

SENTENCIA DEL 12 DE NOVIEMBRE DE 2020, NÚM. 23

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 1o de diciembre de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Manuel de Jesús Tejada Duvergé y compartes.

Abogados: Dres. Abel Rodríguez del Orbe, Manuel de Jesús Pérez, José Valdez Marte y Jose E. Díaz.

Recurridos: Arístides Fernández Zucco y Estado Dominicano.

Abogados: Licdos. Miguel Santana Polanco, Fabián Lorenzo Montilla, Daniel Enrique Aponte Rodríguez, Licdas. Belkiz A. Tejada y Miguelina Saldaña Báez .

Dios, Patria y Libertad

República Dominicana

En nombre de la República, las SALAS REUNIDAS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competentes para conocer del segundo recurso de casación relacionado con el mismo punto, con sede en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, conformada por el magistrado Luis Henry Molina Peña quien la preside y demás jueces que suscriben, en fecha doce (12) de noviembre del año 2020, año 176 de la Independencia y año 157 de la Restauración, dictan en audiencia pública la sentencia siguiente:

Con relación al recurso de casación depositado en fecha 8 de febrero de 2016, contra la sentencia núm. 201500152, dictada en fecha 1 de diciembre de 2015, por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este en atribuciones de corte de envío, interpuesto por los señores Manuel de Jesús Tejada Duvergé, Bárbara Alexandra Tejada Fernández y Xiomara María Tejada Fernández, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0074918-3, 001-1531939-4 y 001-1466411-3, domiciliados y residentes en la calle 16 de Julio esquina 12 de Julio, apartamento 301, sector Bella Vista, Distrito Nacional; quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los Dres. Abel Rodríguez del Orbe, Manuel de Jesús Pérez, José Valdez Marte y Jose E. Díaz, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electorales núms. 001-0063108-4, 001-0478372-5, 001-0289809-5 y 034-0038711-8, con estudio profesional abierto en la calle José Andrés Aybar Castellanos núm. 130, esquina avenida Alma Mater, Edificio II, Apartamento 301, sector La Esperilla, Distrito Nacional.

La parte interviniente voluntaria unida a las pretensiones de la parte recurrente, Ana Carolina Tejada Santana, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad núm. 402-2368562-5, Laura Patricia Tejada Santana, dominicana, menor de edad, titular del número único de identidad 402-1125758-5, representada por su madre, la señora Ana Heriberta Santana Espiritusanto, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-0064197-6 y Luismary Tejada Rosario, dominicana, menor de edad, titular del número único de identidad 402-1359565-1, representada por su madre, señora Marisol Rosario Jiménez,

dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 065-0008936-1, sucesoras de Luis Manuel Tejeda Fernández, domiciliadas y residentes en la calle 16 de Julio esquina 12 de Julio, apartamento 301, Bella Vista, Distrito Nacional; quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los Dres. Abel Rodríguez del Orbe, Manuel de Jesús Pérez, José Valdez Marte y Jose E. Díaz, dominicanos, mayores de edad, provistos de las cédulas de identidad y electorales núms. 001-0063108-4 y 001-0478372-5.

La parte co-recurrida señor Arístides Fernández Zucco, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0142395-2, domiciliado y residente en la calle Arístides Fiallo Cabral núm. 308 de la Ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales los Lcdos. Miguel Santana Polanco y Fabián Lorenzo Montilla, dominicanos, mayores de edad, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 027-0008282-5 y 001-0749793-5, con su estudio profesional abierto en la calle 20 esquina calle 7 núm. 32, Altos del Sector Villa Aura del municipio de Santo Domingo Oeste, de la provincia de Santo Domingo, lugar donde la parte recurrida hace elección de domicilio.

La parte co-recurrida Estado dominicano, representado por el Dr. Emilio César Rodríguez Rivas, Director General de Bienes Nacionales, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0522522-1; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales los Lcdos. Belkiz A. Tejada, Miguelina Saldaña Báez y Daniel Enrique Aponte Rodríguez, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0113669-5, 001-0178498-1 y 001-0024830-1, con su estudio profesional abierto en la esquina formada por las calles Pedro Enríquez Ureña y Pedro A. Lluberés del sector Gazcue, Distrito Nacional.

