
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 19 de diciembre de 2013.

Materia: Tierras.

Recurrente: Inversiones Nacionales e Internacionales, SA.

Abogado: Lic. José Miguel Luperón Hernández.

Recurrido: Hacienda Pantoja, SA.

Abogados: Lic. Francisco S. Durán González y Licda. Ana Susana Mieses Rivera.

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 la sociedad comercial Inversiones Nacionales e Internacionales, SA., contra la sentencia núm. 20140029, de fecha 19 de diciembre de 2013, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 7 de marzo de 2014, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de la sociedad comercial Inversiones Nacionales e Internacionales, SA., organizada y constituida de acuerdo a las leyes de la República Dominicana, con domicilio social en la calle Bohechío núm. 12, ensanche Ferrúa, Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por su presidente Lorenzo Andrés Rodríguez Melgen, dominicano, portador de cédula de identidad y electoral núm. 001-0159409-1, domiciliado y residente en el domicilio de la sociedad comercial que representa; la cual tiene como abogado constituido al Lcdo. José Miguel Luperón Hernández, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1760859-6, con estudio profesional abierto en la avenida Lope de Vega núm. 29, *suite* 405, Santo Domingo, Distrito Nacional.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 15 de abril de 2014, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por la sociedad comercial Hacienda Pantoja, SA., constituida de acuerdo a las leyes de la República Dominicana, con domicilio en la calle Olof Palme (antigua estancia nueva) esq. avenida Gregorio Luperón, sector Altos de Las Praderas, Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por su presidente Rafael V. Bisonó Cambiaso, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0780072-4, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional; la cual tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Francisco S. Durán González y Ana Susana Mieses Rivera, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral

núms. 001-0068437-2 y 001-0096347-9, con estudio profesional abierto en común en la avenida Simón Bolívar núm. 507, condominio San Jorge, apto. 202, sector Gascue, Santo Domingo, Distrito Nacional.

Mediante dictamen de fecha 12 de mayo de 2016, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso de casación, estableciendo que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso.

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de tierras, en fecha 8 de junio de 2016, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Sara I. Henríquez Marín y Francisco Ortega Polanco, asistidos de la secretaria y del ministerial, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

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

II. Antecedentes

La parte hoy recurrente sociedad comercial Inversiones Nacionales e Internacionales, SA., y la parte recurrida sociedad comercial Hacienda Pantoja, SA., incoaron litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde, con relación a las parcelas núms. 33 y 34, Distrito Catastral núm. 11, Distrito Nacional, dictando el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional la sentencia núm. 20122524, de fecha 8 de junio de 2012, mediante la cual: *Fueron anulados parcialmente los trabajos de deslinde practicados por la agrimensora Annette G. Chabebe Ramírez, aprobados por resolución de fecha 18 de febrero de 2004, solo en cuanto al solar núm. 1, de la manzana núm. 5532, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional; fue ordenada la cancelación de la designación catastral identificada como solar núm. 1, manzana núm. 5532, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional, con la que fue identificada una porción de terreno de 3,908.10 mts², dentro del ámbito de la parcela núm. 34, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional y la cancelación del certificado de título núm. 2004-8431.*

