SENTENCIA DE FECHA 16 DE ABRIL DEL 1990 No. 16
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras, de fecha 29 de noviembre de 1985.
Materia: Tierra
Recurrente(s): Constructora Santo Domingo, C.por A.
Abogado(s): Dres. Luis Pantaleón S. y Luis Pantaleón G.
Recurrido(s): Ayuntamiento del Distrito Nacional.
Abogado(s): Dres. Luz del Alba Thevenín de Espinal, Otto Carlos González Méndez y Pedro Flores Nin.

Dios, Patria y Libertad.
República Dominicana.

En nombre de la República, la Suprema Corte de Justicia, regularmente constituida por los Jueces Néstor Contín Aybar, Presidente; Fernando E, Ravelo de la Fuente, Primer Sustituto de Presidente; Leonte Rafael Alburquerque Castillo, Segundo Sustituto de Presidente; Máximo Puello Renville, Abelardo Herrera Piña, Octavio Piña Valdez, Federico Natalio Cuello López y Rafael Richiez Saviñón, asistidos del Secretario General, en la Sala donde celebra sus audiencias, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, hoy día 25 de abril de 1990, añso 147' de la Independencia y 127' de la Restauración, dicta en audiencia pública, como Corte de Casación, la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por la Constructora Santo Domingo, C. por A., de este domicilio, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras, el 29 de noviembre de 1985, en relación con las Parcelas Nos. 72-A-8-A, 72-A-8-B y 72-A-8-C, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al Alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído, en la lectura de sus conclusiones, al Dr. Teófilo Severino, en representación de los Dres. Luis Nelson Pantaleón Saba, cédula No. 305304, serie 1ra. y Luis Nelson Pantaleón González, cédula No. 12790, serie 55, abogados de la recurrente;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación, depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 24 de enero del 1986, suscrito por los abogados de la recurrente, en el cual se proponen los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa del 4 de marzo de 1986, suscrito por los Dres. Luz del Alba Thevenín de Espinal, cédula No. 4355, serie 41, Otto Carlos González Méndez, cédula No. 10477, serie 22 y Pedro Flores Nin, cédula No. 242636, serie 1ra., abogados del recurrido, el Ayuntamiento del Distrito Nacional;

Visto el escrito de ampliación del 3 de agosto de 1987, suscrito por los abogados de la recurrente;

Visto el auto dictado en fecha 24 de abril del corriente año 1990, por el Magistrado Néstor Contín Aybar, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, juntamente con los Magistrados Fernando E. Ravelo de la Fuente, Leonte Rafael Alburquerque C., Máximo Puello Renville, Abelardo Herrera Piña, Octavio Piña Valdez, Federico Natalio Cuello López y Rafael Richiez Saviñón, Jueces de este Tribunal, para integrarse a la Corte en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las leyes Nos. 684 de 1934 y 926 de 1935;

La Suprema Corte de Justicia, después de haber deliberado y vistos el texto legal invocado por la recurrente y los artículos 1,20 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 con motivo de una instancia dirigida al Tribunal Superior de Tierras por la actual recurrente, tendente a obtener la aprobación de un acuerdo intervenido entre ésta y el Ingeniero Fernando Aníbal Santana Santos, en relación con las Parcelas del Distrito Catastral No.3 del Distrito Nacional antes señaladas, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original dictó el 3 de septiembre de 1985 una sentencia con el siguiente dispositivo: "**FALLA: PRIMERO:** Se acoge en todas sus partes la instancia de fecha 23 de marzo de 1982 dirigida al Presidente del Tribunal Superior de Tierras por el Dr. Luis Nelson Pantaleón González a nombre de Constructora Santo Domingo, C. por A. **SEGUNDO:** Se aprueba como bueno y válido el acuerdo intervenido entre Constructora Santo Domingo C. por A., y el Ing. Fernando Aníbal Santana Santos, en fecha 16 de Marzo de 1982, mediante el cual rescindieron de una vez y para siempre, con todas sus consecuencias legales, el contrato de venta de inmuebles con privilegio, suscrito entre ambas partes en fecha 17 de febrero de 1981; **TERCERO:** Se ordena al Registrador de Títulos del Distrito Nacional la cancelación de los Certificados de Títulos Nos. 8137, 8138 y 8139 que amparan las Parcelas Nos. 72-A-8-A, 72-A-8-B y 72-A-8-C y expedir otros nuevos a favor de Constructora Santo Domingo C. por A., en la siguiente forma y proporción: PARCELA No. 72-A-8-A, D.C. No.3 DEL DISTRITO

