SENTENCIA DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2011, NÚM. 34

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 5 de octubre de 2009.
Materia:	Tierras.
Recurrentes:	Rafael Antonio García y compartes.
Abogados:	Dres. Carlos Jerez, Manuel Cáceres y Lic. Manuel Hernández.
Recurridos:	Huáscar B. Mejía González y Trivento Investment, S. A.
Abogados:	Licda. Arodis Y. Carrasco Rivas y Dr. Julio César Martínez Rivera.

TERCERA SALA

Casa

Audiencia pública del 16 de noviembre de 2011.

Preside: Juan Luperón Vásquez.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Rafael Antonio García, Isidro Manuel Abreu Cáceres, Juan Pablo Gómez Sarete y Dionisio Pimentel Amparo, dominicanos, mayores de edad, con cédulas de identidad y electoral núms. 002-0090297-1, 001-0057175-1, 001-0058978-7 y 001-1318093-9, respectivamente, domiciliados y residentes en Santo Domingo, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 5 de octubre de 2009, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a los Dres. Carlos Jerez, Manuel Cáceres y Lic. Manuel Hernández, abogados de los recurrentes Rafael Antonio García, Isidro Manuel Abreu Cáceres, Juan Pablo Gómez Sarete y Dionisio Pimentel Amparo;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Arodis Y. Carrasco Rivas y el Dr. Julio César Martínez Rivera, abogados de los recurridos Huáscar B. Mejía González y Trivento Investment, 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 11 de noviembre de 2009, suscrito por los Dres. Carlos B. Jerez, Rafael Antonio Valdez Medina y Santiago Díaz Matos, con cédulas de identidad y electoral núms. 001-0815327-1, 001-0056741-1 y 001-0245330-5, respectivamente, abogados de los recurrentes, mediante el cual proponen los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 27 de noviembre de 2009, suscrito por el Dr. Julio César Martínez Rivera y la Licda. Arodis Y. Carrasco Rivas, con cédulas de identidad y electoral núms. 001-0204130-8 y 073-0012018-0, abogado de los recurridos;

Visto el auto dictado el 14 de noviembre de 2011, por el magistrado Juan Luperón Vásquez, presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, para integrar la Sala 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, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 23 de febrero de 2011, estando presentes los Jueces: Pedro Romero Confesor, en funciones de presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez y Darío O. Fernández Espinal, asistidos de la secretaria general y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una litis en relación a una demanda en nulidad de deslinde realizada dentro de la Parcela núm. 122-A-1-A-FF-3 del Distrito Catastral núm. 3 a favor de Huáscar B. Mejía que dio como resultado la Parcela núm. 122-A-1-A-FF-3-005-17249 del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de jurisdicción original, debidamente apoderado dictó su Decisión núm. 2721 del 22 de agosto de 2009, con el siguiente dispositivo: "**Primero:** Acoge por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión las conclusiones producidas por los señores Lic. Rafael Antonio García, Dr. Isidro Manuel Abreu Cáceres, Juan Pablo Gómez, Dionisio Pimentel Amparo, representados por el Dr. Carlos B. Jerez; **Segundo:** Rechaza por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión las conclusiones producidas por la compañía Trivento Investment, S. A., representada por los Dres. Mariano Germán Mejía, Fidel Germán Bodden y R. Nolasco Rivas Fermín; **Tercero:** Rechaza por los motivos precedentemente expuestos en el cuerpo de esta decisión las conclusiones del Sr. Huáscar B. González Mejía, representado por los Dres. Julio César Martínez Rivera, Arodis Carrasco Rivas y Tomás González; **Cuarto:** Acoge por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión las conclusiones producidas por la Sra. Lea Pérez Henríquez de Martínez, representada por el Lic. Ramón Emilio Hernández Reyes; **Quinto:** Declara la nulidad de la resolución administrativa dictada por el Tribunal Superior de Tierras de fecha 13 del mes de junio del año 2006, mediante la cual fueron aprobados los trabajos de deslinde dentro del ámbito de la Parcela núm. 122-A-1-A-FF-3 del Distrito Catastral núm. 3, del Distrito Nacional, por un área de 1,400.53 mts2: **Sexto:** Ordena a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente: a) Cancelar el certificado de título núm. 2006-10236, que ampara los derechos de propiedad sobre la Parcela núm. 122-A-1-A-FF-3-005-17249 del Distrito Catastral núm. 3, del Distrito Nacional, por un área de 1,400.53 Mts2., expedido a favor de la compañía Trivento Investment, S. A.; b) Expedir una constancia anotada en el certificado de título núm. 78-7326, que ampara los derechos de propiedad sobre la Parcela núm. 122-A-1-A-FF-3 del Distrito Catastral núm. 3, del Distrito Nacional, por un área de 1,400.53 Mts2., a favor de la compañía Trivento Investment, S. A., institución constituida de conformidad con las leyes de la República, RNC 130302596, con domicilio social en el local núm. 5 de la calle Dr. Luis Escotto Gómez, de la Urbanización Lope de Vega, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, debidamente representada por el Sr. Dino Rafael Campagna Ricart, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0103043-5, domiciliado y residente en esta ciudad; **Séptimo:** Condena a Trivento Investment, S. A., Huáscar B. Mejía, al pago de las costas del procedimiento, distrayéndolas en provecho de los Dres. Carlos B. Jerez y Ramón Emilio Hernández Reyes, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte; **Octavo:** Ordena comunicar la presente decisión a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional y al Director de Mensuras Catastrales del Departamento Central"; b) que a consecuencia del recurso de apelación interpuesto contra la anterior decisión por Huascar González Mejía y por la sociedad Comercial Trivento Investment, S. A., el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó en fecha 5 de octubre de 2009, su Decisión núm. 3082, que contiene el siguiente dispositivo: "**Primero:** Acoge en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto en fecha