La referida decisión fue recurrida por la sociedad comercial Hacienda Pantoja, SA., mediante instancia depositada en fecha 26 de julio de 2012, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 20140029, de fecha 19 de diciembre de 2013, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: *Acoge en la Forma y el Fondo el recurso de Apelación, interpuesto en fecha 20 de septiembre del año 2012, suscrito por los Lic. Francisco S. Duran Gonzalez y Ana Susana Mieses Rivera, en representación de Hacienda Pantoja y en consecuencia se revoca la sentencia No. 20122524 de fecha 8 de junio del año 2012, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional.* **SEGUNDO:** *Se rechazan las conclusiones vertidas por la parte recurrida Inversiones Nacionales E Internacionales, S.A y por la interviniente forzosa sociedad de Iglesias de Jesucristo de los Santos de los últimos días por los motivos expuestos.* **TERCERO:** *Se Anulan los Trabajos de deslinde practicados por el agrimensor Pedro Alejandro Polanco Valenzuela, codía 14399, dentro del ámbito de la Parcela No. 34 del Distrito Catastral No. 11 del Distrito Nacional, que resultó la parcela 34-004.348 con una extensión superficial de 3,889.72 Mts².* **CUARTO:** *Se mantienen los trabajos de deslinde, refundición y subdivisión practicados por la agrimensora Annette Chabebe Ramírez de los cuales resultó el Solar No. 1, manzana 5525 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional, entre otros con una extensión superficial de 361.51 Mts².* **QUINTO:** *Ordena a la Registrador de Títulos del Distrito lo siguiente: Cancelar el Certificado de Títulos No. 2004-4647 expedido a favor de Inversiones Nacionales e Internacionales, S.A. que ampara el derecho de propiedad de la parcela 34-004-348 del Distrito Catastral No. 11 del Distrito Nacional(sic).*

La sociedad comercial Inversiones Nacionales e Internacionales, SA. interpuso un recurso de casación, en fecha 7 de marzo de 2014, contra la referida decisión, dictando la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, la sentencia núm. 590, de fecha 19 de octubre de 2016, mediante la cual: *se rechazó el recurso de*

casación y se condenó en costas a la parte recurrente.

La sociedad comercial Inversiones Nacionales e Internacionales, SA., interpuso recurso de revisión constitucional contra la indicada sentencia, decidido mediante sentencia núm. TC/0263/18, de fecha 31 de julio de 2018 dictada por el Tribunal Constitucional, mediante la cual: *se admitió el recurso de revisión constitucional, se anuló la sentencia núm. 590, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el diecinueve (19) de octubre de dos mil dieciséis (2016), se ordenó el envío del expediente a la Suprema Corte de Justicia, se ordenó la comunicación de la sentencia a las partes, se declaró el proceso libre de costas y se ordenó la publicación de la sentencia en el Boletín del Tribunal Constitucional.*

El expediente fue enviado por el Tribunal Constitucional, mediante la comunicación SGTC-0369-2019, de fecha 17 de enero de 2019, recibida por la secretaria general de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 29 de enero de 2019.

El artículo 54 incisos 9) y 10) de la Ley núm. 137-11 Orgánica del Tribunal Constitucional, dispone que: "El procedimiento a seguir en materia de revisión constitucional de las decisiones jurisdiccionales será el siguiente:[...] 9) La decisión del Tribunal Constitucional que acogiere el recurso, anulará la sentencia objeto del mismo y devolverá el expediente a la secretaria del tribunal que la dictó; 10) El tribunal de envío conocerá nuevamente del caso, con estricto apego al criterio establecido por el Tribunal Constitucional en relación del derecho fundamental violado o a la constitucionalidad o inconstitucionalidad de la norma cuestionada por la vía difusa".

De lo anterior se colige que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia deberá decidir el recurso de casación original interpuesto por la sociedad comercial Inversiones Nacionales e Internacionales, SA., en fecha 7 de marzo de 2014, en atención, de manera estricta, a los criterios externados por la sentencia del Tribunal Constitucional que nos ocupa.

III. Medios de casación

La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: "**Único medio:** Desnaturalización de los hechos. Violación al derecho de defensa. Falta de motivos y de base legal".

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, y el 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 Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

Que el criterio asumido por el Tribunal Constitucional para anular la decisión dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia estuvo fundamentado, en síntesis, en lo siguiente:

"[§] En lo referente a los alegatos dados por la parte recurrente para sustentar la existencia de una vulneración a las garantías del debido proceso y tutela judicial efectiva por omisión de estatuir que se le indilga a la Sentencia núm. 590, este tribunal constitucional constata, que la falta de notificación del proceso de deslinde sobre las parcelas 33 y 34 del D.C. 11 del D.N. que éste alega, fue uno de los medios que presentó en su memorial de casación depositado el siete (7) de marzo de dos mil catorce (2014) [§] en respuesta a ese medio, en la Sentencia núm. 590, la Tercera Sala de la Suprema Corte rechazó ese medio estableciendo su falta de relevancia, dando el argumento que se transcribe a continuación: Considerando, que para que un deslinde sea válido existen tanto en la antigua Ley y Reglamento General de Mensuras Catastrales, como en la actual, requisitos de hecho y de derecho, que deben ineludiblemente ser observados, siendo indispensable que el agrimensor contratista respete las ocupaciones de los demás propietarios y cumpla con el requisito de la publicidad, notificando y citando a los propietarios y colindantes para que estén presentes en los trabajos de campo y judiciales, y así puedan defender sus derechos; que como se trata de un expediente que se

desarrolló bajo el amparo de la Ley núm. 1542, tal y como lo expresa basta la carta de conformidad; sin embargo, éste no es el punto fundamental por el cual el Tribunal Superior de Tierras falló como lo hizo, por lo que concierne a esta parte del medio esgrimido por la recurrente, no es de vital relevancia, por lo que es rechazado; (5) En relación con la decisión adoptada en la presente sentencia, este tribunal constitucional considera que el referido medio tenía una importancia nodal por cuanto lo que está alegando la parte recurrente es, nada más y nada menos, que el proceso de deslinde fue realizado inobservado el sistema de publicidad que exigía la normativa legal que era de aplicación al momento en que se realizaron esos trabajos técnicos, es decir, cuando aún estaba vigente la Ley núm. 1542, de Registro de Tierras. En ese sentido, no es ocioso señalar que el artículo 55.2 de la Ley núm. 1542 establecía una especie de mecanismo de notificación, a cargo del agrimensor, del aviso de mensura a los propietarios y colindantes de la parcela donde se estuviera realizando algún tipo de trabajo técnico de mensura [(5) En vista de las consideraciones anteriores, este tribunal constitucional entiende que en su decisión el tribunal *a quo* no hizo una correcta ponderación del medio de falta de citación de los trabajos de deslinde que le fue propuesto por la parte recurrente en su memorial de casación, por lo que en ese sentido debe considerarse que la misma adolece de la debida motivación en relación a ese aspecto [(5) En vista del principio de tutela judicial efectiva previsto por la Carta Sustantiva, el cual instituye la obligación, a cargo de los jueces, de motivar sus decisiones de manera clara y precisa, este tribunal constitucional procederá a anular la Sentencia núm. 590, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el diecinueve (19) de octubre de dos mil dieciséis (2016), por no haberse cumplido con la garantía de la debida motivación. En consecuencia, enviará el expediente a la Suprema Corte de Justicia para los fines correspondientes" (sic).

Para apuntalar su único medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en los vicios de contradicción de motivos y desnaturalización de los hechos al establecer que había comprobado que ninguna de las partes que realizaron los trabajos de deslindes notificaron a los colindantes, sin embargo, le da ganancia de causa a una de las partes cuando lo correcto era rechazar ambos trabajos y no favorecer a uno y no al otro, lo que revela complacencia o parcialidad; que el tribunal *a quo* no tomó en cuenta que los recurrentes no tienen colindantes, pues su inmueble está rodeado de calles y carreteras por los cuatro lados.

La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que la sociedad comercial Inversiones Nacionales e Internacionales, SA., era propietaria de la parcela núm. 33, Distrito Catastral núm. 11, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 22,012 metros cuadrados y de la parcela núm. 34, Distrito Catastral núm. 11, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 169,0298.28 metros cuadrados; b) la sociedad comercial Inversiones Nacionales e Internacionales, SA., transfirió la cantidad 3,092.72 metros cuadrados dentro de la parcela núm. 34, en el año 1999, a la Asociación de Iglesias de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días de la República Dominicana; c) Inversiones Nacionales e Internacionales, SA., transfirió, por medio del acto de venta de fecha 18 de marzo de 2001, dos porciones de terreno de 1has, 20as, 12cas y de 2has, 12as, 23cas, dentro de la parcela núm. 33, Distrito Catastral núm. 11, del Distrito Nacional y una porción de 15has, 49as, 11cas, 28dcm dentro del ámbito de la parcela núm. 34, Distrito Catastral núm. 11, Distrito Nacional y sus mejoras, primero a William Cunillera Navarro y luego a la sociedad comercial Hacienda Pantoja, SA., con quien suscribió un acto de venta definitivo con la intervención de una institución bancaria como acreedora; d) posteriormente tanto la Asociación de Iglesias de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días de la República Dominicana como la sociedad comercial Hacienda Pantoja, SA., procedieron a realizar los deslindes correspondientes a las porciones de terreno adquiridas; e) la sociedad comercial Inversiones Nacionales e Internacionales, SA., y la sociedad Hacienda Pantoja, SA., interpusieron demandas en nulidad de deslinde, referentes a las parcelas núms. 33 y 34, Distrito Catastral núm. 11, del Distrito Nacional, emitiendo el tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional la sentencia núm. 20122524, de fecha 8 de junio de 2012, que anuló parcialmente los trabajos de deslinde practicados por la agrimensora Annette

G. Chabebe Ramírez, aprobados por resolución de fecha 18 de febrero de 2004, solo en cuanto al solar núm. 1, manzana 5532, Distrito Catastral 1, Distrito Nacional y ordenó la cancelación de la parcela resultante de deslinde y del certificado de título núm. 2004-8431, emitido a favor de la sociedad Hacienda Pantoja, SA.; f) la referida sentencia fue recurrida en apelación por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, mediante instancia de fecha 26 de julio de 2012, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 20140029, de fecha 19 de diciembre de 2013, que revocó la sentencia núm. 20122524, de fecha 8 de junio de 2012, anuló los trabajos de deslinde practicados por el agrimensor Pedro Alejandro Polanco Valenzuela, dentro del ámbito de la parcela núm. 34, Distrito Catastral núm. 11, del Distrito Nacional, ordenó la cancelación de la parcela resultante y del certificado de título núm. 2004-4647, emitido a favor de Inversiones Nacionales e Internacionales, SA., y mantuvo los trabajos de deslinde, refundición y subdivisión practicados por la agrimensora Annette Chabebe Ramírez, de los cuales resultó el solar núm. 1, manzana 5525, Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional.

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

"Quedel análisis del primer acto de venta de fecha 24 de marzo del año 2000 suscrito entre la Sociedad Inversiones Nacionales E Internacionales S.A. y el Doctor William Cunillera Navarro con un privilegio se evidencia que fue transferida la cantidad aproximada de 194,000 Mts2 dentro del ámbito de las Parcelas Nos. 33 y 34 del Distrito Catastral No. 11 del Distrito Nacional, en el cual se hizo constar en su artículo decimo primero que la vendedora se reserva una porción de 9,233 Mts2 dividido en dos porciones de terreno, una de 6,000 metros situada al oeste de la parcela con los siguientes linderos: al sur carretera La Isabela; al norte resto de la parcela 34; al este resto de la parcela 34; y al oeste resto de la parcela 34 y otra porción de 3,233 Mts2 donde se encuentra en proceso de construcción un centro comercial y dos edificios de Aptos Residenciales con los linderos siguientes: al sur carretera La Isabela; al norte; resto de la parcela 34; al este parcela 35 y al oeste Calle en proyecto; así mismo el artículo décimo segundo establece que las partes convienen que cada una de ellas aportará un 50% del área que ocupará la calle medianera que separará la porción objeto de venta a favor de William Cunillera Navarro, de la porción reservada por la vendedora en la que se encuentra en proceso de construcción un Centro Comercial y dos Edificios de Apartamentos Residenciales; que, los derechos adquiridos por William Cunillera Navarro fueron cedidos con el consentimiento de Lorenzo Andrés Rodríguez Melgen a Hacienda Pantoja y a través de un contrato tripartito de fecha 18 de marzo del 2001 la Sociedad Inversiones Nacionales E Internacionales S.A. vende a la Hacienda Pantoja la cantidad de 188,846.29 Mts2 dividida en tres porciones, dos dentro del ámbito de la parcela 33, una de 02has 20as 12cas equivalente a 22,012.01 Mts2, la otra de 01has 19as 23cas equivalente a 11,923 Mts2, y una tercera porción dentro del ámbito de la Parcela No. 34 de 15has 49as 11cas 28dcm equivalente a 154,911.28Mts2. Que sobre las referidas porciones las partes de común acuerdo practicaron un levantamiento topográfico, representadas por sus agrimensores los cuales rindieron un informe en fecha 2 de octubre del 2001, en el que consta que el área útil que le restaba a la vendedora luego de descontar el área transferida a la Asociación de Iglesias de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días y los 9,233 Mts2 que está se reservó en la que tenía sus construcciones era de 188,846.28 Mts2; que en esa virtud la Hacienda Pantoja solicitó autorización para practicar trabajos técnicos de Deslinde, Refundición y Subdivisión dela porción de terreno adquirida; y por resolución dictada por este tribunal Superior de Tierras de fecha 17 de septiembre del 2003 fueron aprobados trabajos de deslinde practicados por el agrimensor Pedro A. Polanco Mena en la Parcela No. 34 del Distrito Catastral No. 11 del Distrito Nacional, a favor de la Sociedad Inversiones Nacionales E Internacionales S.A.de los que resultaron las Parcelas Nos. 34-003-330-332, 34-003-330-333, 34-003-330-334, 34-003-330-335, 34-003-330-336 y 34-003-330-337 con un total de 9,542 Mts2 con un exceso de 309 Mts2, de los 9,233 Mts2 que se había reservado la Compañía vendedora; adicionalmente en fecha 12 de mayo del 2004 la Sociedad Inversiones Nacionales E Internacionales somete un nuevo deslinde en la Parcela No. 34 por

la cantidad de 3,889.72 Mts2 que resultó la parcela 34-004.348 la cual conforme consta en el informe rendido por mensuras en ocasión de una inspección realizada a pedimento de la juez-aquo, se superpone a uno de los solares resultante de los trabajos de Deslinde, Refundición y Subdivisión practicados por la agrimensora Annette Chabebe a favor de Hacienda Pantoja (9) Queeste tribunal pudo verificar que ninguna de las partes envueltas en el proceso y que realizaron trabajos de mensuras notificó a los colindantes, situación que fue esgrimida tanto por la parte recurrente como por la parte recurrida, pero debido a que estos deslindes se practicaron durante la vigencia de la ley 1542, que solo exigía carta de conformidad de la parte que contrata el trabajo; solo si se prueba algún daño o afectación de un colindante pudiera ser esta omisión motivo de revocación de los trabajos presentados, situación que se invoca como en la especie a través de una Litis. Que de la ponderación de las notas digitales de la audiencia celebrada por el Juez-Aquo en fecha 24 de abril del año 2007 en la cual fueron escuchados los señores William Cunillera y Lorenzo Rodríguez Melgen en sus respectivas calidades, se verifica que ambos están de acuerdo en que la Sociedad Inversiones Nacionales E Internacionales se reservaría la cantidad de 9,000 Mts2 en la Parcela 34; pero según declaraciones del señor Lorenzo este expresó que luego verbalmente ambos acordaron que se reservaría 5,000 Mts2 más, y de estos últimos metros fue que surgió la parcela 34-004.348 superpuesta al solar No. 1 de la manzana 5532 aprobado a favor de la Hacienda Pantoja. Que este Tribunal pudo comprobar por las pruebas aportadas y los informes rendidos por ambos agrimensores contratados, que las Parcelas Nos. 33 y 34 del Distrito Catastral No. 11 del Distrito Nacional, figuraban en los títulos con una extensión superficial superior a la que realmente tenía el terreno, es decir hay una diferencia de área por defecto; que en modo alguno puede afectar a las personas que adquirieron derechos dentro de esos inmuebles, ya que el vendedor le debe garantía al comprador, conforme lo establece el Código Civil Dominicano. Que la Sociedad Inversiones Nacionales E Internacionales no podía deslindar más terreno que el que realmente tenía reservado y ocupado con la construcción de un Centro Comercial y dos Edificios de Apartamentos cuya delimitación estaba definida como un cuerpo cierto con los linderos claros y determinados, que en caso de que hubiera existido algún sobrante en ambas parcelas, este tenía que estar fuera de las áreas transferidas a terceros adquirientes de buena fe y a título oneroso como es la Sociedad de Iglesias de Jesucristo de los Santos de los últimos días de la República Dominicana y Hacienda Pantoja; en consecuencias este Tribunal decide anular los trabajos de deslinde practicados dentro del ámbito de la Parcela No. 34 del Distrito Catastral No. 11 del Distrito Nacional, de los cuales resultó la parcela 34-004.348 a favor de la Sociedad Inversiones Nacionales E Internacionales, con una extensión superficial de 3,889.72 Mts2, amparada en el certificado de títulos No. 2004-4647; y así mismo procede a rechazar las conclusiones vertidas por la parte recurrida tanto en audiencia como en su escrito justificativo de conclusiones y por la Interviniente Forzoso la Sociedad de Iglesias de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días, quienes solicitan la confirmación de la sentencia recurrida" (sic).

