

SENTENCIA DEL 25 DE OCTUBRE DE 2017, NÚM. 3

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 18 de junio de 2012.
Materia:	Tierra.
Recurrenta:	María Francisca Melo de Félix y compartes.
Abogado:	Dr. Johnny Edison Segura.
Recurrida:	Urbanizadora Fernández, C. por A.
Abogados:	Dr. José Burgos y Licda. Maritza C. Hernández.

SALAS REUNIDAS

Rechazan

Audiencia pública del 25 de octubre de 2017.
Preside: Mariano Germán Mejía.

DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

República Dominicana

En Nombre de la República, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, dictan en audiencia pública, la sentencia siguiente:

Con relación al recurso de casación contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 18 de junio de 2012, como tribunal de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por:

MARÍA FRANCISCA MELO DE FÉLIX, dominicana, mayor de edad, domiciliada y residente en la calle Melvin Jones núm. 162, del Ensanche Evaristo Morales, de esta ciudad; quien tiene como abogado constituido y apoderado al DR. JOHNNY EDISON SEGURA, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-1217812-4, con estudio profesional abierto al público en la calle César Nicolás Penson No. 38, edificio Italo, apartamento 102, del sector Gascue de esta Ciudad;

OÍDO:

Al alguacil de turno en la lectura del rol;

El dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

VISTO (S):

El memorial de casación depositado el 20 de septiembre de 2012, en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual la parte recurrente interpuso su recurso de casación, por intermedio de su abogado;

El memorial de defensa depositado el 22 de octubre de 2012, en la Secretaría de esta Suprema Corte de Justicia, a cargo del Dr. José Burgos y la Licda. Maritza C. Hernández., constituidos de la parte recurrida, razón

social Urbanizadora Fernández, C. por A;

La resolución No. 2111-2016, dictada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 07 de abril de 2016, que ordenó la fusión de la intervención voluntaria impetrada por el Lic. Luis Carreras Arias, con el presente recurso de casación;

La Ley No. 25-91 del 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley No. 156 de 1997;

Los textos legales invocados por la parte recurrente, así como los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto, según lo dispone el artículo 15 de la Ley No. 25-91 del 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley No. 156 de 1997, en audiencia pública del 05 de abril de 2017, estando presentes los jueces Miriam Germán Brito, Sara I. Henríquez Marín, José Alberto Cruceta Almánzar, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Francisco Antonio Jerez Mena, Juan Hirohito Reyes Cruz, Robert Placencia Álvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco; y los magistrados Blas Rafael Fernández Gómez, juez Presidente de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; Anselmo Alejandro Bello Ferreras y Samuel Arias Arzeno, jueces de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; y Guillermina Marizán, jueza Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central; asistidos de la Secretaria General, conocieron del recurso de casación de que se trata, reservándose el fallo para dictar sentencia en fecha posterior;

Considerando: que en fecha veintidós (22) del mes de junio del año dos mil diecisiete (2017), el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, dictó el auto mediante el cual llama a sí mismo y en su indicada calidad y llama a los magistrados Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Edgar Hernández Mejía, Martha Olga García Santamaría, Fran Euclides Soto Sánchez y Esther Elisa Agelán Casanovas, jueces de esta Suprema Corte, para integrar Las Salas Reunidas para la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, según las Ley No. 684, de fecha 24 de mayo de 1934 y la Ley No. 926, de fecha 21 de junio de 1935;

Considerando: que la sentencia impugnada se origina en una litis interpuesta sobre los derechos registrados con relación a la Parcela No. 102-A-4-a, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, de donde resultaron varias manzanas y solares entre los que se encuentra el Solar No. 3 de la Manzana No. 2548 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional, fundamentada en los hechos siguientes:

La Parcela en cuestión estuvo registrada originalmente en su totalidad a favor del Sr. Ludovino Fernández;

El señor Néstor Porfirio Pérez Morales hizo una reclamación ante el Tribunal de Confiscaciones que le permitió demandar la Revisión por Causa de Fraude y se ordenara un nuevo saneamiento de esta parcela;

Mediante la decisión No. 15 de fecha 21 de noviembre de 1974, dictada por el Tribunal Superior de Tierras se ordenó el Registro del Derecho de la Parcela No. 102-A-4-A del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional en la proporción de 08 As., 54 As., 28 Cas., a favor de Néstor Porfirio Pérez Morales; 11 Has., 23 As., 63.98 Cas., a favor de la Urbanizadora Fernández y 02 Has., 84 As., 77 Cas., 09 Dms², a favor de Roberto Rymer K., estableciendo en la misma decisión que al efectuarse cualquier trabajo de deslinde todos los propietarios deberán soportar proporcionalmente las deducciones causadas por la apertura de avenidas, calles y vías públicas;

La Sra. María Francisca Melo De Feliz, ahora recurrente, pretende obtener la transferencia a su nombre del Solar No. 3 de la Manzana No. 2548 del D. C. No. 1, del Distrito Nacional, por compra que le hiciera al Sr. Ramón del Carmen Fermín Pérez, quien a su vez lo había comprado al Sr. Néstor Porfirio Pérez Morales;

Considerando: que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella refiere consta que:

1) Con motivo de lo expuesto en el *“Considerando”* que antecede, resultó apoderado el Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Original;

