

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 26 de marzo de 2010.

Materia: Tierras.

Recurrente: Crisfer Inmobiliaria, C. por A.

Abogado: Lic. Juan Ramón Vásquez.

Recurrido: Banco del Progreso, S. A.

Abogado: Licda. Ana Burgos.

**TERCERA SALA.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 28 de septiembre de 2016.

Preside: Sara I. Henríquez Marín.

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 Crisfer Inmobiliaria, C. por A., constituida de conformidad con las leyes de comercio de la República Dominicana, con domicilio social en la calle Padre Vicente Yabar núm. 17-A, sector Manganagua, de esta ciudad de Santo Domingo, debidamente representada por su presidente ejecutivo Lic. Fermín Acosta Javier, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y electoral núm. 001-0154655-4, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 26 de marzo 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. Juan Ramón Vásquez, abogado de la recurrente Crisfer Inmobiliaria, S. A.;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Ana Burgos, abogado del recurrido Banco del Progreso, S. A.;

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 1° de julio de 2010, suscrito por el Lic. Juan Ramón Vásquez, Cédula de Identidad y Electoral núm. 053-0013877-2, abogado de la recurrente, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 13 de diciembre de 2012, suscrito por los Licdos. Enmanuel Montás Santana, Eric Medina Castillo y Carmen Luisa Martínez Coss, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-1279442-5, 001-1269854-3 y 001-1543405-2, respectivamente, abogados del recurrido;

Que en fecha 6 de julio de 2011, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Pedro Romero Confesor, Julio Anibal 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 el auto dictado el 26 de septiembre de 2016, por el magistrado Sara I. Henríquez Marín, Presidente en funciones de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama así misma, en su indicada

calidad, conjuntamente con los magistrados 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;