En cuanto al alegato de que el tribunal *a quo* incurrió en contradicción de motivos y desnaturalización de los hechos, en tanto comprobó que ninguna de las partes que realizaron los trabajos de deslindes notificó a los colindantes y le dio ganancia de causa a una de ellas cuando debió rechazar ambos trabajos, es preciso señalar que al amparo de la abrogada Ley núm. 1542-47 de Registro de Tierras, el proceso de deslinde se realizaba de manera administrativa, por lo que, si bien para su validez era necesario que el agrimensor actuante respetara las ocupaciones en el terreno y notificara a los demás propietarios y colindantes para que estuviesen presentes al momento de realizar los trabajos de campo, este último requisito no estaba consignado a pena de nulidad, ya que bajo la referida ley, solamente era necesaria la presentación de los planos aprobados por la Dirección General de Mensuras Catastrales, acompañados por la carta de conformidad del solicitante, para que el Tribunal Superior de Tierras ordenara al Registro de Títulos la expedición del certificado de título correspondiente.

Cuando un propietario o colindante del inmueble deslindado no hubiese sido citado y considerare que ha sido afectado por los trabajos realizados, dispone de la facultad de interponer una litis sobre derechos

registrados, a fin de presentar todos sus medios de defensa en procura de salvaguardar los derechos que a su juicio le fueran vulnerados en el trabajo técnico de deslinde, como ha ocurrido en la especie, en que las partes hoy recurrente y recurrida accionaron recíprocamente solicitando la nulidad de los deslindes practicados por ellas en atención a los derechos que entendieron que les fueron lesionados.

Que en tal sentido, si bien en la sentencia impugnada se consigna que las partes en litis no notificaron a los colindantes en ocasión de los deslindes realizados, tal situación no implica la contradicción de motivos y desnaturalización de los hechos alegada por la parte recurrente ni acarrea la nulidad de ambos trabajos como erróneamente afirma la parte recurrente, en tanto la revocación de los trabajos de deslinde solo debe ser decretada cuando se demuestre que esa omisión ha causado un daño o afectación a los derechos de un propietario o colindante, por lo que era deber del tribunal *a quo* determinar la afectación de derechos en ocasión de los trabajos de deslindes cuya nulidad recíprocamente las partes en litis demandaron.

El análisis de la sentencia cuya casación se procura ha permitido a esta Tercera Sala constatar, según consta en su motivación, que en fecha 24 de marzo de 2000 la sociedad comercial Inversiones Nacionales e Internacionales, SA., suscribió un contrato de venta en el que acordaba transferir la cantidad aproximada de 194,000 metros cuadrados, dentro del ámbito de las parcelas núms. 33 y 34, Distrito Catastral 11, Distrito Nacional, a favor de William Cunillera Navarro, en el cual la parte hoy recurrente se reservó la cantidad de 9,233.00 metros cuadrados, divididos en dos porciones de terreno, una primera de 6,000.00 metros cuadrados, ubicada al oeste de la parcela y cuyos linderos son los siguientes: al sur carretera La Isabela; al norte resto de la parcela 34; al este resto de la parcela 34 y al oeste resto de la parcela 34, y una segunda porción de 3,233 metros cuadrados, en donde se construyen un centro comercial y dos edificios con los linderos siguientes: al sur carretera La Isabela; al norte resto de la parcela 34; al este parcela 35 y al oeste calle proyecto. De igual manera, en el contrato se indicó que los contratantes aportarían un 50% para la construcción de la calle medianera que separa el área adquirida por William Cunillera Navarro y las construcciones que realizaba la parte hoy recurrente.

