
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 8 de mayo de 2012.

Materia: Tierras.

Recurrente: D. R. Luxury Developments Limited.

Abogadas: Licdas. Gisela María Ramos Báez y Ana Judith Alma Iglesias.

Recurrida: Danasa, S.R.L.

Abogado: Lic. Guillermo Valera Sánchez.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 19 de noviembre de 2014.

Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por D. R. Luxury Developments Limited, sociedad comercial organizada de conformidad con las leyes de la República de Irlanda, con sucursal en la Av. Abraham Lincoln núm. 1033, Torre Profesional Biltmore I, suite 7, Ensanche Piantini, de esta ciudad de Santo Domingo, debidamente representada por su presidente Barry Gerard Callaghan, de nacionalidad irlandesa, mayor de edad, portador del Pasaporte núm. PA0268982, domiciliado y residente en Irlanda, y de tránsito en el Municipio de Las Terrenas, Provincia Samaná, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste el 8 de mayo de 2012, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Manuela Rodríguez, por sí y la Licda. Gisela María Ramos Báez, abogados de la recurrente D. R. Luxury Developments Limited;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 14 de junio de 2012, suscrito por las Licdas. Gisela María Ramos Báez y Ana Judith Alma Iglesias, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0791068-9 y 001-0089430-2, respectivamente, abogadas de la recurrente, mediante el cual proponen los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 15 de julio de 2012, suscrito por el Lic. Guillermo Valera Sánchez, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1090152-7, abogado de la recurrida Danasa, SRL;

Que en fecha 1° de octubre de 2014, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Sara I. Henríquez Marín y Francisco Antonio Ortega Polanco, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 17 de noviembre de 2014, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia,

Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama, conjuntamente con los magistrados Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Alvarez, Jueces de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una Litis sobre Derechos Registrados (Saneamiento), en relación con la Parcela núm. 413302790789 del Municipio de Samaná, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná dictó en fecha 25 de septiembre de 2009, su Sentencia núm. 20091227, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Acoger como al efecto acogemos, la aprobación técnica de los trabajos de saneamiento, de fecha 8 del mes de octubre del año 2008, con relación a la Parcela núm. 413302790789, del Municipio de Sánchez, Provincia Samaná, con una extensión superficial de 12,126.51 metros cuadrados, suscrito por el Agrimensor Antonio Tejada, Director Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste; **Segundo:** Acoger como al efecto acogemos, la reclamación hecha por la compañía D. R. Luxury Developments, por justa y conforme a la ley; **Tercero:** Ordenar como al efecto ordenamos, el registro del derecho de propiedad de la Parcela núm. 413302790789 del Municipio de Sánchez, Provincia Samaná, con una extensión superficial de 12,126.51 metros cuadrados, a favor de la compañía D. R. Luxury Developments Limited, entidad organizada de conformidad con las leyes de Irlanda, con RNC 130-38633-1, con domicilio social en la Av. Abraham Lincoln núm. 1003, Torre profesional Biltmor I, suite 607, Ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por su presidente, Sr. Barry Gerard Callaghan, de nacionalidad irlandesa, mayor de edad, comerciante, soltero, con pasaporte núm. PA0268982, domiciliado y residente en Irlanda; **Cuarto:** La presente sentencia será susceptible de recurso de revisión por causa de fraude, durante un (1) año a partir de la emisión del Certificado de Título correspondiente”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste dictó el 8 de mayo de 2012, su dispositivo que reza así: **“Primero:** *Se rechazan las conclusiones incidentales formuladas por la parte recurrida, Sociedad Comercial D. R. Luxery Developments Limited, por conducto de la Licda. Ana Judith Alma Iglesias y Licda. Gisela María Ramos, por las razones anteriormente expuestas;* **Segundo:** *Se acoge el recurso de apelación interpuesto por la parte recurrente Sociedad Comercial Danesa, S. A., por conducto del Lic. Guillermo Valera Sánchez, en cuanto a la forma, por haber sido hecho en tiempo hábil y de conformidad con la ley, y de manera parcial en cuanto al fondo, en virtud de los motivos que anteceden;* **Tercero:** *Se acogen parcialmente las conclusiones vertidas por la parte recurrente, Sociedad Comercial Danesa, S. A., en la audiencia de fecha 13 del mes de marzo del año 2012, por conducto del Lic. Guillermo Valera Sánchez, por las razones expresados;* **Cuarto:** *Se rechazan las conclusiones vertidas por la parte recurrida, Sociedad Comercial D. R. Luxury Developments Limited, en la audiencia de fecha 13 del mes de marzo del año 2012, por conducto de la Licda. Ana Judith Alma Iglesias y Licda. Gisela María Ramos, por las razones expuestas en el cuerpo de esta sentencia;* **Quinto:** *Se aprueba el informe técnico de Inspección Cartográfico de fecha 14 de septiembre del 2011, presentado por el Agrim. Moisés Jiménez, con relación al registro del derecho de propiedad de la Parcela núm. 413302790789 del Municipio de Samaná, y por efecto de la misma procede anular los trabajos técnicos de mensura que dieron origen al saneamiento, por los motivos y las pruebas con base jurídica que constan y anteceden en el cuerpo de esta sentencia;* **Séptimo:** *Se ordena la comunicación de la presente sentencia, tanto al Registro de Títulos del Departamento de Samaná, así como también a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, para los fines indicados en el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria;* **Octavo:** *Se rechaza la condenación en costas, en virtud de lo que establece el artículo 66 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, de fecha 23 del mes de marzo del año 2005”;*