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;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: **a)** que en ocasión de un proceso de Deslinde y Urbanización Parcelaria dentro de la Parcela núm. 81 del Distrito Catastral núm. 12, Distrito Nacional, sometido por el Lic. Juan Ramón Vásquez, en representación del recurrente, Crisfer Inmobiliaria C. por A., fue apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Sala IV, quien dictó en fecha 8 de julio de 2009, la Decisión núm. 2095, cuyo dispositivo se encuentra transcrito en el de la sentencia impugnada; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión en fecha 17 de agosto de 2009, suscrito por el Lic. Juan Ramón Vásquez, en representación del actual recurrente, intervino la sentencia objeto de este recurso, cuyo dispositivo dice así: **“Primero:** Se acoge en la forma y se rechaza en el fondo el Recurso de Apelación en fecha 17 de agosto del año 2009, suscrito por el Licdo. Juan Ramón Vásquez, en representación de Crisfer Inmobiliaria S. A., contra la Decisión No. 2095 de fecha 08 de julio del 2009; **Segundo:** Se rechazan las conclusiones expuestas por el Licdo. Ramón Bienvenido Poueriet, en representación de Crisfer Inmobiliaria S. A., parte recurrente, por los motivos expuestos; **Tercero:** Se rechazan las conclusiones vertidas por el interviniente forzoso Banco Dominicano del Progreso, por las razones que constan en los motivos de esta sentencia; **Cuarto:** Se Confirma la Sentencia No. 2095, de fecha 8 de julio del 2009, dictada por la Cuarta Sala de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, cuyo dispositivo reza: FALLA. Primero: Acoge por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia, las conclusiones vertidas en audiencia de fecha 06 de marzo del 2009, por el Lic. Juan Ramón Vásquez, en representación de la compañía Crisfer Inmobiliaria, S. A.; Segundo: Se aprueban los trabajos de Deslinde dentro del ámbito de Parcela No. 81, Distrito Catastral No. 12, del Distrito Nacional, presentados por el agrimensor Anselmo Aquino y Felipe, Codia No. 2928, y Aprobados técnicamente por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales mediante Oficio de Aprobación de fecha 07 de octubre del 2008, expedido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, mediante el cual fueron aprobados técnicamente los trabajos de deslinde y urbanización, remitidos en fecha 27 de octubre del 2008; Tercero: Ordena: el levantamiento de la siguiente inscripción: ANOTACIÓN NO. 01) PRIVILEGIO, a favor del Estado Dominicano, por un monto de RD\$ 25.00 Pesos Oro Dominicanos, inscrito en fecha 24 de octubre del 2001, según libro 1810, folio 215, hoja 005, en virtud del acto No. 168-09, instrumentado en fecha 3 de marzo del 2009, a las dos (2) horas de la tarde, del ministerial Johansen Rafael Concepción Araujo, Alguacil de Estrados de la Segunda Sala de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional, conteniendo Proceso Verbal de Oferta Real de Pago, la compañía Crisfer Inmobiliaria, S. A., oferta al Estado Dominicano, vía Procurador General de la República, Dr. Radhamés Jiménez Peña, el pago de los RD\$ 25.00 pesos adeudados a favor del Estado Dominicano, oferta que fue aceptada mediante la declaración de aceptación y visado del referido acto, por lo que procede ordenar el levantamiento de la inscripción de que se trata; Cuarto: Dispone: Que la Registradora de Títulos del Distrito Nacional realice las siguientes actuaciones: **d.** Cancelar: La Constancia de Venta Anotada en el Certificado de Título No. 2002-12073 que ampara los derechos de propiedad sobre una porción de terreno dentro del ámbito de la Parcela No. 81 del D. C. No. 12 del Distrito Nacional, expedido a favor de la Compañía Crisfer Inmobiliaria, C. por A., con una extensión superficial de 39,058.20 Metros Cuadrados. **e.** Rebajar: Del Certificado de Título No. 2002-12073, que ampara los derechos de propiedad de la Parcela núm. 81 del D. C. núm. 12 del Distrito Nacional, una porción de terreno con una extensión superficial de 39,58.20 Metros Cuadrados, correspondiente a la Resultante Parcela. **f.** Expedir: Los Correspondientes Certificados de Títulos que amparen los derechos de propiedad sobre las parcelas resultantes, a favor de la Compañía Comercial Crisfer Inmobiliaria, S. A, entidad moral constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RNC núm. 1-30-09990-1, con su domicilio social ubicado en la Calle Padre Vicente Yabar núm. 17-A, Sector de Manganagua, representada por el señor Fermín Acosta Javier, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-0154655-4, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo. 1.- Parcela 309426700331, Distrito Catastral No. 12, Distrito Nacional, lugar Residencial Don Carlos, Municipio Santo Domingo Oeste, Provincia Santo Domingo, con una extensión superficial de **356.54 Metros Cuadrados**. 2.- Parcela









*Quinto: Mantiene: Las siguientes Cargas: 1.- Hipoteca en Primer Rango, a favor del Banco Dominicano del Progreso, S. A., (Banco Múltiple), inscrito en fecha 3 de agosto del 2006, libro 2275, folio 247, hoja 163; 2.- Renovación de hipoteca: Se hace constar que la hipoteca en primer rango ha quedado aumentada hasta la suma de RD\$ 25,000.000.00, a favor de Banco Dominicano del Progreso, S. A. (Banco Múltiple), inscrita en fecha 3 de agosto del 2006, libro 2275, folio 247, hoja 163; Sexto: Ordena: La cancelación de la Constancia Anotada Duplicado del Acreedor Hipotecario que ampara los derechos reales accesorios a favor del Banco Dominicano del Progreso, S. A., (Banco Múltiple), y por vía de consecuencia, la expedición de la correspondiente Certificación de Registro de Acreedor Hipotecario que ampare dichos reales accesorios, cuya entrega se hará efectiva contra entrega de la constancia anotada duplicado del acreedor hipotecario que por este sentencia se ordena cancelar; Séptimo: Ordena: La notificación de la presente sentencia por acto de alguacil al Banco Dominicano del Progreso, S. A., (Banco Múltiple), para los fines de lugar; Octavo: Declara de pleno derecho, por efecto de las disposiciones de los artículos 106 de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, y 169, Párrafos III y IV, del Reglamento General de Mensuras Catastrales, de dominio público las siguientes parcelas: a) Parcela 309425880872, con un área de 899.75 Metros Cuadrados (Área Verde); b) Parcela 309425776888, con un área de 1,164.13 Metros Cuadrados (Área Verde); c) Parcela 309425786221, con un área de 868.27 Metros Cuadrados (Área Institucional); d) Los Restantes 8,616.69 Metros Cuadrados corresponden a las áreas de calles de la Urbanización aprobada. Comuníquese: Al Registro de Títulos del Distrito Nacional, para fines de ejecución y de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original; y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar, una vez adquiriera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada”;*

