
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 15 de marzo de 2016.

Materia: Tierras.

Recurrente: Urbanizadora Fernández, S.R.L.

Abogados: Dr. José Rafael Burgos y Licda. Maritza C. Hernández Vólquez.

Recurridos: Ángel Manuel Arias García y compartes.

Abogado: Dr. Rafael Herasme Luciano.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso-administrativo y contencioso-tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, miembros, asistidos de la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **30 de octubre de 2019**, año 176° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Urbanizadora Fernández, SRL., sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, debidamente representada por su presidente Mauricio Ludovino Fernández, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0014812-7, domiciliado y residente en la calle Ing. García núm. 11, La Vega, y accidentalmente en la avenida Sir Winston Churchill núm. 1150, edif. Plaza Orleáns, esquina Francisco Carías Lavandier, Santo Domingo, Distrito Nacional; quien tiene como abogados constituidos al Dr. José Rafael Burgos y a la Lcda. Maritza C. Hernández Vólquez, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 8-0003867-1 y 077-000574-2, con estudio profesional abierto en la avenida Alma Mater núm. 33, sector El Vergel, Santo Domingo, Distrito Nacional; recurso que está dirigido contra la sentencia núm. 20161433, de fecha 15 de marzo de 2016, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso:

1. Mediante memorial depositado en fecha 13 de junio de 2016, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, Urbanizadora Fernández, SRL., interpuso el presente recurso de casación.

2. Por acto núm. 384/2016, de fecha 23 de junio de 2016, instrumentado por Moisés de la Cruz, alguacil de estrado de la Corte de Apelación de Trabajo del Distrito Nacional, la parte recurrente emplazó a Ángel Manuel Arias García, Nieves Arias García, Carmen Arias García y Maritza Arias García, en su calidad de sucesores de Ángel Bienvenido Arias Valera, contra quienes dirige el recurso.

3. Que la defensa contra el recurso fue presentada mediante memorial depositado en fecha 5 de abril de 2017, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por Ángel Manuel Arias García, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0169066-7, domiciliado y residente en esta ciudad; Nieves Arias García, dominicana, provista de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1017579-7, domiciliada y residente en esta ciudad; Carmen Arias García, dominicana, con cédula de identidad y electoral núm. 001-0068977-7, domiciliada y residente en esta ciudad; Maritza Arias García, dominicana, titular del pasaporte núm. 2453741, domiciliada en esta ciudad, en su calidad de sucesores del finado Ángel Bienvenido Arias Valera; por intermedio del abogado constituido Dr. Rafael Herasme Luciano, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0964648-9, con estudio profesional abierto en la avenida Winston Churchill núm. 71, edif. Lama, suite 208, Santo Domingo, Distrito Nacional.

4. La Procuraduría General de la República mediante dictamen de fecha 26 de septiembre de 2018, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, dictaminó el presente recurso estableciendo lo siguiente: **ÚNICO:** Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces del fondo, Dejamos al Criterio de la Suprema Corte de Justicia, la Solución del presente recurso de casación (sic).

5. La audiencia para conocer el recurso de casación fue celebrada por esta Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de *tierras*, en fecha 24 de abril de 2019, en la cual estuvieron presentes los magistrados, Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Anselmo Alejandro Bello F., y Rafael Vásquez Goico, asistidos de la secretaria y del ministerial actuante, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

6. La actual conformación de los jueces de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, fue establecida mediante el acta núm. 06/2019, de fecha 11 de abril de 2019, dictada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia, de la manera siguiente: Manuel A. Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Rafael Vásquez Goico, Anselmo A. Bello Ferreras y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros.

7. El magistrado Manuel Alexis Read Ortiz no firma la presente sentencia porque formó parte del tribunal que dictó la sentencia impugnada.

II. Antecedentes:

8. Que la parte hoy recurrida Ángel Manuel Arias García, Nieves Arias García, Carmen Arias García y Maritza Arias García, en sus calidades de sucesores de Ángel Bienvenido Arias Valera, interpuso una demanda en revisión de por causa de fraude, en relación con la parcela núm. 102-A-4-A, D. C. núm. 3 (solar núm. 7 manzana 1705, D. C. núm. 1, Distrito Nacional), contra la decisión núm. 46, de fecha 27 de diciembre de 2002, de la cual resultó el decreto de registro núm. 010-045, de fecha 14 de junio de 2010, emitido por el Secretario General del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo dispone textualmente lo siguiente:

