
Sentencia impugnada:	Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 26 de marzo de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Constructora Bisonó, S. A.
Abogados:	Dr. William I. Cunillera Navarro y Licdo. Francisco S. Durán González.
Recurrido:	Nelson Antonio Hernández Muñoz.
Abogados:	Dres. Huáscar Alexis Ventura Ángeles, Samuel Ramia Sánchez, Manuel de Jesús Cáceres Genao, Dionisio Ortiz y Stalin Ciprián.

Juez ponente: Mag. 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 **16 de diciembre 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 Constructora Bisonó, SA., contra la sentencia núm. 201800056, de fecha 26 de marzo de 2018, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras el Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 4 de junio de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de la sociedad Constructora Bisonó, SA., constituida de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, RNC 1-01-01425-3, con su asiento social en la calle Oloff Palme, esq. avenida Gregorio Luperón, alto del sector Las Praderas, Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por su presidente Rafael V. Bisonó Genao, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0100563-5, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional; la cual tiene como abogado constituido al Dr. William I. Cunillera Navarro y al Licdo. Francisco S. Durán González, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0779119-6 y 001-0068437-2, con estudio profesional, abierto en común, en la intersección formada por las calles Mustafá Kemal Atatürk y Luis Schéker, edif. núm. 37, apto. 102, ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 19 de junio de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Nelson Antonio Hernández Muñoz, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1869613-7, domiciliado y residente

en la avenida Lope de Vega núm. 46 altos, Santo Domingo, Distrito Nacional; quien tiene como abogados constituidos a los Dres. Huáscar Alexis Ventura Ángeles, Samuel Ramia Sánchez, Manuel de Jesús Cáceres Genao, Dionisio Ortiz y Stalin Ciprián, dominicanos, poseedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0154323-2, 056-0009103-6, 001-0193328-1, 001-0943030-6 y 001-1530555-9, con estudio profesional, abierto en común, en la intersección formada por la avenida Tiradentes y calle Padre Fantino Falco, *suite* 53, segundo nivel, plaza Naco, ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional.

Mediante resolución núm. 3817-2018, dictada en fecha 12 de noviembre de 2018, por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en Cámara de Consejo, se declaró el defecto de la parte correcurrida Consejo Estatal del Azúcar (CEA) y el Instituto Agrario Dominicano (IAD).

Mediante dictamen de fecha 19 de septiembre de 2019, 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 presente recurso.

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de tierras, en fecha 19 de agosto de 2020, integrada por los magistrados Manuel A. Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccioni, Anselmo Alejandro Bello F., Moisés Ferrer Landrón y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos de la secretaria y del ministerial, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

II. Antecedentes

La sociedad Constructora Bisonó, C. por A., sometió una solicitud de aprobación de deslinde, con relación a la Parcela núm. 10-Subd-98, Distrito Catastral núm. 31, del Distrito Nacional, a la que se opusieron el Consejo Estatal del Azúcar (CEA) y Nelson Antonio Hernández Muñoz, dictando el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, la sentencia núm. 1788, de fecha 27 de mayo de 2008, que aprobó los trabajos de deslinde en la Parcela núm. 10, Distrito Catastral 31, del Distrito Nacional y ordenó expedir el certificado de título correspondiente a la parcela resultante núm. 10-Subd-98, Distrito Catastral 31, del Distrito Nacional, a favor de Constructora Bisonó, C. por A.