Considerando, que la recurrente invoca en apoyo de su recurso de casación, los siguientes medios: **Primer medio:** Violación del Artículo 6, de la Ley núm. 675 sobre Urbanización, Ornato y Construcciones; **Segundo Medio:** Violación del Artículo 106, de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario; **Tercer Medio:** Violación del Artículo 179, Párrafo III, de la Ley núm. 176-07, del Distrito Nacional y los Municipios; **Cuarto Medio:** Violación de la Ley. Violación del Artículo 141 del Código de Procedimiento Civil;

Considerando, que la parte recurrida, Banco Dominicano del Progreso, S.A, Banco Múltiple, en su memorial de defensa depositado en fecha 13 de diciembre de 2018, concluye de la siguiente manera: “manifestar expresamente la no oposición al deslinde realizado por Grisfer Inmobiliaria, C. por A., así como a las pretensiones vertidas en su recurso de casación interpuesto en fecha 1 de julio de 2010, contra la Sentencia 20101062, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central del Distrito Nacional en fecha 26 de marzo de 2010, muy particularmente en el sentido de que le sea expedido un título de propiedad a su favor (de Grisfer Inmobiliaria, C. por A.) por el área denominada como “institucional”, relativa a la parcela 309425786221, la cual cuenta con una superficie de 868.27 metros cuadrados, siempre que se mantenga el derecho real accesorio inscrito a favor del Banco Dominicano del Progreso, S. A., Banco Múltiple”;

Considerando, que pese a la postura de la parte recurrida, en cuanto al área institucional y el área verde de no tener objeción por que se expida Certificados de Títulos a favor de Grisfer Inmobiliaria, C. por A, este Tribunal procederá a ponderar el recurso y sus agravios, toda vez que lo que se cuestiona como vicios contra la sentencia, son disposiciones relativas al ornato público y por ende, como involucra el interés general, en específico el interés de los munícipes, resulta imperioso determinar si estos aspectos fueron preservados o por el contrario, fueron transgredidos de acuerdo a la recurrente;

Considerando, que en el desarrollo del primer, segundo y tercer medios de casación propuestos, los que se reúnen para su examen por su vinculación, la recurrente alega en síntesis que el área institucional no es de dominio público pues de conformidad con el reglamento municipal, es de uso restringido por parte del desarrollador que, en el caso de la especie es Crisfer Inmobiliaria; que al tenor de lo que dispone el artículo 106 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, son inmuebles de dominio público las calles y zonas verdes, por lo que el área institucional es un inmueble propiedad del que desarrolla el proyecto, por lo que se debe expedir el Certificado de Títulos y se debe inscribir en el Registro Complementario la limitación sobre el goce y ejercicio de la propiedad; que al tenor del artículo 179 párrafo III de la Ley núm. 176-07, los bienes de dominio público son

aquellos destinados por los ayuntamientos a un uso o servicio público y el área institucional no cae dentro de esa categoría;

Considerando, que para confirmar la sentencia del tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, la Corte a-qua establece básicamente lo siguiente: "...que la misma fue dictada en consonancia con las disposiciones de la Ley núm. 108-05 y sus reglamentos, los reglamentos de mensuras catastrales, que establecen que el área verde y el área institucional de una urbanización pertenecen al dominio público, y sobre éstas no se le expedirá certificado de títulos a favor de ninguna persona física o moral, sin importar que esa persona sea el propietario de la parcela objeto de los trabajos de mensura, lo que conviene aclarar es que dominio público en este caso se refiere que se tendrá para el uso y disfrute de las personas que adquieran derechos sea sobre un solar, una casa o apartamento en esta urbanización tendrán el uso y disfrute de las áreas verdes y las institucionales";

