

SENTENCIA DEL 27 DE ENERO DE 2016, NÚM. 30

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 28 de enero de 2010.

Materia: Tierras.

Recurrente: Oliver Gustavo Salcedo Marcelino.

Abogados: Dres. Fausto Familia Rosa y Licda. Elizabeth García.

Recurrida: Inmobiliaria Erminda, S. A. (Inmersa).

Abogados: Dres. José Rafael Burgos y Hernández Vólquez.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 27 de enero de 2016.
Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

En Nombre de la República, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, 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 Oliver Gustavo Salcedo Marcelino, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0175996-7, domiciliado y residente en la Av. Charles Summer esq. Winston Churchill núm. 7, Los Prados, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 28 de enero de 2010, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Roberto Rosario, en representación de la Licda. Maritza C. Hernández Vólquez y el Dr. José Rafael Burgos, abogados de la recurrida Inmobiliaria Erminda, S. A. (Inmersa);

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 24 de marzo de 2010, suscrito por el Dr. Fausto Familia Rosa y la Licda. Elizabeth García, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0385056-6 y 001-1619983-7, respectivamente, abogados del recurrente Oliver Gustavo Salcedo Marcelino, 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 14 de abril de 2010, suscrito por el Dr. José Rafael Burgos y la Licda. Maritza C. Hernández Vólquez, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 008-0003867-1 y 077-000574-2, respectivamente, abogados de la recurrida;

Que en fecha 6 de abril de 2011, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; Pedro Romero Confesor, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez y Darío O. Fernández Espinal, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del

presente recurso de casación;

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;

Visto el auto dictado el 26 de enero de 2016, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo en su indicada calidad, conjuntamente con los magistrados Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Alvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco, Jueces de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una Litis sobre Derechos Registrados, en relación con la Parcela núm. 102-A-1-A, del Distrito Catastral núm. 3, del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original dictó el 4 de mayo de 2008, su Decisión núm. 1658, cuyo dispositivo es el siguiente: Primero: Acoge por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión la instancia de desistimiento contentiva de compulsión notarial de Declaración Jurada núm. 14-8, interpuesta por el Dr. Carlos Borrromeo Jerez, a nombre y representación del señor Néstor Porfirio Pérez Morales; Segundo: Se ordena la comunicación de la presente al Registrador de Títulos del Distrito Nacional y a las partes; Tercero: Se ordena al archivo definitivo del expediente de que se trata"; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 28 de enero de 2010, cuyo dispositivo reza de la siguiente manera: **"Primero:** Acoge en cuanto a la forma los recursos de apelación interpuestos contra la Decisión núm. 1658, de fecha 4 del mes de mayo del año 2008, dictada por un Juez de Tierras de Jurisdicción Original, referente a una Litis sobre Terrenos Registrados, en relación con la Parcela núm. 102-A-1-A, del Distrito Catastral núm. 3, del Distrito Nacional, por los señores Ramón Fernando Mañón Lluberés, Mireya Stefan y Néstor Porfirio Pérez Morales; **Segundo:** Acoge medio de inadmisión de falta de calidad de la Urbanización Fernández, C. por A., presentado por el representante legal de la señora Mireya Stefan, pues esta entidad moral no es parte del proceso como ente jurídico; **Tercero:** Acoge el desistimiento presentado por el señor Néstor Porfirio Pérez Morales, incoado en fecha 19 del mes de junio del año 2008, contra la Decisión núm. 1658, de fecha 4 del mes de mayo del año 2008, dictada por el Juez de Tierras de Jurisdicción Original, referente a una Litis sobre Terrenos Registrados, en relación con la Parcela núm. 102-A-1-A, del Distrito Catastral núm. 3, del Distrito Nacional, por los motivos expuestos en el cuerpo de la sentencia; **Cuarto:** Acoge en parte en cuanto al fondo los recursos de apelación interpuestos por los señores Ramón Fernando Mañón Lluberés, Mireya Stefan, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; **Quinto:** Revoca la Decisión núm. 1658, de fecha 4 del mes de mayo del año 2008, dictada por el Juez de Tierras de Jurisdicción Original, referente a una Litis sobre Terrenos Registrados, en relación con la Parcela núm. 102-A-1-A, del Distrito Catastral núm. 3, del Distrito Nacional, pues se violó el derecho de defensa de las partes y existe omisión al estatuir; **Sexto:** Declara que la Parcela núm. 102-A-1-A, del Distrito Catastral núm. 3, del Distrito Nacional, no existe catastralmente, pues fue objeto hace más de veinte (20) años de trabajos de subdivisiones a favor de los Sucesores de Ludovino Fernández; **Séptimo:** Declara nulo y sin efecto jurídico el Certificado de Título núm. 94-3174, que se expidió en el año 1994, en relación con la Parcela núm. 102-A-1-A, del Distrito Catastral núm. 3, del Distrito Nacional, pues esta parcela catastralmente no existe desde hace más de veinte (20) años y por vía de consecuencia son nulas todas las Constancias Anotadas que se hayan expedido del mismo, así como los nuevos Certificados de Títulos que hayan generado las mismas; **Octavo:** Se rechazan las pretensiones de los señores: Oliver Gustavo Salcedo, Luis Edgardo La Paz, Compañía Helvi Auto Import, compañía representada por la señora Rosaura Isabel Bretón Castillo y Emilio Castro, por carecer de sustentación jurídica viable; **Noveno:** Rechaza las pretensiones de los señores Víctor Manuel Abreu Hernández y Ydelfonso Hernández y declara nulo y sin efecto jurídico el acto de venta de fecha 14 del mes de mayo del año 2004, legalizado por el Dr. Elpidio Ramírez, Notario Público del Distrito Nacional, que le fue otorgado por el señor Néstor Porfirio Pérez Morales, en relación a la Parcela núm. 102-A-1-A, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; **Décimo:** Se ordena a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente: a) Cancelar el Asiento Regional del Certificado de Título núm. 94-3174, expedido en la Parcela núm. 102-A-1-A, del Distrito Catastral núm. 3, del Distrito Nacional, a favor del señor Néstor Porfirio Pérez Morales, pues este registro está afectado de nulidad