- 2) En fecha 17 de julio de 1986, el referido Tribunal dictó sentencia, cuyo dispositivo aparece copiado en la decisión de alzada:
- 3) Con motivo del recurso de apelación de que fue objeto esta última decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó, el 27 de diciembre de 2002, la decisión que contiene el siguiente dispositivo:

“Primero Se aprueba, en lo referente a los Solares núms. 11 de la Manzana 1560; 11 y 13 de la Manzana 1564; 13 de la Manzana 1565; 8 y 9 de la Manzana 1644; 8, 9, 13, 14 y 15 de la Manzana 1645; 7 de la Manzana 1705; 1, 2 y 3 de la Manzana 2542; 1, 4, 6 y 9 de la Manzana 2543; 12, de la Manzana 2544; 2, de la Manzana 2545; 3 de la Manzana 2548; 2, 6, 8 y 11 de la Manzana 2549, 7 y 9 de la Manzana 2551; 1 y 2 de la Manzana 2553; 1, 2, 8 y 9 de la Manzana 2555, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, los trabajos de replanteo, deslinde, subdivisión y modificación de linderos, realizados por el agrimensor Luis A. Yépez Félix, en ejecución de la resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 7 de marzo del año 1973;

Segundo: *Confirma, la Decisión núm. 1 de fecha 17 de julio de 1986, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación a los solares resultantes núms. 11 de Manzana 1560; 11 y 13 de la Manzana 1564; 13 de la Manzana 1565; 8 y 9 de la Manzana 1644; 8, 9, 13, 14 y 15 de la Manzana 1645; 7 de la Manzana 1705; 1, 2 y 3 de la Manzana 2542; 1, 4, 6 y 9 de la Manzana 2543; 12, de la Manzana 2544; 2, de la Manzana 2545; 3 de la Manzana 2548; 2, 6, 8 y 11 de la Manzana 2549; 7 y 9 de la Manzana 2551; 1 y 2 de la Manzana 2553; 1, 2, 8 y 9 de la Manzana 2555, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional;*

Tercero: *Se ordena, al Secretario del Tribunal de Tierras del Departamento Central, que una vez recibido por él, el plano definitivo del solar más abajo descrito, proceda a expedir los correspondientes Decretos de Registros a favor de las personas y compañías más abajo indicadas; Solar núm. 11, de la Manzana núm. 1560, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Área. 200.86, Mts2. a favor de la Urbanizadora Fernández, C. por A., compañía constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la avenida Máximo Gómez núm. 60, debidamente representada por su presidente señor Mauricio Ludovino Fernández, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0014812-7, domiciliado y residente en la calle Ing. García núm. 11 de La Vega y accidentalmente en la ciudad de Santo Domingo en la avenida Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro; Solar núm. 11, de la Manzana núm. 1564, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Área. 213.56 Mts2. a favor de la Urbanizadora Fernández, C. por A., compañía constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la avenida Máximo Gómez núm. 60, debidamente representada por su presidente señor Mauricio Ludovino Fernández, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0014812-7, domiciliado y residente en la calle Ing. García núm. 11 de La Vega y accidentalmente en la ciudad de Santo Domingo en la avenida Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro; Solar núm. 13, de la Manzana núm. 1564, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Área. 888.04 Mts2. a favor de la Urbanizadora Fernández, C. por A., compañía constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la avenida Máximo Gómez núm. 60, debidamente representada por su presidente señor Mauricio Ludovino Fernández, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0014812-7, domiciliado y residente en la calle Ing. García núm. 11 de La Vega y accidentalmente en la ciudad de Santo Domingo en la avenida Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro; Solar núm. 13, de la Manzana núm. 1565, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Área. 193.18 Mts2. a favor de la Urbanizadora Fernández, C. por A., compañía constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la avenida Máximo Gómez núm. 60, debidamente representada por su presidente señor Mauricio Ludovino Fernández, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0014812-7, domiciliado y residente en la calle Ing. García núm. 11 de La Vega y accidentalmente en la ciudad de Santo Domingo en la avenida Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro; Solar núm. 8, de la Manzana núm. 1644, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Área. 425.58. Mts2. a favor de la Urbanizadora Fernández, C. por A., compañía constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la avenida Máximo Gómez núm. 60, debidamente representada por su presidente señor Mauricio Ludovino Fernández, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm.*