Considerando, que inmuebles de dominio público, es definido por el artículo 106 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, como: "Son todos aquellos inmuebles destinados al uso público y consagrado como "dominio público" por el Código Civil, las leyes y disposiciones administrativas. En las urbanizaciones y lotificaciones, las calles, zonas verdes y demás espacios destinados al uso público quedan consagrados al dominio público con el registro de los planos. Párrafo I. No es necesario emitir certificados de título sobre los inmuebles destinados al dominio público. Párrafo II. El dominio público es imprescriptible, inalienable, inembargable y no procede el saneamiento sobre el mismo a favor de ninguna persona física o moral";

Considerando, que el carácter de inalienable de los referidos bienes se consagra también en el artículo 145 de la Ley núm. 64-00, General de Medio Ambiente y Recursos Naturales, que establece lo siguiente: "Los bienes de dominio público marítimo-terrestre o costas pertenecen al Estado Dominicano y, por tanto, son inalienables, imprescriptibles e inembargables. Todo ciudadano tiene el derecho a su pleno disfrute, salvo las limitaciones que impone la seguridad nacional, lo cual será objeto de reglamentación";

Considerando, que el artículo 6 de la Ley núm. 675, sobre Urbanización, Ornato Público y Construcciones, establece lo siguiente: "Cuando una persona o entidad someta al Consejo Administrativo del Distrito de Santo Domingo o a la autoridad municipal un proyecto de ensanche o urbanización, se entenderá de pleno derecho que lo hace renunciando en favor del dominio público, en el caso de que el proyecto sea aprobado, de todos los terrenos que figuren en el proyecto destinado para parques, avenidas, calles y otras dependencias públicas. Aprobado el proyecto, las autoridades podrán utilizar inmediatamente dichos terrenos para tales finalidades, sin ningún requisito";

Considerando, que en los textos precedentemente transcritos se evidencia la enorme importancia asignada por la Constitución y las leyes a los bienes que pertenecen al dominio público, puesto que en dichos textos se consagra de manera expresa su inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad, por tanto no puede la entidad Grisfer Inmobiliaria, C. por A. pretender que se expida a su favor un Certificado de Título sobre un inmueble destinado al uso público; que en caso de que se tenga que emitir dicho certificado, el mismo sería a favor del Ayuntamiento; razón por la cual se impone rechazar los medios reunidos que se examinan, todo en virtud de lo que establece las citadas disposiciones legales;

Considerando, que en el desarrollo de su cuarto medio, la recurrente sostiene en síntesis, lo siguiente: "que el Tribunal a-quo no hizo una exposición sumaria de los puntos de hecho y derecho, ni realiza una fundamentación de los considerandos, violando así el artículo 141 del Código Civil";

Considerando, que en cuanto a la alegada violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, es preciso señalar, que los Tribunal de Tierras son Tribunales especiales regidos por la Ley que los creó, conjuntamente con sus Reglamentos; que dichos requisitos quedaron subsumidos o incorporados en el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria que complementa la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, sobre el cual la recurrente no aporta prueba de haberse violado dicho texto legal, dado que la sentencia impugnada además de estar correctamente concebida conforme a dicho texto legal, contiene los hechos y los motivos pertinentes en que la misma se funda, por lo que procede rechazar dicho medio y consecuentemente el presente recurso de casación, así como las pretensiones de la parte recurrida, Banco del Progreso, S.A. (Banco

Múltiple), dirigidas a que se acogiera dicho recurso;

Considerando, que cuando las partes sucumben respectivamente, las costas pueden ser compensadas.

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Grisfer Inmobiliaria, C. por A., contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 26 de marzo de 2010, en relación a la Parcela núm. 81 del Distrito Catastral núm. 12, Distrito Nacional, cuyo dispositivo fue copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Compensa las costas del procedimiento.

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 28 de septiembre de 2016, años 173° de la Independencia y 154° de la Restauración.

Firmado: Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Alvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco. Mercedes A. Minervino, 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.