

UN CASO INTERESANTE DE TERRENOS REGISTRADOS

Adriano Miguel Tejada*

El 6 de abril del año pasado, la Suprema Corte de Justicia dictó una sentencia, en atribuciones de Corte de casación, sobre una litis sobre terrenos registrados que lleva tres décadas de iniciada.

Por su importancia, y como ilustración para las nuevas generaciones, más preocupadas por los problemas agrarios que por los inmobiliarios, paso a describir el problema y sus implicaciones jurídicas, y transcribiré al final, la decisión de nuestro más alto tribunal.

Todo el asunto comenzó cuando un agrimensor crea una compañía para realizar operaciones de compra y venta de propiedades inmobiliarias. Este agrimensor y la compañía, según los datos del expediente, cedieron parcelas a algunos adquirentes a título oneroso y de buena fé, amparados por unos certificados de títulos obtenidos con la complicidad de funcionarios de la Dirección General de Mensuras Catastrales que el expediente no identifica. En el interín, fallecen algunos de los interesados y sus propiedades pasan a sus herederos, (adquirentes a título gratuito) y también fallece el agrimensor inculpa-do del fraude que origina el pleito.

La litis se inicia ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original a mediados de los años 50. La Primera sentencia es de 1955. El 6 de marzo de 1958, el Tribunal Superior de Tierras dictó una sentencia reconociendo los derechos a algunas de las partes. Esa sentencia fue recurrida en casación.

Por otra parte, por decisión del Tribunal Superior de Tierras del 1 de septiembre de 1966, se ordenó a la Dirección General de Mensuras Catastrales el replanteo de algunas de las parcelas en litis. Esta Dirección rindió su informe en fecha 29 de noviembre de 1967, y en el mismo se señalan algunas irregularidades en las mensuras anteriores.

*Profesor Asociado, Departamento de Ciencias Jurídicas UCMM.

Esto determinó que el Tribunal conociera la demanda como un caso de error material, y en ese sentido falló el 30 de noviembre de 1971. Esa sentencia fue, a su vez, recurrida en casación y la Suprema Corte de Justicia falló en septiembre de 1973 y mayo de 1974, casando la sentencia porque el punto de derecho envuelto, según la Suprema Corte de Justicia, era una litis sobre terrenos registrados y no un caso de error material.

En esa virtud, el Tribunal Superior de Tierras apoderó a un Juez de Jurisdicción Original para que conociera la nueva situación jurídica. Este falló el 21 de junio de 1976 reconociendo los derechos de los adquirentes de buena fe. Los afectados por la decisión recurrieron en apelación contra esta decisión, la cual fue fallada el 10 de marzo de 1978. Esta sentencia, que ratificó las conclusiones del juez **a-quo**, fue, a su vez, recurrida en casación. Nuestro más alto tribunal falló la demanda en fecha 6 de abril de 1984, rechazando los recursos contra la sentencia del Tribunal Superior de Tierras.

Este pleito de treinta años quizás no sea un modelo de cómo funciona la justicia de tierras en el país, pero llama la atención respecto a la lentitud con que opera un sistema llamado a resolver problemas y no a retardar la solución de los mismos.

Planteo el caso, solo como un llamado de atención. Esta litis tiene aristas propias que lo hacen único. Disfrútenlo ustedes.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE TIERRAS DE FECHA 10 DE MARZO DE 1978. NO. 9

EL TRIBUNAL SUPERIOR DE TIERRAS, después de haber estudiado el caso y deliberado:

CONSIDERANDO: Que, el estudio del expediente revela los siguientes hechos y circunstancias: a) Que, por la Decisión No. 1 dictada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 1ro. de Septiembre de 1966, se ordenó a la Dirección General de Mensuras Catastrales el replanteo de las Parcelas Nos. 49 y 50 del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional y tomar las medidas de lugar en interés de determinar fundamentalmente si han sido alterados con fines fraudulentos los planos u otros documentos públicos relativos a esas u otras parcelas, así como a determinar su verdadera ubicación y el restablecimiento de sus primitivas áreas, distancias y colindancias; b) Que, como resultado de ese trabajo, la Dirección General de Mensuras Catastrales rindió en fecha 29 de Noviembre de 1967, el correspondiente informe, en el cual se señalan varias irregularidades en las