La referida decisión fue recurrida en apelación por Nelson Antonio Hernández Muñoz, dictando la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 201800056, de fecha 26 de marzo de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: *Acoge en el fondo el recurso de apelación de fecha 20 de junio del año 2008 suscrito por el Dr. Samuel Ramia Sánchez, en representación del señor NELSON ANTONIO HERNANDEZ MUÑOZ, contra la sentencia No. 1788 de fecha 27 de mayo del año 2008, dictada por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional. SEGUNDO:* *Revoca en todas sus partes la sentencia No. 1788 de fecha 27 de mayo del año 2008, dictada por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, y este tribunal por su propia autoridad y contrario imperio decide lo siguiente: A) Anula los trabajos de deslinde practicados por el agrimensor Pedro Pablo López López, dentro de la parcela No. 10 del distrito catastral No. 31, del Distrito Nacional, que dio como resultado la parcela No. 10-Subd.-98 del distrito catastral No. 31 del Distrito Nacional, cuyo deslinde fue ejecutado a favor de la Constructora Bisonó, por los motivos expuestos. B) Rechaza las conclusiones presentadas en audiencia por los abogados de la parte recurrida. C) Ordena a la Dirección General de Mensuras Catastrales anular la designación catastral denominada parcela No. 10-Subd.98 del Distrito Catastral No. 31 del Distrito Nacional. D) Compensa las costas (sic).*

III. Medios de casación

La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Inconsistencia de motivos. Desnaturalización de los hechos de la causa y falta de base legal. Violación al debido proceso. **Segundo medio:** Vías de derecho de defensa. Violación al derecho de defensa. Vulneración al debido proceso y a la tutela judicial efectiva” (sic).

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

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

De conformidad con lo dispuesto en 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, 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.

Para apuntalar su primer medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* afirma que mediante constancia anotada en el certificado de título se comprueba que la parte recurrente ocupa una porción de terreno de 71,690 metros cuadrados, dentro de la parcela núm. 10, Distrito Catastral núm. 31, Distrito Nacional, derechos adquiridos en fecha 1 de julio de 2004, de Arístides Muñoz López; que los linderos de las porciones adquiridas por la parte recurrente y recurrida no coinciden y que previo a la aprobación del deslinde practicado por el agrimensor López López, el Consejo Estatal del Azúcar (CEA) solicitó la nulidad de la resolución que aprobó los trabajos, entendiéndolo que afectaba una porción propiedad de esa institución, pero el tribunal *a quo* omitió mencionar que esa acción fue desistida y luego otorgada una carta de conformidad; que la parte recurrida adquirió del Consejo Estatal del Azúcar (CEA), en fecha 12 de agosto de 1994, contrato perfeccionado en el año 2008, o sea, catorce años después de suscrito el irregular acto de compraventa, no pudiendo ser inscrito en el Registro de Títulos del Distrito Nacional para fines de transferencia porque el Consejo Estatal del Azúcar no tenía terreno disponible en dicha parcela, ofreciendo la institución ubicarlo en otra parcela, como garantía de la cosa vendida; que el informe rendido por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales indica que las parcelas deslindadas por la parte recurrida se corresponden con la misma ubicación física en el terreno de la parcela núm. 10-Subd-98, del Distrito Catastral 31, Distrito Nacional y la aprobación técnica fue producida en fecha 25 de noviembre de 2002 por la Dirección General de Mensuras Catastrales, o sea 10 años antes que los trabajos ejecutados por la parte recurrida; otro yerro del tribunal *a quo* es decir que el deslinde se realizó en una casa propiedad del recurrido, al igual que afirmar que frente a la presentación de un certificado de título oponible a todo mundo, expedido a favor de la parte recurrente, se pueda anular por vía de prueba testimonial; que la prueba irrefutable de que la parte recurrida no ocupaba la parcela lo constituye el hecho de que se vio obligado a deslindar dos porciones y con menos metros que los adquiridos; que la desnaturalización de los hechos se fundamenta en la premisa de que la sentencia da cuenta que el Consejo Estatal del Azúcar mantuvo la solicitud de cancelación de los derechos de la parte recurrente, cuando en parte anterior de la decisión daba cuenta de que ese órgano público desistió de esa pretensión y dio carta de conformidad al deslinde.

