

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 25 de febrero de 2019.

Materia: Tierras.

Recurrente: Idalina de la Caridad Más Rojas.

Abogados: Licdos. Yonis Furcal Aybar, Alfredo Contreras Lebrón y Licda. Yannis Pamela Furcal María.

Recurrido: Inmuebles San Rafael SRL.

Abogados: Licdos. Saqueo Fernández Minaya y Licda. Leogirna I. Guerrero Guerrero.

**Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz**

## 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 Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces 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 **8 de julio de 2020**, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Idalina de la Caridad Más Rojas, contra la sentencia núm. 201900081, de fecha 25 de febrero de 2019, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

### I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 3 de mayo de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Idalina de la Caridad Más Rojas, dominicana, tenedora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0089069-8, domiciliada en Santo Domingo, Distrito Nacional; quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Yonis Furcal Aybar, Alfredo Contreras Lebrón y Yannis Pamela Furcal María, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0394084-7, 001-1167816-5 y 223-0092194-1, con estudio profesional, abierto en común, en la oficina de abogados "Contreras, Furcal & Asociados" ubicada en la calle César Nicolás Penson núm. 70-A, edif. Caromag-1, apto. 103, sector Gascue, Santo Domingo, Distrito Nacional.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 24 de mayo de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por la sociedad comercial Inmuebles San Rafael, SRL., RNC 101-06524-9, con domicilio social ubicado en la calle Francia núm. 73, sector Gascue, Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por su gerente Mercedes Magaly Villari Garcés, dominicana, tenedora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0791266-6, domiciliada en Santo Domingo, Distrito Nacional; la cual tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Saqueo Fernández Minaya y Leogirna I. Guerrero Guerrero, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0001042-0 y 001-1698515-1, con estudio profesional, abierto en común, en la calle El Conde

núm. 203-2, edif. Diez, apto. 414, cuarto piso, sector Zona Colonial, Santo Domingo, Distrito Nacional.

Mediante dictamen de fecha 5 de septiembre de 2019, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República estableció que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 4 de marzo de 2020, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Moisés Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

## II. Antecedentes

En ocasión de la litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde incoada por Idalina de la Caridad Más Rojas, relativa a la parcela núm. 263-A, DC. 6/1, municipio y provincia San Pedro de Macorís, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís dictó la sentencia núm. 201600526, de fecha 19 de julio de 2016, la cual rechazó la demanda, por cuanto el informe rendido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales reflejó que la parcela resultante ocupaba un área de 2,271.89 mts<sup>2</sup> dentro de la parcela núm. 263-A y 228.11 mts<sup>2</sup> dentro de la parcela 263-C; concluyendo que el demandando deslindó una porción menos, que la ocupación en la parcela núm. 263-C no afectaba a la parte demandante y que no fue probada la superposición alegada.

La referida decisión fue recurrida por Idalina de la Caridad Más Rojas, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 201900081, de fecha 25 de febrero de 2019, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** *Acoge, en cuanto a la forma, pero rechaza, en cuanto el fondo, el recurso de apelación incoado por IDALINA DE LA CARIDAD MÁS ROJAS, contra la Sentencia núm. 201600526, de fecha 19 de julio de 2016, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, con relación a la Parcela núm. 263-A Distrito Catastral 6/1 del municipio y provincia de San Pedro de Macorís, en consecuencia, confirma la Sentencia núm. 201600526, de fecha 19 de julio de 2016, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís. SEGUNDO:* *Ordena a la secretaria general de este tribunal superior que proceda a la notificación de esta sentencia al Registrador de Títulos de San Pedro de Macorís, para fines de ejecución, conforme se ha ordenado, así como al Director Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, para los fines legales correspondientes. TERCERO:* *Ordena a la secretaria general de este tribunal superior que publique esta sentencia, mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los dos (2) días siguientes a su emisión y durante un lapso de quince (15) días. (sic)*

## III. Medios de casación

La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Errónea Interpretación de los Derecho, Desnaturalización de Los Hechos y Falta de Ponderar. **Segundo medio:** Violación a los Artículos 68 y siguientes de la Ley 108-05, así como además de los Artículos 19 y siguientes, 25, 77, 91, 93, 157 y siguientes del Reglamento de Mensuras Catastrales. **Tercer medio:** Violación al Artículo 1315 del Código Civil. **Tercer medio:** Violación a los Artículos 68 y 69 párrafo segundo de la Constitución dominicana". (sic)

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

### **Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz**

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.