mensuras catastrales de las Parcelas Nos. 47, 49 y 50 del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional; c) Que el Tribunal Superior de Tierras estimando que en la especie se había incurrido en un error material conoció como tal del asunto y lo falló por su Decisión No. 41 de fecha 30 de Noviembre de 1971; d) Que, no conforme con esta sentencia, recurrieron en casación contra la misma los señores JOSE VELASQUEZ FERNANDEZ, JOSE VITIENES COLUBI y la COMPAÑIA SANTISTEBAN C. POR A.; e) Que, dichos recursos fueron fallados por la Suprema Corte de Justicia en funciones de Corte de Casación por sus sentencias de fechas 3 y 7 de Septiembre de 1973, y 24 de Mayo de 1974, en virtud de las cuales casó la decisión recurrida y envió el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras; f) Que, las casaciones pronunciadas por la Suprema Corte de Justicia por las sentencias indicadas, tienen como fundamento, que el asunto fallado por la decisión casada no constituye un error material como lo apreció el Tribunal Superior de Tierras, sino una litis sobre derechos registrados; g) Que, en virtud del criterio sentado por nuestro más alto Tribunal de Justicia, se consideró pertinente, de conformidad con las disposiciones del artículo 7 de la Ley de Registro de Tierras, la designación de un Juez de Jurisdicción Original para que conociera del expediente, a los fines de que éste recorriera los dos grados de jurisdicción, y al efecto, por la Decisión No. 3 dictada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 5 de junio de 1975, fué designado el Juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en Santo Domingo, DR. HUMBERTO A. DE LIMA MERIÑO, para que conociera como litis sobre derechos registrados el informe del Director General de Mensuras Catastrales de fecha 29 de Noviembre de 1967, en relación con las Parcelas Nos. 47, 49 y 50 del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional; h) Que, el Juez apoderado de este asunto, previa la instrucción de lugar, dictó su Decisión No. 4 de fecha 21 de junio de 1976, mediante la cual, SE DECLARO extinguida la litis, en lo que se refiere a los señores AVELINO FERNANDEZ GARCIA Y CASIMIRO FERNANDEZ GARCIA de una parte, y el ESTADO DOMINICANO, de la otra parte; SE DECLARO, que son personas extrañas a esta litis, THE CHASE MANHATTAN BANK y la sociedad comercial VIAMAR, C. POR A.; SE DECLARO, correcta en la forma y en el fondo, la intervención en este asunto, de la "J. GARCIA DO PICO E HIJOS, C. por A.", y le reservó el ejercicio de los derechos que legalmente le corresponden; SE RECHAZARON las conclusiones siguientes: a) las producidas por los señores LIGIA SALETA VIUDA PEREZ, LUIS ANDRES PEREZ SALETA, FRANCISCO JOSE DE JESUS PEREZ SALETA y VICTOR ANDRES PEREZ SALETA, la primera cónyuge superviviente y herederos los demás, del finado LUIS ANDRES PEREZ SALADIN; b) las producidas por las sociedades comerciales: ARO, S. A.; INMOBILIARIA AMPAS, S. A. y FINCAS URBANAS, C. por A.; SE DECLARO, que el AGR. EMILIO G. Montes DE OCA y la SOCIEDAD DOMINICANA DE INVERSIONES, C. POR A., como resultado de una serie de maniobras, obtuvieron fraudulentamente los Certificados de Títulos Nos. 58-1668 correspondiente a la Parcela No. 47-Bis-B; 58-1669, correspondiente a la Parcela No. 47-bis-C; 59-3358, correspondiente a la Parcela No. 47-Bis-E; todas del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional, expedidos en favor de la SOCIEDAD DOMINICANA DE INVERSIONES, C. por A.; y 63-1140, correspondiente a la Parcela No. 47-Bis-E-1, del mismo Distrito Catastral, expedido en favor del AGR. EMILIO G. MONTES DE OCA; SE DECLARARON terceros adquirentes a título

lo oneroso y de buena fé, a la COMPAÑIA SANTISTEBAN, C. POR A.; y a los señores JOSE VELAZQUEZ FERNANDEZ Y JOSE VITIENES COLUBI, quienes, por tanto, no pueden perjudicarse con el fraude cometido por la COMPAÑIA DOMINICA DE INVERSIONES, C. POR A. y el AGR. EMILIO G. MONTES DE OCA; MANTIENE, en sus estados actuales, los Certificados de Títulos siguientes: No. 58-1991, correspondiente a la Parcela No. 49-Bis-C del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional, expedido en favor del señor JOSE VITIENES COLUBI; No. 64-2943, correspondiente a la Parcela No. 47-Bis-E-1 del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional, expedido en favor de la COMPAÑIA SANTISTEBAN, C. POR A.; Nos. 63-4258, 63-4259 y 63-4260, correspondientes, respectivamente, a las Parcelas Nos. 47-E-Ref.-A, 47-E-Ref.-B y 47-E-Ref.-C, del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional, expedido en favor del señor JOSE VELAZQUEZ FERNANDEZ; SE ORDENO, al Director General de Mensuras Catastrales; a) Modificar el plano de la Parcela No. 49 del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional, a fin de hacer constar que su área es de 18 Has., 57 As., 14 Cas., 02 Dms2., que es lo que resta después de rebajar de su área original de 19 Has., 03 As., 92 Cas., la cantidad de 00 Has., 46 As., 77 Cas., Dms 2., superficie de la Parcela No. 47-Bis-E-1 del mismo Distrito Catastral; y b) Hacer el replanteo de la Parcela No. 50 del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional, de acuerdo con el plano del proyecto de subdivisión de dicha Parcela y en caso de que, luego de practicados esos trabajos, se compruebe que en su ámbito están ubicadas las Parcelas Nos. 47-Bis-C, 47-E-Ref-A, 47-E-Ref-B y 47-E-Ref-C del mismo Distrito Catastral, proceda a modificar el plano de la Parcela No. 50 para hacerla figurar con un área de 04 Has., 25 As., 61 Cas., 37 Dms2., que es lo que restaría después de rebajar de su área original de 05 Has., 47 As., 31 Cas., en la cual está incluida la parte de la Avenida Máximo Gómez, la cantidad 01 Has., 21 As., 69 Cas., 63 Dms2., total de las área de las Parcelas Nos. 47-Bis-C, 47-E-Ref-A, 47-E-Ref-B y 47-E-Ref-C; y por último, SE ORDENO, al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, anotar en el Certificado de Título correspondiente a la Parcela No. 49 del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional, que su área queda rebajada a 18 Has., 46 As., 77 Cas., 02 Dms2.; i) Que, contra esta sentencia interpusieron sendos recursos de apelación, el DR. JUAN MANUEL PELLERANO GOMEZ a nombre y en representación de las compañías ARO, S. A. INMOBILIARIA AMPAS, S. A. y FINCAS URBANAS, C. por A., en fecha 28 de junio de 1976; y el DR. MANUEL RAMON SOSA VASALLO a nombre y en representación de los señores LIGIA LOURDES SALETA VIUDA PEREZ SALADIN, LUIS ANDRES DE JESUS PEREZ SALETA, FRANCISCO JOSE DE JESUS PEREZ SALETA y VICTOR RAFAEL ANDRES PEREZ SALETA, en fecha 2 de julio del mismo año; j) Que, para conocer de estas alzadas, fué celebrada la audiencia pública y contradictoria del día 14 de julio de 1977, la cual se llevó a efecto con los resultados indicados en la relación de hechos de esta sentencia y en las notas estenográficas de dicha audiencia.