Los inmuebles objeto de litis son las parcelas núms. 110-REF-780-SUB-227 y 110-REF-780-SUB-284 del distrito catastral núm. 04 del Distrito Nacional.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA LO SIGUIENTE:

En fecha 08 de febrero de 2016, la parte recurrente Manuel de Jesús Tejeda Duvergé, Bárbara Alexandra Tejeda Fernández y Xiomara María Tejeda Fernández, por intermedio de sus abogados, Dres. Abel Rodríguez Del Orbe, Manuel De Jesús Pérez, José Valdez Marte y Jose E. Díaz, depositaron en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el memorial de casación en el cual proponen los medios de casación que se indican más adelante.

En fecha 22 de febrero de 2016, la parte co-recurrida, señor Arístides Fernández Zucco, por medio de sus abogados, Lcdos. Miguel Santana Polanco y Fabián Lorenzo Montilla, depositó en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el memorial en el que expone sus medios de defensa.

En fecha 17 de marzo de 2016, la parte co-recurrida, Estado dominicano, representado por el Dr. Emilio César Rodríguez Rivas, por medio de sus abogados especiales los Lcdos. Belkiz A. Tejada, Miguelina Saldaña Baez y Daniel Enrique Aponte Rodríguez, depositó en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el memorial en el que expone sus medios de defensa.

En fecha 21 de abril de 2016, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante la resolución núm. 3621-2017, acogió la solicitud de intervención voluntaria unida a las pretensiones de la parte recurrente, a favor de Ana Carolina Tejeda Santana, Laura Patricia

Tejeda Santana, Luismary Tejeda Rosario, sucesoras del señor Luis Manuel Tejeda Fernández.

En fecha 20 de diciembre de 2017, la Procuraduría General de la República, emitió la siguiente opinión: “que procede rechazar, el recurso de casación interpuesto por los señores Manuel De Jesús Tejeda Duvergé, Bárbara Alexandra Tejeda Fernández y compartes, contra la Sentencia No. 201500152 de fecha uno (01) de diciembre del dos mil quince (2015), dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este”.

Para conocer del asunto fue fijada la audiencia pública de fecha 23 de agosto de 2018, estando presentes los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, Juez Primer Sustituto de Presidente, quien presidió, Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel A. Read Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Fran Euclides Soto Sánchez, Edgar Hernández Mejía, Moises A. Ferrer Landrón y los jueces llamados a completar quorum, Daniel Nolasco, Vanesa Acosta, Julio César Reyes, Justiniano Montero y Diomedes Villalona, asistidos del Secretario General, con la comparecencia de las partes, quedando el expediente en estado de fallo.

En fecha 21 de mayo de 2020, las Salas Reunidas, para la deliberación del presente caso contaron con la asistencia de su Presidente Luis Henry Molina Peña, los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, Primer Sustituto de Presidente, Francisco A. Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz, Fran Euclides Soto Sánchez, Vanessa E. Acosta Peralta, Anselmo Alejandro Bello Ferreras, Napoleón R. Estévez Lavandier, Moisés A. Ferrer Landrón, Samuel A. Arias Arzeno, Rafael Vásquez Goico, Justiniano Montero Montero y Francisco A. Ortega Polanco, con la asistencia de César José García Lucas, Secretario General de la Suprema Corte de Justicia y Katherine I. Guerra Pichardo, Secretaria Auxiliar.

LAS SALAS REUNIDAS, LUEGO DE HABER DELIBERADO,

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia están apoderadas del recurso de casación interpuesto por los señores Manuel de Jesús Tejeda Duvergé, Bárbara Alexandra Tejeda Fernández y Xiomara María Tejeda Fernández, contra la sentencia ya indicada, cuyas partes recurridas son el señor Arístides Fernández Zucco y el Estado Dominicano.

