
Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 24 de marzo de 2015.
Materia:	Tierras.
Recurrentes:	Candelario Vargas y Paulina Lara Gómez.
Abogado:	Dr. Robert José Martínez Pérez.
Recurrida:	Julissa Elizabeth Alcántara Félix.
Abogados:	Licdos. Rafael Pulio Corcino Taveras, Claudio Estebi Jiménez Castillo y Licda. Reya Adorfina Santana Méndez.

Juez ponente: 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 **24 de febrero de 2021**, 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 Candelario Vargas y Paulina Lara Gómez, contra la sentencia núm. 201500114, de fecha 24 de marzo de 2015, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 10 de noviembre de 2015, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. Robert José Martínez Pérez, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 010-0014995-3, con estudio profesional abierto en la calle "7" esq. "11", residencial Atlántida, Santo Domingo, Distrito Nacional, a requerimiento de Candelario Vargas y Paulina Lara Gómez, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 010-0072940-8 y 010-0016223-8, domiciliados y residente en la calle Miguel Ángel Recio núm. 63, municipio y provincia Azua.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 11 de diciembre de 2015, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. Reya Adorfina Santana Méndez, Rafael Pulio Corcino Taveras y Claudio Estebi Jiménez Castillo, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 010-0064419-3, 010-0062948-3, 010-0066773-1, con estudio profesional abierto en la calle Club Rotario edif. núm.8, apto. 201, sector Las Mercedes, municipio y provincia Azua, a requerimiento de Julissa Elizabeth Alcántara Félix, dominicana, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 010-0084882-8, domiciliada y residente en la calle Miguel Ángel Recio núm. 63, sector Simón Stridells, municipio y provincia Azua y domicilio *ad hoc* en la calle "4" núm. 13, ensanche La Paz, Santo Domingo, Distrito Nacional.

Mediante dictamen de fecha 4 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 24 de noviembre 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 del proceso de deslinde y transferencia de la designación catastral núm. 31-Reformada, DC. núm. 8, municipio y provincia Azua, iniciado por Candelario Vargas y Paulina Lara Gómez, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Azua dictó en fecha 9 de septiembre de 2011, la sentencia núm. 20110152, mediante la cual aprobó los trabajos de deslinde; acogió los siguientes actos y contratos: acto de donación entre vivos, de fecha 22 de julio de 1987; contrato de compra y venta, de fecha 8 de febrero de 2005; declaración jurada de fecha 29 de enero de 2009; actos núms. 03 y 02, de fechas 15 de septiembre de 2010 y 31 de enero 2011; acto de venta de fecha 18 de marzo de 2019, entre otras disposiciones.

La referida decisión fue recurrida en apelación por Julissa Elizabeth Alcantara Félix, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 2012377, de fecha 30 de agosto de 2012, la cual declaró inadmisibile el recurso de apelación.

No conforme con la decisión, Julissa Elizabeth recurrió en casación, dictando esta Tercera Sala la sentencia núm. 407, de fecha 3 de julio de 2013, la cual caso con envió la sentencia recurrida.

A propósito de la citada casación con envió, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó la decisión núm. 201500114, de fecha 24 de marzo de 2015, objeto del presente recurso de casación y cuyo dispositivo dispone textualmente lo siguiente:

1ro.: ACOGE, en cuanto a la forma y en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto por la señora JULISSA ELIZABETH ALCANTARA FELIZ representada por los Licenciados Rafael P. Corcino Taveras, Reya A. Santana Méndez y Claudio Estebi Jiménez Castillo, en contra de la sentencia número 20110152 de fecha 9 de septiembre de 2011, dictada por el Tribunal de Tierras Jurisdicción Original de Azua; por haber cumplido con los requisitos que rigen la materia; por precedente y bien fundado en derecho. 2do.: ACOGE parcialmente, las conclusiones presentadas por los licenciados Rafael P. Corcino Taveras, Reya A. Santana Méndez y Claudio Estebi Jiménez Castillo, en representación de la señora JULISSA ELIZABETH ALCANTARA FELIZ por las consideraciones anteriormente expuestas. 3ro.: RECHAZA, las conclusiones presentadas por los licenciados Patricia Hernández Cepeda y Robert José Martínez Pérez, en representación de los señores Candelario Vargas y Patricia Gómez, por las consideraciones anteriores. 4to.: REVOCA, la sentencia número 20110152, de fecha nueve (9) del mes de septiembre del dos mil once (2011), dictada por el Tierras Jurisdicción Original de Azua, por los motivos previamente expuestos, cuyo dispositivo por propia autoridad y contrario imperio de este Tribunal regirá de la siguiente manera: FALLA: PRIMERO: RECHAZA, los trabajos de Deslinde, practicado por el agrimensor Guillermo Ramírez Custodio, en la porción de terreno que mide 567.39 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 31-Reformada, del Distrito Catastral No. 8, del Municipio y Provincia de Azua; Resultando la parcela 301450975429. SEGUNDO: ORDENA a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Central, suprimir o eliminar la parcela con designación posicional número 301450975429, con todas sus consecuencias legales. TERCERO: Condena al pago de las costas del procedimiento a los señores Candelario Vargas y Paulina Gómez Lara, a favor y provecho de los licenciados Rafael P. Corcino Taveras, Reya A. Santana Méndez y Claudio Estebi Jiménez Castillo, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad (sic).