PRIMERO: Declara, regular y válido en cuanto a la forma, la demanda en Revisión por Cauda de Fraude, depositado por ante el Tribunal Superior de Tierras, en fecha 20 del mes de julio del año 2011, suscrito por los señores Ángel Manuel Arias García, Nieves Arias García, Carmen Arias García y Maritza Arias García, en sus calidades de sucesores del finado Ángel Bienvenido Arias Valera, debidamente representados por el Dr. Rafael Herasme Luciano y la Lcda. Denis Delgado R.; contra el Decreto No. 010-45 de fecha 14 del mes de junio del año 2010, emitido por el Secretario General del Tribunal Superior de Tierras, Departamento Central, y la entidad social Urbanizadora Fernández, S.R.L., debidamente representada por Mauricio Ludovino Fernández, parte recurrida; relativo al Solar 7, de la manzana 1705, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, por haber sido intentado oportunamente y siguiendo el procedimiento de ley; **SEGUNDO:** Rechaza el fin de inadmisión por la Autoridad de Cosa Juzgada formulado por la parte recurrida, Urbanizadora Fernández, S. R. L., debidamente representada por Mauricio Ludovino Fernández, por intermedio de sus abogados apoderados, José Rafael Burgos, por sí y por la Licda. Maritza Hernández Volquez; **TERCERO:** En cuanto al fondo, ACOGE la indicada demanda en Revisión por causa de Fraude, así como las conclusiones vertidas por el abogado que representa a la parte recurrente, en la audiencia de fecha 26 de agosto del 2014, a cargo de la parte recurrente, por intermedio de sus abogados ya indicados, por las razones expuestas; por vía de consecuencia; 1. DECLARA LA NULIDAD PARCIAL de la Decisión No. 46, dictada por este Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, en fecha 27 de diciembre del 2002, que decide con relación al Solar 7, Manzana 2551, entre otros, adjudicarlo a favor de la Urbanizadora Fernández, C. por A., por haber sido violentado el debido proceso en función del derecho de defensa; 2. DECLARA LA NULIDAD del El Decreto No. 010-045, expedido en fecha 14 del mes de junio del año 2010, por el Secretario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, que ordena el registro del derecho de propiedad sobre el indicado solar a favor de la Urbanizadora Fernández, C. por A.; 3. DECLARA, LA NULIDAD de los trabajos técnicos aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales sobre los planos definitivos del Solar No. 7, manzana 1705, DC 1, Distrito Nacional; 4. DECLARA, LA NULIDAD del Certificado de Título No. 0100154218, que ampara el Solar No. 7, manzana 1705, Distrito Catastral No. 1, Distrito Nacional, atacado en nulidad por causa de fraude, a favor de la

demandada Urbanizadora Fernández C por A., y la consecuencia cancelación del asiento registral; **CUARTO:** APODERA, el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional a fin de que conozca de la depuración de los derechos en discusión entre la Urbanizadora Fernández, C. por A., y la parte demandante Ángel Manuel Arias García, Nieve Arias García, Carmen Arias García, y Maritza Arias García, en sus calidades de sucesores del finado Ángel Bienvenido Arias Valera; **QUINTO:** CONDENA, al parte recurrida al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción y provecho a favor de los abogados que las han avanzado.

III. Medios de Casación:

9. Que la parte recurrente Urbanizadora Fernández, SRL., en sustento de su recurso de casación invoca el siguiente medio: “**Primer medio:** Violación a la ley.

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar:

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

10. En atención a la Constitución de la República, al artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, al artículo 1 de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, esta Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

11. Que para apuntalar su único medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en violación al artículo 51 de la Constitución respecto al derecho de propiedad; al Principio IV de la Ley núm. 108-05 sobre Registro de Inmobiliario que establece que todo derecho registrado es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del estado; al artículo 544 del Código Civil Dominicano, que dispone que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto, con tal de que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes y reglamentos; con base a dichos textos sostiene que el recurso de revisión por causa de fraude del que estuvo apoderado el tribunal de alzada debió declararse inadmisibles por cosa juzgada, apoyado en que una instancia en revisión por causa de fraude relativo al saneamiento de la parcela núm. 102, D.C. 3 del Distrito Nacional, que elevó Néstor Porfirio Pérez Morales se ordenó la revocación del decreto de registro de la referida parcela, recorriendo el nuevo saneamiento el doble grado de jurisdicción, y siendo resuelto en forma definitiva por el tribunal de confiscaciones mediante la decisión núm. 53, de fecha 6 de diciembre de 1967, por lo que al rechazar el medio de cosa juzgada, el Tribunal Superior de Tierras, hizo una pésima e incorrecta aplicación de la ley, toda vez que, el medio propuesto es de orden público, y en cierta medida, se le impone a los juzgadores.