Dicho órgano jurisdiccional es competente en el caso establecido en el artículo 15 de la Ley núm. 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, el cual dispone lo siguiente: “ En los casos de Recurso de Casación las diferentes Cámaras que componen la Suprema Corte de Justicia, tendrán facultad de conocer el primer recurso de casación sobre cualquier punto. Sin embargo, cuando se trate de un segundo Recurso de Casación relacionado con el mismo punto, será competencia de las cámaras reunidas de la Suprema Corte de Justicia, o sea, de la Suprema Corte de Justicia en pleno, el conocimiento de estos”. En ese sentido, estas Salas Reunidas se encuentran apoderadas del segundo recurso de casación sobre un mismo punto de derecho, el cual consiste en determinar si los recurrentes tienen calidad e interés para demandar la nulidad de los derechos registrados sobre las parcelas núms. 110-REF-780-SUB-227 y 110-REF-780-SUB-284 del distrito catastral núm. 04 del Distrito Nacional, que corresponde al hoy recurrido Arístides Fenández Zucco.

De la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente:

Con motivo de una litis sobre derechos registrados en nulidad de contrato de venta, nulidad de resolución que aprueba trabajos de deslinde, reivindicación de derecho y desalojo, interpuesta

por los señores Manuel de Jesús Tejada Duvergé, Xiomara María Tejada Fernández, Luis Manuel Tejada Fernández y Bárbara Alexandra Tejada Fernández contra el señor Arístides Fernández Zucco, la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó la sentencia núm. 3117, de fecha 30 de septiembre de 2019, cuyo dispositivo es el siguiente:

“Primero: rechaza, las conclusiones incidentales, por extemporaneidad, caducidad de la demanda, falta de calidad y falta de interés de los demandantes señores Manuel de Jesús Tejada Duvergé, Xiomara María Tejada Fernández, Bárbara Alexandra Tejada Duvergé y Luis Manuel Tejada Fernández, vertidas por el Dr. Fabián Lorenzo Montilla, Licdo Kelmer Messina y Licdo. Miguel Santana Polanco, actuando en representación del señor Arístides Fernández Zucco; segundo: rechaza las conclusiones incidentales, vertidas por el Dr. José Díaz Cruz, actuando en representación de los demandantes señores Manuel de Jesús Tejada Duvergé, Xiomara María Tejada Fernández, Bárbara Alexandra Tejada Duvergé y Luis Manuel Tejada Fernández; tercero: ordena la continuación de la instrucción del presente caso, quedando a cargo de la parte más diligente, la persecución de la próxima audiencia una vez hayan vencido los plazos procesales para incoar los recursos establecidos en la ley; cuarto: ordena la notificación de la presente decisión por acto de alguacil”.

No conforme con dicha decisión, Arístides Fernández Zucco interpuso formal recurso de apelación contra la sentencia antes indicada, el cual fue decidido por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, mediante sentencia núm. 20103220 de fecha 28 de julio de 2010, cuyo dispositivo es el siguiente:

“Primero: se acoge en cuanto a la forma y el fondo el recurso de apelación incoado por los Licdos. Kelmer E. Messina Bruno, Miguel Santana Polanco y Fabián Lorenzo Montilla, en representación del Lic. Arístides Fernández Zucco, contra la Sentencia No. 3117, dictada en fecha 30 de septiembre de 2009, por la Jueza de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Sala 1, con relación a la Parcela 110-Ref-780 del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional; segundo: se acogen parcialmente, en cuanto a la falta de interés, las conclusiones incidentales vertidas por la parte recurrente, Licdos. Kelmer Messina Bruno, Miguel Santana Polanco y Fabián Lorenzo Montilla, en representación del Lic. Arístides Fernández Zucco, por estar fundamentadas en derecho; tercero: se rechazan parcialmente las conclusiones formuladas por la parte recurrida, por los motivos que constan; cuarto: se revoca la Sentencia No. 3117, dictada en fecha 30 de septiembre de 2009, por la Jueza de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Sala I, relativa a la Parcela 110-Ref-780 del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional; quinto: se compensan las costas”.

