
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 23 de octubre de 2013.

Materia: Tierras.

Recurrente: Alma Rosa Polanco.

Abogados: Dr. Juan O. Landrón M. y Lic. Pedro Antonio Ramírez.

Recurrida: Yagua Inversiones, S. A.

Abogados: Licdos. Ernesto Payano Hernández y Pedro César Polanco Peralta.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 17 de diciembre 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 Alma Rosa Polanco, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 081-0000923-3, domiciliada y residente en la calle Hermanas Mirabal núm. 60, Antigua Central, Cancino I, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 23 de octubre de 2013, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Pedro Antonio Ramírez, abogado de la recurrente;

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 3 de febrero de 2014, suscrito por el Dr. Juan O. Landrón M. y el Lic. Pedro Antonio Ramírez, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-1409338-8 y 001-108751-6, respectivamente, abogados de la recurrente, mediante el cual proponen los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa de fecha 16 de marzo de 2014, suscrito por los Licdos. Ernesto Payano Hernández y Pedro César Polanco Peralta, abogados de la recurrida Yagua Inversiones, S. A.;

Que en fecha 22 de octubre de 2014, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Alvarez, asistidos por la Secretaria General, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente Recurso de Casación;

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;

Visto el auto dictado el 15 de diciembre 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, en su indicada calidad, al magistrado Francisco Antonio Ortega Polanco, Juez 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;

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, (Nulidad de Deslinde) en relación a las parcelas núm. 14-J y 14-K del Municipio de Gaspar Hernández, Provincia Espaillat, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Moca, debidamente apoderado, dictó en fecha 23 de enero del 2012, la sentencia núm. 0163201200030, cuyo dispositivo se encuentra transcrita en la sentencia hoy impugnada; b) que sobre recurso de apelación interpuesto contra la misma el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó en fecha 23 de Octubre del 2013, la sentencia núm. 2013-2757, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Se declara en cuanto a la forma bueno y válido el presente Recurso de Apelación interpuesto mediante la instancia depositada en la Secretaría del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat, Moca, en fecha 16 de marzo del 2012, suscrito por el Dr. Juan O. Landrón Mejía y el Lic. Pedro Antonio Ramírez, en nombre y representación de Alma Rosa Polanco. Asimismo la instancia en la Intervención Voluntaria depositada en la secretaria de este Tribunal, en fecha 31 de mayo del 2012, suscrita por los Licdos. Rafael Felipe Echavarría, Thelma María Felipe Castillo y Abraham Manuel Sued Espinal en nombre y representación de Ramona Guillermina Pérez Vásquez y Delva Maura Carolina Rivera Méndez; **Segundo:** Se rechaza la solicitud de irrecibibilidad de la intervención voluntaria interpuesta por las señoras Ramona Guillermina Pérez Vásquez y Delva Maura Carolina Rivera Méndez, por el motivo de haber violado el doble grado de jurisdicción, toda vez que no accionaron en primer grado, ni han demostrado el perjuicio o daño que le causa la sentencia a intervenir, planteada por la parte recurrida, por improcedente y mal fundada; **Tercero:** Se declara inadmisibile por falta de calidad para actuar en el presente proceso la intervención voluntaria hecha por las señoras Ramona Guillermina Pérez Vásquez y Delva Maura Carolina Rivera Méndez, toda vez que no tienen derecho registrado, ni susceptible de registro a la luz de pruebas depositadas, y de los argumentos esgrimidos, esto por aplicación del artículo 44 de la Ley 834 del 15 de julio del 1978; **Cuarto:** Se rechaza en cuanto al fondo en todas sus partes el presente recurso de apelación, acogiendo las conclusiones de la parte recurrida en consecuencia se confirma totalmente la decisión núm. 0163201200030 de fecha 23 de enero del 2012, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Moca, de litis sobre Derechos Registrados (Nulidad de Deslinde), de las Parcelas núms. 14-J- 14-K, del Distrito Catastral núm. 5, del Municipio de Gaspar Hernández, Provincia Espaillat, cuyo dispositivo es el siguiente: Parcelas núms. 14-J y 14-K, del Distrito Catastral núm. 5, del Municipio de Gaspar Hernández, Provincia Espaillat; **Primero:** Se acogen las conclusiones presentadas por el Licenciado Guido Perdomo Montalvo, dominicano, mayor de edad, casado, abogado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 97-0002272-7, con estudio profesional abierto en la calle Pedro Clisante núm. 73 (Altos), El Batey, Municipio de Sosúa, actuando a nombre y representación de la Compañía Yagua Inversiones, S. A., en consecuencia revoca en todas sus partes las Resoluciones de fecha 3 del mes de diciembre del año 1997, y 12 de agosto del año 1999, sobre los deslindes que dieron como resultado las Parcelas núms. 14-J y 14-K, del Distrito Catastral núm. 5, del Municipio de Gaspar Hernández, Provincia de Espaillat, amparadas por los Certificados de Títulos núms. 97-575 y 99-298, respectivamente. En tal virtud se ordena la cancelación de dichos Certificados de Títulos, por procedente y bien fundada en base legal; **Segundo:** Se acogen las conclusiones presentadas de los Licenciados Pedro César Polanco Peralta y Ernesto Payano Hernández, en representación de Jagua Inversiones, S. A., por ser procedente y bien fundada en base legal; **Tercero:** Se rechazan las conclusiones presentadas por los Doctores Pedro Pablo Antonio Ramírez y Juan Olgauski Landrón Mejía y Lic. Félix tomas Rivera Méndez, en representación de la señora Alma Rosa Polanco, solicitante del deslinde que por esta sentencia se falla, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; **Cuarto:** Se ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Moca, levantar cualquier oposición inscrita en la referida parcela que tenga como origen la presente demanda; **Quinto:** Notifíquese la presente sentencia por acto de alguacil; (sic); **Sexto:** Se condena a la parte recurrente, señora Alma Rosa Polanco, al pago de las costas del presente proceso”;