26 del mes de septiembre del año 2008, por los Dres. Julio César Martínez Rivera y Licda. Arodis Y. Carrasco Rivas, actuando a nombre y representación del señor Huáscar González Mejía, contra la Decisión núm. 2721, de fecha 22 del mes de agosto del año 2008, dictada por un Juez de Tierras de jurisdicción original, con asiento en el Distrito Nacional, referente a una litis sobre Derechos Registrados, en relación a las Parcelas núms. 122-A-1-A-FF-3 y 122-A-1-A-FF-3-005-17249 del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional; **Segundo:** Acoge en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto en fecha 30 del mes de septiembre del año 2008, por los Dres. Mariano Germán Mejía, Fadel M. Germán Bodden y Nolasco Rivas Fermín, quienes actúan a nombre y representación de la sociedad comercial Trivento Investment, S. A., representada por su presidente, señor Dino Rafael Campagna Ricart, contra la decisión precedentemente enunciada; **Tercero:** Rechaza el pedimento incidental de inadmisión de la demanda, por violación a disposiciones de la ley núm. 18-88 sobre Pago de Vivienda Suntuaria, presentado por el representante legal de la compañía Trivento Investment, S. A., pues no procede; **Cuarto:** Acoge las conclusiones principales de fondo del representante legal del señor Huáscar B. Mejía González, por ser procedentes y bien fundadas; **Quinto:** Acoge las conclusiones subsidiarias del representante legal de la compañía Trivento Investment, S. A., por los motivos expuestos en el cuerpo de la sentencia; **Sexto:** Rechaza las conclusiones de la parte recurrida por falta de sustentación legal viable; **Séptimo:** Rechaza las conclusiones del representante legal de la interviniente forzosa, por los motivos expuestos en el cuerpo de la sentencia; **Octavo:** Revoca en todas sus partes la Decisión núm. 2721, de fecha 22 del mes de agosto del año 2008, dictada por un Juez de Tierras de jurisdicción original, con asiento en el Distrito Nacional, referente a una litis sobre Derechos Registrados en relación a las Parcelas núms. 122-A-1-A-FF-3 y 122-A-1-A-FF-3-005.17249 del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional; **Noveno:** Mantiene con toda su fuerza legal el certificado de título que ampara la Parcela núm. 122-A-1-A-FF-3-005.17249 del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional, propiedad de la compañía Trivento Investment, S. A.; **Décimo:** Condena a la parte recurrida e interviniente forzosa, al pago de las costas del procedimiento a favor de los Dres. Julio César Martínez Rivera y Licdos. Arodis Y. Carrasco Rivas, Virgilio Pou de Castro, Johedinson Alcántara Mora, representantes legales del señor Huáscar González Mejía, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; **Décimo Primero:** Condena a la parte recurrida e interviniente forzosa, al pago de las costas del procedimiento a favor de Mariano Germán Mejía, Fadel Germán Bodden y Nolasco Rivas Fermín, representantes legales de la compañía Trivento Investment, S. A., quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; **Décimo Segundo:** Ordena al Secretario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, enviar una copia certificada de esta decisión a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional y al Director General de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar";

Considerando, que los recurrentes proponen en su memorial de casación los siguientes medios: **Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos. Violación al artículo 1134 del Código Civil; **Segundo Medio:** Falta de base legal;

Considerando, que en el desarrollo de los dos medios de casación propuestos, reunidos para su estudio y solución, los recurrentes invocan, en síntesis, a) que la demanda en nulidad de los trabajos de deslinde practicados dentro de la Parcela núm. 122-A-1-A-FF-3 del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional, de los cuales resultaron las Parcelas núms. 122-A-1-A-FF-3-005-172-48 y 122-A-1-A-FF-3-008.17249 del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional, se fundamenta en que en la ejecución de los mismos se incurrió en irregularidades que hacen nulos dichos trabajos, porque de las varias porciones que el recurrido Huáscar B. Mejía González adquirió de la Parcela núm. 122-A-1-A-FF-3 del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional, específicamente dentro de la porción de 6865 m2. comprada mediante acto de fecha 21 de noviembre de 2002, fue que se realizó este