La indicada sentencia núm. 20103220, fue objeto de un recurso de casación interpuesto por los señores Manuel de Jesús Tejada Duvergé, Xiomara María Tejada Fernández, Luis Manuel Tejada Fernández y Bárbara Alexandra Tejada Fernández, emitiendo al efecto la Tercera Sala de esta Suprema Corte de Justicia la sentencia núm. 451, de fecha 27 de agosto de 2014, por medio de la cual casó la referida sentencia sobre la base de los siguientes argumentos:

“Considerando, que es criterio constante que para ejercer una acción en justicia es necesario justificar, mediante las pruebas pertinentes, un interés legítimo, nato y actual, debiendo involucrar el reconocimiento o reivindicación de un derecho jurídicamente protegido; que, por lo transcrito precedentemente se pone de manifiesto que si bien la Corte a-quá les reconoció a los hoy recurrentes su calidad para demandar en justicia, sustentó su falta de interés al motivar en

el sentido de que “la parte que inicia una litis debe demostrar al tribunal el agravio o daño que se le haya causado con un determinado ejercicio de un derecho, en ese sentido la parte recurrida no ha probado el daño que le haya causado el Licdo. Arístides Fernández Zucco, ya que este adquirió del Estado Dominicano derechos dentro del ámbito de la Parcela 110-Ref-780 del Distrito Catastral núm. 4 ascendente a 4,000 metros cuadrados los cuales pagó, ocupó y construyó procediendo en el año 1995 a deslindar y en cuyos terrenos se encuentra construida una Estación de Gasolina Shell a la vista de todos, es decir, que la parte recurrente no causó ningún agravio a la parte recurrida, ya que fue la vendedora Bienes Nacionales quien los desalojó, no la parte recurrente, quien es ajena a esta situación, y no tiene ningún vínculo jurídico con la parte recurrida”; considerando, que la falta de interés corresponde determinarla a los jueces del fondo según su poder soberano, salvo que los mismos incurran en desnaturalización; que contrario a lo juzgado por la Corte a-qua, en el caso, la falta de interés no se manifiesta por el hecho de que el señor Arístides Fernández Zucco no fue quien desalojó a los recurrentes sino la Administración General de Bienes Nacionales, la que debió ponderar el hecho de que los recurrentes poseen sus derechos registrados en la parcela objeto de esta litis y determinar si este es o no un adquirente de buena fe, lo que les da calidad e interés; que habiendo reconocido la calidad, tampoco debió desinteresarse a la Administración General de Bienes Nacionales, quien por demás es parte del proceso, por ser la generadora de los hechos que dieron lugar a la presente litis; que en esas circunstancias esta Corte de Casación considera que la sentencia impugnada incurrió en el vicio de falta de base legal, por lo que procede casar con envío dicha decisión”.

Por efecto de la indicada casación, fue apoderado como jurisdicción de envío el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, el cual dictó la sentencia núm. 201500152, en fecha 01 de diciembre de 2015, ahora impugnada en casación, cuyo dispositivo es el siguiente:

“Primero: Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor Arístides Fernández Zucco, a través de sus abogados constituidos, Licdos. Kelmer E. Messina Bruno, Miguel Santana Polanco, mediante instancia depositada en la secretaria del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala I del Distrito Nacional, en fecha 10 de diciembre del 2009, en contra de la Sentencia No. 3117, dictada en fecha 30 de septiembre del año 2009, por el Tribunal antes indicado, con relación a la Parcela No. 110-Ref-780-Subd-227, del Distrito Catastral No. 4, del Distrito Nacional; segundo: en cuanto al fondo, acoge el citado recurso de apelación, revoca en todas sus partes la sentencia impugnada y, en consecuencia, actuando por propia autoridad y contrario criterio, declara inadmisibles, por falta de calidad e interés, la demanda original o litis sobre derechos registrados que envuelve nulidad de contratos de venta, nulidad de resolución que aprueba trabajos de deslinde, reivindicación de derechos y desalojo interpuesta por los señores Manuel de Jesús Tejada Duverge, Xiomara María Tejada Fernández, Luis Manuel Tejada Fernández y Bárbara Alexandra Tejada Fernández, mediante instancia depositada en fecha 19 de noviembre de 2008, a través de sus abogados constituidos, con relación a la Parcela No. 110-Ref-

780 del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; tercero: condena a los señores Manuel de Jesús Tejada Duverge, Xiomara María Tejada Fernández, Luis Manuel Tejada Fernández y Bárbara Alexandra Tejada, Fernández, parte recurrida que sucumbe, a pagar las costas del proceso, ordenando su sustracción en provecho de los Licdos. Kelmer Messina Bruno, Miguel Santana Polanco y Fabián