III. Medio de casación

La parte recurrente invoca en sustento del recurso de casación el siguiente medio: "Único Medio: VIOLACIÓN LOS ARTÍCULO 51 DE NUESTRA CARTA SUSTANTIVA ARTÍCULO NO.06, DEL MISMO TEXTO

CONSTITUCIONAL, ARTÍCULO NO.1, 3 Y 130 DELA LEYNO.108-05" (sic).

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

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.

Es necesario acotar, que estamos frente a un segundo recurso de casación; que la Ley núm. 25-91 Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley núm. 156-97, dispone en su artículo 15 lo siguiente: "En los casos de Recurso de Casación las diferentes Cámaras que componen la Suprema Corte de Justicia, tendrán facultad de conocer el primer recurso de casación sobre cualquier punto. Sin embargo, cuando se trate de un segundo Recurso de Casación relacionado con el mismo punto, será competencia de las cámaras reunidas de la Suprema Corte de Justicia, o sea, de la Suprema Corte de Justicia en pleno, el conocimiento de los mismos".

Que la sentencia núm. 407, de fecha 3 de julio de 2013, dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, casó con envío la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, por errónea aplicación del artículo 81, párrafo II de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, que dispone la notificación del recurso de apelación, lo que justifica que el segundo recurso de casación que nos ocupa sea decidido por esta Tercera Sala, ya que el punto de derecho no es el mismo aspecto sobre el cual versó la primera casación.

Para apuntalar su único medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* violó el artículo 130 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, y 10 del Reglamento núm. 355/2009 sobre Regularización Parcelaria y Deslinde, al establecer que sus derechos estaban sustentados en actos de ventas, desconociendo que ellos habían adquirido una porción de terreno dentro de la parcela en litis y que se lo habían dado a vivir a Julissa Elizabeth Alcántara, porque se encontraban fuera del país; que los jueces de alzada violaron el artículo 51 de la Constitución dominicana, al revocar la decisión dictada por el tribunal de jurisdicción original de Azua; que el tribunal *a quo* incurrió en violación del artículo 3 de la Ley núm. 108-05, al establecer que el terreno a deslindar está supeditado a la ejecución de una sentencia civil, aunque no es la jurisdicción civil la llamada a resolver los problemas inmobiliarios, sino la jurisdicción inmobiliaria; que la corte violenta la disposición del artículo 1, de la referida Ley núm. 108-05, a supeditar su decisión a la demanda en partición que cursa en lo civil, no obstante establecer que no hay sentencia definitiva y que se trata de bienes registrados deslindándose.

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 mediante contrato de fecha 18 de marzo de 2009, Candelario Vargas y Paulina Gómez Lara, compradora María Altagracia Matos Reinoso, una porción de 561 metros cuadrados en la parcela núm. 31-reformada del DC. núm. 8, municipio y provincia Azua; b) que Candelario Vargas y Paulina Gómez Lara solicitaron al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Azua, la aprobación de los trabajos técnicos de deslinde de la referida porción, interviniendo en el curso de dicho proceso Julissa Elizabeth Alcántara Feliz, solicitando que fuera rechazado el deslinde, sustentando ser propietaria y tener la posesión del inmueble objeto de deslinde, en comunidad con su esposo, Juan Pablo Vargas Lara; que el tribunal apoderado rechazó su intervención y aprobó los trabajos de deslinde; c) la referida decisión fue recurrida en apelación por Julissa Elizabeth Alcántara Feliz, recurso que fue declarado inadmisibles, y no conforme con dicha decisión, procedió a recurrir en casación, recurso que se acogió, casando la sentencia con envío ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, decidiendo el tribunal acoger parcialmente el recurso de apelación, mediante la sentencia objeto del presente recurso de casación.