047-0014812-7, domiciliado y residente en la calle Ing. García núm. 11 de La Vega y accidentalmente en la ciudad de Santo Domingo en la avenida Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro; Solar núm. 9 de la Manzana núm. 1644, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Area. 449.29 Mts2. a favor de la Urbanizadora Fernández, C. por A., compañía constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la avenida Máximo Gómez núm. 60, debidamente representada por su presidente señor Mauricio Ludovino Fernández, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0014812-7, domiciliado y residente en la calle Ing. García núm. 11 de La Vega y accidentalmente en la ciudad de Santo Domingo en la avenida Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro; Solar núm. 8 de la Manzana núm. 1645, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Area.581.24 Mts2. a favor de la Urbanizadora Fernández, C. por A., compañía constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la avenida Máximo Gómez núm. 60, debidamente representada por su presidente señor Mauricio Ludovino Fernández, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0014812-7, domiciliado y residente en la calle Ing. García núm. 11 de La Vega y accidentalmente en la ciudad de Santo Domingo en la avenida Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro; Solar núm. 9, de la Manzana núm. 1645, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Area. 606.35 Mts2. a favor de la Urbanizadora Fernández, C. por A., compañía constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la avenida Máximo Gómez núm. 60, debidamente representada por su presidente señor Mauricio Ludovino Fernández, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0014812-7, domiciliado y residente en la calle Ing. García núm. 11 de La Vega y accidentalmente en la ciudad de Santo Domingo en la avenida Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro; Solar núm. 13, de la Manzana núm. 1645, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Area. 34.57 Mts2. . a favor de la Urbanizadora Fernández, C. por A., compañía constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la avenida Máximo Gómez núm. 60, debidamente representada por su presidente señor Mauricio Ludovino Fernández, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0014812-7, domiciliado y residente en la calle Ing. García núm. 11 de La Vega y accidentalmente en la ciudad de Santo Domingo en la avenida Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro; Solar núm. 14 de la Manzana núm. 1645, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Area. 401.86 Mts2. a favor de la Urbanizadora Fernández, C. por A., compañía constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la avenida Máximo Gómez núm. 60, debidamente representada por su presidente señor Mauricio Ludovino Fernández, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0014812-7, domiciliado y residente en la calle Ing. García núm. 11 de La Vega y accidentalmente en la ciudad de Santo Domingo en la avenida Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro; Solar núm. 15, de la Manzana núm. 1645, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Area. 524.93 Mts2. a favor de la Urbanizadora Fernández, C. por A., compañía constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la avenida Máximo Gómez núm. 60, debidamente representada por su presidente señor Mauricio Ludovino Fernández, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0014812-7, domiciliado y residente en la calle Ing. García núm. 11 de La Vega y accidentalmente en la ciudad de Santo Domingo en la avenida Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro; Solar núm. 14, de la Manzana núm. 1649, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Area. 661.91 Mts2. a favor de la Urbanizadora Fernández, C. por A., compañía constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la avenida Máximo Gómez núm. 60, debidamente representada por su presidente señor Mauricio Ludovino Fernández, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0014812-7, domiciliado y residente en la calle Ing. García núm. 11 de La Vega y accidentalmente en la ciudad de Santo Domingo en la avenida Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro; Solar núm. 7, de la Manzana núm. 1705, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Area 840.33 Mts2. a favor de la Urbanizadora Fernández, C. por A., compañía constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la avenida Máximo Gómez núm. 60, debidamente representada por su presidente señor Mauricio Ludovino

Fernández, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0014812-7, domiciliado y residente en la calle Ing. García núm. 11 de La Vega y accidentalmente en la ciudad de Santo Domingo en la avenida Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro; Solar núm. 7, de la Manzana núm. 1774, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Area. 430.63 Mts2. a favor de la Urbanizadora Fernández, C. por A., compañía constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la avenida Máximo Gómez núm. 60, debidamente representada por su presidente señor Mauricio Ludovino Fernández, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0014812-7, domiciliado y residente en la calle Ing. García núm. 11 de La Vega y accidentalmente en la ciudad de Santo Domingo en la avenida Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro; Solar núm. 8, de la Manzana núm. 1774, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Area. 789.50 Mts2. a favor de la Urbanizadora Fernández, C. por A., compañía constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la avenida Máximo Gómez núm. 60, debidamente representada por su presidente señor Mauricio Ludovino Fernández, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0014812-7, domiciliado y residente en la calle Ing. García núm. 11 de La Vega y accidentalmente en la ciudad de Santo Domingo en la avenida Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro; Solar núm. 1, de la Manzana núm. 2542, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Area. 1056.38 Mts2. a favor de la señora Gladis Altagracia González Fernández, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula núm. 001-0171362-6, domiciliada y residente en la Av. Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro; Solar núm. 2, de la Manzana núm. 2542, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Area. 978.70 Mts2. a favor de la señora Gladis Altagracia González Fernández, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula núm. 001-0171362-6, domiciliada y residente en la Av. Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro; Solar núm. 3, de la Manzana núm. 2542, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Area. 978.71, Mts2. 842.70 a favor de la señora Gladis Altagracia González Fernández, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula núm. 001-0171362-6, domiciliada y residente en la Av. Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro. 136.02 a favor de la Urbanizadora Fernández, C. por A., compañía constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la avenida Máximo Gómez núm. 60, debidamente representada por su presidente señor Mauricio Ludovino Fernández, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0014812-7, domiciliado y residente en la calle Ing. García núm. 11 de La Vega y accidentalmente en la ciudad de Santo Domingo en la avenida Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro; Solar núm. 10, de la Manzana núm. 2542, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Área. 606.20, Mts2. a favor de Francisco César Fernández, dominicano, mayor de edad, médico, portador de la cédula núm. 031-0033164-8, domiciliado y residente en la calle 16 núm. 3, Urbanización Cerros de Gurabo, Santiago de los Caballeros; Solar núm. 1, de la Manzana núm. 2543, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Área. 962.29 Mts2. a favor de la Urbanizadora Fernández, C. por A., compañía constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la avenida Máximo Gómez núm. 60, debidamente representada por su presidente señor Mauricio Ludovino Fernández, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0014812-7, domiciliado y residente en la calle Ing. García núm. 11 de La Vega y accidentalmente en la ciudad de Santo Domingo en la avenida Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro. Solar núm. 4, de la Manzana núm. 2543, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Área. 860.64 Mts2. a favor de la Urbanizadora Fernández, C. por A., compañía constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la avenida Máximo Gómez núm. 60, debidamente representada por su presidente señor Mauricio Ludovino Fernández, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0014812-7, domiciliado y residente en la calle Ing. García núm. 11 de La Vega y accidentalmente en la ciudad de Santo Domingo en la avenida Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro; Solar núm. 6, de la Manzana núm. 2543, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Area. 803.33 Mts2. a favor de la Urbanizadora Fernández, C. por A., compañía constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la avenida Máximo Gómez núm. 60, debidamente representada por su presidente señor Mauricio Ludovino