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 en ocasión de una solicitud de aprobación de trabajos técnicos de deslinde en el ámbito de la parcela núm. 10, Distrito Catastral 31, Distrito Nacional, solicitados por la parte hoy recurrente, intervino la parte hoy recurrida y el Consejo Estatal del Azúcar para solicitar la nulidad de la resolución de autorización de deslinde, dictando el tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, la sentencia núm. 1788, de fecha 27 de mayo de 2008, que aprobó los trabajos de deslinde y ordenó la emisión del certificado de título correspondiente a la parcela resultante; b) que la referida sentencia fue recurrida en apelación por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, mediante instancia de fecha 20 de junio de 2009, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia, de fecha 16 de noviembre de 2010, que rechazó el recurso de apelación y confirmó la sentencia apelada; c) que esta decisión fue recurrida en casación emitiendo la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la sentencia núm. 241, de fecha 27 de abril de 2012, que acogió el recurso de casación y envió el conocimiento del asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte; d) que el recurso de apelación fue acogido y, por vía de consecuencia, fue revocada la sentencia núm. 1788 y anulados los trabajos de deslinde practicados por el agrimensor Pedro Pablo López López.

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

continuación:

“De conformidad al acto de venta de fecha 12 de agosto de 1994, con firmas legalizadas por el Dr. Eduardo Leomine Medina, Notario Público de los del Número para el Distrito Nacional, EL INGENIO RIO HAINA, representado por el Director Ejecutivo, ING. JUAN A. HERNANDEZ KUNHARTD, vende, cede y traspasa al licenciado NELSON ANTONIO HERNANDEZ MUÑOZ, representado en este acto por la señora Mildred Hernández Muñoz, una porción de terreno con una extensión superficial de 73,432 metros cuadrados, dentro de la parcela 10 Parte, Distrito Catastral 31 del Distrito Nacional, donde establecen la forma en que el comprador pagaría el precio de la venta. Por sentencia dictada por la Suprema Corte de Justicia, mediante la cual se apoderó este Tribunal, estableció que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, desconoció el verdadero alcance del conflicto, al establecer que los derechos del señor NELSON ANTONIO HERNANDEZ MUÑOZ, en la parcela 10, del Distrito Catastral No. 31 del Distrito Nacional, no se basaba en una posesión con características de saneamiento, sino que este alegaba una ocupación de una porción de terreno sustentado en el acto de venta de fecha 12 de agosto de 1994, realizada por el propietario originario de la parcela, Consejo Estatal del Azúcar (CEA), subrogándose en los derechos del vendedor para justificar su petición ante el Tribunal. Para instruir el caso, a petición de una parte sin oposición de la otra, este Tribunal ordenó mediante sentencia *in voce* dictada en audiencia de fecha 30 de septiembre de 2015, a la Dirección General de Mensuras Catastrales hacer un inspección en las parcelas 308590509627 y 308590426038, del Distrito Nacional así como también en la parcela 10-Subd-98, distrito Catastral 31 del Distrito Nacional, a fin de determinar si las posicionales antes mencionadas se corresponden con la parcela 10-subd-98, y si existe alguna superposición en los planos de ambas parcelas; procediendo la indicada institución a realizar la referida inspección en fecha 23 de diciembre de 2015, recibida en fecha 233 de febrero de 2016 en la secretaria de este Tribunal, con el siguiente resultado: “La ubicación física en terreno de las parcelas con designaciones posicionales Nos. 308590509627 y 308590426038, resultantes de un proceso de deslinde realizado dentro del ámbito de la parcela No. 10, del D. C. No. 31, y cuyas aprobaciones técnicas se ejecutaron en fecha 17 de octubre de 2012, se corresponde con parte de la misma ubicación física en el terreno de la parcela No. 10-Subd-98 del D. C. No.31, que resultó también de un proceso de deslinde realizado dentro del ámbito de la parcela No. 10, del D. C. No.31, y cuya aprobación técnica se ejecutó en fecha 235 de noviembre del 2002, cuyo terreno están siendo ocupado por el señor Nelson Antonio Hernández Muñoz” (sic).