. Posteriormente, William Cunillera Navarro cedió los derechos de compra a la sociedad comercial Hacienda Pantoja, SA., la cual, mediante contrato de venta de fecha 18 de marzo de 2001, compró a la parte hoy recurrente, tres porciones de terreno equivalentes a 2has, 20as y 12cas y de 1has, 19as y 23cas, dentro del ámbito de la parcela núm. 33, Distrito Catastral 11, Distrito Nacional, y de 15has, 49as, 11cas y 28dcm, dentro del ámbito de la parcela núm. 34, Distrito Catastral 11, Distrito Nacional, para un total aproximado de 188,846.29 metros cuadrados. Luego, mediante levantamiento topográfico de fecha 2 de octubre de 2001, realizado por agrimensores contratados por las partes hoy comprometidas en casación, se estableció que el área útil que restaba en las parcelas núms. 33 y 34 era de 188,846.28 metros cuadrados, área que resulta después de reducir la porción transferida a favor de la Asociación de Iglesias de los Santos de los Últimos Días y la porción de 9,233.00 metros cuadrados reservada a favor de la parte hoy recurrente.

Todo lo anterior evidencia que la parte hoy recurrente realizó un deslinde tomando como sustento un alegado acuerdo verbal que arguye le autorizaba a añadir 5,000.00 metros cuadrados a los 9,223.00 que tenía ya reservados mediante contratos de venta, lesionando así derechos que había transferido en favor de la parte hoy recurrida. Que la parte hoy recurrente estaba obligada a ceñirse a lo convenido en los diferentes acuerdos suscritos, sin pretender apropiarse de una porción de terreno mayor a la establecida por contratos, ocupando áreas cuyas colindancias se encontraban debidamente establecidas y delimitadas por construcciones y pretendiendo adjudicarse un predio que previamente había sido deslindado por la parte hoy recurrida, sobre el cual no poseía derechos ni sustentaba ocupación, situación en virtud de la cual el tribunal *a quo* falló en el sentido en que lo hizo.

Con relación al alegato de que el tribunal *a quo* no tomó en cuenta que la parte recurrente no tiene colindantes al estar su inmueble rodeado de calles y carreteras por los cuatro lados, de las consideraciones esbozadas anteriormente se evidencian las razones que llevaron al tribunal *a quo* a declarar la nulidad de los trabajos de deslindes realizados por la ahora parte recurrente, las que

evidentemente no estuvieron sustentadas en la existencia o no de colindantes.

Finalmente, el examen de la sentencia impugnada revela que al decidir el caso en la forma en que lo han hecho, los jueces del tribunal *a quo* no han incurrido en la contradicción de motivos y desnaturalización de los hechos alegadas, ofreciendo motivos suficientes y pertinentes, lo que le ha permitido a esta Tercera Sala verificar que, en la especie, se ha hecho una correcta aplicación de la ley, razón por la cual procede desestimar el medio de casación propuesto por la parte recurrente, y con ello, rechazar el presente recurso de casación

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

V. Decisión

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

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la sociedad comercial Inversiones Nacionales e Internacionales, SA., contra la sentencia núm. 20140029, de fecha 19 de diciembre de 2013, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Lcdos. Francisco S. Durán González y Ana Susana Mieses Rivera, abogados de la parte recurrida, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz.- Manuel R. Herrera Carbuccia.- Moisés A. Ferrer Landrón.- Anselmo Alejandro Bello F.- 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