Lorenzo Montilla, abogados que afirmaron oportunamente haberlas avanzado en su mayor parte; cuarto: ordena a la secretaría general de este tribunal superior que, una vez que se le demuestre que esta sentencia ha adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, proceda al desglose de los documentos presentados en original, incluyendo certificados de títulos, a solicitud de la parte que los depósito, previo dejar copia en el expediente, debidamente certificada; quinto: ordena igualmente a la secretaria general de este tribunal superior, que notifique esta sentencia tanto al (a la) Registrador (a) de Títulos del Distrito Nacional, para que cancele o radie la anotación de la litis sobre derecho registrados que había sido inscrita, como al Director Regional Central de Mensura Catastrales, para los fines legales correspondientes, sexto: por último, ordena también a la secretaría general de este tribunal superior, que proceda a la publicación d esta sentencia, mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los dos días siguientes a su emisión y durante un lapso de quince días”.

Contra la sentencia descrita en el literal anterior, Manuel de Jesús Tejeda Duverge, Bárbara A. Tejeda Fernández y Xiomara M. Tejeda Fernández, interpusieron un segundo recurso de casación ante las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, el cual se decide mediante el presente fallo.

En su memorial de casación, la parte recurrente propone como medios de casación los siguientes: Cprimer medio: falta de base legal. Falta, insuficiencia y contradicción de motivos. Motivos erróneos. Desnaturalización de las circunstancias y documentos de la causa por falta de ponderación de su contenido y alcance. Violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; segundo medio: violación de la tutela judicial efectiva, del debido proceso de ley y del derecho a la defensa de los recurrentes, del derecho de propiedad, de los artículo 51, 68, 69.4, 69.7 y 69.10 de la Constitución de la República; tercer medio: exceso de poder de los jueces por haber fallado más allá del punto de la casación delimitado por el envío de la sentencia de la Corte de Casación, al admitir y fallar un medio de inadmisión sustentado en la falta de calidad, cuando el punto de envió era solo la falta de interés. Violación de la autoridad de la cosa juzgada del artículo 1351 del Código Civil; cuarto medio: violación de los artículos 2268 y 1315 del Código Civil.

Para sostener los medios invocados, la parte recurrente alega, en síntesis, lo siguiente:

En cuanto al primer medio, indica que la corte a-qua incurrió en contradicción de motivos al declarar la falta de calidad e interés de los hoy recurrentes para demandar la nulidad de la resolución que aprobó el deslinde a favor del señor Arístides Fernández Zucco, a pesar de reconocer en su sentencia que dichos recurrentes tienen o tuvieron derechos registrados sobre la parcela objeto de litis.

Respecto del segundo medio de casación, el recurrente expresa que los jueces del tribunal de envió, en vez de limitarse al objeto de su apoderamiento, circunscrito al examen del medio de inadmisión sustentado en la falta de interés, fueron más allá de sus atribuciones y se pronunciaron sobre el fondo mismo de la litis entre las partes, pues terminaron sustentando la decisión impugnada en motivos que solo deberían darlos los jueces del fondo apoderados de la instrucción y fallo de la litis (posesión, colindancias, tercero adquiriente de buena fe), lo que llevó a los jueces, de hecho, a rechazar el fondo mismo de la litis presentada por los actuales recurrentes, aunque en el dispositivo solo dicen que acogen los medios de inadmisión sustentados en la falta de calidad y la falta de interés.

Sobre el tercer medio, sostiene que los jueces del tribunal de envió incurrieron en exceso de poder al fallar más allá del objeto del envió de la casación, y a la vez incurrieron en violación del artículo 1351 del Código civil, que establece la regla de la cosa juzgada, toda vez que el punto de derecho sometido en la primera casación fue la falta de interés; sin embargo, el tribunal a-quo también se pronunció sobre la falta de calidad, aspecto de la sentencia que había adquirido cosa juzgada por no haber sido impugnado mediante el recurso de casación.

Respecto al cuarto medio, alegan que la corte a-qua desvirtuó la directriz que la Corte de Casación había dado sobre la obligación de determinar si los recurrentes tenían derechos registrados sobre la parcela en litis y eran adquirentes de buena fe, ya que en su lugar se limitaron a declarar como adquirente de buena fe al recurrido Arístides Fernández Zucco, por lo que, con razonamiento a contrario, se deduce que los recurrentes son adquirentes de mala fe, lo cual debió ser probado.