Fernández, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0014812-7, domiciliado y residente en la calle Ing. García núm. 11 de La Vega y accidentalmente en la ciudad de Santo Domingo en la avenida Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro; Solar núm. 9, de la Manzana núm. 2543, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Área. 868.24 Mts2. a favor de la Urbanizadora Fernández, C. por A., compañía constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la avenida Máximo Gómez núm. 60, debidamente representada por su presidente señor Mauricio Ludovico Fernández, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0014812-7, domiciliado y residente en la calle Ing. García núm. 11 de La Vega y accidentalmente en la ciudad de Santo Domingo en la avenida Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro; Solar núm. 12, de la Manzana núm. 2544, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Área. 783.18 Mts2. a favor de la Urbanizadora Fernández, C. por A., compañía constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la avenida Máximo Gómez núm. 60, debidamente representada por su presidente señor Mauricio Ludovino Fernández, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0014812-7, domiciliado y residente en la calle Ing. García núm. 11 de La Vega y accidentalmente en la ciudad de Santo Domingo en la avenida Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro; Solar núm. 2, de la Manzana núm. 2545, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Área. 582.61 Mts2. a favor de la Urbanizadora Fernández, C. por A., compañía constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la avenida Máximo Gómez núm. 60, debidamente representada por su presidente señor Mauricio Ludovino Fernández, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0014812-7, domiciliado y residente en la calle Ing. García núm. 11 de La Vega y accidentalmente en la ciudad de Santo Domingo en la avenida Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro; Solar núm. 3, de la Manzana núm. 2548, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Área. 597.85, Mts2., a favor de la Urbanizadora Fernández, C. por A., compañía constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la avenida Máximo Gómez núm. 60, debidamente representada por su presidente señor Mauricio Ludovino Fernández, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0014812-7, domiciliado y residente en la calle Ing. García núm. 11 de La Vega y accidentalmente en la ciudad de Santo Domingo en la avenida Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro; Solar núm. 2, de la Manzana núm. 2549, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Área. 603.13, Mts2. a favor de la Urbanizadora Fernández, C. por A., compañía constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la avenida Máximo Gómez núm. 60, debidamente representada por su presidente señor Mauricio Ludovino Fernández, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0014812-7, domiciliado y residente en la calle Ing. García núm. 11 de La Vega y accidentalmente en la ciudad de Santo Domingo en la avenida Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro; Solar núm. 6, de la Manzana núm. 2549, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Área. 630.68 Mts2. a favor de la Urbanizadora Fernández, C. por A., compañía constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la avenida Máximo Gómez núm. 60, debidamente representada por su presidente señor Mauricio Ludovino Fernández, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0014812-7, domiciliado y residente en la calle Ing. García núm. 11 de La Vega y accidentalmente en la ciudad de Santo Domingo en la avenida Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro; Solar núm. 8, de la Manzana núm. 2549, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Área. 661.18 Mts2. a favor de la Urbanizadora Fernández, C. por A., compañía constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la avenida Máximo Gómez núm. 60, debidamente representada por su presidente señor Mauricio Ludovino Fernández, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0014812-7, domiciliado y residente en la calle Ing. García núm. 11 de La Vega y accidentalmente en la ciudad de Santo Domingo en la avenida Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro; Solar núm. 11, de la Manzana núm. 2549, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Área. 630.19 Mts2. a favor de la Urbanizadora Fernández, C. por A., compañía constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social

en la avenida Máximo Gómez núm. 60, debidamente representada por su presidente señor Mauricio Ludovino Fernández, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0014812-7, domiciliado y residente en la calle Ing. García núm. 11 de La Vega y accidentalmente en la ciudad de Santo Domingo en la avenida Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro; Solar núm. 7 de la Manzana núm. 2551, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Área. 559.21 Mts2. a favor de la Urbanizadora Fernández, C. por A., compañía constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la avenida Máximo Gómez núm. 60, debidamente representada por su presidente señor Mauricio Ludovino Fernández, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0014812-7, domiciliado y residente en la calle Ing. García núm. 11 de La Vega y accidentalmente en la ciudad de Santo Domingo en la avenida Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro; Solar núm. 9, de la Manzana núm. 2551, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Área 510.39, Mts2. a favor de la Urbanizadora Fernández, C. por A., compañía constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la avenida Máximo Gómez núm. 60, debidamente representada por su presidente señor Mauricio Ludovino Fernández, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0014812-7, domiciliado y residente en la calle Ing. García núm. 11 de La Vega y accidentalmente en la ciudad de Santo Domingo en la avenida Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro; Solar núm. 1, de la Manzana núm. 2553, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Área. 350.78 Mts2. a favor de Francisco César Fernández González, dominicano, mayor de edad, médico, portador de la cédula núm. 031-0033164-8, domiciliado y residente en la calle 16 núm. 3, Urbanizadora Cerros de Gurabo, Santiago de los Caballeros; Solar núm. 2, de la Manzana núm. 2553, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Área. 688.96 Mts2. a favor de Francisco César Fernández González, dominicano, mayor de edad, médico, portador de la cédula núm. 031-0033164-8, domiciliado y residente en la calle 16 núm. 3, Urbanizadora Cerros de Gurabo, Santiago de los Caballeros; Solar núm. 1, de la Manzana núm. 2555, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Área. 671.72 Mts2. a favor de José Canoabo Fernández González, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula núm. 001-1091073-4, domiciliado y residente en la avenida Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro; Solar núm. 2, de la Manzana núm. 2555, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Área. 673.24, Mts2. a favor de José Canoabo Fernández González, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula núm. 001-1091073-4, domiciliado y residente en la avenida Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro; Solar núm. 8, de la Manzana núm. 2555, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Área. 271.03 Mts2. 52.40 metros cuadrados a favor de José Canoabo Fernández González, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula núm. 001-1091073-4, domiciliado y residente en la avenida Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro; 218.63 Metros Cuadrados a favor de la Urbanizadora Fernández, C. por A., compañía constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la avenida Máximo Gómez núm. 60, debidamente representada por su presidente señor Mauricio Ludovino Fernández, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0014812-7, domiciliado y residente en la calle Ing. García núm. 11 de La Vega y accidentalmente en la ciudad de Santo Domingo en la avenida Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro; Solar núm. 9, de la Manzana núm. 2555, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Área. 119.86, Mts2. a favor de José Canoabo Fernández González, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula núm. 001-1091073-4, domiciliado y residente en la avenida Máximo Gómez núm. 60, Plaza Paseo del Teatro ;