## V. Incidentes

La parte recurrida solicita, en su memorial de defensa, que se declare la nulidad del presente recurso de casación, por cuanto el acto de emplazamiento no fue acompañado del auto de autorización emitido por el Presidente de la Suprema Corte de Justicia, conforme lo establece el artículo 6 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Como el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso procede examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

Ciertamente, tal como plantea la parte recurrente, de conformidad con el artículo 6 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, el emplazamiento deberá dirigirse a la parte contra la que se dirige el recurso, encabezando con una copia del auto del presidente de la Suprema Corte de Justicia que autoriza a emplazarlo.

. En ese sentido, esta Suprema Corte de Justicia verifica que no se violó la Ley de Procedimiento de Casación, a pesar de no notificarse el auto de autorización a emplazar a la parte recurrida, por cuanto la omisión no impidió a la parte recurrida que depositara su memorial de defensa en tiempo oportuno y produjera sus conclusiones en la audiencia celebrada fijada para conocer el recurso en fecha 4 de marzo de 2020; por lo que el acto de emplazamiento no le ha causado agravios, quedando evidenciado que se cumplieron con las condiciones impuestas por la ley que rige la materia; en esas atenciones, esta Tercera Sala es de criterio, por la máxima de que "no hay nulidad sin agravio", que la nulidad es la sanción que prescribe la ley para los actos de procedimiento que no reúnen o no cumplen las formalidades que ella establece y solo debe ser pronunciada cuando la formalidad omitida o irregularmente consignada ha perjudicado los intereses de la defensa; en este caso, la parte recurrida se han limitado a denunciar la falta de notificación de la copia del auto en el acto de emplazamiento, sin establecer ni demostrar el perjuicio que esto le causado, razón por la cual se desestima el incidente propuesto y *se procede al examen del recurso de casación*.

Para apuntalar el primer y segundo medios de casación, los que se examinarán reunidos y en único término, por su estrecha vinculación y por la solución que se le dará al presente asunto, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en una errónea interpretación de la ley y de los elementos de prueba al establecer que los trabajos técnicos impugnados fueron realizados bajo el amparo de ley, sin constatar que a la parte hoy recurrente no le fueron notificados estos trabajos, siendo copropietaria de la parcela deslindada y sin tomar en cuenta que la contraparte no probó haber cumplido con los requisitos de publicidad establecidos en la ley y en los reglamentos para la aprobación de los trabajos de deslinde; incurriendo además, en desnaturalización de los hechos al decretar que la recurrente no probó la violación a sus derechos, cuando ante la impugnación de un trabajo de deslinde por falta de publicidad, corresponde al ejecutante demostrar que cumplió con la debida notificación a los colindantes y copropietarios de la parcela en cuestión. Aduce además, que el tribunal *a quo* incurrió en violación de los artículos 68 y siguientes de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, así como de los artículos 19 y siguientes, 25, 77, 91, 93, 157 y siguientes del Reglamento General de Mensuras Catastrales, al no valorar que la parte recurrida admitió en sus conclusiones que existía una irregularidad en los trabajos al solicitar que se remitiera el expediente a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, a fin de que fuera rebajada una porción de 258.11 mts<sup>2</sup>, asumiendo, de forma clara y precisa, que los trabajos no habían sido hechos conforme a la ley, por lo que a confesión de parte, relevo de pruebas.