deslinde cuya nulidad se persigue debido a que cuando el recurrente vendió, en el acto de venta ya citado, se indica claramente cuales son sus linderos y lo que mide por cada uno de ellos, de donde se evidencia que el solar deslindado no coincide con el terreno en que debió efectuarse, ya que los 6,865 metros mencionados son los comprendidos -dice el acto- de la siguiente manera: al Norte, por donde colinda con una propiedad privada, 95.30 metros linales; al Este, por donde colinda con la calle Los Laureles, 72 metros linales; al Sur, por donde colinda con una propiedad privada, 95 metros lineales y al Oeste, por donde colinda con Av. Las Ninfas 71.90 metros lineales, porción de tierra amparada por una Carta Constancia del certificado de título núm. 78-7326; b) que dentro del ámbito de la citada porción de terreno precedentemente citada, dicho señor deslindó 1,400.53 metros cuadrados que resultaron constituirse en la Parcela núm. 122-A-1-A-FF-3-005-17249 limitante al Norte con la Parcela núm. 122-A-1-A-FF-3 (Resto) y al Oeste la Parcela núm. 122-A-1-A-FF-3 del mismo Distrito Catastral, con certificado de título núm. 2006-6373, pero que este último desline fue aprobado fuera de los límites de los linderos contenidos en la Carta Constancia expedida a favor del recurrido; c) que el tribunal a-quo, al dictar la sentencia impugnada no comprobó en el plano aprobado por la Dirección General de Mensuras Catastrales ni en el plano particular el desplazamiento de los límites de la Parcela núm. 122-A-1-A-FF-3-005-17249 del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional, aprobado por resolución del 13 de junio de 2008 del Tribunal Superior de Tierras, que es irregular porque no coincide con la porción de 6,865 metros cuadrados pertenecientes al recurrido y que al así proceder el tribunal ha incurrido en la desnaturalización denunciada, alterando los hechos y documentos de la causa y vulnerando las disposiciones del artículo 1134 del Código Civil;

Considerando, que del estudio del expediente se advierte, que el recurrido compró varias porciones de terreno dentro de la parcela que se trata, al recurrente, y éste lo confirma, pero alega que en la porción de 6,865 vendida se realizó el deslinde objetado y que esa porción no limita por ninguno de sus puntos cardinales con la avenida Anacaona, que es el criterio que motiva la litis, tal y como lo traduce en su sentencia el Juez del Tribunal de Tierras de jurisdicción original en el considerando siguiente de la página 9 de su fallo, al expresar "que la presente litis sobre derechos registrados se contrae a que según, la parte demandante, el agrimensor contratista no observó las disposiciones contenidas en el artículo 60 de la ley núm. 1542 de Registro de Tierras, así como los artículos 17 y 26 del Reglamento de Mensuras, en el sentido de que no indicó los signos de ocupación que existían en el terreno, no se hicieron constar en los planos las coordenadas y demás datos numéricos del inmueble deslindado y practicó los trabajos en un lugar diferente al delimitado en la constancia anotada que le da origen a sus derechos";

Considerando, que contrariamente a lo afirmado por el recurrido por ante el tribunal a-quo, en el sentido de "que compró varias porciones de terreno a Rafael Pérez Henríquez dentro de la Parcela núm. 122-A-1-A-FF-3 del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional, y que una de estas porciones colinda con la Av. Anacaona, el recurrente afirma en su recurso, que los 6,852 metros cuadrados que el recurrido compró a dicho señor están específicamente determinados en el acto de venta de fecha 2 de septiembre de 1998, legalizado por el notario público Dr. Tomás Enrique González Baldi, de los del número del Distrito Nacional y que en ninguno de sus límites se encuentra la Av. Anacaona;

Considerando, que para confirmar la veracidad de la venta otorgada a favor del recurrido y sus linderos, en el expediente se encuentra una Certificación expedida por el Registro de Títulos del Distrito Nacional en la cual se certifica la existencia de la venta a que se alude en el considerando anterior; pero, la misma no indica cuales son los linderos del terreno objeto de la venta, ni hay constancia en el fallo sobre ésta importante información, sin embargo, en el expediente se observa una fotocopia de la Carta Constancia expedida por la Registradora de Títulos del Distrito Nacional el 8 de abril de 2003 en que no aparece la avenida Anacaona entre los linderos de los 6,865 metros cuadrados a que la misma se contrae;

Considerando, que de lo anteriormente expresado, se comprueba, que el deslinde que dio lugar a la demanda en nulidad de que se trata, no se realizó conforme al documento que dio origen al derecho de propiedad de la porción de terreno de la cual se deslindó la parte cuya nulidad invocan los recurrentes;

Considerando, que por los hechos así establecidos, es evidente que en el fallo que se examina se ha incurrido en la invocada desnaturalización de los hechos y documentos de la causa y en consecuencia procede casar la sentencia.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 5 de octubre de 2009, en relación con las Parcelas núms. 122-A-1-A-FF-3 y 122-A-1-A-FF-3-005-17249 del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte; **Segundo:** Condena a los recurrentes al pago de las costas y las distrae en provecho del Dr. Julio César Martínez Rivera y la Licda. Arodis Y. Carrasco Rivas, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala 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 16 de noviembre de 2011, años 168° de la Independencia y 149° de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez y Pedro Romero Confesor. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

www.suprema.gov.do