absoluta, así como todas las Cartas Constancias Anotadas y los nuevos Certificados de Títulos que las mismas hayan generado que tuvieron como origen el Certificado de Título núm. 94-3174; b) Cancelar el Asiento Regional de los Certificados de Títulos núms. 95-762 y 95-763, referente a las Parcelas núms. 102-A-1-A-2 y 102-A-1-A-3, del Distrito Catastral núm. 3, del Distrito Nacional, expedido a favor de los señores Ramón Fernando Mañón Llubes y Mireya Stefan, así como los Duplicados de los Dueños, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; c) Mantener con toda su fuerza jurídica los Certificados de Títulos núms. 83-7954 y 83-7901, expedidos a favor de la Inmobiliaria Erminda, S. A., en relación con los Solares núms. 6 y 7 de la Manzana 2358 (solares resultantes de la antigua Parcela núm. 102-A-1-A, del distrito Catastral núm. 3, del Distrito Nacional, que era propiedad de los Sucesores de Ludovino Fernández); **Décimo Primero:** Tribunal se abstiene de pronunciarse respecto a la cancelación del Certificado de Título núm. 94-3175, que se alega se expidió a favor del señor Néstor Porfirio Pérez Morales, en la Parcela núm. 102-A-4-A, Distrito Catastral núm. 3, del Distrito Nacional, pues no está apoderado de esta parcela; **Décimo Segundo:** Se le advierte al Registro de Títulos del Distrito Nacional, que no debe realizar ninguna Transferencia en la inexistente Parcela núm. 102-A-1-A, del Distrito Catastral núm. 3 Distrito Nacional, avalada en el Certificado de Título núm. 94.3174, pues este título es nulo; **Décimo Tercero:** Se le advierte para los fines de lugar a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional que el Certificado de Título núm. 94-3174, que fue expedido en el año 1994, de la Parcela núm. 102-A-1-A, del Distrito Catastral núm. 3 Distrito Nacional, está afectado de nulidad absoluta, pues esta parcela no existe catastralmente y que dada las características de este caso, deben ser dejados sin efecto jurídico todos los Duplicados de los Dueños que se hayan expedidos como consecuencia del mismo; **Décimo Cuarto:** Se le prohíbe a la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y a la Dirección Regional de Mensuras, Departamento Central, autorizar y aprobar deslindes en la Parcela núm. 102-A-1-A, del Distrito Catastral núm. 3 Distrito Nacional, cuyo derecho de propiedad este avalado en el Certificado de Título núm. 94-3174, pues esta parcela no existe catastralmente y este título es nulo; **Décimo Quinto:** Se ordena a los señores Ramón Fernando Mañón Llubes y Mireya Stefan, depositar ante Registro de Títulos del Distrito Nacional, los Duplicados de los Dueños de los Certificados de Títulos núms. 95-762 y 95-763, referente a las Parcelas núms. 102-A-1-A-2 y 102-A-1-A-3, Distrito Catastral núm. 3, Distrito Nacional, para los fines de lugar; **Décimo Sexto:** Se les reserva el derecho de los que se sienten perjudicados por esta sentencia, actuar legalmente contra el causante de sus compras; **Décimo Séptimo:** Se compensan las costas del procedimiento; **Décimo Octavo:** Se ordena al Secretario del Tribunal Superior de Tierras, Departamento Central, desglosar de este expediente las Cartas Constancias Anotadas en los Certificados de Títulos núms. 94-3174, que correspondan a: Oliver Gustavo Salcedo Marcelino y a la Compañía Hlevi Auto Import, S. A. representada por la señora Rosaura Isabel Bretón Castillo y Remitirlas a Registro de Títulos del Distrito Nacional, para los fines de lugar, o sea su cancelación y archivo; **Décimo Noveno:** Se ordena al secretario del Tribunal Superior de Tierras, Departamento Central, enviar una copia certificada de esta sentencia al Director General de Mensuras Catastrales, Director Regional de Mensuras Catastrales, Director Nacional de Registro de Títulos y a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, para los fines de lugar”;