Del análisis de la sentencia impugnada en los aspectos planteados esta Tercera Sala ha constatado que, contrario a lo alegado por la parte recurrente, el tribunal *a quo* expuso de manera clara y completa que el hoy recurrido adquirió del Ingenio Río Haina mediante acto de venta, de fecha 12 de agosto de 1994, una porción de terreno de 73,432 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 10, Distrito Catastral 31, del Distrito Nacional, porción en la que levantó una mejora y sobre la cual mantiene una posesión por más de 26 años. Que de igual manera, mediante informe de la Dirección General de Mensuras Catastrales, prueba técnica por excelencia para verificar la regularidad o no de los trabajos de campo; de fecha 23 de diciembre de 2015, el tribunal *a quo* comprobó que los trabajos técnicos de deslinde llevados a cabo a requerimiento de la parte recurrente fueron realizados sobre una porción que ocupa la parte recurrida y que se superpone con las parcelas resultantes núms. 308590509627 y 308590426038, del Distrito Catastral núm. 31, del Distrito Nacional, registradas a favor de la parte hoy recurrida.

La jurisprudencia pacífica ha establecido que, al realizar los trabajos de mensura, los agrimensores deben respetar las ocupaciones que en el terreno tengan los codueños, conforme establece el artículo 21 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, independientemente del orden en que se hayan deslindado; lo que se verificó que no fue observado en los trabajos de deslinde realizados a requerimiento de la parte hoy recurrente; que en ese sentido, al decidir como lo hizo, el tribunal *a quo* no ha incurrido en las violaciones argüidas por la parte recurrente y el medio examinado debe ser desestimado.

15. Para apuntalar su segundo medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo*, al desestimar la reapertura de los debates, vulnera los principios del debido proceso y la tutela

judicial efectiva, ya que transgredió su derecho de defensa al desconocer que le suministraban hechos y documentos nuevos, soslayando así su derecho de propiedad.

16. Del examen de la sentencia impugnada en el aspecto planteado, esta Tercera Sala ha constatado, que el rechazo de la reapertura de los debates por parte del tribunal *a quo* estuvo motivado en que los nuevos documentos depositados, relativos al deslinde ejecutado por la parte hoy recurrida, no incidían en la suerte de proceso ya que el resultado sería el mismo. En ese contexto la reapertura de debates es una facultad atribuida a los jueces, de la que estos hacen uso cuando estiman necesario y conveniente para el mejor esclarecimiento de la verdad. La negativa de los jueces a conceder una reapertura de debates, por entender que poseen los elementos suficientes para poder sustanciar el asunto, no constituye una violación al derecho de defensa de la parte que la solicita ni tampoco un motivo que pueda dar lugar a casación; que en ese sentido, al decidir como lo hizo, el tribunal *a quo* no ha incurrido en las violaciones argüidas por la parte recurrente y el medio examinado debe ser desestimado.

17. Finalmente del examen de la sentencia impugnada se verifica que cumple con las disposiciones de los textos legales referidos, pues contiene fundamentos precisos y pertinentes, con los motivos de hecho y de derecho que la sustentan, por lo que procede desestimar el recurso de casación, en tanto que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha comprobado, del estudio de los medios examinados, que se ha hecho una correcta aplicación de la ley sin incurrir en los vicios denunciados por la parte recurrente, razón por lo cual procede rechazar el presente recurso de casación.

18. Al tenor del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento.

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: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la sociedad Constructora Bisonó, C. por A., contra la sentencia núm. 201800056, de fecha 26 de marzo de 2018, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, 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 Dres. Huáscar Alexis Ventura Ángeles, Samuel Ramia Sánchez, Manuel de Jesús Cáceres Genao, Dionisio Ortiz y Stalin Ciprián, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

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, en la fecha arriba indicada, y leída en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados.