recurrentes, en torno de que son los legítimos propietarios del Solar núm. 12-Ñ de la Manzana núm. 2804 del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, este Tribunal ha determinado y comprobado con las certificaciones expedidas por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional y las documentaciones que soportan el expediente, que el verdadero y legítimo propietario del indicado solar lo es el señor Rafael Díaz Ortega y no los recurrentes Máximo Antonio Souffrain y Lisset Mora; como bien se determina con las certificaciones y documentaciones que componen el expediente, los recurrentes no son los legítimos propietarios del indicado Solar núm. 12-Ñ de la Manzana núm. 2804 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, por encontrarse los derechos de propiedad del mismo, registrados a nombre del señor Rafael Díaz Ortega”;

Considerando, que en efecto, en la especie, la instancia introductiva de los recurrentes ante el Tribunal a-quo, con el fin de que se ordene la corrección de un alegado error, tanto en el acto de Hipoteca como en el procedimiento de Embargo Inmobiliario seguido en el caso contra ellos por el acreedor hipotecario, señor Agustín Araujo Pérez sobre el Solar núm. 12-Ñ de la Manzana núm. 2804 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, fundándose dichos recurrentes en la argumentación de una serie de hechos que no han sido probados y que no podían resultar sino de la demostración que ellos tenían la obligación de hacer en el sentido de que son propietarios del Solar núm. 12-Ñ y no del Solar núm. 12-N de la misma Manzana, carece de fundamento, porque en la materia de que se trata, para que esto ocurra, no basta con simples afirmaciones evidentemente aportadas de la realidad del registro, sino que además es indispensable que se pruebe, reconozca y compruebe en justicia la existencia de tal calidad y del alegado error;

Considerando, que en tal sentido y como resultado del estudio y ponderación hecha por el Tribunal a-quo de las pruebas que fueron aportadas en la instrucción del asunto, llegó a las siguientes comprobaciones y razonamientos, los que se transcriben a continuación: “Que muy contrario a lo alegado por los recurrentes, tanto la hipoteca otorgada por la suma de RD\$444,000.00, teniendo como acreedor al señor Agustín Araujo Pérez, y deudor al señor Máximo Souffrain y, b) embargo inmobiliario y denuncias por la suma de RD\$436,000.00,

teniendo como embargantes a los señores Agustín Araujo Pérez y María Andujar Hiraldo y embargo al señor Máximo Souffrain, de acuerdo a acto de fecha 21 de marzo de 1996 inscrito en Libro núm. 1265, Folio núm. 197; (Sic) ambas inscripciones figuran registradas sobre los derechos de propiedad del señor Máximo Souffrain en el Solar núm. 12-N de la Manzana núm. 2804 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional; que ambas inscripciones realizadas por el Registrador de Títulos son correctas y debidamente ejecutadas sobre el inmueble que figura registrado a nombre del señor Máximo Souffrain, que lo es el Solar núm. 12-N de la Manzana núm. 2904 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional; que además, dichas inscripciones se ajustan al pedimento de los recurrentes, en torno a que las inscripciones tenían que realizarse sobre los derechos de propiedad del Solar núm. 12-N de la Manzana núm. 2804 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional”;

Considerando, que consecuentemente, al estatuir como lo ha hecho el Tribunal a-quo, esta Suprema Corte de Justicia ha podido verificar que, lejos de incurrir en las violaciones de los artículos 143 y 505 de la Ley de Registro de Tierras, denunciada por los recurrentes, ha hecho en el caso una correcta apreciación de los hechos y una justa aplicación de dichos textos legales, y por tanto los medios de casación examinados carecen de fundamento y deben ser desestimados, por lo que procede el rechazamiento del recurso a que se contrae la presente decisión;

Considerando, que en el presente caso no procede condenar en costas a los recurrentes, en razón de que la parte recurrida al hacer defecto no formuló tal pedimento, y tratándose de un asunto de interés privado dicha condenación no puede ser impuesta de oficio.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Máximo Antonio Souffrain y Licet N. Mora, contra la sentencia de fecha 14 de septiembre de 2003, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, en relación con el Solar núm. 12-N de la Manzana núm. 2804 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Compensa las costas.

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 4 de febrero de 2009, años 165° de la Independencia y 146° de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez y Darío O. Fernández Espinal. 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.