Considerando, que el recurrente no enumera sus medios, sin embargo enuncia como agravios que sustentan su recurso lo siguiente: **Único Medio:** Violación al principio de la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; Violación al principio de la fuerza probante del Certificado de Título; Omisión de estatuir sobre la defensa y medios planteados por el recurrente ante el Tribunal de alzada; insuficiencia de motivos y contradicción entre el dispositivo y los motivos; Desnaturalización de los hechos y documentos de la causa;

Considerando, que en el desarrollo de los agravios que presenta el recurrente para sustentar su recurso, este alega en síntesis lo siguiente: **a)** Que el tribunal a-quo, así como el tribunal de Jurisdicción Original violaron los arts. 1350 y 1351 del Código Civil, pues no tomaron en cuenta el cúmulo de sentencias dictadas por los tribunales, entre ellas la Corte de Apelación de Santo Domingo en atribuciones de Tribunal de Confiscaciones y las subsiguientes emanadas, tanto del tribunal de tierras de jurisdicción original, como por el Tribunal Superior de Tierras, incluyendo decisiones de la Suprema Corte de Justicia, cada una de estas investidas por la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; **b)** Que el tribunal a-quo declaró la nulidad del Certificado de Título núm. 94-3174 y las subsiguientes constancias anotadas en dicho Certificado de Título, violando con ésto el principio de la fuerza probante del Certificado de Título; **c)** Que el tribunal desconoció el artículo 1165 del Código Civil pues no ponderó en absoluto los pedimentos formales de las partes; **d)** Que la sentencia del Tribunal a-quo no contiene motivos

suficientes que justifiquen el rechazamiento de las conclusiones de una o más de las partes en el proceso y que igualmente posee una contradicción de motivos de la sentencia y de su dispositivo; e) Que el tribunal a-quo no tomó en cuenta ninguno de los documentos depositados por el recurrente y otros apelantes que reclaman en dicha litis el reconocimiento de sus derechos adquiridos legítimamente; Considerando, que del estudio del expediente han quedado establecidos los siguientes hechos;