Considerando, que la recurrente propone contra la sentencia impugnada, como único medio de casación el siguiente: **“Único Medio :** Desnaturalización de los hechos y medios de pruebas aportados. Violación de la ley y mala aplicación de derecho. Falta de motivos y falta de base legal”;

Considerando, que en su único medio, la recurrente aduce en síntesis, lo siguiente: “que el Tribunal a-quo no valoró, que D. R. Luxury Development Limited, dio estricto cumplimiento al procedimiento de ley, y solamente

valoró y retuvo único medio de prueba, el informe técnico de inspección Cartográfica emitido por la Dirección General de Mensuras Catastrales, de fecha 14 de septiembre del 2011, correspondiente al expediente núm. 661200801911; que la Corte a-qua debió ponderar el informe de la Dirección General de Mensuras Catastrales, de fecha 18 de diciembre del año 2010, y para salvaguardar el derecho de propiedad de la ahora recurrente, ordenar una tercera inspección, a la luz de lo que establece el artículo 38 del Reglamento General de Mensura Catastrales, que establece que “las inspecciones solo proceden como mecanismo de control sobre trabajos ejecutados o en ejecución, y son ordenadas por el Director Nacional de Mensuras Catastrales y Catastro por sí o a solicitud de los Tribunales de Tierras, de la Comisión Inmobiliaria, de los Directores Regionales de Mensuras y Catastro, del encargado de la Unidad de Apoyo a Mensuras o administrativamente por la Suprema Corte de Justicia”; que el Tribunal a-quo, desconoció y violentó el sagrado de derecho de propiedad de D.R. Luxury Development Limited, al no detenerse a ponderar y analizar detenidamente las pruebas sometidas y al dictar una de la sentencia hoy recurrida, erró de una manera garrafal; que D. R. Luxury Development Limited, es cierta y legítimamente poseedor de buena fe de la parcela 413302790789, con una extensión superficial de 12,126.61 metros cuadrados, por haberla adquirido de Ylan Ylan, SRL, y esto a su vez de los señores Gerardo Antonio Moran y Berti y Eusebia Valentina Ventura de Moral libre de cargas y oposiciones o anotaciones, mediante contrato de compraventa de ocupación de fecha 13 de diciembre del año 2008, para comprobarlo basta con examinar los contratos que en su oportunidad fueron depositados en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná y en el Tribunal a-quo y que figuran en el expediente que nos ocupa y conforme se comprueba en la Certificación expedida por la Conservaduría de Hipoteca de la Provincia de Samaná, en fecha 1° de mayo del año 2009, al momento que D. R. Luxury Development Limited, adquiere la Parcela núm. 413302790789, esta se encontraba libre de cargas y gravámenes; que el Tribunal a-quo no valoró la calidad de tercer adquiriente a título oneroso y de buena fe de D. R. Luxury Development Limited, violentando el derecho de propiedad de ésta; que el Tribunal a-quo desnaturalizó en su interpretación los documentos depositados y testimonios presentados, pues los señores Gerardo Antonio Moral y Berti Eusebia Valentina de Moran, propietarios vivos y capaces, de porciones de terreno dentro de la Parcela núm. 4166 del Distrito Catastral núm. 7, de Samaná, vendieron dos porciones de terreno, una de 36,348.30 metros cuadrados y otra 12,126.51 metros cuadrados dentro del ámbito de la indicada parcela. Que de las declaraciones de las partes, tanto en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná como en la Corte a-qua, quedó demostrado, sin lugar a dudas que los señores Gerardo Antonio Moral y Berti Eusebia Valentina de Moran, son reales propietarios y que han ocupado por más de 40 años la Parcela núm. 413302790789 del Distrito Catastral núm. 7 de Samaná”;