Por su parte el co-recurrido Aristides Fernández Zucco, en su memorial de defensa depositado en fecha 22 de febrero de 2016, se defiende de los referidos medios expresando, en síntesis, lo siguiente:

El hecho de tener derechos registrados dentro de la parcela objeto de litis, no les otorga calidad e interés a los recurrentes para demandar la nulidad de deslinde y de los derechos que fueron adquiridos por el Lic. Arístides Fernández Zucco, dentro de las parcelas núms. 110-REF-780, 110-REF-780-SUB-227 y 110-REF-780-SUB-284 del distrito catastral núm. 04 del Distrito Nacional, mediante contrato de venta otorgado por el Estado Dominicano, a través de la Administración de Bienes Nacionales. Que entre la fecha del acto de venta citado (11 de mayo de 1992) y el acto introductivo de la demanda núm. 1156/2008 de fecha 24 de noviembre de 2008, han transcurrido 16 años, por lo que el plazo de 5 años para atacar una convención en nulidad está ventajosamente vencido.

Por su parte el co-recurrido Estado dominicano, en su memorial de defensa depositado en fecha 17 de marzo de 2016, se defiende de los referidos medios expresando, en síntesis, lo siguiente:

Que si bien es cierto que la parte recurrente en casación alega tener derechos en la parcela objeto de la presente litis, eso no es motivo para querer interponer demanda de nulidad, no solo de la venta, sino de la resolución que dio lugar a los trabajos de deslinde, ya que los recurrentes no son colindantes y nunca han tenido posesión dentro de la porción de parcela que dio lugar al nacimiento de la parcela núm. 110-780-SUB-280 del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional, registrada a favor del Licdo. Arístides Fernández Zucco.

Análisis de los medios:

En su primer y segundo medio de casación, reunidos por convenir a la solución del caso, los recurrentes alegan, en síntesis, lo siguiente: a) que la corte a-qua incurrió en contradicción de motivos al declarar la falta de calidad e interés de los hoy recurrentes para demandar la nulidad de la resolución que aprobó el deslinde a favor del señor Arístides Fernández Zucco, a pesar de reconocer en su sentencia que dichos recurrentes tienen o tuvieron derechos registrados sobre la parcela objeto de litis; b) que la corte desbordó su apoderamiento, circunscrito al examen del medio de inadmisión sustentado en la falta de interés, que fueron más allá de sus atribuciones y se pronunciaron sobre el fondo mismo de la litis entre las partes, pues terminaron sustentando la decisión impugnada en motivos que solo deberían darlos los jueces del fondo.

Como hechos probados el tribunal a-quo estableció en su sentencia los siguientes: Del estudio de los elementos de prueba regularmente aportados, así como de la sentencia impugnada, este tribunal superior ha podido establecer, entre otros, los hechos siguientes: A) Que mediante el Decreto No. 624-87, emitido en el año 1987 por el Dr. Joaquín Balaguer, entonces Presidente Constitucional de la República, fueron declarados de utilidad pública (en beneficio del Estado dominicano) varios inmuebles, entre ellos algunos ubicados dentro del ámbito de la Parcela No. 110-REF-780 del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional; B) Que mediante Contrato No. 727 de fecha 11 de mayo de 1992, el Estado dominicano, representado por el entonces Director General de Bienes Nacionales, vende al señor Arístides Fernández, por la suma de RD\$1,200,000.00, el inmueble que se describe a continuación “una porción de terreno con área de 4,000 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 110-REF-780-Parte del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional (Solar No. 30-B de la Manzana D-1), ubicado en el sector Los Ríos de esta ciudad, con los linderos siguientes: al Norte, Solares núms. 30 y 31; al Sur avenida Los Próceros y avenida Los Caciques; al Este, avenida Los Próceros; y al Oeste, avenida Los Caciques”; C) Que según Certificado de Título No. 95-14658, expedido en fecha 13 de septiembre de 1995, por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, el señor Arístides Fernández Zucco es propietario de la Parcela No. 110-REF-780-Subdividida-284 y sus mejoras, consistentes en una casa de una planta, del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional, sección y lugar de Los Ríos, parcela que tiene una extensión superficial de 00 h, 40 a, 00 ca; limitada al Norte, Parcela No. 110-REF-780 (Resto); al Este, avenida Los Próceros; al Sur, intersección de las avenidas Los Próceros y Los Ríos y Parcela No. 110-REF-780 (Resto); y al Oeste,- avenida Los Ríos. El derecho tiene su origen en virtud de Resolución del Tribunal Superior de Tierras, de fecha 11 de septiembre de 1995, inscrita el 12 de septiembre del 1995, que aprueba los trabajos de deslinde dentro de la parcela núm. 110-REF-780 del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional, registrado a favor del Estado Dominicano y Compartes, según se evidencia en el certificado de título No. 65-1593”; y D) Que es un hecho no controvertido que el señor Arístides Fernández Zucco ocupa materialmente la parcela antes indicada, desde que la adquirió del Estado dominicano (en el año 1992), en la cual se deslindó y obtuvo su título definitivo, construyendo una estación de servicios de combustibles denominada Shell-Los Proceres -que funciona a la vista de todos-, según se comprueba, entre otros, con los contratos intervenidos entre dicho señor y las entidades Los Próceros, C. por A., y The Shell Company (W.I.) Limitedu.