Considerando, que la Corte-qua expresa en su considerando de la pág. 84 de la sentencia impugnada, lo siguiente: “Que ha quedado claramente establecido por pruebas fehacientes que la Suprema Corte de Justicia en el año 1968, confirmó la sentencia dictada por la Corte de Apelación en el año 1967 y que este documento puso fin a la disputa existente entre el señor Néstor Porfirio Pérez Morales con los Sucesores de Ludovino Fernández y devolvió al señor Néstor Porfirio Pérez Morales lo solicitado, estableciendo que (la mitad de la octava parte de la Parcela núm. 102, del Distrito Catastral núm. 3, Distrito Nacional, le pertenece), derechos que debía tomarse de las Parcelas núms. 102-A-1-A y 102-A-4-A, del Distrito Catastral núm. 3, Distrito Nacional, pues en ese momento los derechos del señor Ludovino Fernández estaban en estas parcelas. También se ha establecido que con posterioridad a esta sentencia, o sea a partir del año 1968 se ha dictado varias decisiones para definir de una forma clara y precisa la proporción que correspondía al señor Néstor Porfirio Pérez Morales y a los sucesores de Ludovino Fernández y esta situación quedó definida de forma clara y precisa sin lugar a equívocos por la Decisión núm. 11, del año 1970, que en su ordinal segundo dispuso que los derechos del señor Néstor Porfirio Pérez Morales ascendente a 133,908.37 Mts2., se tomaron de la Parcela núm. 102-A-4-A, del Distrito Catastral núm. 3, Distrito Nacional, y que la Parcela núm. 102-A-1-A , del Distrito Catastral núm. 3, Distrito Nacional, sería en su totalidad propiedad del señor Ludovino Fernández, o sea, que se estableció esta situación jurídica y no es posible que en el año 1994, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, procediera a expedir un título a favor del señor Néstor Porfirio Pérez Morales, después de 20 años, que se estableció que la Parcela núm. 102-A-1-A, pertenecía a los Sucesores de Ludovino Fernández y no existiendo en ese momento catastralmente esa parcela.”;

Considerando, que en atención a lo anteriormente escrito, es importante destacar que el Tribunal Superior de Tierras en grado de Alzada, para poder decidir la litis, por efecto de la avocación en grado de apelación, realizó, como era su deber, una estructuración de todas las incidencias jurídicas derivadas de las decisiones jurisdiccionales en la Parcela núm. 102-A-1-A, del Distrito Catastral núm. 3, con lo que concluyó de forma acertada; que si el señor Néstor Porfirio Pérez Morales no tenía derechos en la citada parcela, luego de comprobar que existía la decisión núm. 11, del 10 de noviembre del 1970, dada por el Tribunal Superior de Tierras, la cual tenía autoridad de cosa juzgada, por ser esta la Jurisdicción especializada que contaba con las herramientas técnicas para hacerlo, lo que no contradecía la decisión del Tribunal de confiscaciones de fecha 5 de febrero de 1964, ya que ésta lo que dispuso fue la cancelación del Decreto Registro, expedido en favor del hoy occiso, Ludovino Fernández que le amparaba en derechos sobre las Parcelas núms. 102-A-1-A y 102-A-4-A, del Distrito Catastral núm. 3, disponiéndose que la mitad de la 8va. parte fuera registrada a favor de Néstor Pérez Morales, causante de los derechos de la recurrente; luego de ésto, era a la Jurisdicción Inmobiliaria que le competía determinar con la ubicación de ocupaciones en la Parcela, donde se encontraba ubicado los derechos del señor Néstor Porfirio Pérez Morales, al hacer una abstracción del trabajo de subdivisión en lo que fue la original Parcela núm. 102, del Distrito Catastral núm. 3;