Para fundamentar su decisión el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, expuso los

motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“Que se evidencia en virtud de los documentos que reposan en el expediente, que la parcela 31-Reformada del Distrito Catastral 8 del Municipio de Azua, es propiedad del Instituto Agrario dominicano (I.A.D.), que la recurrente alega que los recurridos sorprendieron al Tribunal con el proceso de deslinde, en el sentido que compraron derechos de una constancia anotada a una persona que no era la propietaria del inmueble, sino que poseía un derecho real dentro de la parcela envuelta en la litis, registrada a favor del I.A.D., ni los compradores lo eran tampoco, que es una acción en contubernio de los padres de Juan Pablo Vargas Lara, que son los recurridos, para despojar a la legítima copropietaria señora Julissa Elizabeth Alcántara Feliz, hoy recurrente; Que por sentencia número 356 dictada en fecha 1 de octubre de 2010, la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Azua, en funciones de juez de los Referimiento en entrega de vivienda, falló a favor de la señora Julissa Elizabeth Alcántara Feliz, ordenando a la señora Paulina Lara Gómez (hoy recurrida) desocupar y entregar a la hoy recurrente en esta instancia, la casa ubicada en la Calle Miguel Ángel Recio No.63, del Sector (...), vivienda cuya propiedad comparte la demandante con el señor Juan Pablo Vargas Lara, padre de sus tres hijos menores. Que la señora Julissa Elizabeth Alcántara Feliz, interpuso ante el Tribunal Civil, la demanda en partición de bienes en contra de su esposo Juan Pablo Vargas Lara, y por sentencia civil número 264 de fecha 7 de junio de 2011, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Azua, se ordenó en los ordinales segundo, tercero y cuarto lo siguiente: SEGUNDO: Designa al Juez Presidente de esta Cámara como Juez Comisario de las operaciones de liquidación y partición. TERCERO: Designa como perito al Ing. Conrado Otoniel Martínez Castillo para que previo juramento, inspeccione los bienes a partir, los avalúe e informe si son de cómoda división. CUARTO: Designa al Dr. Marcelo Guzmán Hilario, Notario Público de los del Número del Municipio de Azua, para que previo juramento, proceda a las operaciones de cuenta, partición y liquidación de los muebles e inmuebles objeto de la presente demanda. Que según los documentos que reposan en el expediente no hay sentencia definitiva que haya definido la situación antes descrita(sic).

Que respecto al medio que se examina, el tribunal *a quo* también sostuvo, lo siguiente:

“Que, la parte capital del artículo 10 del Reglamento No.355-2009, sobre Regularización Parcelaria y el Deslinde, define el proceso de deslinde estableciendo que “El deslinde (...) que, en el presente caso los derechos deslindados están sustentados en el acto de venta de fecha 18 de marzo de 2009, de una porción de terreno que mide 561.60 metros cuadrados, dentro de la Parcela No.31-Reformada, del Distrito Catastral No. 8, del Municipio y Provincia de Azua, lo cual está siendo contestado por la señora Julissa Elizabeth Alcántara Feliz; en virtud del acto de venta de fecha 16 de mayo de 2007, invocando que se trata de la misma porción de terreno, y que ella está dentro de la propiedad; los señores solicitante del deslinde, hoy recurrentes, pretenden omitir que la señora Julissa Elizabeth Alcántara Feliz, es la que ocupa el inmueble. Que, de conformidad con la parte capital del artículo 130 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, “Pueden aplicarse sobre inmuebles registrados (...) que, esta etapa judicial del proceso de deslinde, tiene como objetivo depurar los derechos a deslindar, que por los documentos que reposan en el expediente, se comprueba, que los señores Candelario Vargas y Paulina Gómez Lara, no están dentro de la porción que hoy intentan deslindar, desconociendo que en la propiedad está la señora Julissa Elizabeth Alcántara Feliz, que también posee un acto de venta, aduciendo que es propietaria conjuntamente con su ex esposo y además ocupante del terreno sometido al proceso de deslinde, el Tribunal en esas condiciones no puede aprobar la etapa judicial del deslinde, toda vez, que no están dadas las condiciones para hacerlo, ya que el derecho de propiedad de la porción a deslindar está siendo cuestionado, lo cual está supeditado a la ejecución de una sentencia civil que en su momento tendrá repercusiones, si se comprueban las pretensiones de la recurrente, por lo que, el Tribunal revoca la sentencia dictada en primer grado, para que todo vuelva a su estado original, y después que se defina con toda claridad quien tiene el derecho sobre la cosa, pueda someter su individualización como manda la ley y sus reglamentos” (sic).

El estudio de la sentencia impugnada pone de relieve, que el tribunal *a quo* estuvo apoderado de un recurso de apelación interpuesto por la parte hoy recurrida Julissa Elizabeth Alcántara Félix, contra una sentencia que aprobó los trabajos técnicos de un deslinde presentados a requerimiento de Candelario Vargas y Paulina Lara Gómez, parte recurrente en casación; que la alzada para acoger la referida acción recursiva, revocar la sentencia dictada por el tribunal de primer grado y rechazar los trabajos de deslinde, se fundamentó en el hecho de que fue realizado en violación al principio de publicidad que rige dicho procedimiento, en razón de que la parte hoy recurrida, Julissa Elizabeth Alcántara Félix no fue puesta en conocimiento de los referidos trabajos, no obstante estar ocupando una mejora construida dentro de la porción de terreno deslindada, así como también, sobre la base de que el derecho de propiedad tanto de la mejora como de la porción de terreno a deslindar, estaba en proceso de partición ante la jurisdicción civil, mediante sentencia núm. 264, de fecha 7 de junio de 2011, dictada por la Cámara Civil y Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Azua.