Considerando, que la recurrente en su memorial introductorio proponen, contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **“Primer medio:** Violación al Art. 141 del Código Civil por insuficiencia de motivos y desnaturalización de los hechos; **Segundo Medio:** Violación al artículo 69 de la Constitución de la República Dominicana; **Tercer Medio:** Falta de Ponderación”;

Considerando, que la parte recurrente en el segundo medio del memorial de casación, el cual es analizado en primer término por su carácter constitucional, argumenta que la sentencia hoy impugnada viola el artículo 69 de la

Constitución de la República Dominicana, relativo a la tutela judicial efectiva y al debido proceso en razón de que la Corte a-qua en cuanto a la Parcela núm. 14-J, incurre en violación al aplicar el artículo 10 del Reglamento No. 355-2009, relativo a la regularización parcelaria y de deslinde, el cual es del año 2009, y los trabajos del presente caso se realizaron de conformidad con la Ley 1542 del año 1947, y en consecuencia no puede ser fallado bajo las previsiones del reglamento inmobiliario del año 2009, porque la Ley no tiene efecto retroactivo;

Considerando, que para contestar este medio, es necesario verificar varias situaciones de hecho que se presentaron ante la Corte a-qua al momento de ésta realizar la instrucción y análisis del presente caso; que en tal sentido, se verifican las situaciones siguientes: a) que los trabajos de deslinde solicitados en nulidad fueron aprobados por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 7 de julio del año 1997; b) que, los mismos posteriormente fueron impugnados y del resultado de la litis, el Tribunal Superior de Tierras apoderado mediante sentencia no. 244 de fecha 14 de Octubre del año 2005, que revocó la sentencia que aprobó dichos trabajos y ordenó un nuevo juicio con relación a la parcela resultante 14-J, del Distrito Catastral Num.5, del Municipio de Gaspar Hernández, Provincia Espaillat; c) que el caso en cuestión fue conocido nuevamente por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción original de Moca, y el resultado de su instrucción es la sentencia núm. 0163201200030, de fecha 23 de Marzo del año 2012, la cual fue recurrida en apelación por la hoy recurrente señora Alma Rosa Polanco, mediante instancia de fecha 16 de marzo del año 2012, y dio como resultado la sentencia hoy impugnada en casación núm. 2013-2757, de fecha 23 de Octubre del 2013;

Considerando, que la Corte a-qua hace constar entre sus motivaciones que justifican su fallo lo siguiente: *“Que para que un deslinde sea válido tiene requisitos de hecho y derecho, siendo siempre indispensable que el agrimensor contratista respete las ocupaciones de los demás propietarios (lo que de acuerdo a lo constatado por el agrimensor, se ha violentado) de igual modo que se cumpla con la formalidad de la publicidad, notificando y citando a los propietarios colindantes para que estuvieran presentes en los trabajos de campos y judiciales, y pudieran defender sus derechos, se pudo comprobar que en este caso, el proceso de deslinde fue realizado sin cumplirse cabalmente con estos requisitos establecido tanto en la ley especial, en los reglamentos y en la constitución para un debido proceso (Art. 69-10 CD); para salvaguardar el derecho de propiedad (art. 51 CD), de una persona moral; en fin, fueron vulneradas un tinglado de normas jurídicas, leyes (sustantivas y adjetivas) reglamentos, procedimientos, etc.. y ha sido la razón por la cual dichos trabajos de deslinde fueron declarados en primer grado nulos, sanción que mantiene y confirma este Tribunal..”*; Que, asimismo, hace constar la Corte a-qua en su sentencia, hoy impugnada, que el trabajo de deslinde realizado y solicitado en nulidad no cumple con los requisitos de publicidad establecidos por la ley inmobiliaria, (Ley 108-05), el Reglamento General de Mensuras y los Reglamentos de Regularización Parcelaria y Deslinde, núm. 355-2009;

