
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 29 de septiembre de 2016.

Materia: Tierras.
Recurrente: Daniel Espinal, S. A. S.
Abogados: Licdos. Andrés E. Bobadilla y Flavio O. Grullón Soñé.
Recurrido: Reinaldo H. Henríquez Liriano.
Abogado: Lic. José Domingo Minaya Félix.

Juez ponente: Mag. Anselmo Alejandro Bello F.

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 **16 de diciembre de 2020**, año 177° de la Independencia y año 158° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por la sociedad comercial Daniel Espinal, SAS., contra la sentencia núm. 201600473, de fecha 29 de septiembre de 2016, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 24 de febrero de 2017, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. Andrés E. Bobadilla y Flavio O. Grullón Soñé, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 026-0039738-0 y 001-1281960-2, con estudio profesional, abierto en común, en la oficina de abogados “Bobadilla” ubicada en la avenida Abraham Lincoln núm. 295, edif. Caribalico, cuarto piso, sector La Julia, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de la sociedad comercial Daniel Espinal, SAS., constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RNC 1-02-00047-6, con domicilio y asiento social en la avenida Tiradentes esq. calle Lcdo. Carlos Sánchez y Sánchez, Torre de Cristal, séptimo piso, ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por Marino D. Espinal Espaillat, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0171989-6, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 8 de marzo de 2017, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. José Domingo Minaya Félix, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 041-0002726-9, con estudio profesional abierto en la calle Boy Scout núm. 83, edificio Jasansa, módulo 6-A, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, actuando como abogado constituido de Reinaldo H. Henríquez Liriano, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0223068-1, domiciliado y residente en el municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago.

3. Mediante dictamen de fecha 20 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.

4. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 24 de noviembre de 2020 integrada por los magistrados Manuel A. Read Ortiz, presidente, Anselmo Alejandro Bello F., y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

II. Antecedentes

5. En ocasión de la solicitud de deslinde en relación con una porción de terreno dentro de la parcela núm. 1771-A, del Distrito Catastral núm. 11, del municipio y provincia Santiago, incoada por Juan Rafael Clímaco Cruz Diloné, la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago dictó la sentencia núm. 20123159, en fecha 28 de noviembre de 2012, que aprobó los trabajos técnicos y ordenó expedir el certificado de título que ampara la parcela resultante de los trabajos de deslinde 312477566851 del municipio Puñal, provincia Santiago, a favor de Juan Rafael Clímaco Cruz Diloné.

6. La referida decisión fue recurrida en apelación por la parte hoy recurrente sociedad comercial Daniel Espinal, SAS., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 201600473, de fecha 29 de septiembre de 2016, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: *Rechaza el fin de inadmisión planteado en audiencia por el abogado de la parte recurrida, por ser improcedente en derecho. SEGUNDO:* *En cuanto al fondo, se rechaza el recurso de apelación, interpuesto en fecha 14 de mes de febrero del 2013, por los Licenciados Andrés E. Bonilla y Flavio O. Grullón Soñé, en representación de DANIEL ESPINAL, S. A., contra la sentencia No.20123159 de fecha 28 de noviembre del 2012, dictada por la Sala No.2, del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago. TERCERO:* *Revoca parcialmente la sentencia recurrida, sólo en el artículo segundo, literal b, del dispositivo de la sentencia, y se confirma en los demás aspectos, para que en lo adelante diga de la siguiente manera: a) Ordena a la registradora de Títulos de Santiago, EXPEDIR, Certificado de Título, que amparen el derecho de propiedad de la nueva parcela No. 312477566851 del municipio de Puñal, provincia de Santiago, de acuerdo a las áreas y especificaciones que se indican en los planos y sus hojas de descripción técnica correspondientes, a favor del señor REINALDO H. HENRIQUEZ LIRIANO, dominicano, mayor de edad, con cédula de identidad y electoral No. 031-0223068-01, casado con la señora MANOLIA CRISTINA SANCHEZ GUICHARDO, con cédula de identidad y electoral No. 031-0120576-7, domiciliados y residentes en la calle Boy Scout, edificio Pérez Fernández No.15, de esta ciudad de Santiago, en la forma siguiente: Parcela No. 312477566851 SUPERFICIE: 2,010.15 Metros Cuadrados. b) MANTENER, en la parcela resultante cualquier carga o gravamen que a la fecha de recepción de esta decisión pese sobre este inmueble objeto de deslinde. CUARTO:* *Compensa las costas por haber sucumbido ambas partes (sic).*

III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer Medio:** Contradicción de motivos. **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos de la causa. **Tercer Medio:** Omisión de estatuir” (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

8. De conformidad con lo que establece la Constitución de la República, el 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.