CONSIDERANDO: Que, el Juez a-quo después de un minucioso estudio del informe del Director General de Mensuras Catastrales de fecha 29 de Noviembre de 1967, de las sentencias de saneamiento de las Parcelas Nos. 47, 49 y 50 del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional, y de las relativas al saneamiento de las Nos. 47-Bis-A, 47-Bis B, 47-Bis-C, 47-Bis-D y 47-Bis-E del mismo Dis-

trito Catastral, y su consecuencia los respectivos Decretos de Registro y los Certificados de Títulos originados por éstos, y las Resoluciones dictadas con motivo de las derivaciones de estas Parcelas resultantes de las refundiciones y subdivisiones de las mismas, y consecuencialmente establecer, que dentro del ámbito de la Parcela No. 49, en su parte Norte, fueron creadas las actuales Parcelas Nos. 47-Bis-E-1, 47-Bis-E-2, 47-Bis-D, 47-D-Ref-B-1 y una porción de 1,173.84 Ms., de la Parcela No. 231 del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional; y que dentro de la Parcela No. 50, ocupando su parte Norte, fueron creadas las Parcelas Nos. 47-E-Ref-A, 47-E-Ref-B, 47-E-Ref-C y 47-Bis-C del Distrito Catastral mencionado, para decidir el caso como consta en su sentencia, razonó del modo siguiente: que "se trata de creaciones adrede de "nuevas parcelas con nuevas designaciones catastrales, en "parte de terrenos saneados y registrados; que ese proceder "no puede constituir un error, en el sentido correcto de dicho concepto, que supone un estado anímico en el que se tiene la voluntad de hacer una cosa, pero no se tiene la intención de obtener los resultados, que se trata, apreciando adecuadamente las cosas, de una serie de maniobras dolosas, planteadas de antemano y ejecutadas conforme una estudiada preconcepción por el hoy finado AGR. EMILIO G. MONTES DE OCA, quien para esos propósitos creó la ficticia entidad SOCIEDAD DOMINICANA DE INVERSIONES, C. POR A., quien contó, además, con la negligencia, incapacidad o complicidad de los funcionarios o empleados de la época de la Dirección General de Mensuras Catastrales, quienes al revisar los trabajos presentados por el mencionado agrimensor, disponían de datos convenientes para advertir las irregularidades y así informarlo; que, con esa serie de maniobras, el AGR. EMILIO G. MONTES DE OCA, obtuvo la expedición de Certificados de Títulos fraudulentos, con los cuales sorprendió la buena fé de los que creyeron en esos documentos, aparentemente regulares expedidos por el Tribunal de Tierras; Que, establecida la irregularidad y la existencia de Certificados de Títulos fraudulentos, obtenidos por el AGR. EMILIO G. MONTES DE OCA, disfrazado de SOCIEDAD DOMINICANA DE INVERSIONES, C. POR A., corresponde ahora determinarse las consecuencias de lugar, frente a los terceros COMPAÑIA SANTISTEBAN, C. POR A., JOSE VELAZQUEZ FERNANDEZ y JOSE VITIENES COLUBI; Que, cuando una persona obtiene por medios fraudulentos un Certificado de Título, si el inmueble aún se encuentra en su patrimonio, ese Certificado de Título debe ser anulado, porque el único Certificado de Título irrevocable, es aquel que se ha obtenido en forma normal, por la simple razón de que esta jurisdicción está en el deber de depurar el inmueble para adjudicarlo a su verdadero propietario, pero no para legalizar un despojo, contrariando los fines para los cuales fué creada y entregarlo al usurpador; que, no obstante, cuando ya el inmueble ha sido traspasado a un tercero, quien lo adquirió a título oneroso y de buena fé, la situación ha de tener obligatoriamente otra situación; Que, en efecto, la finalidad principal del sistema adoptado por la Ley de Registro de Tierras, es conseguir que los inmuebles, tengan una fácil y expedita circulación; que su comercialización no esté obstaculizada severamente ante la expectativa de que su derecho de propietario pueda estar en entredicho; Que, ese fin se obtiene dotando a cada inmueble de un Certificado de Título, documento que, en consecuencia, debe ser indisputable, de absoluta confiabilidad frente a los terceros, es decir, un documento propiamente fiduciario, creído como exponente auténtico del derecho de propiedad, así como

de todo dato que se haga constar en él; Que, por otra parte, es un temperamento estable y definido en nuestra Ley de Registro de Tierras, la protección del tercer adquirente a título oneroso y de buena fé; que así, cuando se expide un Certificado de Título o en el se hace constar una anotación, en virtud de un acto oneroso y de buena fé, si el Certificado de Título o la anotación o registro se obtuvieron por medios fraudulentos, la parte perjudicada puede, sin menoscabo de los derechos adquiridos por el que actuó de buena fé, reclamar daños y perjuicios contra los que participaron en la comisión del fraude; que, en resumen, el Certificado de Título debe mantenerse frente a los terceros adquirentes a título oneroso y de buena fé, aún en el caso en que dicho documento haya sido obtenido en forma dolosa; que, los anteriores criterios resultan del estudio de los artículos 138, 147, 170, 173, 174, 185, 186 y 192 de la Ley de Registro de Tierras y de la sentencia dictada por nuestra Suprema Corte de Justicia, en fecha 23 de enero de 1974, respecto del Solar No. 6 de la Manzana No. 290 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional, ciudad de Santo Domingo (B.J. No. 758, Enero 1974, pág. 121). Que, la COMPAÑIA SANTISTEBAN, C. POR A., y los señores JOSE VELAZQUEZ FERNANDEZ y JOSE VITIENES COLUBI, son terceros adquirentes a título oneroso y de buena fé; que en efecto, son terceros, porque no fueron partes directas o nominadas en el saneamiento de las parcelas originales, de donde resultaron las que ellos compraron; que tampoco fueron partes en el proceso de refundición y subdivisión de esas parcelas originales; que los derechos, los adquirieron en virtud de contratos de ventas otorgados a ellos, por la SOCIEDAD DOMINICANA DE INVERSIONES, C. POR A., y la venta es una convención típicamente onerosa y, por último, deben ser considerados que actuaron de buena fé, porque es un principio de nuestro derecho, que la mala fé no se presume y nadie ha demostrado que las personas de que se trata, actuaron de mala fé al realizarse las operaciones, (pags. 22, 23 y 24 de la sentencia recurrida).

CONSIDERANDO: Que, los recurrentes aducen en síntesis, entre otros alegatos, "que el Juez de Jurisdicción Original, de estatuir como lo hizo, omitió ponderar el ámbito de las disposiciones del artículo 86 de la Ley de Registro de Tierras que acaban de ser comentadas, con lo cual desnaturalizó los hechos de la causa. En efecto, en el presente caso se trata, pura y simplemente de un conflicto de la autoridad de la cosa juzgada entre sentencias rendidas a propósito del saneamiento de los mismos terrenos, aún cuando la primera Decisión, la relativa a la Parcela 50 abarque a una extensión superficial mayor. Es en este conflicto donde reside la piedra angular de la presente litis, es de él de donde se debe partir para alcanzar una solución justa sobre los hechos de la causa y dentro del ámbito de la Ley. En el presente caso solo hay lugar a la aplicación mecánica del artículo 86 de la Ley de Registro de Tierras, de avasallador orden público, conforme hemos demostrado precedentemente".

"Que, siguiendo este orden de ideas, resulta completamente improcedente el razonamiento que hace el Juez a quo en las páginas 22 y 23 de la Decisión No. 4 recurrida, para rechazar las conclusiones de los actuales concluyentes".

“Ello así, porque si la segunda sentencia del 6 de Marzo de 1958, dictada por el Tribunal Superior de Tierras como resultado de las maniobras fraudulentas realizadas por el Agrimensor Emilio G. Montes de Oca no tiene ninguna validez jurídica, de acuerdo con las disposiciones contenidas en los artículos 1 y 86 de la Ley de Registro de Tierras y de las Jurisprudencias mantenidas constantemente por este Tribunal Superior de Tierras y nuestra Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, tampoco podrían tener validez los actos o documentos nacidos de esta sentencia, entre los cuales se encuentran los Certificados de Títulos que le fueron expedidos a José Velazquez Fernández, José Vitienes Colubí y Compañía Santisteban, C. por A.”

“En otras palabras, los referidos Certificados de Títulos fueron expedidos con motivo y ocasión de la sentencia dictada el 6 de Marzo de 1958, y si esta sentencia no es válida tampoco pueden ser válidos los Certificados de Títulos resultantes de esta sentencia”.

“En consecuencia, en el presente caso no se puede aplicar el artículo 192 de la Ley de Registro de Tierras, porque a ello se oponen tajantemente las disposiciones contenidas en los artículos 1 y 86 de esta misma Ley”.

“Por otra parte, tampoco puede decir el referido Juez de Jurisdicción original en la Decisión No. 4, apelada, que José Velazquez Fernández, José Vitienes Colubí y la Compañía Santisteban, C. por A., son adquirentes a título oneroso y de buena fé, sin reconocer y proclamar que los actuales concluyentes son también adquirentes a título oneroso y de buena fé, con la gran ventaja frente a los primeros, que estas calidades las ostentan en virtud de una mensura y de una sentencia (22 de Septiembre de 1955), dictada por este Tribunal legalmente, es decir, carente de todo fraude”.

“De manera que resulta harto chocante que el Juez a-quo haya dictado su Decisión No. 4, apelada, legitimando, al fin y al cabo, los alarmantes fraudes cometidos por el Agrimensor Emilio G. Montes de Oca, y sus cómplices, tomando como base alegatos jurídicos completamente improcedentes y mal fundados”.

“Toda sentencia debe darle a cada quien lo que le corresponde basado en los principios del derecho y deben encerrar un alto contenido moral para que llene su cometido en el conglomerado social”.

“Por último, es bueno señalar que la sentencia a que alude el Juez en su Decisión No. 4, indicada, esto es, la sentencia dictada por nuestra Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, el 23 de Enero de 1974, B. J. No. 758, Enero 1974, pag. 121, resuelve un caso completamente distinto al que nos ocupa y que jamás ha tenido el fondo de fraudes que contiene el expediente del célebre Agrimensor Emilio G. Montes de Oca y de sus numerosos cómplices. Es decir, que nos encontramos frente a un asunto original por todos los costados, y la Decisión No. 4 mencionada, debe ser casada”.

CONSIDERANDO: Que, en relación con estos alegatos es oportuno significar, que en la Ley de Registro de Tierras no hay disposiciones contradictorias ni legislador ha podido crear conflictos en la aplicación de las mismas, sino que cada caso ha sido previsto en orden a su ocurrencia y a sus características propias para determinar la esfera de aplicación de cada texto legal; Que, en este orden de ideas, la *litis* surgida de conformidad con los hechos que informan el expediente, atinente al conflicto de la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada de sentencias dictadas sobre los mismos inmuebles que estatuyen en sentido diferente, se hubiera decidido con la aplicación de principio de legalidad del artículo 86 de la Ley de Registro de Tierras, y de las jurisprudencias emanadas en este sentido de la Suprema Corte de Justicia y del Tribunal Superior de Tierras, siempre que dichos inmuebles hubieran permanecido en el patrimonio de los beneficiarios de esas sentencias definitivas o en el de los titulares de los Certificados de Títulos originados por ellas, pero habiendo ocurrido nuevos hechos, es lógico que de éstos surgieran nuevas situaciones jurídicas que han sido también previstas por el legislador, como es la presencia de terceros adquirentes a título oneroso y de buena fé, a quienes la Ley de Registro de Tierras protege de manera especial en virtud de la creencia plena y absoluta que han tenido frente a los Certificados de Títulos que se les han mostrado (art. 173), cuya virtualidad y eficacia hay que mantener sin importar la forma legal o espúrea en que éstos hayan surgido a la vida jurídica, conforme los establecen las disposiciones del artículo 192 de la Ley mencionada, hasta tanto no se demuestre la mala fé de los terceros adquirentes; Que, esta protección al tercer adquirente de buena fé y a título oneroso, no solamente la consagra el texto legal señalado, sino que también la establece de manera expresa el artículo 138 de la misma Ley cuando al indicar contra quienes puede ser dirigida la acción en revisión por causa de fraude, excepciona los terceros adquirentes de buena fé al disponer, "pero la referida acción no podrá ser intentada contra los terceros adquirentes de buena fé y a título oneroso"; Que, en igual forma se advierte esta protección en las disposiciones del artículo 147, referente a las correcciones de errores materiales al disponer que "sin embargo, cuando el Certificado de Título haya sido transferido por el primer dueño o haya adquirido un tercero cualquier derecho sobre el mismo a título oneroso y de buena fé, no podrá revisarse la sentencia etc..."; Que esa misma protección la consagran los artículos 170, 173, 174, 185, 186 y finalmente el artículo 192 cuando dispone, que "el nuevo Certificado que se expida, así como cualquier anotación o registro que se verifique en un Certificado de Título, en virtud de un acto realizado a título oneroso y de buena fé y respecto del cual se hayan observado las formalidades legales precedentes, será oponible a todo el mundo, inclusive al Estado". Párrafo: "Sin embargo, si el nuevo Certificado, la anotación o el registro relativo a un derecho se hubiera obtenido por medios fraudulentos, la parte perjudicada, sin menoscabo de los derechos adquiridos por el que actuó de buena fé, podrá reclamar daños y perjuicios contra los que participaron en la comisión del fraude".

CONSIDERANDO: Que, el criterio expuesto no solamente resulta del estudio e interpretación de los textos legales mencionados, sino también de la jurisprudencia emanada de la Suprema Corte de Justicia en virtud de su sentencia de fecha 28 de Marzo de 1973, cuyo caso se contrae a una *litis* sobre derechos regis-

trados originada por la demanda incoada por Héctor Domingo Dalmasí Martínez y José Danilo Dalmasí Martínez, encaminada a obtener la revocación de la Resolución mediante la cual se le atribuyó falsamente las calidades a los señores Rosa Herminia Dalmasí y Héctor Domingo Dalmasí, de supuestos hijos del finado Domingo Dalmasí, y la de los Certificados de Títulos emanados de esa Resolución, correspondiente a las Parcelas Nos. 5-A-82 y 5-A-83 del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional, como la nulidad de una hipoteca consentida sobre dichos inmuebles por su supuesta madre y tutora legal ÉVARISTA DALMASI, a los fines de dejar sin efecto el traspaso de los referidos inmuebles operado en favor del Dr. Rafael Rodríguez Peguero, mediante sentencia de adjudicación de fecha 12 de Junio de 1963, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, como culminación del procedimiento de ejecución forzosa llevado a efecto contra los otorgantes de la mencionada hipoteca convencional, en razón de que éstos no eran sus propietarios porque carecían de calidades por atribuirse una filiación que no tenían; Que, frente a la comprobación de estos hechos, el Tribunal Superior de Tierras formó el criterio de que "si los legítimos herederos del finado DOMINGO DALMASI son los señores HECTOR DOMINGO Y JOSE DANILLO DALMASI MARTINEZ, es obvio que el procedimiento de expropiación forzosa que culminó con la sentencia de adjudicación en controversia, no fue trabado contra los verdaderos propietarios de los inmuebles de que se trata, y si en el mismo figuró el señor HECTOR DOMINGO DALMASI, en ese entonces menor de edad, fué mediante una falsa representación, y, por tanto, ninguna eficacia tiene frente a él, ni la determinación de herederos que se practicó por la Resolución de fecha 13 de Octubre de 1959, ni el otorgamiento de la hipoteca hecha en favor de la señora ERNESTINA ECHENIQUE DE PEREZ ni el embargo posterior practicado ni la transferencia que comporta en favor del DR' RAFAEL RODRIGUEZ PEGUERO, ya que todas esas operaciones abarcan derechos no comprendidos legalmente en el patrimonio de sus otorgantes, lo que implica su nulidad de conformidad con las previsiones del artículo 1599 del Código Civil, según el cual la venta de la cosa de otro es nula"; Que, frente al criterio jurídico adoptado por el Tribunal a-quo, la Suprema Corte de Justicia por su sentencia de fecha 28 de Marzo de 1973, se pronunció en el sentido de que "el Tribunal a-quo no debió decidir el caso en la forma que lo hizo, ya que le fué revelada la existencia de un tercer adquirente a título oneroso, que el mismo Tribunal a-quo ha estimado que era de buena fé, pues el Certificado de Título tiene la garantía del Estado y conforme al artículo 173 de la Ley de Registro de Tierras dichos Certificados deben ser aceptados en todos los Tribunales de la República como documentos probatorios de cuanto derechos, acciones y cargas aparezcan en ellos; y el artículo 174 de la misma Ley dispone que no habrá derechos ocultos, y por tanto, toda persona a cuyo favor se hubiese expedido un Decreto de Registro sea de una Resolución del Tribunal Superior de Tierras, sea en ejecución de acto traslativo de propiedad a título oneroso y de buena fé, retendrá dicho terreno libre de las cargas y gravámenes que no figuren en el Certificado de Título; que esas disposiciones han sido dictadas en protección de los terceros, calidad que ostenta en esta litis el recurrente, quien de ningún modo, por esa razón, podría ser lesionado en sus derechos, ya que había adquirido esos inmuebles en subasta pública realizada como consecuencia de un embargo trabado por el acreedor hipotecario de las