Considerando, que si bien es cierto que los articulados mencionados por la Corte al momento de justificar la violación del procedimiento, corresponden a la Ley vigente 108-05 de Registro Inmobiliario, relativos a unos trabajos de deslinde realizados en fecha 7 de Julio del año 1997, por el agrimensor José Guzmán, no es menos cierto que dichos trabajos realizados en virtud de la Ley de Registro de Tierras núm. 1542 del año 1947, fueron revocados y ordenada la realización de un nuevo juicio mediante la sentencia núm. 244, dictada por el Tribunal Superior de Tierras de fecha 14 de octubre del año 2005, lo cual implica que el juez de jurisdicción original apoderado del nuevo juicio tenía que conocer el asunto como si fuera a conocerse el caso por primera vez; que también se comprueba que el presente caso fue fallado por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Moca en el año 2012, cuando ya se encontraba vigente la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos, e igualmente al momento de ser recurrida en apelación fue conocida en la vigencia de la indicada Ley de Registro Inmobiliario; que en este mismo aspecto la Resolución núm. 43-2007 sobre medidas anticipadas en la Jurisdicción Inmobiliaria establece, en cuanto a los recursos incoados contra sentencias dictadas con posterioridad a la vigencia de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario de fecha de aplicación 4 de abril del 2007, se interpondrán, instruirán y fallarán conforme a las disposiciones de la referida Ley 108-05 y las normas complementarias establecidas en sus Reglamentos, como es el caso de la especie;

Considerando, que en adición a lo arriba indicado, es preciso señalar que las irregularidades identificadas y verificadas por los jueces de fondo, tales como la no notificación a los codueños y a los colindantes del inmueble

para la realización de los trabajos de deslinde, la comprobación de que los trabajos realizados se hizo sobre una porción de terreno ocupada por otra persona, así como también las incongruencias verificadas en los límites de los linderos que conforman la parcela solicitada en nulidad donde se hace constar que al norte se delimitaba con el océano Atlántico, cuando al momento de la realización de un levantamiento no se limita la parcela con el océano, entre otras verificaciones, trae en sí misma motivos justificativos de peso para anular dichos trabajos de deslinde; en razón de que esos puntos son requisitos imprescindibles y fundamentales para toda aprobación de los trabajos de mensura que rigen la materia desde antes de la aplicación de la ley hoy vigente, la 108-05 y sus Reglamentos, los cuales se remontan al año 1954, cuando se instituyó el Reglamento de la Dirección General de Mensuras Catastral, núm. 96-55 de fecha 8 de Enero del año 1954, de la Ley 1542 de Registro de Tierras, donde se requería al agrimensor identificar y plasmar los accidentes del terreno, ocupaciones, colindancias, servidumbres, y comunicar a los colindantes y/o codueños de los trabajos de campo a realizar; en consecuencia, estas exigencias por lo que no son requisitos exclusivos de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario; que además, esta Suprema Corte de Justicia ha sido constante, y así se puede verificar en las jurisprudencias relativas al presente asunto, en el sentido de que no pueden ser admitidos como buenos y válidos procesos administrativos que acogen deslindes sin el concurso de los colindantes y co-propietarios del inmueble, y sin el cumplimiento de las medidas de publicidad establecidas por la ley; que, finalmente, al verificarse en la especie, la comparecencia de las partes y la oportunidad otorgada a cada uno de los intervinientes para presentar sus medios de defensa, se comprueba que el medio presentado por alegada violación al artículo 69 de la Constitución sobre la tutela efectiva y el debido proceso, carece de fundamento jurídico, por lo que procede esta Suprema Corte de Justicia a rechazarlo;

