

SENTENCIA DEL 8 DE SEPTIEMBRE DE 2010, NÚM. 4

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 22 de octubre de 2008.
Materia: Tierras.
Recurrente: Luis Conrado Cedeño.
Abogados: Dres. Manuel de Jesús Cáceres Genao y Ángel Pérez Mirambeaux.
Recurrido: Teófilo Nicolás Moreta N.
Abogados: Lic. Máximo Francisco y Dr. Hipólito Jiménez.

TERCERA SALA

Casa

Audiencia pública del 8 de septiembre de 2010.

Preside: Pedro Romero Confesor.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Luis Conrado Cedeño, dominicano, mayor de edad, con cédula de identidad y electoral núm. 028-0002886-5, domiciliado y residente en la calle Agustín Lara, Edif. 42, Apto. 7, del ensache Piantini, de esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 22 de octubre de 2008, 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. Máximo Francisco, por sí y por el Dr. Hipólito Jiménez, abogados del recurrido Teófilo Nicolás Moreta N.;

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 26 de diciembre de 2008, suscrito por los Dres. Manuel de Jesús Cáceres Genao y Ángel Pérez Mirambeaux, con cédulas de identidad y electoral núms. 001-0193328-1 y 001-1294586-0, respectivamente, abogados del 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 16 de enero de 2009, suscrito por el Dr. Hipólito Rafael Marte Jiménez y el Lic. Máximo Francisco, con cédulas de identidad y electoral núms. 001-0089058-1 y 047-0091798-4, respectivamente, abogados del recurrido;

Visto el auto dictado el 6 de agosto de 2010, por el Magistrado Darío O. Fernández Espinal, en funciones de Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, 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, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 10 de febrero de 2010, estando presente los Jueces: Darío O. Fernández Espinal, en funciones de Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez y Pedro Romero Confesor, asistidos de la Secretaria General y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

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 terreno registrado en relación con la Parcela núm. 67-B-004.10848 del Distrito Catastral núm. 11/3 del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, residente en esta provincia dictó, el 19 de septiembre de 2007, la sentencia in voce, cuyo dispositivo aparece copiado en el de la sentencia impugnada; b) que sobre los recursos de apelación interpuestos el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 22 de octubre de 2008, su decisión núm. 3450, objeto de este recurso, cuyo dispositivo es el siguiente: **Primero:** Se acogen en cuanto a la forma y se rechazan en cuanto al fondo por los motivos de esta sentencia, los recursos de apelación interpuestos sucesivamente en fechas 19 y 21 del mes de septiembre de 2007, y 25 de septiembre de 2007, por el Dr. Luis Conrado Cedeño Castillo y la razón social El Ducado, C. por A., por órgano de sus respectivos abogados Dres. Manuel de Jesús Cáceres Genao y los Licdos. Juan F. Puello Herrera, Paula M. Puello, Cindy M. Liriano Veloz, María Cristina Santana y Paola Pelletier, contra la sentencia in voce de fecha 19 de septiembre del año 2007, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original residente en la ciudad de Higüey, en relación con la Parcela núm. 67-B-004.10848 del Distrito Catastral núm. 11/3 del municipio de Higüey; **Segundo:** Se rechazan por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia las conclusiones incidentales presentadas por el Dr. Máximo Francisco; **Tercero:** Se rechazan en todas sus partes las conclusiones presentadas por el Dr. Manuel de Jesús Cáceres Genao y los Licdos. Juan F. Puello Herrera, Paula M. Puello, Cindy M. Liriano Veloz, María Cristina Santana y Paola Pelletier, en sus respectivas calidades, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; **Cuarto:** Se acogen parcialmente las conclusiones vertidas por los Licdos. Máximo Francisco e Hipólito Rafael Marte Jiménez, en su establecida calidad, por ser justas y reposar en la ley y el derecho; **Quinto:** Se condena a las partes apelantes, señores Luis Conrado Cedeño y Compañía El Ducado, C. por A., al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de los Licdos. Máximo Francisco e Hipólito Rafael Marte Jiménez, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte; **Sexto:** Se confirma en todas sus partes la sentencia in voce de fecha 19 de septiembre del año 2007, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original residente en la ciudad de Higüey, en relación con la Parcela núm. 67-B-004.10848 del Distrito Catastral núm. 11/3 del Municipio de Higüey, cuya parte dispositiva dice así: “Considerando, que la litis de que se trata se le ha solicitado la realización de una inspección, que si bien es cierto, que es una medida de instrucción que permite comprobar la regularidad de una parcela no mensurada, cierto es, que en la Ley núm. 108-05 la inspección sólo procede cuando se vaya a comprobar y constatar una medida realizada, en este caso no se solicitó en la audiencia de sometimiento de pruebas no se pidió una inspección o un agrimensor que mediante juramento podría realizar una mensura al no haberse solicitado ese peritaje, no con documentos presentados por agrimensores particulares, no procede que se ordene a la Dirección General de Mensuras Catastrales del Departamento Central la realización de una inspección, puesto que no se va a inspeccionar un trabajo que sea fruto de un peritaje, que es lo que establece la Ley y el Reglamento, en el caso que ocupa a este Tribunal se la ha solicitado la inspección en virtud de que existe fotocopia de planos durante la audiencia de sometimiento de pruebas, asimismo se ha argüido el

hecho de que la parte demandada ha depositado una inspección con motivo de la aprobación de los trabajos de deslinde de la parcela de que se trata, pero la inspección que se quiere realizar es un trabajo técnico, que en caso de que fuera solicitada en la audiencia de sometimiento de pruebas que es donde se debe solicitar, como no hay agrimensor juramentado por este Tribunal no procede en la especie la instrucción y rechaza y ordena a que concluyan; **Séptimo:** Se ordena al Secretario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, Lic. Juan A. Luperón Mota, remitir este expediente al Juez Presidente del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, residente en la ciudad de Higüey, para que continúe con el conocimiento y fallo del presente caso, conforme fue apoderado”; (Sic),

Considerando, que el recurrente propone como fundamento de su recurso contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Errónea interpretación del artículo 60 párrafos I y II de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y 65 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original; **Segundo Medio:** Violación al derecho de defensa, artículo 8, numeral 2, letra “J” de la Constitución de la República; **Tercer Medio:** Falta de base legal. No ponderación de documentos aportados;

Considerando, que en el desarrollo de los tres medios de casación propuestos, reunidos y examinados conjuntamente por su vinculación, el recurrente alega, en síntesis: a) que la Parcela núm. 67-B-004.10848 del Distrito Catastral núm. 11/3 del municipio de Higüey, fue deslindada sobre las Parcelas núms. 67-B-199 Resto, 67-B-202 Resto, 67-B-199-B-Refundida y 67-B-202-B del mismo Distrito Catastral en fraude de los derechos registrados a favor del recurrente y de otros adquirentes que a su vez compraron a éste; b) que el fraude denunciado se puede comprobar observando los planos de dichas parcelas en los cuales se puede verificar que en el lindero Sur de las Parcelas 67-B-15 y 67-B-16 aprobados por la Dirección General de Mensuras Catastrales el 31 de octubre de 1985 figura el recurrente como colindante, lo mismo que al Norte como colindante en la Parcela núm. 67-B-20 y al Este de la Parcela núm. 67-B-22-17 del mismo Distrito Catastral, mediante Resolución a la que se contrae la Decisión núm. 14, del 13 de febrero de 2006 del Tribunal Superior de Tierras con todas sus consecuencias; c) afirma el recurrente, que sus derechos dentro de estas parcelas se remontan al año 1980, cuando las adquirió por compra de varias porciones de terreno amparadas por Cartas Constancias que luego de deslindes aprobados por el organismo competente resultaron ser las Parcelas núms. 67-B-199 y 67-B-202 sobre las que el recurrido realizó el nuevo deslinde, lo que a su juicio constituye un fraude que pasó desapercibido por los técnicos de la Dirección General de Mensuras Catastrales; d) que son evidentemente fraudulentos los derechos que pretende el recurrido, porque devienen de la sucesión Lapost Bigay, sucumbientes del recurrente y las Sociedades El Ducado El Ducado, C. por A. e Inversiones Azul del Este en una litis anterior; e) que el Tribunal a-quo no estudió ni observó la documentación sometida a su consideración, dándole validez a un deslinde que resulta de nulidad absoluta, de origen amañado, en desconocimiento de principios jurídicos elementales; f) que el fallo incurrió en violación de lo dispuesto en el párrafo II del artículo 60 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario que ordena celebrar otras audiencias, además de las dos previstas por la ley, cuando aparezcan nuevas pruebas que revelen hechos o se planteen incidentes que deban ser ponderados; y h) que al así proceder, en la decisión recurrida se han violado sus derechos de defensa establecidos en la Constitución de la República;

Considerando, que al realizar el deslinde de una porción de terreno determinada, es de derecho que su ejecución es en principio, de carácter privado, pero su revisión y aprobación, por mandato expreso de la Ley de Registro Inmobiliario están bajo la supervisión directa e inmediata de la Dirección General de Mensuras Catastrales, y en consecuencia, a dicho organismo oficial le corresponde, en caso de controversia en la ejecución de dichos trabajos de deslinde, informar al Tribunal de Tierras si los mismos han sido practicados observando las reglas establecidas en la ley y en el Reglamento General de Mensuras

Catastrales y confirmar que dichos trabajos se ejecutan con apego a dichas disposiciones, a los fines de que del deslinde resulte la expedición de un Certificado de Título que de fe absoluta de su contenido como documento probatorio de cuantos derechos, acciones y cargas aparezcan en el mismo;

Considerando, que del estudio del expediente se advierte, que desde el inicio mismo de la demanda introductiva de instancia, el recurrente ha alegado que sobre las Parcelas núms. 67-B-199 Resto, 67-B-202 Resto, 67-B-199-B-Refundida y 67-B-202-B del mismo Distrito Catastral núm. 11/3ra. de Higüey, fue deslindada la Parcela núm. 67-B-004.10848 del mismo Distrito Catastral, invitando la atención de los jueces del fondo hacia los puntos cardinales establecidos desde 1985 sobre los planos de las parcelas pertenecientes al recurrente; sin embargo, al pronunciarse en tal sentido la sentencia impugnada se limita a señalar que "... al este Tribunal verificar y analizar la sentencia apelada, se pone de manifiesto que al Tribunal de Jurisdicción Original rechazar la referida medida de inspección solicitada por el Dr. Manuel de Jesús Cáceres Genao, en representación del Dr. Luis Conrado Cedeño, la basó en que la indicada medida fue solicitada en la audiencia del fondo de la demanda y no en la audiencia de sometimiento de pruebas; y que en la audiencia celebrada por este tribunal de alzada en fecha 7 de agosto de 2008 el abogado de la parte intimada, el Dr. Máximo Francisco, concluyó solicitando el rechazo de los recursos de apelación de que se trata, apoyando su pedimento en que la medida de instrucción le fue rechazada a dicha parte apelante porque la misma la hizo de manera extemporánea, al hacerlo en la audiencia de fondo y no en la audiencia de presentación de pruebas, como lo establece el artículo 60 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; pedimento este último que al ser ponderado por este Tribunal de la alzada se evidencia, que ciertamente se hizo en la audiencia del fondo y no en la audiencia de presentación de pruebas, tal como lo establece dicho texto legal y que conforme al artículo 65 del referido Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, que dispone que los incidentes sometidos por las partes en el curso de una demanda principal deben ser presentados en la audiencia de sometimiento de pruebas, con lo que se comprueba que los recursos de apelación de que se trata no han cumplido con lo establecido en dichos textos legales; razones por las cuales este Tribunal Superior es de opinión que dichos recursos de apelación, como las conclusiones presentadas por los apelantes carecen de fundamentos legales, y por tanto, sus recursos deben ser rechazados por improcedentes, mal fundados y carentes de base legal";

Considerando, que cuando en un deslinde se denuncia la existencia de fraude, los jueces están en el deber de examinar exhaustivamente todos los elementos de juicio que fueren útiles para establecer la verdad, a cuyos fines la ley los autoriza a celebrar tantas audiencias como fueren necesarias con el propósito de que el Certificado de Título que surja de su decisión esté revestido de la garantía precedentemente enunciada;

Considerando, que frente a la impugnación de un deslinde en que se alega la comisión de un fraude bajo la especie de que la medida de instrucción que fue solicitada para probar lo alegado se formuló en la audiencia celebrada para conocer el fondo, tal negativa no se compadece con el espíritu y el sentido de la Ley de Registro Inmobiliario cuando ésta dispone en el ordinal segundo del artículo 60 que "Excepcionalmente, en caso de que aparezcan nuevas pruebas, se revelen hechos o se planteen incidentes que a juicio del juez deban ser ponderados, éste podrá fijar nuevas audiencias para tales fines dentro del plazo de los 30 días a partir de que tuviere conocimiento de los mismos"; y con su negativa a ordenar la medida de instrucción que en el caso de la especie le fue solicitada, los jueces del fondo, lejos de contribuir a esclarecer la veracidad del hecho denunciado, negaron la posibilidad de establecer si es cierto o es incierto que en el deslinde impugnado se ha incurrido en la comisión de un fraude;

Considerando, que frente a tal situación resulta evidente la necesidad de comprobar si existe o no la

irregularidad alegada por el recurrente y de existir, los trabajos de deslinde deben ser rechazados y revocada la decisión que los aprobó;

Considerando, que por todas las razones que anteceden, la sentencia recurrida viola las disposiciones legales argüidas por el recurrente, razón por la cual procede admitir el presente recurso y en consecuencia casar la decisión impugnada, sin necesidad de abundar acerca de los demás medios del recurso.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 22 de octubre de 2008, en relación con la Parcela núm. 67-B-004.10848 del Distrito Catastral núm. 11/3 del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo y envía por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste; **Segundo:** Condena al recurrido al pago de las costas y las distrae a favor de los Dres. Manuel de Jesús Cáceres Genao y Angel Pérez Mirambeaux, abogados del recurrente, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala 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 8 de septiembre de 2010, años 167° de la Independencia y 147° de la Restauración.

Firmado: Pedro Romero Confesor, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez y Darío O. Fernández Espinal. 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.

www.suprema.gov.do