- 4) Dicha sentencia fue recurrida en casación por la señora María Francisca Melo de Feliz; dictando al respecto la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la decisión No. 18, de fecha 10 de enero del 2007, mediante la cual casó la decisión impugnada, al juzgar que en la misma se ha incurrido en desnaturalización y falta de ponderación de los documentos, estableciendo en su dispositivo lo siguiente:

“Primero: Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 27 de diciembre del 2002, en relación con el Solar núm. 3 de la Manzana núm. 2548 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el conocimiento y solución del asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, con asiento en San

Francisco de Macorís, exclusivamente en lo que se refiere al indicado Solar núm. 3 de la Manzana núm. 2548, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional; Segundo: Compensa las costas”;

- 5) Para conocer nuevamente el proceso fue apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el cual, como tribunal de envío, dictó la sentencia No. 20080164, en fecha 27 de mayo de 2008; siendo su parte dispositiva:

“PRIMERO: Solar núm. 3, Manzana 2548 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional. :Primero: Rechaza las conclusiones de la Sra. María Francisca Melo de Félix, por falta de pruebas, y por las demás motivaciones de la presente sentencia; Segundo: Acoge las conclusiones de la parte recurrida, la Urbanizadora Fernández, C. por A., y en consecuencia, sociedad comercial constituida de acuerdo con las leyes dominicanas, con domicilio social ubicado en el Local núm. 206, del Edificio Plaza Orleans, de la Avenida Winston Churchill núm. 1550, esquina Francisco Cavas Lavandier de la ciudad de Santo Domingo, representada por su Presidente Mauricio Ludovino Fernández; Tercero: Confirma la Decisión núm. 1, de fecha diecisiete (17) del mes de julio del año 1986, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santo Domingo ;

- 6) Dicha sentencia fue recurrida nuevamente en casación, dictando al respecto las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia la decisión, del 23 de junio de 2010, mediante la cual casó la decisión impugnada, estableciendo en sus motivaciones que el tribunal de envío al no tomar en cuenta el mencionado acto de venta conforme a lo decidido por la Tercera Sala de esta Suprema Corte de Justicia, violó con su fallo lo dispuesto en el párrafo segundo de la Ley de Casación y el artículo 136 de la Ley de Registro de Tierras en el sentido de que el Tribunal Superior de Tierras, como tribunal de envío, está obligado, al fallar nuevamente un caso, atenerse a la disposición de la Suprema Corte de Justicia, en los puntos de derecho que hubieren sido objeto de casación
- 7) El Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó como Tribunal de envío, su sentencia de fecha 18 de junio de 2012, ahora nuevamente impugnada en casación, cuyo dispositivo es el siguiente:

“1ero: Rechaza las conclusiones incidentales formuladas por el Lic. Luis Julio Carreras Arias, en representación de la Sra. María Francisca Melo De Félix por los motivos expuestos en esta sentencia; y en cuanto al fondo acoge parcialmente las conclusiones formuladas por dicho abogado; 2do: Acoge parcialmente las conclusiones presentadas por los Lic. Roberto De la Rosa Rosario, por sí y por los Licdos. José Rafael Burgos y Maritza Hernández Vólquez, en representación de la Urbanizadora Fernández, C. por A.; 3ro: Confirma con modificación la Decisión núm. 1, de fecha diecisiete (17) del mes de julio del año 1986, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, relativa al Solar 3 de la Manzana No. 2548 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional, para que en lo adelante rija como se indica a continuación: SOLAR NO. 3, MANZANA 2548 DEL DISTRITO CATASTRAL NO. 1 DEL DISTRITO NACIONAL. ÁREA: 597.85 METROS CUADRADOS: Se ordena al Secretario del Tribunal de Tierras que una vez recibidos los planos definitivos del solar resultante de la predicha subdivisión expida el correspondiente Decreto de Registro, con las áreas y colindancias indicadas en el plano y descripciones técnicas correspondientes en la siguiente forma: - La cantidad de 597.85 metros cuadrados a favor de la Urbanizadora Fernández, C. por A., constituida de conformidad con las leyes dominicanas, con domicilio y asiento en esta ciudad, en la casa No. 60 de la avenida Máximo Gómez, representada por su presidente tesorero Sr. Mauricio Ludovino Fernández Domínguez, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula No. 27130 serie 18, domiciliado y residente en esta ciudad: HACIENDO CONSTAR en dicho solar el registro de mejoras consistente en una casa de blocks, con sus dependencias y anexidades a favor de la Sra. María Francisca Melo De Feliz, dominicana, mayor de edad, de quehaceres domésticas, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-1118216-8, con domicilio en la calle Melvin Jones No. 162, del Ensanche Evaristo Morales, Distrito Nacional”;