12. Que la valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que por decisión núm. 46, de fecha 27 de diciembre de 2002, dictada por el Tribunal Superior de Tierras, Departamento Central, fue expedido el decreto de registro núm. 010-045, de fecha 14 de junio de 2010, que ordena el registro del derecho de propiedad del solar núm. 7, manzana núm. 1705, D.C. núm. 01 del Distrito Nacional, emitiéndose el certificado de título matrícula núm. 0100154218, a favor de Urbanizadora Fernández, C. por A.; b) que por instancia de fecha 20 de julio de 2011, fue interpuesto un recurso de revisión por causa de fraude suscrito por los sucesores de Ángel Bienvenido Arias Valera contra Urbanizadora Fernández, C. por A., sustentado en que al momento de que se realizó el saneamiento no se consignaron en los planos definitivos las mejoras edificadas en el inmueble; en su defensa la parte demandada presentó un medio de inadmisión por cosa juzgada, sosteniendo que el caso tuvo su origen en un recurso de revisión por causa de fraude sometido al tribunal en el año 1958, a solicitud de Néstor Porfirio Pérez Morales, quien es el causante de los señores Arias, y desde ese momento se está conociendo el presente caso, en ese sentido solicitaron la inadmisibilidad del recurso de revisión por causa de fraude por cosa juzgada; decidiendo el tribunal *a quo* rechazar el medio de inadmisión planteado y acoger, en cuanto al fondo, el referido recurso.

13. Que para sustentar el rechazo del medio de inadmisión el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

Que en cuanto a la inadmisibilidad por autoridad de cosa juzgada que ha sido planteado, este tribunal tiene a bien realizar las siguientes comprobaciones: a) Que según la decisión No. 1, de fecha 17 de julio del año 1986, de la cual se encontró este tribunal apoderado para conocer de Recursos de Apelaciones interpuestos por diferentes partes con interés. b) Que en esa decisión el señor Ángel Bienvenido Arias Valera fue parte del proceso, resultando perjudicado ya que el Solar 7, manzana 1705 le fue adjudicado a la Urbanizadora Fernández (ver páginas 1 y 54 de la sentencia). c) Que según el inventario de recursos realizados por el Tribunal Superior de Tierras (ver copia), en su numeral 35, se hace constar que el tribunal estuvo apoderado de un recurso de fecha 14 de agosto del año 1986, por el señor Ángel Bienvenido Arias Valera, documento que no reposa en los legajos del expediente general; que en ese orden de ideas, correspondía a la parte proponente del incidente procesal aportar la prueba de que existe una sentencia al respecto, ni tampoco existe ninguna otra sentencia que ponga en evidencia la concurrencia de las características legalmente establecidas para que se configure la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, procediendo el rechazo del fin de inadmisión que nos ocupa“(sic).

14. Que del estudio de la sentencia impugnada se advierte que la parte hoy recurrente invocó ante el tribunal *a quo* un medio de inadmisión por cosa juzgada contra la demanda en revisión por causa de fraude intentada por los sucesores de Ángel Bienvenido Arias Valera, sosteniendo que Néstor Porfirio Pérez Morales había incoado una demanda en revisión por causa de fraude, interviniendo la decisión de fecha 9 de abril de 1965 que revisó el decreto de registro de la parcela núm. 102, ordenándose un nuevo juicio; que ese nuevo saneamiento recorrió el doble grado de jurisdicción, siendo resuelto de manera definitiva por la corte de apelación de Santo Domingo, en funciones de tribunal de confiscaciones, y que por tanto no procede conocerse un nuevo saneamiento sobre esta misma parcela.

15. Que en cuanto a lo aducido por el recurrente en el sentido de que el medio de inadmisión por cosa juzgada es de orden público y por ende se le imponía al tribunal *a quo*, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia procede a rechazar dicho argumento, con base al criterio jurisprudencial que establece que la autoridad de cosa juzgada es un medio de defensa de interés privado que no puede ser suplido de oficio; esto implica que la parte proponente del incidente debe aportar al juzgador las pruebas que demuestren que el caso que les ocupa ha sido conocido y fallado por otra jurisdicción, y que reúne las condiciones que establece el artículo 1351 del Código Civil dominicano.