La valoración de los medios requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada, de los documentos por ella referidos y de los aportados con motivo del presente recurso: a) que José Miguel López Peralta y Manuel Abreu Araujo eran propietarios de una porción de terreno de 5,000 m<sup>2</sup>, ubicada en el ámbito de la parcela núm. 263-A, DC. 6/1, municipio y provincia San Pedro de Macorís, amparada en el certificado de título núm. 487; quienes vendieron a Idalina de la Caridad Más Roja, una porción de 2,500 m<sup>2</sup>, mediante acto de fecha 18 de septiembre de 1990; b) que mediante sentencia de fecha 29 de diciembre de 1999, le fue adjudicada la porción restante de 2,500 m<sup>2</sup> a la sociedad comercial Inmuebles San Rafael, SA.; c) que a fin de delimitar sus derechos, la referida entidad sometió su porción de 2,500 m<sup>2</sup>, a trabajos técnicos de deslinde, los

cuales fueron aprobados mediante decisión de fecha 20 de julio de 2009, resultando la parcela núm. 405347233370, municipio y provincia San Pedro de Macorís, con una superficie 2,500 m<sup>2</sup>; d) que alegando no haber sido citada en calidad de copropietaria de la parcela deslindada y ser titular del derecho de una porción que se desprende de la misma constancia anotada, Idalina de la Caridad Más Roja incoó una demanda en nulidad de deslinde, dictando el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís la sentencia núm. 201600526, de fecha 19 de julio de 2016, la cual rechazó la demanda por no haber comprobado ninguna afectación a los derechos de la demandante; e) que no conforme con este fallo, la parte demandante incoó un recurso de apelación, fundado en la existencia de irregularidades en el proceso de deslinde, alegando que tanto la porción deslindada como sus derechos surgieron de la misma constancia anotada y que siendo colindante y copropietaria debió notificársele el proceso de deslinde, así como a los demás colindantes y que ante esa omisión deben ser anulados los trabajos técnicos; f) que la jurisdicción de alzada rechazó el recurso y confirmó la sentencia apelada, ahora es impugnada mediante el presente recurso de casación.

. Para fundamentar su decisión el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"Que, analizando los elementos de prueba aportados al presente proceso, este tribunal tiene a bien realizar las siguientes ponderaciones: a. Que, la recurrente establece que al momento de realizar las operaciones de deslinde se cometieron errores que acarrear su nulidad, siendo estos la falta de notificación al recurrente del deslinde a los colindantes y su superposición; b. El deslinde como procedimiento mediante el cual una persona procede a delimitar su derecho de propiedad inmobiliaria sobre la cual tiene derecho (SCJ. 3ra. Sala, 16 de mayo de 2012, núm. 47, B. J. 1218), requiere que las operaciones realizadas se considerarían nulas cuando no se cumplen los requisitos técnicos establecidos por la ley de registro inmobiliario y sus respectivos reglamentos; c) Que, al recurrente sostener la nulidad de un deslinde debe aportar los elementos probatorios donde se visualicen las irregularidades plasmadas en su demanda inicial y posterior recurso; d) En la especie, analizadas las piezas que componen el dossier, donde se destaca las operaciones técnicas realizadas por mensura catastral, no se visualiza ni superposición o violación a la notificación al recurrente como colindante (TC/00404/14, 30 de diciembre de 2014), pues no es identificado como tal, tanto en la citada operación técnica o en alguna otra documentación en el proceso; e) Que, tampoco es un elemento que trae consigo la nulidad del deslinde, el hecho que los derechos del recurrente y el recurrido, pudieran haber nacido de una misma carta constancia, sino que ambos, de manera individual, tenían derechos sobre la referida parcela; f) Que, con relación a la posibilidad de violación a derechos de terceros, es a estos que le corresponde realizar las oposiciones que consideren pertinentes, no teniendo la parte recurrente la facultad para reclamar reivindicación que no posee poder y mucho menos tratar de tener un beneficio directo de ellas. g) Por consiguientes, al carecerse de elementos probatorios que fundamente las pretensiones de su recurso, es de derecho, rechazar el presente recurso de apelación y confirmar (S)".

Por lo precedentemente transcrito quedó establecido que el tribunal *a quo* rechazó el recurso de apelación incoado por Idalina de la Caridad Más Rojas contra la sentencia que rechazó la demanda en nulidad de trabajos técnicos de deslinde, basado en que no fue probada ni la superposición alegada ni la falta de la notificación de la recurrente como colindante, por cuanto no había sido identificada como tal al momento de la ejecución de los trabajos técnicos y que, aunque los derechos de ambas partes hayan surgido de la misma constancia anotada, se trataban de dos porciones independientes; sin embargo, se verifica que en el expediente constaba el informe de inspección de fecha 1° de enero de 2011, rendido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales en el que se estableció que la parcela resultante tiene una superficie menor a la que consta en el certificado de título y que se superpone de manera parcial sobre otra parcela; esto es, que ocupa un área de 2,271.89 m<sup>2</sup>, dentro de la parcela núm. 263-A y 228.11 mts<sup>2</sup>, dentro de la parcela núm. 263-C.