Considerando, que el aspecto decidido por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Judicial Nordeste, consistió en un recurso de apelación en cuanto a la decisión de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, la cual entre otras cosas revoco la decisión dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná y anulo los trabajos técnicos de Mensura que dieron origen al saneamiento de la Parcela núm. 413302790789 del Municipio de Samaná; en ese orden, lo sostenido por el recurrente en su recurso, y que fue el ámbito de lo decidido por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste conforme se advierte de la revisión del fallo, consistió en que conforme a informes elaborados por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, específicamente el de inspección cartográfica la parcela objeto de saneamiento presenta un solapamiento con las parcelas con Designación Catastral núms. 3928 del Distrito Catastral núm. 3928 del Distrito Catastral núm. 7 y la 302 del Distrito Catastral núm. 6, del Municipio de Samaná,

Considerando, que con respecto a los vicios, que al entender de la recurrente le pueden ser atribuidos a la sentencia impugnada, al examinar los motivos de la decisión ahora recurrida en casación a fin de establecer si la misma ha incurrido en estos vicios, se advierte que para revocar la decisión recurrida y anular los trabajos técnicos de mensura que dieron origen al saneamiento, el tribunal a-quo estableció los motivos siguientes: “que del estudio minucioso del expediente y de las documentaciones sometidas como medios probatorios en el presente recurso de apelación contra la sentencia atacada, este Tribunal pudo comprobar que ciertamente han existido irregularidades en los inmuebles de referencia, tal y como se advierte en los planos certificados por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales que reposan en el expediente, y sustentado en la primera observación al expediente número 661201002599 de fecha 25 de agosto del 2010, emitido por la Dirección Regional de Mensuras

Catastrales Departamento Noreste; que también agrega la Corte a-qua, lo siguiente: “que continuando con las ponderaciones hecha por este Tribunal de la medida ordenada, a requerimiento de la parte recurrida, sin objeción de la parte recurrente, en el informe de Inspección Cartográfica de fecha 14 de septiembre del 2011, expedido por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales se describe a continuación el siguiente resultado...;

Considerando, que por ultimo sostiene el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste lo siguiente: “que este Tribunal es de criterio sobre la base de los medios probatorios para solución del caso que nos ocupa que versa sobre los planos Certificados emitidos por la Dirección Nacional de Mensuras Catástrales de los inmuebles de referencia en comparación con las copias de los Certificados de Títulos que reposan en el expediente, y el informe técnico de fecha 14 de septiembre del 2001, presentado por el Agrimensor Moisés Jiménez, Codia 13687, de Inspección Cartográfica, expediente núm. 661200801911, emitido por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, el cual indica que la parcela con designación catastral posicional No. 413302790789 la misma presenta un solapamiento con las parcelas con Designación Catastral núm. 3928 del Distrito Catastral núm. 7 y 302 del Distrito Catastral núm. 7 del municipio de Samaná, lo que representa solapes de 2% y 60% respectivamente de la superficie de la parcela objeto de saneamiento, conforme a lo valorado y descrito por el Organismo Oficial como soporte de la Jurisdicción Inmobiliaria en virtud del Reglamento; que este órgano ha forjado su convicción tomando en cuenta que la prueba fundamental para acoger la apelación en la especie, es el informe técnico ya descrito, que es esencialmente donde se demuestra la superposición señalada al concatenar con los planos de la parcela que se pretende sanear y las ya saneadas con sentencias de adjudicación que ya tienen su correspondiente Certificado de Título; de manera que, por todas estas razones, y por dicho recurso reunir todas las características antes descritas, procede acogerlo tanto en la forma como en el fondo, por haber aportado la parte recurrente las bases probatorias de derecho ajustado a las disposiciones legales ”;