personas que figuraban como propietarios de dichas Parcelas en los Certificados de Títulos mencionados"; Que, en virtud del criterio externado por la Suprema Corte de Justicia se ordenó la transferencia en favor del DR. RAFAEL RODRIGUEZ PEGUERO, por ser un adquirente a título oneroso y de buena fé de las personas que figuraban como propietarios de los inmuebles subastados en los Certificados de Títulos correspondientes a los mismos; Que, aún cuando dichas personas se valieron de maniobras espúreas y dolosas para obtener esos Certificados de Títulos, dichos inmuebles debieron permanecer en el patrimonio de su adquirente por disposición imperativa de los textos legales citados y el artículo 192 de la Ley señalada; Que, este criterio jurisprudencial ha sido mantenido y confirmado por nuestro más alto Tribunal de Justicia, por sus sentencias de fechas 28 de Noviembre de 1973, respecto de la Parcela No. 86 del Distrito Catastral No. 2/5ta. parte del Municipio de La Romana (B.J. No. 756, Noviembre 1973, Pag. 3626) y 23 de Enero de 1974, en relación con el Solar No. 6-C de la Manzana No. 290 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional (B.J. No. 758, Enero 1974, Pag. 121) y otras más, "en relación con la protección que a la Ley le merece el adquirente de un derecho registrado cuando es a título oneroso y de buena fé".

CONSIDERANDO: Que, los recurrentes ni la intervinente, la sociedad comercial J. GARCIA DO PICO E HIJOS, C. POR A., han hecho valer por ante esta Jurisdicción de alzada, ningún elemento nuevo de convicción que haga variar lo decidido por el Juez a-quo, cuyo criterio lo comparte plenamente este Tribunal Superior, en razón de que al decidir el caso como consta en su sentencia, ponderó, examinó y analizó los hechos de la causa, haciendo una fiel interpretación de los mismos y una correcta aplicación de la Ley, dando motivos precisos suficientes y congruentes que justifican plenamente su dispositivo, toda vez que la COMPANIA SANTISTEBAN, C. POR A., y los señores JOSE VELASQUEZ FERNANDEZ y JOSE VITIENE COLUBLI, son de manera indisputable terceros adquirentes a título oneroso y de buena fé, condiciones que se intuyen de los hechos de la causa, la naturaleza de las operaciones adquisitivas realizadas y la apreciación soberana del Tribunal en la determinación de su buena fé, porque en efecto, no habiendo sido partes directas o nominadas en el saneamiento de las parcelas originales, ni en los procesos de subdivisión y refundición de donde resultaron las que ellos compraron, es obvio que fueron extraños frente a esos procedimientos y, por lo tanto, ostentan la condición de terceros; Que, sus derechos los adquirieron en virtud de los contratos de ventas otorgados a ellos por la SOCIEDAD DOMINICANA DE INVERSIONES, C. POR A., y la venta es una convención de naturaleza esencialmente onerosa; y, por último, hay que admitir que actuaron de buena fé, porque es de principio que la mala fé no se presume sino que es necesario probarla y nadie ha pretendido demostrar ni mucho menos probado que la entidad comercial mencionada y las personas de que se trata, quienes adquirieron a la vista de Certificados de Títulos, actuaron de mala fé al momento de realizarse las operaciones de adquisición.

CONSIDERANDO: Que, por todo lo externado por el Tribunal a-quo en los motivos de su sentencia, los cuales adopta en toda su extensión este Tribunal

Superior, adicionando a esos los expuestos en esta sentencia, procede acoger en la forma los recursos de apelación interpuestos y rechazarlos en cuanto al fondo por improcedentes y mal fundados, como así mismo se rechazan los ordinales SEGUNDO, TERCERO y CUARTO, de las conclusiones de la interviniente J. GARCIA DO PICO E HIJOS, C. POR A., confirmando en todos sus aspectos la sentencia dictada en Jurisdicción Original, no sin antes hacer constar, que cuando un fallo es casado, el apoderamiento del Tribunal de envío está circunscrito a los medios que sirvieron de fundamento a la casación, subsistiendo la sentencia casada en sus demás aspectos que no hayan sido recurrido con la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; Que, en el caso que nos ocupa, el estudio y ponderación de las sentencias dictadas en relación con este expediente por la Suprema Corte de Justicia en fechas 3 y 7 de Septiembre de 1973 y 24 de Mayo de 1974, demuestra que este asunto fué devuelto en lo que concierne a los puntos contestados en la Decisión casada, dictada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 30 de Noviembre de 1971; que en los demás aspectos, dicha Decisión adquirió la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, por lo cual no hay lugar a estatuir respecto de ellos.

POR TALES MOTIVOS: El Tribunal Superior de Tierras, Administrando Justicia, en nombre de la República, por Autoridad de la Ley y en mérito a lo dispuesto por los Artículos Nos. 7, 11, 16, 84, 121, 138, 147, 170, 173, 174, 192, 242 y 271 de la Ley de Registro de Tierras.

FALLA:

1ro. SE ACOGEN en la forma y SE RECHAZAN, en cuanto al fondo, por improcedentes y mal fundados, los recursos de apelación interpuestos. (El dispositivo completo se publica en la decisión de la Suprema Corte de Justicia).

SENTENCIA DEL 6 DE ABRIL DE 1984 NO. 8

La Suprema Corte de Justicia, después de haber deliberado y vistos los textos legales que se mencionan más adelante, invocados por los recurrentes en su memorial, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada, y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una litis sobre terrenos registrados el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, dictó el 21 de junio de 1976 una sentencia cuyo dispositivo se copia más adelante; b) que sobre el recurso interpuesto intervino la sentencia ahora impugnada cuyo dispositivo dice así: FALLA: PRIMERO: Se acogen en la forma y se rechazan, en cuanto al fondo, por improcedentes y mal fundados, los recursos de apelación interpuestos por la Compañía Aro, S.A., Inmobiliaria Ampas, S.A., y Fincas Urbanas, C. por A., y

por los señores Ligia Lourdes Saleta viuda Pérez Saladín, Luis Andrés de Jesús Pérez Saleta, Francisco José de Jesús Pérez Saleta y Víctor Rafael Andrés Pérez Saleta, contra la decisión No. 4 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 21 de junio de 1976, en relación con las Parcelas Nos. 47-D, 49, 50, 47-Bis-E-1, 47-Bis-E-2, 47-Bis-D, 47-E-Ref-A, 47-E-Ref-B, 47-E-Ref-C, 47-D-Ref-A-1, 47-D-Ref-E-1 y 231 del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional.

2do.- Se rechazan, por improcedentes y mal fundados, los pedimentos contenidos en los ordinales Segundo, Tercero y Cuarto, de las conclusiones de la interviniente J. García Do Pico e Hijos, C. por A.- 3ro.- Se conforma en todas sus partes, la decisión más arriba indicada, cuyo dispositivo dice así: Primero: Declara extinguida esta litis, en lo que se refiere a los señores Avelino Fernández García y Casimiro Fernández García de una parte, y el Estado dominicano, de la otra.- Segundo: Declara que son personas extrañas a esta litis, The Chase Manhattan Bank y la sociedad comercial Viamar, C. por A.- Tercero: Declara correcta en la forma y en el fondo, la intervención de este asunto, a la sociedad comercial J. García Do Pico e Hijos, C. por A., y le reserva el ejercicio de los derechos que legalmente le corresponda.- Cuarto: REchaza las conclusiones siguientes: a) Las producidas por los señores Ligia Saleta viuda Pérez, de quehaceres domésticos, Luis Andrés Pérez Saleta, estudiante; Francisco José de Jesús Pérez Saleta, Ingeniero, y Víctor Rafael Andrés Pérez Saleta, estudiante, todos dominicanos, mayores de edad, domiciliados y residentes en el apartamento No. 301 de la primera planta de uno de los edificios que integran el Centro Franluvi, marcado con el No. 76 de la avenida Máximo Gómez, de esta ciudad, portadores de las cédulas de identificación personal Nos. 106, serie 31; 141853, serie 1ra; 62387, serie 31, y 175633, serie 1ra., la primera cónyuge superviviente y herederos los demás del finado Luis Andrés Pérez Saladín.- b) Las producidas por las sociedades comerciales Aro, S.A., Inmobiliaria Ampas, S.A., y Fincas Urbanas, C. por A., con domicilios sociales y principales establecimientos en esta ciudad.- Quinto: Declara, ue el Agr. Emilio Montes de Oca y la Sociedad Dominicana de Inversiones, C. por A., como resultado de una serie de maniobras, obtuvieron fraudulentamente los Certificados de Títulos Nos. 58-16668, correspondiente a la Parcela No. 47-Bis-B; 58- 1659, correspondiente a la Parcela No. 47-Bis-C; 59-3358, correspondiente a la Parcela No. 47-Bis-E, todas del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional, expedidos a favor de la Sociedad Dominicana de Inversiones, C. por A. y 63-1140, correspondiente a la Parcela No. 47-Bis-E-1, del mismo Distrito Catastral, expedido a favor del Agrimensor Emilio G. Montes de Oca.- Sexto: Declara terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe, a la Compañía Santisteban, C. por A., y señores José Velázquez Fernández y José Vitienes Colubi, quienes, por tanto, no pueden perjudicarse con el fraude cometido por la Compañía Dominicana de Inversiones, C. por A. y el Agrimensor Emilio G. Montes de Oca.- Séptimo: Mantiene en sus estados actuales, los certificados de Títulos siguientes: No. 58-1991, correspondiente a la Parcela No. 47-Bis-C del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional, expedido a favor del señor José Vitienes Colubi, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, domiciliado y residente en esta ciudad en la calle Pedro A. Llubes No. 10, cédula No. 113833, serie 1ra.- No. 64-2943, correspondiente a la Parcela No. 47-Bis-E-1 del Distrito Ca-

tastral No. 3 del Distrito Nacional, expedido a favor de la Compañía Santisteban, C. por A., con domicilio social y establecimiento principal en esta ciudad, en la casa No. 84 de la avenida Independencia. Nos 63-4258, 63-4260, correspondientes, respectivamente a las Parcelas Nos. 47-E-Ref-A, 47-E-Ref-B y 47-E-Ref-C del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional, expedidos a favor del señor José Velázquez Fernández, español, mayor de edad, casado, comerciante, de este domicilio y residencia. OCTAVO: Ordena al Director General de Mensuras Catastrales: a) Modificar el plano de la Parcela No. 49 del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional, a fin de hacer constar que su área es 18 Has., 57 As., 14 Cas., 02 Dms.2., que es lo que resta, después de rebajar de su área original de 19 Has., 03 As., 92 Cas., la cantidad de 00 Has., 46 As., 77 Cas, 98 Dms.2, superficie de la Parcela No. 47-Bis-E-1 del mismo Distrito Catastral.- b) Hacer el replanteo de la Parcela No. 50 del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional, de acuerdo con el plano del proyecto de subdivisión de dicha Parcela y en caso de que, luego de practicados esos trabajos, se compruebe que en su ámbito están ubicadas las Parcelas Nos. 47-Bis-C, 47-E-Ref-A, 47-E-Ref-B, y 47-E-Ref-C del mismo Distrito Catastral, proceda a modificar el plano de la Parcela No. 50, para hacerla figurar con un área de 4 Has., 25 As., 61 Cas., 37 Dms2., que es lo que restaría, después de rebajar de su área original de 5 Has., 47 As., 31 Cas., en la cual está incluida la parte que ocupa la Av. Máximo Gómez, la cantidad de 1 Ha., 21 As., 69 Cas., 63 Dms.2, total de las áreas de las Parcelas Nos. 47-Bis-C, 47-E-Ref-A, 47-E-Ref-B y 47-E-Ref-C. Noveno: Ordena, al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, anotar en el Certificado de Título correspondiente a la Parcela No. 49 del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional, que su área queda rebajada a 18 Has., 46 As., 77 Cas., 02 Dms.2”;

Considerando, que las recurrentes proponen en su memorial el siguiente medio de casación: Violación de los artículos 1351 del Código Civil, y 1 y 86 de la Ley de Registro de Tierras. Contradicción de sentencias.