Que el artículo 75 de la Resolución núm. 1738-2007 contentiva del Reglamento General de Mensuras Catastrales, dispone que *en todos los actos de levantamiento parcelario, previo al comienzo de las operaciones de campo, el agrimensor debe comunicar a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, a los colindantes, propietarios y ocupantes del inmueble, la fecha y hora del inicio de las mismas*. De igual forma, el artículo 77 del citado reglamento de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, dispone que *la omisión de comunicar a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, colindantes, propietarios u ocupantes, las operaciones de campo conlleva el rechazo del trabajo realizado*.

Ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia, que para la aprobación de un deslinde no basta con que el agrimensor autorizado lo haya presentado al tribunal, previa conformidad de la persona interesada, sino que es necesario que haya cumplido con las formalidades exigidas por la ley; en la especie, el agrimensor actuante al momento de realizar los trabajos de deslinde no se percató de que el terreno estaba ocupado por otras personas, a quienes debió hacer partícipes de los trabajos de deslinde que realizó dentro del inmueble en litis, pues del análisis de la sentencia impugnada se advierte que sobre el inmueble de que se trata existe una mejora ocupada por la parte hoy recurrida, Julissa Elizabeth Alcántara Félix, punto que no fue controvertido por las partes ante los jueces del fondo, tal y como se retiene del fallo criticado, por lo que el aspecto examinado debe ser desestimado.

Que frente a las comprobaciones realizadas por la jurisdicción de alzada, procedía pues, la cancelación de la parcela resultante de los trabajos de deslinde con todas sus consecuencias legales, dado que hubo una evidente irregularidad en la celebración del proceso técnico al no darle participación a la ocupante del inmueble en los referidos trabajos, a fin de que pudiera ejercer la defensa de sus derechos, formulando las observaciones y reclamos que considerara pertinentes.

Respecto de la violación al derecho fundamental de propiedad, el examen de la sentencia impugnada revela que el tribunal *a quo* no ha cometido ninguna violación, al revocar lo decidió por el juez de primer grado y rechazar los trabajos de deslinde practicados por el agrimensor Guillermo Ramírez Custodio, ya que es criterio sostenido de esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia que solo puede configurarse la violación del derecho de propiedad de contenido constitucional cuando uno de los poderes públicos ha emitido un acto arbitrario de despojo con características confiscatorias o expropiatorias y sin fundamento legal alguno, lo que no ha ocurrido en la especie, en razón de que los jueces lo que han hecho es aplicar la ley, en tal virtud, no existe violación al derecho fundamental de propiedad en el fallo impugnado; en consecuencia el vicio que se examina carece de fundamento y debe ser desestimado.

Por último, sostiene la parte recurrente, que el tribunal *a quo* incurrió en violación del artículo 3 de la Ley núm. 108-05, al establecer que el terreno a deslindar está supeditado a la ejecución de una sentencia civil, no obstante no ser la jurisdicción civil la llamada a resolver los problemas inmobiliarios sino la jurisdicción inmobiliaria; es preciso indicarle a la parte recurrente, que el tribunal *a quo* lejos de incurrir en el vicio denunciado, hizo una correcta aplicación de la ley y del derecho, dado que estableció correctamente que no podía aprobar la etapa judicial del deslinde sobre la porción a deslindar, en razón

de que el derecho de propiedad tanto de la mejora como de la porción de terreno a deslindar está en proceso de partición ante la jurisdicción civil, razón por la cual procede desestimar el vicio que se examina.

Que el estudio general de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* hizo una correcta apreciación de los hechos y documentos de la causa, exponiendo motivos suficientes, pertinentes y congruentes, que justifican la decisión adoptada, lo que le ha permitido a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, verificar que, en la especie, se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir el fallo impugnado en los vicios denunciados por la parte recurrente en el medio examinado, procediendo rechazar el recurso de casación.

El artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación dispone que toda parte que sucumba, en el curso de casación, 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, la doctrina jurisprudencial observada y sobre los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Candelario Vargas y Paulina Lara Gómez, contra la sentencia núm. 201500114, de fecha 24 de marzo de 2015, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción en provecho de los Lcdos. Reya Adorfina Santana Méndez, Rafael Pulio Corcino Taveras y Claudio Estebi Jiménez Castillo, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.

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.

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