Considerando: que los recurrentes hacen valer en su escrito de casación depositado por ante esta Suprema Corte de Justicia, los siguientes medios de casación:

“Primer Medio: Falta de motivos; Segundo Medio: Violación al artículo 271 de la Ley 1542”;

Considerando: que el Licdo. Luis Julio Carrasco depositó ante esta Suprema Corte de Justicia, en fecha 24 de junio de 2013, una solicitud de intervención voluntaria en la cual concluye de la siguiente manera:

ÚNICO: Pronunciar la nulidad del tercer recurso de casación contenido en el expediente No. 4328-2013, de fecha 20 de septiembre de 2012 contra sentencia expediente 495-10-00307, de fecha 18 de junio de 2012, emitida por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Noreste, San Francisco de Macorís, R. D.;

DE NO SER ACOGIDO EL PEDIMENTO ANTERIOR, CONCLUIMOS DE LA MANERA SIGUIENTE:

ÚNICO: Que rechacéis el tercer recurso de casación contenido en el expediente 4328-2012, de fecha 20 de septiembre de 2012 contra sentencia expediente 495-10-00307, de fecha 18 de junio de 2012, emitida por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Noreste, San Francisco de Macorís, R. D., por improcedente, mal fundado y carente de base legal;

Considerando: que el interviniente voluntario, Licdo. Luis Carreras Arias, alega en su instancia que:

“(...) en fecha 1/7/2010 el interviniente Lic. Luis Carreras Arias y la recurrente ahora por tercera vez en casación, señora María Francisca Melo Matos de Feliz suscribieron un contrato Poder de Representación y cuota litis (cuyo original está depositado en la Sala 1 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Departamento Central) donde la segunda otorga poder y se compromete a lo contenido en el referido Contrato Cuota Litis a saber: La poderdante se compromete a no utilizar los servicios de otro abogado, ni conceder poder para actuar con el mismo objeto a ninguna otra persona, por lo tanto, cualquier transacción llevada a cabo entre la Poderdante y el demandado o cualquier persona física o moral sin el consentimiento del Abogado, apoderado será nula y no le será en consecuencia oponible a la misma. Comprometiéndose a no revocar el presente poder ni a hacer nada que lo haga contrario ni frustratorio, hasta tanto no se resuelva el litigio o se llegue a una transacción, ni firmar documento alguno sin la asistencia y aprobación del abogado apoderado (...);”

“Las motivaciones supra indicadas obedecen a que el referido tercer recurso de casación tiene por objeto retardar el pago de los honorarios pactados entre el interviniente, Lic. Luis Carreras Arias y la señora que recurre por tercera vez en casación María Francisca Melo Matos de Feliz; ya que el primero solicitó la homologación y ejecución del contrato cuota litis indicado más arriba; por ante la Sala I del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Departamento Central”;

“En la referida Sala I (expediente No. 031-2012-45011) se han conocido dos audiencias, la primera en fecha 26 de marzo de 2013, y se aplazó debido a que la Urbanizadora Fernández C. por A., solicitó intervención voluntaria y en la segunda audiencia de fecha 18/06/2013, la Magistrada se sobreseyó hasta tanto la Suprema Corte de Justicia falle o decida sobre el susodicho tercer recurso de casación”;

Considerando: con relación a la intervención voluntaria del Licdo. Luis Julio Carrasco, estas Salas Reunidas hacen referencia al artículo 7 de la Ley No. 302, sobre Honorarios de los Abogados, el cual dispone que:

“En los casos en que una persona haya utilizado los servicios de abogado para la conducción de un procedimiento, no podrá, una vez comenzado éste y sin comprometer su responsabilidad, dar mandato o encargo a otro abogado sin antes realizar el pago al primer abogado de los honorarios que le correspondan por su actuación, así como el pago de los gastos avanzados por él. Los abogados deberán abstenerse de aceptar mandato o encargo de continuar procedimientos comenzados por otros abogados, sin antes cerciorarse de que aquellos han sido debidamente satisfechos en el pago de sus honorarios y de los gastos de procedimientos por ellos avanzados salvo que la sustitución haya sido por muerte del abogado o por cualquier causa que implique imposibilidad para el ejercicio profesional. La violación de esta disposición constituye falta grave. Todo, sin perjuicio del derecho que tiene el abogado perjudicado de perseguir el pago de sus honorarios y de los gastos por él avanzados por los medios establecidos por la presente ley”

