

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 9 de mayo de 2005.

Materia: Tierras.

Recurrente: El Cabo, S. A.

Abogado: Dr. Norberto A. Mercedes R.

**TERCERA SALA.**

*Casa.*

Audiencia pública del 30 de diciembre de 2015.

Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

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 El Cabo, S. A., sociedad comercial, constituida de conformidad con las leyes dominicanas, con domicilio social en la calle César Nicolás Pensón núm. 23, del sector de Gazcue, de esta ciudad, representada por Joaquín Camp Moral, español, mayor de edad, con Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1618861-6, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 9 de mayo de 2005, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

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 7 de julio de 2005, suscrito por el Dr. Norberto A. Mercedes R., con Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0007040-8, abogado de la recurrente Compañía El Cabo, S. A., mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto la Resolución núm. 2576-2008, dictada por la Suprema Corte de Justicia el 4 de agosto de 2008, mediante la cual declara el defecto de la recurrida Miniari, S. A.;

Que en fecha 21 de julio de 2010, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor, asistidos por la Secretaria General, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente Recurso de Casación;

Visto el auto dictado el 28 de diciembre del 2015, por el Magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, conjuntamente con los Magistrados Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín y Francisco Antonio Ortega Polanco, 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, 20 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 Terreno Registrado, en relación con las Parcelas núms. 367, 367-B á 367-B-58, del Distrito Catastral núm. 11, del Municipio de Higüey, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, dictó su

Decisión núm. 2 de fecha 11 de diciembre de 2002, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Rechazar, como al efecto rechaza, las conclusiones del Dr. Ramón Abreu y las de los Licdos. Carme P. Rodríguez Aristy y Pedro Núñez Jiménez, en representación de los señores Alejandro A. López Paniagua, Ascensión M. Martínez del Río y en sus propias representaciones por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; Segundo: Rechazar, como al efecto rechaza, las conclusiones del Dr. Norberto A. Mercedes y la Lic. Arling Ventura, en representación de la Compañía El Cabo, S. A., por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; Tercero: Rechazar, como al efecto rechaza, las conclusiones de la Dra. Carmen Dolores Cedano Castillo, en representación de los señores Edito Poueriet Ávila, Luis German Medrano y compartes, por improcedentes y carentes de base legal; Cuarto: Rechazar, como al efecto rechaza, las conclusiones del Dr. Pedro Julio De la Cruz, en representación de los señores Teodosio Reyes, Gil De la Cruz Carrasco y Pablo Domingo Rojas, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; Quinto: Rechazar, como al efecto rechaza, las conclusiones del Dr. Carlos Manuel Solano Juliao en representación del señor Manuel Emilio Gómez Pión, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; Sexto: Rechazar, como al efecto rechaza, las conclusiones de los Dres. Nelson Sánchez Morales y Gonzalo González Mena, en representación de los señores Virginia Peña, Glennys Mercedes Solimán Peña, Luis Manuel Solimán Peña y la Dra. Placida Solimán de Garces, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; Séptimo: Acoger, como al efecto acoge, las conclusiones de los Licdos. Francisco Alvarez Aquino, Elías Rodríguez, Virginia Ortega Tavarez y los Dres. Ana Cecilia Morun y Jorge Luis Polanco, en representación de Miniari, S. A., por estar amparadas en base legal; Octavo: Ordenar, como al efecto ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de Higüey, levantar o radiar las oposiciones inscritas en los Certificados de Títulos correspondientes a las Parcelas núms. 367, 367-B á 367-B-58, del Distrito Catastral núm. 11, del Municipio de Higüey, propiedad de la Sociedad Comercial Miniari, S. A., así como cualquier otra oposición que afecte otro derecho registrado a nombre de la Sociedad Comercial Miniari, S. A., de manera enunciativa y no limitativa el levantamiento e irradiación de las siguientes oposiciones; a) Oposición sobre las parcelas y sus mejoras a requerimiento de Miniari, S. A.; b) Oposición a requerimiento de Manuel Emilio Gómez Pión; c) Oposición a requerimiento de la Compañía El Cabo, S. A.; d) Oposición a requerimiento de Pedro Alejandro Antonio López Paniagua, Pedro Martínez y Ascensión María Martínez del Río; e) Oposición a requerimiento de los señores Benito de Jesús Sánchez, Edito Poueriet Ávila, Luis German Medrano, Celedonia Paché, Silvain Paché, Domingo Páche, María de Jesús De la Rosa Cuello, Lucas Santana y Jesús Soler; Noveno: Suspender, como al efecto suspende, de manera parcial el oficio núm. 1297 de fecha 31 de octubre de 2002, en lo que concierne al auxilio de la Fuerza Pública para desalojar a los señores Benito de Jesús Sánchez y Luis Germán Medrano, otorgada por el Abogado del Estado, que afectan los derechos sobre mejoras registrada, a favor de estos conforme a las cartas constancias del Certificado de Título núm. 73-189, Duplicado del Dueño de las mejoras, expedidos a favor de los señores Benito de Jesús Sánchez y Luis Germán Medrano, las cuales amparan una porción de terreno de mejoras de 05%, 021% y 10% registrados a favor de Benito de Jesús Sánchez y Luis Germán Medrano, respectivamente dentro del ámbito de la Parcela 367 del Distrito Catastral núm. 11 del Municipio de Higüey; Décimo: Rechaza, como al efecto rechaza, la solicitud de suspensión de los trabajos realizados por Miniari, S. A., dentro de las Parcelas núms. 367, 367-B á 367-B-58, del Distrito Catastral núm. 11, del Municipio de Higüey; Décimo Primero: Ordenar, como al efecto ordena, la ejecución provisional de la presente decisión, no obstante cualquier recurso que contra la misma se interponga; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia objeto de este recurso, cuyo dispositivo reza así: **“1ro.:** *Acoge en cuanto a la forma las apelaciones interpuestas en fecha 12 de diciembre de 2002, por la Dra. Carmen Dolores Cedano Castillo, a nombre de los señores Benito de Jesús Sánchez, Edito Poueriet Avila, Luis Germán Medrano, Silvain Pache, Domingo Pache, Celedonia Pache, Lucas Santana Soler y María de Jesús De la Rosa de Cuello; 12 de diciembre de 2002, por el Dr. Pedro Julio De la Cruz, actuando a nombre y representación de los señores Teodosio Reyes, Gil De la Cruz Carrasco De la Cruz y Pablo Domingo Rojas; 18 de diciembre de 2002, por el Dr. Ramón Abreu, por sí y en representación de los señores Ascensión María Martínez Del Río, Alejandro Antonio López Paniagua, Carmen P. Rodríguez Aristy y Pedro Núñez Jiménez; y el 9 de enero de 2003 por el Dr. Carlos Manuel Solano Juliao actuando a nombre y representación del señor Manuel Emilio Gómez Pión; 2do.:* *Acoge el acto de desistimiento y venta de derechos de acuerdo a sus estipulaciones dentro de la Parcela núm. 367 del Distrito Catastral núm. 11 del municipio de Higüey, suscritos en fechas 30 de mayo y 25 de noviembre de 2003, por*