Considerando, que en su único medio de casación las recurrentes alegan, en síntesis, lo siguiente: que de acuerdo con el criterio del Tribunal a-quo el principio de la legalidad del artículo 86 de la Ley de Registro de Tierras, y de las jurisprudencias emanadas en este sentido de la Suprema Corte de Justicia y del Tribunal Superior de Tierras, sólo tiene vigencia en los casos en que los inmuebles hubieran permanecido en el patrimonio de los beneficiarios de esas sentencias definitivas o en el de los titulares de los Certificados de Títulos originados por ellas... quedando descartada la aplicación de ese principio de la legalidad cuando existe la presencia de terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe; que la interpretación del Tribunal a-quo es a todas luces errónea porque a) formula una distinción que no contiene el citado artículo 86, ya que en él sólo se exceptúan las disposiciones indicadas en el artículo 174; b) la esencia del sistema consagrado por la Ley de Registro de Tierras, es precisamente el principio de la legalidad consagrado por los artículos 1 y 86, en función del cual es preciso interpretar sus demás previsiones; que el criterio consagrado por el Tribunal a-quo relega ese principio a segundo plano y coloca la protección al tercero adquirente de buena fe como el fin supremo del orden jurídico que consagra esa ley; pero,

Considerando, que en la sentencia impugnada se expresa al respecto lo siguiente: que "la litis surgida de conformidad con los hechos que informan el expediente, atinente al conflicto de la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada de sentencias dictadas sobre los mismos inmuebles que estatuyen en sentido diferente, se hubiera decidido con la aplicación del principio de la legalidad del artículo 86 de la Ley de Registro de Tierras, y de las Jurisprudencias emanadas de la Suprema Corte de Justicia y del Tribunal Superior de Tierras, siempre que dichos inmuebles hubieran permanecido en el patrimonio de los beneficiarios de esas sentencias definitivas o en el de los titulares de los Certificados de Títulos originados por ellas, pero habiendo ocurrido nuevos hechos, es lógico que de éstos surgieron nuevas situaciones jurídicas que han sido también previstas por el legislador, como es la presencia de terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe, a quienes la Ley de Registro de Tierras protege de manera especial en virtud de la creencia plena y absoluta que han tenido frente a los Certificados de Títulos que se les han mostrado (art. 173), cuya virtualidad y eficiencia hay que mantener sin importar la forma legal o espúrea en que éstos hayan surgido a la vida jurídica, conforme lo establecen las disposiciones del artículo 192 de la Ley mencionada, hasta tanto no se demuestre la mala fe de los terceros adquirentes; que esta protección al tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, no solamente la consagra el texto legal señalado, sino que también lo establece de manera expresa el artículo 138 de la misma Ley cuando al indicar contra quienes puede ser dirigida la acción en revisión por causa de fraude, excepción a los terceros adquirentes de buena fe al disponer, pero la referida acción no podrá ser intentada contra los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso; que en igual forma se advierte esta protección en las disposiciones del artículo 147, referente a las correcciones de errores materiales al disponer que sin embargo, cuando el Certificado de Título haya sido transferido por el primer dueño o haya adquirido un tercero cualquier derecho sobre el mismo a título oneroso y de buena fe, no podrá revisarse la sentencia etc.; que esa misma protección la consagran los artículos 170, 173, 174, 185, 186, y finalmente el artículo 192 cuando dispone, que el nuevo Certificado que se expida, así como cualquier anotación o registro que se verifiquen en un Certificado de Título, en virtud de un acto realizado a título oneroso y de buena fe y respecto del cual se hayan observado los formalismos legales procedentes, será oponible a todo el mundo inclusive al Estado. Párrafo: Sin embargo, si el nuevo Certificado, la anotación o el registro relativo a un derecho se hubiera obtenido por medios fraudulentos, la parte perjudicada podrá, sin menoscabo de los derechos adquiridos por el que actuó de buena fe, reclamar daños y perjuicios contra los que participaron en la comisión del fraude';

Considerando, que tal como lo ha juzgado el Tribunal a-quo las disposiciones de la Ley de Tierras, antes señaladas, protegen al tercer adquirente a título oneroso y de buena fe; que, por otra parte, el Estado garantiza el Certificado de Título ya que es expedido por el Registrador de Títulos, y constituye un acto auténtico, instrumentado por un funcionario que tiene fe pública; que en caso de un error no reparable el Estado prefiere indemnizar a la víctima por el perjuicio sufrido antes que alterar el Certificado; que, por tanto, el Tribunal a-quo proce-

dió correctamente a mantener el registro de las Parcelas Nos. 47-E-Ref-B y 47-Ref-C y 47-Bis-C en favor de José Velázquez Fernández y las Nos. 47-E-Ref-B y 47-E-E-Ref-C y 47-Bis-C en favor de José Vitienes Colubi, terceros adquirientes a título oneroso, cuya buena fe no ha sido impugnada, al basarse para dictar su sentencia en las mencionadas disposiciones de la Ley de Registro de Tierras; que por tanto, el medio único del recurso carece de fundamento y debe ser desestimado;

Por tales motivos, Primero: Rechaza el recurso de casación.