16. Que es oportuno señalar, que por sentencia núm. 124, de fecha 18 de noviembre de 2009, dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, se evidencia que Néstor Porfirio Pérez Morales intentó una demanda en reivindicación o devolución de bienes inmuebles contra la cónyuge superviviente y los sucesores del finado Ludovino Fernández, la cual fue decidida por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, actuando como tribunal de confiscaciones, dictándose la sentencia de fecha 6 de diciembre de 1967, la cual adjudicó a Néstor Porfirio Pérez Morales la mitad de la octava parte de las parcelas núms. 102-A-1-A y 102-A-4-A, D.C. 3 del Distrito Nacional.

17. Que con base a la decisión que le adjudicó los derechos a Néstor Porfirio Pérez Morales sobre las mencionadas parcelas, es que la parte hoy recurrente alude que la demanda en revisión por causa de fraude intentada por los sucesores de Ángel Bienvenido Arias Valera tiene el carácter de cosa juzgada; que el examen de la sentencia ahora impugnada indica que el finado Ángel Bienvenido Arias Valera interpuso en fecha 14 de agosto de 1986 un recurso de apelación en contra de la decisión núm. 1 de fecha 17 de julio de 1986, que aprobó trabajos de replanteo, deslinde, subdivisión y modificación de linderos en relación con la parcela núm. 102-A-4-A del D.C. 3 del Distrito Nacional; que por decisión núm. 46, de fecha 27 de diciembre de 2002, se decidieron sendos recursos de apelación interpuestos contra la mencionada decisión núm. 1, mediante la cual se adjudicaron diversos inmuebles, y se ordenó la expedición de los correspondientes decretos de registros, una vez fueran presentados los planos definitivos, entre los cuales se encontraba el solar núm. 7 de la manzana núm. 1705 del D.C. 1 del Distrito Nacional con una extensión superficial de 840.33 metros cuadrados, el cual fue adjudicado a Urbanizadora Fernández, inmueble sobre el cual descansaban las pretensiones del finado Ángel Bienvenido Arias Valera, por lo que es evidente que la demanda en revisión por causa de fraude intentada por los sucesores de Ángel Bienvenido Arias Valera contra la decisión núm. 46, de fecha 27 de diciembre de 2002, no guarda relación con la revisión por

causa de fraude decidida por el tribunal de confiscaciones en fecha 6 de diciembre de 1967, y por tanto no cumple con los elementos que constituyen la autoridad de la cosa juzgada, establecidas en el citado artículo 1351 del Código Civil Dominicano.

18. Que por lo antes expuesto, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, tomando en cuenta criterios jurisprudenciales y doctrinales, ha decidido utilizar las consideraciones anteriores como sustitución parcial de los motivos dados por el tribunal *a quo* para rechazar el medio de inadmisión basado en la autoridad de la cosa juzgada y así preservar el indicado fallo.

19. Que en cuanto a la violación invocada sobre el derecho de propiedad consagrado en el artículo 51 de la Constitución, así como el artículo 544 del Código Civil Dominicano, es necesario señalar que estamos frente a derechos registrados en virtud de un proceso de saneamiento; que de acuerdo con lo que dispone el párrafo II del artículo 86 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario toda persona que se considere privada de un derecho, por una sentencia de saneamiento obtenida fraudulentamente, puede interponer el recurso de revisión por causa de fraude ante el Tribunal Superior de Tierras competente, en un plazo no mayor de un (1) año después de expedido el certificado de título correspondiente.

20. Que por lo expuesto precedentemente, esta Tercera Sala advierte que el tribunal *a quo* no incurrió en las violaciones denunciadas, por cuanto determinó que lo planos que sirvieron de soporte al registro de los derechos no se correspondía con la realidad, al no consignar las mejoras fomentadas por la parte hoy recurrida, procediendo en consecuencia a ordenar la nulidad del certificado de título que ampara el inmueble en discusión, por lo que el medio examinado carece de fundamento y por esa razón se desestima.

21. Que la sustitución de motivos es una técnica casacional que permite la economía de un reenvío logrando, por un lado, evitar el estancamiento de los procesos en jurisdicción inferior, y por otro, fortalecer una decisión en la cual su dispositivo puede ser mantenido, como ocurre en la especie; que en mérito de las razones expuestas y en adición a los motivos que aquí se sustituyen de la sentencia impugnada, procede rechazar el presente recurso de casación.

22. Que al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento.

VI. Decisión.

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal y con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Urbanizadora Fernández, SRL., contra la sentencia núm. 20161433, de fecha 15 de marzo de 2016, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente Urbanizadora Fernández al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Dr. Rafael Herasme Luciano, abogado de la parte recurrida, quien afirma avanzarlas en su totalidad.

Firmado: Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico. César José García Lucas. Secretario General.

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