Considerando: que si bien el referido Artículo de la Ley No. 302 dispone la imposibilidad de que una persona proceda a “dar mandato o encargo a otro abogado sin antes realizar el pago al primer abogado de los honorarios que le correspondan por su actuación, así como el pago de los gastos avanzados por él” así como la imposibilidad de los abogados de “aceptar mandato o encargo de continuar procedimientos comenzados por otros abogados, sin antes cerciorarse de que aquellos han sido debidamente satisfechos en el pago de sus honorarios y de los gastos de procedimientos por ellos avanzados”, resulta que el mismo Artículo consigna la facultad del abogado perjudicado

de perseguir el pago correspondiente por las vías que dispone la referida Ley, sin que en ningún caso, una de esas vías sea la declaración de nulidad del nuevo proceso iniciado por aquel contra quien el abogado perjudicado reclama el pago de sus honorarios y demás gastos avanzados;

Considerando: que por lo precedentemente expuesto estas Salas Reunidas juzgan procedente rechazar la solicitud del señor Carreras Arias, de declarar la nulidad del presente recurso de casación, ya que dicho señor está en facultad de iniciar o continuar la persecución del pago correspondiente a sus honorarios y gastos avanzados, por las vías legales habilitadas para dicho fin;

Considerando: que con relación a los medios de casación del recurso de casación, los cuales se reúnen para su estudio por así convenir a la solución del proceso, la recurrente ha hecho valer, en síntesis, que:

- a) La sentencia no contiene motivos serios para despojar a la señora María Francisca Melo de Feliz de su derecho de propiedad sobre el solar que ocupa en virtud de una compra legal a su legítimo propietario;
- b) El Tribunal *a quo* extralimitó sus poderes y distorsionó el artículo 271 de la Ley No. 1542 y el 1583 del Código Civil, que establece que *la venta es perfecta desde el momento en que se conviene en la cosa y el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni pagada*”;

Considerando: que partiendo del estudio del expediente y de la sentencia impugnada, estas Salas Reunidas juzgan que el Tribunal *a quo* ha establecido como hechos comprobados que:

- 1) *“Las pretensiones de la Sra. María Francisca Melo De Feliz están encaminadas a obtener la transferencia a su nombre del Solar No. 3 de la Manzana No. 2548 del D.C. No. 1 del Distrito Nacional, por compra que le hiciera el Sr. Ramón Del Carmen Fermín Pérez, quien a su vez lo había comprado al Sr. Néstor Porfirio Pérez Morales, depositando en apoyo de sus pretensiones lo siguiente:*
 - A) *Original del acuse de recibo de fecha 8 de febrero de 1979, recibido por el Secretario del Tribunal Superior de Tierras, de la instancia suscrita por el Dr. Rafael Cristóbal Corniel Segura, en representación de la Sra. María Francisca Melo de Félix, donde consta como anexo el contrato de venta de fecha 31 de agosto de 1973, entre los Sres. Néstor Porfirio Pérez Morales y Ramón Del Carmen Fermín Pérez; así como también del acto de venta entre el Sr. Ramón Del Carmen Fermín Pérez y María Francisca Melo de Olivero de fecha 12 de mayo de 1974;*
 - B) *Copia original del acto de fecha 12 de mayo de 1974 entre Ramón Del Carmen Fermín Pérez y la Sra. María Francisco Melo de Olivero, mediante el cual el vendedor declara que vende a la referida señora 579 metros cuadrados dentro de la parcela No. 102-A-4-A, que dicha porción corresponde al Solar No. 2 de la manzana G, conforme al plano particular de la Urbanizadora Estela María, justificando su derecho de propiedad en el acto de fecha 31 de agosto de 1973;*
- 2) *El solar No. 3 manzana 2548 del D.C. No. 1 del Distrito Nacional es uno de los solares resultantes de los trabajos de deslinde y subdivisión de los derechos adjudicados tanto al Sr. Néstor Porfirio Pérez consistente en 08Has., 54As, 28Cas., como a la Urbanizadora Fernández, C. por A., consistente en 11 Has., 23 As., 63 Cas., 98 Dms2, dentro de la Parcela No. 102-A-4-A del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional;*
- 3) *Que respecto a los actos de venta señalados no existe contestación entre los vendedores y la compradora Sra. María Francisca Melo De Feliz, sino que la litis se limita a la oposición hecha por la Urbanizadora Fernández, de que se aprobaran los referidos actos de venta, alegando ser la propietaria de este solar”;*

Considerando: que el Tribunal *a quo* para fundamentar su fallo con relación a los referidos medios de casación consignó como motivos:

“CONSIDERANDO: Que tal como fue comprobado por la juez a qua en lo que respecta a los derechos del Sr. Néstor Porfirio Pérez Morales consistente en 08 Has., 54 As., 28 Cas., al rebajar a cada co propietaria las áreas de vías públicas, dicho señor sólo estaba en capacidad de vender 65,237 metros cuadrados de solares dentro de la subdivisión de la parcela No. 102-A-4-A, del D.C. No. 3 del Distrito Nacional, que a dicho tribunal se presentaron 350 reclamaciones de ventas efectuadas por el Sr. Néstor Porfirio Pérez Morales, con un exceso en sus derechos de 253,170 metros, es decir superior al área total de la parcela que es de 216,742 metros cuadrados, lo que es igual a

cuatro veces más de sus derechos, decidiendo dicha magistrada aprobar las transferencias solicitadas hasta los límites de los derechos del vendedor, tomando en cuenta los primeros en registrar sus ventas en la Conservaduría de Hipotecas, procediendo a rechazar las demás ventas por falta de derechos del vendedor entre los que se encuentra la venta hecha a favor de la Sra. María Francisca Melo de Feliz y ordenó registrar los restantes solares a favor de la copropietaria Urbanizadora Fernández, C. por A., entre lo que está incluido este Solar No. 3 de la Manzana No. 2548 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional. Que como se trata de una casación limitada a este Solar, en los demás aspectos e inmuebles de la decisión adquirió la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada;