V. Incidente

En cuanto a la inadmisibilidad del recurso de casación

9. La parte recurrida solicita de manera principal en su memorial de defensa, que se declare inadmisibile el presente recurso de casación, por haberse incoado dos meses después de la notificación de la sentencia realizada mediante acto núm. 646-2016, de fecha 29 de diciembre de 2016.

10. Como el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, procede

examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

11. Del estudio del medio de inadmisión propuesto por la parte recurrida, se evidencia que el recurrido Reinaldo H. Henríquez Liriano, si bien alega una violación al plazo de 30 días establecido en el artículo 5 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, no depositó el aludido acto núm. 646-2016, de fecha 29 de diciembre del 2016, a fin de examinarlo; que la falta de depósito del indicado documento, impide a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Casación ponderar el medio de inadmisión planteado, razón por la cual se rechazan las conclusiones incidentales propuestas por la parte recurrida y *se procede al examen de los medios de casación que sustentan el recurso*.

12. Para apuntalar parte del segundo medio y el tercer medio de casación, los cuales se examinan en primer término por resultar útiles a la mejor solución del caso, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en una omisión de estatuir al descartar deliberadamente las pruebas depositadas mediante inventario por la entonces recurrente en apelación, entre ellas omitió referirse a la notificación a la razón social Daniel Espinal SAS, en calidad de colindante Oeste, realizada por el agrimensor Fabio Gregoris Veras López, en relación con los trabajos de deslinde solicitado por Juan Rafael Clímaco Cruz Diloné, sin establecer el lugar de traslado e indicando falsamente que Daniel Espinal recibió el acto de notificación en fecha 17 de julio de 2012 y que estuvo presente en los trabajos de campo, falsedad que fue reconocida en la audiencia de fecha 16 de marzo de 2015 por el agrimensor Fabio Gregorio Vera López ante el tribunal de alzada, indicado él que se trató de un simple error, violando con ello los artículos 20 y 75 párrafo III, del Reglamento General de Mensuras Catastrales, situación que tampoco se hizo constar en la sentencia impugnada, así como también omitió pronunciarse sobre los hechos y declaraciones de la exponente relativas a que nunca se le citó ni tuvo conocimiento de los trabajos de campo realizados por el agrimensor en relación al deslinde practicado en la parcela en cuestión y que afectó su derecho de defensa, ya que no fue notificada en su domicilio social conforme con lo que establece el artículo 69, numeral 5 del Código de Procedimiento Civil, por tratarse de una persona jurídica y cuyos trabajos de deslinde violan el principio de publicidad establecido por la ley y el derecho de propiedad conforme se demuestra en el informe levantado por el agrimensor Samuel Cueto Soriano y depositado en fecha 19 de julio de 2013, que fue omitido como prueba por el tribunal *a quo*.

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

“Que con relación al recurso de apelación, la única prueba aportada por la parte recurrente, lo fue el informe de Mensuras de fecha 23 del mes de abril del 2014, donde no se establece ninguna irregularidad en el presente deslinde, y como el artículo 1315 del Código Civil establece que, todo aquel que alegue un hecho en justicia debe probarlo, recíprocamente el que pretenda estar libre de una obligación, debe probar la causa de su liberación, y como la parte recurrente no ha aportado ninguna prueba que permita variar lo decidido por el Juez *a quo*, procede rechazar el recurso de apelación [...] Que en este caso y circunstancias, este Tribunal tiene la obligación de asegurar una tutela judicial efectiva, por lo que va a proceder a ordenar que se le reserve el resto de la parcela al copropietario, que dicho sea de paso, es una porción bastante grande porque mide 30,643.02 metros cuadrados, que equivale a 48.73 tareas, toda área útil; por lo que se le añade también, que en pro de la justicia y de la utilidad de ley y por consiguiente su aplicación razonable, consagrado esto en el artículo 40-15) de la Constitución de la República (...)” (sic).