Considerando, que se incurre en el vicio de desnaturalización de los hechos de la causa cuando en la sentencia se altera o cambia el sentido claro y evidente de tales hechos o de los documentos, y en base a ese cambio o alteración se decide el caso contra una de las partes; que en la especie, tal como ha sido expuesto en la sentencia impugnada, contrariamente a lo afirmado por la recurrente, la Corte a-qua hizo una correcta interpretación de los hechos, la causa y las pruebas, así como del artículo 38 del Reglamento General de Mensura Catastrales, cuando decidió correctamente anular los trabajos técnicos de mensura que dieron origen al saneamiento a que se contrae el presente recurso, bajo el fundamento de que los trabajos técnicos realizados en dicha parcela se hicieron irregularmente, es decir, que había porción de terreno superpuesta con otras parcelas, motivos más que suficiente para que el Tribunal anulara como lo hizo dichos trabajos, sin que esto implique violación alguna como lo sostiene la recurrente;

Considerando, que en relación a lo argumentado por la recurrente, en el sentido de que el informe que tenía que validar la Corte a-qua era el de fecha 18 de diciembre de 2010, no el de fecha 14 de septiembre del 2011 como al efecto ponderó la Corte a-qua en la decisión ahora impugnada, es preciso indicarle a la recurrente, que no se incurre en violación al derecho o falta de base legal, cuando los jueces no toman en cuenta un determinado documento, dado que los jueces son soberanos en la apreciación, valor y alcance de las pruebas sometidas, desde el punto de vista de la logicidad de la prueba, lo importante es que de los mismos se determinó que existía solapamiento entre la Parcela núm. 413302790789 con las Parcelas núms. 3928 y 302 ambas del Distrito Catastral núm. 7, no siendo relevante el hecho de que un informe apareciera un área más reducida que en el otro, lo cual escapa al control de la casación salvo desnaturalización o evidente inexactitud material, lo que no acontece conforme se externará en el considerando anteriormente transcrito;

Considerando, que en relación al aspecto de tercer adquirente de buena fe alegado por la recurrente, esta figura tiene relevancia, luego de que se practique operaciones sobre un inmueble registrado o sea, se protege a aquellas personas que compran luego de que el inmueble se encuentra regido por el Sistema Torrens, pero en el caso que ocupó a los jueces del fondo los inmuebles en cuestión no habían pasado del umbral del saneamiento, por lo que este aspecto del medio del recurso debe ser desestimado;

Considerando, que de todo lo anterior, procede rechazar el recurso de casación de que se trata, por no haber incurrido la Corte a-qua en ninguna de las violaciones alegadas por la recurrente, sino que por el contrario, la

conclusión arribada por la Corte a-qua lo hizo luego de un examen integral de las pruebas aportadas incluyendo el referido informe y demás documentos aportados al debate, sin que se observe desnaturalización de los hechos ni falta de base legal, en consecuencia los vicios alegados carecen de fundamento y deben ser desestimados;

Considerando, que toda parte que sucumbe en el recurso de casación será condenada al pago de las costas, ya que así lo establece el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por D. R. Luxury Development Limited, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 08 de mayo de 2012, en relación a la Parcela núm. 413302790789, del Distrito Catastral núm. 7, del municipio y provincia de Samana, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, al pago de las costas del procedimiento con distracción de las mismas en beneficio del Lic. Guillermo Valera Sánchez, abogado que afirma haberla avanzado en totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 19 de noviembre de 2014, años 171° de la Independencia y 152° de la Restauración.

Firmados: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Alvarez.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.