Considerando, que la parte recurrente, en cuanto a su primer y tercer medios de casación planteados, reunidos por su vinculación y para una mejor solución del presente caso, en síntesis indica los vicios siguientes: “ que, la Corte a-qua viola el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil por insuficiencia de motivos y desnaturalización al pronunciarse sobre la nulidad de deslinde, estableciendo en su sentencia, que se violentó la ocupación de otro copropietario, como es el caso de Yaguas Inversiones, cuando por el contrario, la Dirección General de Mensuras, estableció en su informe de inspección, contenido en el oficio 04-192 de fecha 22 de marzo de 2004, que el levantamiento realizado con relación a los deslindes de las Parcelas núms. 14-J y 14-K, del Distrito Catastral núm. 5, del Municipio de Gaspar Hernández, no se verificó superposición entre ellos, por tanto este informe que fuere realizado por el órgano competente fue evidentemente obviado por el Tribunal apoderado, y en el mismo se demuestra que no existe la violación de ocupación de dueños indicada por los jueces, poniendo en evidencia que la sentencia del tribunal está viciada”; que, asimismo, indican los recurrentes “que ese Tribunal fue apoderado para conocer de un nuevo juicio ordenado por los jueces de dicha jurisdicción mediante la sentencia no.244 de fecha 14 de octubre del año 2005, con el objetivo de comprobar si el deslinde fue o no notificado a las partes, y que no obstante, la Compañía Yaguas Inversiones no demostrar con pruebas la irregularidad del deslinde practicado dentro de la Parcela núm. 14-J, el Tribunal de Tierras anuló dichos trabajos en virtud de lo que dispone la Ley no. 108-05 de Registro Inmobiliario”;

Considerando, que la parte recurrente en la continuación de sus alegatos, hace constar “que el Tribunal Superior de Tierras no ponderó los elementos de pruebas que establecen la posesión de conformidad con lo que establece el artículo 22 de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, tales como: Notoriedad, inspección de la Dirección de Mensuras, comprobación de Juez, todo en violación al citado artículo 22, de la indicada ley”;

Considerando, que en cuanto a estos puntos presentados, se desprende del análisis de la sentencia hoy impugnada, lo siguiente: a) que la Corte a-qua pudo comprobar a través de los documentos, que los trabajos solicitados en nulidad con relación a las parcelas objeto del presente caso, no cumplieron con los principios de publicidad estipulados por la ley de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos; b) que se violó la ocupación de otro propietario; c) que no se citó a los codueños ni a los colindantes de la parcela; d) que se violaron requisitos esenciales establecidos por la Suprema Corte de Justicia sobre de la no citación a la co-propietaria Yagua Inversiones S.A., a los trabajos de deslinde dentro de las Parcelas 14-j y 14-k del Distrito Catastral No.5, del Municipio de Gaspar Hernández, Provincia Espaillat; e) que el levantamiento ordenado por el Tribunal Superior de Tierras en la instrucción del caso ante dicha Corte, a cargo del oficial comisionado, agrimensor Teófilo Moreta

Jiménez, dio como resultado la verificación de los hechos antes indicados, así como también la verificación de no haber sido tomada en cuenta al momento de realizar el deslinde, el dominio público, las vías, arroyo existentes en la parcela; que la parcela fue deslindada sin establecer una vía de acceso pública, la colindancia norte establecido en el deslinde solicitado en nulidad correspondiente al Océano Atlántico, lo que no se corresponde con la comprobación realizada en el levantamiento en la parcela , entre otras comprobaciones;

Considerando, que asimismo se verifica que la Corte a-qua ponderó los documentos puestos a su disposición, ordenando nuevas medidas para una mejor instrucción del caso y otorgó a todas las partes envueltas oportunidad de presentar sus medios de defensa; que el hecho de que la Corte a-qua no tomara en cuenta un informe de Mensura Catastral que conforme declara el recurrente, hace constar que no hay superposición, que por demás corresponde al año 2004, anterior a la sentencia del año 2005, que ordenó el nuevo juicio, así como los demás documentos descritos por la parte hoy recurrente, no representa de modo alguno la falta de ponderación, desnaturalización o falta de motivación alegada, toda vez que los jueces de fondo, como es su deber, verificar la regularidad o no del deslinde practicado, y forman su convicción en el conjunto de los medios de pruebas presentados en la instrucción del caso; comprobándose en la especie que lo alegado como desnaturalización, no es más que la soberana apreciación a que llegaron los jueces de fondo a través del estudio de los elementos de prueba, y los hechos que dieron origen a lo decidido;

Considerando, que todo lo arriba indicado pone en evidencia que la Corte realizó un estudio y análisis correcto de los elementos de los hechos y de derechos puesto a su disposición; en consecuencia, procede a desestimar el presente recurso de casación por infundado y carente de base legal.

Por tales motivos, Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por la señora Alma Rosa Polanco, contra la sentencia de fecha 23 de Octubre del año 2013, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente sentencia; Segundo: Condena al recurrente al pago de las costas y ordena su distracción en provecho de los Licdos. Ernesto Payano Hernández y Pedro César Polanco Peralta, quienes afirman haberlas avanzado en su 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 17 de diciembre de 2014, años 171° de la Independencia y 152° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Álvarez. Grimilda Acosta, Secretaria General.

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.