14. Los argumentos de la parte hoy recurrente se sustentan primeramente en que el tribunal *a quo* no se pronunció respecto al alegato planteado de incumplimiento de la notificación al copropietario sociedad comercial Daniel Espinal, SAS., de los trabajos de deslinde realizados en la parcela núm. 1771-A, del Distrito Catastral núm.11, municipio Puñal, provincia Santiago, por el propietario original Juan Rafael Clímaco Cruz Diloné, vulnerando su derecho de defensa al no ser citado ni notificado en su calidad de colindante dentro de los trabajos técnicos de deslinde realizados por el agrimensor actuante Fabio Gregorio Veras López dentro del inmueble en litis, transgrediendo el requisito exigido por la ley inmobiliaria, argumento que no obstante, haber sido presentado ante el tribunal *a quo* este no se pronunció al respecto.

15. En ese orden, una vez propuesta una irregularidad o falta de notificación contra un copropietario o colindante dentro de un terreno registrado, es deber de los jueces del fondo verificar la validez y alcance de la irregularidad planteada, con el objetivo de comprobar la materialización del hecho alegado que impidió que el acto argüido cumpla su cometido y responder conforme al derecho, situación que no se evidencia fuera verificado por el tribunal *a quo* al momento de realizar sus motivaciones para rechazar la nulidad, ya que el tribunal de alzada no explica ni describe bajo qué criterios descartó la irregularidad por falta de notificación invocada ante ellos, esto con la finalidad de que su sentencia contenga motivaciones claras y contundentes que permitan demostrar mediante los hechos el derecho aplicado.

16. En casos similares, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha establecido lo siguiente: *Según el artículo 130 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y el artículo 10 de la Resolución 355-2009 de la Suprema Corte de Justicia, el deslinde es un proceso contradictorio que se conoce ante el tribunal de tierras de jurisdicción original territorialmente competente. Este carácter contradictorio está sustentado en el sistema de publicidad establecido para el deslinde, así como por el requisito de la notificación y citación de los colindantes y de los copropietarios del inmueble objeto del proceso, lo cual procura instituir una manera efectiva para que las personas que tengan interés en dicho proceso puedan presentar su oposición u objetar todo o parte del trabajo realizado por el agrimensor a cuyo cargo estén los trabajos; que en ese orden, se ha establecido además que: entre los requisitos de validez para el deslinde figura la obligación del agrimensor actuante de comunicar previamente a los colindantes y a la Dirección de Mensuras Catastrales sobre su actuación, conforme al artículo 12, letra a, del Reglamento 355-2009 para la Regulación Parcelaria y el Deslinde.*

17. En ese sentido, es deber de los jueces del fondo, en un proceso de deslinde, comprobar si todos los procedimientos de publicidad establecidos por la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y sus reglamentos fueron cumplidos, como es la notificación a los copropietarios y colindantes del terreno, a fin de salvaguardar sus derechos registrados o registrables dentro del inmueble en cuestión, máxime cuando, como ocurre en el presente caso, un copropietario titular de derecho dentro del inmueble objeto de la litis impugna los trabajos técnicos de deslinde realizados.

18. Por los hechos advertidos se comprueba que la sentencia impugnada incurrió en la omisión de estatuir invocada, así como también en una falta de motivos que impide a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia determinar si fue bien aplicado el derecho; en consecuencia, procede acoger el presente medio de casación, sin necesidad de ponderar los demás medios invocados.

19. Por mandato del artículo 20 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, 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.

20. De conformidad con la parte *in fine* del párrafo 3º, del artículo 65 de la referida Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando la sentencia fuere casada por cualquier violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

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. 201600473, de fecha 29 de septiembre de 2016, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Nordeste

SEGUNDO: COMPENSA las costas de procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo

Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico.

César José García Lucas, Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella y fue leída en la audiencia pública en la fecha en ella indicada.