. En cuanto a la falta de valoración de las pruebas alegada por la parte recurrente, es oportuno resaltar

que ha sido criterio constante que: *los jueces del fondo son soberanos en la ponderación de los elementos de prueba que le son sometidos y esa apreciación escapa a la censura de la casación, salvo desnaturalización*; de igual modo, ha sido juzgado que: *La desnaturalización de los hechos y documentos de la causa supone que a los hechos establecidos como verdaderos no se les ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza*.

El análisis de la sentencia impugnada pone de manifiesto que mediante el informe de inspección se estableció la ocupación de la porción deslindada, pero no se determinó dónde se encontraba la ocupación de la parte hoy recurrente ni cuáles eran los colindantes, a fin de establecer si existía o no la afectación alegada y si habían sido puestas en causa las personas que figuraban como colindantes en el plano aprobado; sin embargo, en un sentido contrario, el tribunal *a quo* interpretó que dado que la ocupación era menor a la que se encontraba en la constancia anotada no se evidenciaba la superposición y que la parte recurrente no figuraba en ninguno de los documentos como colindante y, por ende, no se había probado la violación al principio de publicidad, por lo que los trabajos técnicos se habían hecho conforme a la ley y los reglamentos y, que en consecuencia, la parte recurrente no había podido probar las regularidades del deslinde ni su afectación.

La sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* indicó que los derechos de las partes representaban derechos individuales, no obstante hayan nacido de la misma constancia anotada; siendo este hecho el que precisamente llevaba concluir que se trataba de derechos contiguos, que la actual recurrente debía ser su colindante y, por consiguiente, debió ser notificada de la presentación de los trabajos técnicos a fin de que pudiera hacer sus reparos; constituyendo la ausencia de la prueba de la notificación hecha a los colindantes una irregularidad del trabajo técnico.

El tribunal *a quo* al conocer el recurso de apelación, no tomó en cuenta que tratándose de una demanda en nulidad de deslinde, correspondía verificar si se había cumplido con los requisitos de publicidad mediante las notificaciones a los colindantes y copropietarios del inmueble y si la porción que ocupaba la beneficiaria de los trabajos técnicos se encontraba dentro de la porción del demandante o si afectada de manera parcial su ocupación, pero no lo hizo; en ese sentido, el tribunal *a quo*, en lugar de confirmar la sentencia impugnada, debió revocarla y analizar de manera conjunta y armónica las pruebas aportadas, máxime si entre ellas se encontraba un informe rendido por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales que no fue concluyente en cuanto a la regularidad de los trabajos de deslinde, por no determinarse donde se encontraba la ocupación de la demandante respecto a la parcela deslindada ni cuáles eran los colindantes, elementos que eran esenciales para determinar la procedencia o no de la demanda primigenia; razón por la cual, al fallar como lo hizo, el tribunal *a quo* incurrió en los vicios alegados y, en consecuencia, procede acoger los dos medios de casación examinados y casar la sentencia impugnada, sin la necesidad de ponderar los demás medios propuestos.

Por mandato del artículo 20 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, dispone que siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto a otro Tribunal del mismo grado o categoría de aquel de donde proceda la sentencia que ha sido objeto del recurso.

Al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, cuando la sentencia es casada por una falta procesal a cargo de los jueces, tal y como ocurre en el presente caso, las costas pueden ser compensadas.

#### VI. Decisión

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

### FALLA

**PRIMERO:** CASA la sentencia núm. 201900081, de fecha 25 de febrero de 2019, dictada por el Tribunal

Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto por ante la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

**SEGUNDO:** COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico. Cesar 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, Secretaria General, que certifico.

[www.poderjudici](http://www.poderjudici)