Que en los considerandos decisorios de la sentencia impugnada núm. 2015000152, la corte de envió expresa lo siguiente: “En la especie, los recurridos no han probado fehacientemente que tuvieran ni hayan tenido ninguna posesión material sobre la porción de terreno ocupada y deslindada por el recurrente y ni siquiera que fueran, colindantes de éste; que en tales condiciones, este tribunal superior entiende que, aun cuando los recurridos tengan terrenos registrados en la misma parcela original que el recurrente (los cuales ellos mismos admiten que les fueron expropiados y declarados de utilidad pública, en el año 1987), pero amparados en constancias anotadas, no tienen calidad ni interés para invocar ahora la nulidad de la resolución que aprobó los trabajos de deslinde a favor del señor Fenández Zucco (desde el año 1995) ni mucho menos la nulidad del contrato de venta intervenido entre éste y el Estado dominicano (desde el año 1992), frente a un adquiriente que confió legítimamente en la regularidad del título de su vendedor, el Estado dominicano (propietario original de toda la parcela en cuestión) y que no tenía conocimiento de que más nadie, a parte de su vendedor, pudiera tener o pretender algún derecho sobre la misma porción que a él se le vendía y ponía en posesión,

donde construyó y opera una estación de servicios de combustibles denominada Shell-Los Próceres -que funciona a la vista de todos- lo cual lo convierte en un tercero adquirente a título oneroso y de buena fe.

Del análisis de la documentación depositada, los hechos comprobados y los principales motivos dados por el tribunal a-quo en la sentencia impugnada núm. 20150012, estas Salas Reunidas han podido determinar: que el proceso se introduce como una litis sobre derechos registrados en nulidad de contrato de venta, nulidad de resolución que aprueba trabajos de deslinde, reivindicación de derecho y desalojo; que en el ámbito de dicha litis, la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 3117 que decide sobre conclusiones incidentales; que el aspecto controvertido en cada una de las instancias ha sido la calidad e interés de los hoy recurridos para demandar la nulidad de la resolución de fecha 11 de septiembre de 1995, que ordena el deslinde de la parcela núm. 110-REF-780-SUB-284, a favor del señor Arístides Fernández Zucco, y la nulidad del contrato de venta intervenido entre dicho señor y el Estado dominicano; que el inmueble en litis (parcela núm. 110-REF-780-SUB-284 del distrito catastral núm. 04 del Distrito Nacional) surge del levantamiento parcelario efectuado en la parcela núm. 110-REF-780; que el tribunal a-quo ha constatado que los hoy recurrentes Manuel de Js. Tejeda Duvergé, Bárbara A. Tejeda Fernández y Xiomara M. Tejeda Fernández, tienen derechos registrados en la parcela objeto de la litis y en la misma línea señala que dichos derechos fueron declarados de utilidad pública y expropiados en el año 1987.