CONSIDERANDO: que la Urbanizadora Fernández, C. por A., no ha sido parte en la convención entre los Sres. Néstor Porfirio Pérez, Ramón Del Carmen Fermín y la Sra. María Francisca Melo de Félix. Que habiendo comprobado la transferencia solicitada por la Sra. María Francisca Melo de Felix del solar de referencia, tiene como causante al Sr. Néstor Porfirio Pérez, persona que vendió en exceso de sus derechos en la parcela objeto de subdivisión, no puede pretender que su acto de venta se ejecute sobre los derechos de un copropietario que resulta un tercero en esta convención y por tanto no puede perjudicarlo;

CONSIDERANDO: Que si bien no procede transferir el derecho de propiedad de este solar a la Sra. María Francisca Melo De Feliz en virtud del acto de venta otorgado por el Sr. Néstor Porfirio Pérez Morales, por las razones antes expuestas; este Tribunal es de criterio que en cuanto a las mejoras que alegan haber construido, valorada en una suma millonaria y cuya existencia no la ha negado la parte recurrida, procede acoger el pedimento de registro de la misma en razón de que en el momento en que se construyeron el Sr. Néstor Porfirio Pérez Morales era copropietario de la parcela objeto de subdivisión, que no estaba determinado cuáles solares corresponderían a dicho señor y cuales a la Urbanizadora Fernández, que al encontrarse indivisos los derechos de ambos copropietarios de la parcela, el Sr. Ramón del Carmen Fermín Pérez construyó una casa de concreto y block con todas sus dependencias y anexidades con el consentimiento de uno de los copropietarios el Sr. Néstor Porfirio Pérez Morales, quien le vendió sin que exista prueba en el expediente de que la Urbanizadora Fernández hiciera oposición a dicha construcción, procediendo la Sra. María Francisca Melo de Feliz a comprar y ocupar dicho inmueble desde el año 1974. Que desconocer los derechos que tiene la ya mencionada señora sobre esta mejora sería otorgarle a la Sociedad Comercial Urbanizadora Fernández un beneficio que constituiría un enriquecimiento sin causa; por lo que procede modificar la decisión recurrida”;

Considerando: que ha sido criterio de esta Corte de Casación que para que cualquier tercero pueda fomentar o fabricar mejoras en un terreno registrado, es indispensable que obtenga previamente del propietario de dicho terreno su consentimiento expreso y la autorización escrita a que se refiere el artículo 202 de la Ley de Registro de Tierras y el párrafo único del artículo 127 de la misma Ley, según el cual: *qsólo con el consentimiento expreso del dueño pueden registrarse a nombre de otro las mejoras permanentes que hubiese en el terrenos;*

Considerando: que si bien el señor Néstor Porfirio Pérez Morales había excedido la venta de sus derechos sobre la parcela en litis, no ha sido demostrado que la ahora recurrente tenía conocimiento de dicha situación; que no obstante, no haberle sido posible a la ahora recurrente inscribir su acto de venta por los motivos transcritos en los “*Considerando*” anteriores, el Tribunal *a quo* estimó y estas Salas Reunidas también juzgan como ajustado a derecho el registro de las mejoras construidas en el terreno en litis a favor de la ahora recurrente, en virtud de las disposiciones de la Ley No. 1542, sobre Registro de Tierras;

Considerando: que el marco normativo en materia de Tierras consigna los distintos procedimientos para garantizar, de forma efectiva, los derechos que le asisten, tanto a la ahora recurrente sobre las mejoras construidas en el terreno en cuestión, como a la parte recurrida sobre el referido terreno;

Considerando: que el examen de la sentencia impugnada evidencia que ella contiene motivos de hecho y de derecho suficientes, pertinentes y congruentes que justifican lo decidido por el Tribunal *a quo* y que a los hechos establecidos se les ha dado su verdadero alcance, sin que se compruebe desnaturalización alguna; que, por tanto, los medios del recurso que se examina carecen de fundamento y deben ser desestimados y en consecuencia procede rechazar el presente.

Por tales motivos, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia,

FALLAN:

PRIMERO: Rechazan el recurso de casación interpuesto por la señora María Francisca Melo Matos de Feliz contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 18 de junio de 2012, con relación al Solar núm. 3, Manzana 2548 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo;

SEGUNDO: Condenan a la parte recurrente al pago de las costas y las distrae en favor del Dr. José Burgos y la Licda. Maritza C. Hernández V., abogado de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido juzgado por Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República, en fecha veintidós (22) del mes de junio del año dos mil diecisiete (2017); y leída en la audiencia pública celebrada en la fecha que se indica al inicio de esta decisión.

Firmados: Mariano Germán Mejía, Miriam C. Germán Brito, Manuel R. Herrera Carbuccia, Martha O. García Santamaría, Sara I. Henríquez Marín, José Alberto Cruceta Almánzar, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro A. Moscoso Segarra, Esther E. Agelán Casasnovas, Francisco Antonio Jerez Mena, Robert C. Placencia Álvarez y Francisco A. Ortega Polanco.-

www.poderjudici