NACIONAL AREA: 364 M^2, 31 Dm^2; En favor de la Constructora Santo Domingo C. por A., Compañía Comercial constituída y organizada de acuerdo con las leyes de la República, con su domicilio social en esta ciudad; PARCELA No.72-A-8-B,D.C. No.3, DISTRITO NACIONAL.-AREA: 284Mts^2, 89 Dms^2; En favor de la Constructora Santo Domingo C. por A., Compañía Comercial constituída y organizada de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social en esta ciudad; PARCELA No.72-A-8-C, D.C. No.3 DISTRITO NACIONAL.-AREA 441 Mts^2, 91Dm^2; En favor de la Constructora Santo Domingo C. por A., Compañía Comercial constituida y organizada de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social en esta ciudad"; b) que dentro de sus poderes de revisión, el Tribunal Superior de Tierras dictó la sentencia ahora impugnada, con el siguiente dispositivo: "**FALLA:** Se confirma, con las modificaciones resultantes de los motivos de esta sentencia, la Decisión No.5 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 3 de septiembre de 1985, en relación con las Parcelas Nos. 72-A-8-A, 72-A-8-B y 72-A-8-C del Distrito Catastral No.3 del Distrito Nacional; cuyo dispositivo en lo adelante regirá así: **Primero:** Se acoge, en todas sus partes la instancia de fecha 23 de marzo de 1982 dirigida al Presidente del Tribunal Superior de Tierras por el Dr. Luis Nelson Pantaleón González, a nombre de Constructora Santo Domingo, C. por A., **Segundo:** Se aprueba, como bueno y válido el acuerdo intervenido entre Constructora Santo Domingo, C. por A., y el Ing. Fernando Aníbal Santana Santos, en fecha 16 de marzo de 1982, mediante el cual rescindieron de una vez y para siempre, con todas sus consecuencias legales, el contrato de venta de inmuebles con privilegio suscrito entre ambas partes en fecha 17 de febrero de 1981; **Tercero:** Se ordena, al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, cancelar los Certificados de Títulos Nos. 81-37, 81-38 y 81-39, que amparan las Parcelas Nos.72-A-8-A, 72-A-8-B y 72-A-8-C del Distrito Catastral No.3 del Distrito Nacional, absteniéndose de expedir nuevos certificados de títulos por constituir dichas parcelas un bien del dominio público";

Considerando, que la recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación del artículo 173 de la Ley de Registro de Tierras.- **Segundo: Medio:** Violación del derecho de defensa.- **Tercer Medio:** Desnaturalización de los hechos.- **Cuarto Medio:** Contradicción de sentencia,

Considerando, que en el primer medio, la recurrente alega, en síntesis, lo siguiente: que no obstante existir certificados de títulos expedidos en relación con las Parcelas objeto del litigio, el Tribunal

a-quo ordenó al Registrador de Títulos del Distrito Nacional cancelar dichos certificados por constituir dichas Parcelas un bien del dominio público; que no es cierto, como se afirma en la sentencia impugnada, que ante el Juez del Primer Grado se planteara que la causa de la rescisión del contrato de venta, otorgado en favor de la recurrente, fuera porque el terreno vendido constituía un área verde; que el asunto planteado ante dicho Tribunal consistió en la solicitud del Ingeniero Fernando Aníbal Santana S. de rescisión del contrato celebrado con la Constructora Sto. Dgo. C. por A., debido a una arbitraria decisión del Ayuntamiento del Distrito Nacional, que le impidió desarrollar en el tiempo programado un proyecto habitacional en ese terreno, lo que había sido aceptado por la recurrente; que cuando el Tribunal *a-quo* dictó su fallo tenía en su poder copia de la sentencia de la Suprema Corte de Justicia del 15 de julio de 1983 que rechazó el recurso de casación interpuesto por el Ayuntamiento del Distrito Nacional contra el Tribunal Administrativo, que había revocado la decisión de dicho Ayuntamiento que negó el permiso de construcción al Ingeniero Fernando Aníbal Santana Santos, por haber violado el artículo 6 de la Ley No.675 del 1944 sobre Construcciones y Urbanizaciones, a que se refiere el Tribunal *a-quo* en su sentencia;

Considerando, que, en efecto, el examen del expediente revela que el objeto de que fue apoderado el Tribunal de Tierras en el presente caso se contraía a la aprobación de un pedimento de rescisión de un contrato de venta que había sido pactado entre el Ingeniero Fernando Aníbal Santana Santos y la actual recurrente, la Constructora Santo Domingo, C. por A. y en que estuvieron de acuerdo ambas partes; que, por tanto, el Tribunal *a-quo* debió limitarse a aprobar, como lo hizo en el ordinal segundo del dispositivo, el acuerdo mediante el cual el referido Ingeniero y la mencionada Compañía rescindieron el contrato antes señalado, y en consecuencia los Jueces que dictaron la sentencia impugnada fallaron ultrapetita, ya que ninguna de las partes presentó ningún pedimento tendente a que se cancelaran los certificados de títulos de las parcelas envueltas en el caso y se ordenara al Registrador de Títulos abstenerse de expedir nuevos títulos "por constituir dichas parcelas un bien del dominio público"; ya que, además, como se expresa antes, el caso había sido juzgado y las sentencias que fueron dictadas habían adquirido la autoridad de la cosa definitivamente juzgada; que, por tanto, la sentencia impugnada debe ser casada, por vía de supresión y sin envío, por no quedar nada que juzgar, y, por consiguiente, no es necesario examinar los demás medios del recurso;

Considerando, que cuando la sentencia es casada por violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, las costas pueden ser compensadas;

Por tales motivos: **PRIMERO:** Casa, por vía de supresión y sin envío, la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras, el 29 de noviembre de 1985, en relación con las Parcelas Nos. 72-A-8-A, 72-A-8-B y 72-A-8-C, del Distrito Catastral No.3 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo, en lo referente al ordinal tercero del dispositivo de dicha sentencia; **SEGUNDO:** Compensa las costas.-

Fdos.: Néstor Contín Aybar.- Fernando E. Ravelo de la Fuente.- Leonte Rafael Alburquerque Castillo.- Máximo Puello Renville.- Abelardo Herrera Piña.- Octavio Piña Valdez.- Federico Natalio Cuello López.- Rafael Richiez Saviñón.- Miguel Jacobo, 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.- (Fdo.): Miguel Jacobo.-