Que la corte a-qua, para decidir como lo hizo, sostiene que los hoy recurrentes no poseen calidad ni interés para su demanda por no haber probado posesión material o colindancias en la porción de terreno de 4,000.00 metros cuadrados, deslindada por el señor Arístides Fernández Zucco, no obstante ser titulares de constancias anotadas en la parcela objeto de litis, sumado a la consideración de que el demandado, es un adquirente de buena fe que compró al Estado dominicano. Sin embargo, estas Salas Reunidas consideran que el reconocimiento de que los demandantes poseen derechos registrados sobre la parcela que es origen de los terrenos en litis, constituye una contradicción con el dispositivo de la sentencia impugnada, al declarar inadmisibles su acción por no poseer calidad e interés para demandar como lo hicieron.

En efecto, ha sido juzgado, que para tener calidad y derecho para demandar la nulidad de un acto relacionado a una operación cualquiera sobre un inmueble determinado, registrado o no, no es indispensable que el demandante tenga derechos registrados en él; basta con que tenga un interés legítimo o un derecho eventualmente registrable. Además, ha sido un criterio constante que “ en materia de tierras no solo tiene calidad e interés los que figuren en los certificados de títulos o los que tengan un documento por registrar, sino también, aquellos que pueden establecer algún vínculo jurídico en forma directa o indirecta con un inmueble determinado, por ejemplo, el vendedor que deba garantía a su comprador .

De igual forma, la corte a-qua al fundamentar su decisión en la falta probatoria de la posesión material, la colindancia de los recurrentes, y la consideración de tercer adquirente de buena fe del recurrido, desborda el límite de su apoderamiento, pues, apoderada del recurso de apelación en contra de una decisión que se pronuncia sobre aspectos incidentales, deja zanjado el litigio sin permitir el acceso al juicio de fondo. En efecto, la prueba de la posesión, de las colindancias y la declaratoria de adquirente de buena fe requieren la ponderación del fondo de la demanda. En ese sentido ha sido juzgado por la Corte de Casación que “el tribunal de tierras no puede, sin

conocimiento del fondo del asunto, declarar inadmisibile una demanda por ser la parte demandada un tercer adquirente a título oneroso y de buena fe. La declaratoria de adquirente de buena fe no es un medio de inadmisión, puesto que para ello se requiere la ponderación del fondo de la demanda". Además, se ha decidido que: corresponde a los jueces del fondo apreciar los hechos que sirven para establecer la posesión y derivar de ellos presunciones para edificar su convicción. En uso de esa facultad también les corresponde comprobar la duración de una posesión, verificar el carácter de los hechos que la constituyen e investigar si esos hechos son o no susceptibles de hacer adquirir la propiedad por prescripción. Por lo que se acoge el medio que se examina y se casa con envío la sentencia impugnada, sin necesidad de examinar los restantes medios del presente recurso.

De acuerdo con lo previsto por el artículo 20 de la Ley núm. 3726-53, sobre procedimiento de casación, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto ante otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso, lo que aplica en el presente caso;

Al tenor del numeral 1 del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento.

Por todos los motivos expuestos, las SALAS REUNIDAS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, después de haber deliberado, FALLAN:

PRIMERO: Casan la sentencia núm. 201500152, dictada en fecha 1ero. de diciembre de 2015, por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, en atribuciones de corte de envío, y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte.

SEGUNDO: Condenan al pago de las costas del procedimiento en distracción y provecho de los abogados de la parte recurrente, los Dres. Abel Rodríguez del Orbe, Manuel de Jesús Pérez, José Valdez Marte y José E. Díaz.

Firmado: Luis Henry Molina Peña, Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Pilar Jiménez Ortiz, Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz, Fran Euclides Soto Sánchez, Vanessa Elizabeth Acosta Peralta, Anselmo Alejandro Bello Ferreras, Samuel Amaury Arias Arzeno, Napoleón Ricardo Estévez Lavandier, Moisés Alfredo Ferrer Landrón, Francisco Antonio Ortega Polanco, Rafael Vásquez Goico y Justiniano Montero Montero. César José García Lucas.  
Secretario General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretario General, que certifico.

[www.poderjudici](http://www.poderjudici)