Considerando, que en ese mismo orden para que el tribunal a-quo incurriera en la violación de los artículos 1350 y 1351 del Código Civil tal como invocan los recurrentes es preciso que la cosa demandada sea la misma, que la demanda se funde sobre la misma causa, que sea formulada entre las mismas causa y que sea entre las mismas partes y formuladas por ellas y contra ellas, con la misma calidad; que esta Corte de Casación ha podido inferir que primero que todo la decisión evacuada por el tribunal a-quo no violó en principio de la autoridad de la cosa juzgada, pues lo que busca el actual recurrente es que le sea reconocido y le legitimen las ventas que le realizara el Sr. Néstor Porfirio Pérez Morales; por consiguiente el medio examinado debe ser desestimado;

Considerando, que en cuanto al agravio invocado por el recurrente respecto de que el tribunal a-quo declaró la nulidad del Certificado de Título núm. 94-3174 y las subsiguientes constancias anotadas en dicho Certificado de Título, violando con ésto el principio de la fuerza probante del Certificado de Título; que ciertamente el Certificado de Título posee una fuerza probante, como bien plantea el recurrente, pero cuando su adquisición proviene de un

derecho registrado, avalado jurídicamente o cuando dicho certificado proviene de maniobras fraudulenta, o se sustenta sobre la base de un bien inexistente entonces éste no tiene ningún tipo de validez; que esta Corte de Casación es de opinión, que en el caso que nos atañe el tribunal a-quo demostró, de manera fehaciente, que el Sr. Néstor Porfirio Pérez Morales no tenía ningún derecho sobre la parcela en cuestión por lo que los Certificados de Títulos que emanan de los actos de ventas por él realizados debían ser declarados nulos; en consecuencia, el tribunal a-quo no incurrió en la violación planteada por el recurrente, por lo que el medio que se examina debe ser desestimado;

Considerando, que en referencia al alegato de que el tribunal desconoció el artículo 1165 del Código Civil, pues no ponderaron en absoluto los pedimentos formales de las partes y que no tomó en cuenta ninguno de los documentos depositados por el recurrente y otros apelantes que reclamaron en dicha litis el reconocimiento de sus derechos adquiridos legítimamente; que del estudio de la sentencia hoy impugnada esta corte ha podido verificar que el tribunal a-quo hizo una descripción minuciosa y certera, tanto de los elementos de hecho como de derecho, haciendo un recuento detallado de cada una de las exposiciones de las partes y contestando de manera concisa cada una de dichas pretensiones; en consecuencia, el medio que se examina debe ser desestimado;

Considerando, que en sus pretensiones el recurrente plantea de la misma manera que la sentencia del Tribunal a-quo no contiene motivos suficientes que justifiquen el rechazamiento de las conclusiones de una o más de las partes en el proceso y que igualmente posee una contradicción de motivos de la sentencia y de su dispositivo; que esta Corte de Casación se ha podido percatar que el tribunal a-quo respondió pertinentemente las conclusiones que les fueron presentadas de manera detalladas y sin advertir esta Corte de Casación imprecisiones, vaguedad o contradicción de lo que expresa tanto en el contenido como en el dispositivo de la sentencia; en consecuencia, el medio que se examina debe ser desestimado;

Considerando, que finalmente, el fallo examinado contiene una exposición completa de los hechos del proceso, que le ha permitido a esta Suprema Corte de Justicia, en sus funciones de control casacional, verificar que la ley y el derecho han sido correctamente aplicados en el presente caso, por lo que y en adición a las demás razones expresadas anteriormente, procede rechazar el recurso de casación de que se trata;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Oliver Gustavo Salcedo Marcelino, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 28 de enero del 2010, en relación a la Parcela núm. 102-A-1-A, del Distrito Catastral núm. 3, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo aparece copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Compensa las costas.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, 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 27 de enero de 2016, años 172° de la Independencia y 153° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccion, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín. Mercedes A. Minervino A. Secretaria 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, Secretaria General, que certifico.

www.poderjudici