los señores Alejandro López Paniagua, Ascención María Martínez, Ramón Abreu, Pedro Núñez Jiménez, Carmen P. Rodríguez Aristy y la Compañía Miniari, S. A., con todas sus consecuencias legales y previo pago de los impuestos fiscales (legalizadas las firmas por el Lic. Ramón Antonio Martínez Morillo y Dr. Carlos Manuel Troncoso Alíes); **3ro.:** Acoge los acuerdos transaccionales y desistimientos contentivos en los contratos de fecha 25 de agosto de 2003 por los señores Benito de Jesús Sánchez, Lucas Santana Pérez y Luis Germán Medrano y la Compañía Miniari, S. A., respecto de sus derechos de mejoras dentro de la Parcela núm. 367 del Distrito Catastral núm. 11 del municipio de Higuey; **4to.:** Acoge en parte en cuanto al fondo la apelación interpuesta por la Dra. Carmen Dolores Cedano Castillo y el Dr. Manuel Solano Juliao a nombre de los señores Edito Pueriet Avila, Celedonia Pache, María de Jesús de la Rosa de Cuello y Manuel Emilio Gómez Pion, por ser personas según los legajos con mejoras registradas en esta parcela que han sido afectadas; **5to.:** Rechaza el recurso de apelación interpuesto por el Dr. Pedro Julio De la Cruz a nombre y representación de los señores Teodosio Reyes, Gil De la Cruz Carrasco De la Cruz y Pablo Domingo Rojas, por falta de sustentación jurídica; **6to.:** Rechaza las conclusiones del Dr. Norberto A. Mercedes a nombre de la Compañía El Cabo, S. A., por falta de sustentación; **7mo.:** Por la revisión de oficio y las apelaciones acogidas en partes; **8vo.:** Confirma con modificaciones los ordinales segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto y séptimo de la Decisión núm. 2, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 11 de diciembre de 2002, referente a los pedimentos incidentales en la Litis sobre Terreno Registrado en las Parcelas 367, 367-B-1 a 367-B-58 del Distrito Catastral núm. 11, del municipio de Higuey, revoca los ordinales primero, octavos y décimo y confirma el ordinal noveno de la misma, para que la presente se rija de acuerdo a la siguiente: **Primero:** Rechaza, las conclusiones del Dr. Norberto A. Mercedes y la Lic. Arling Ventura, en representación de la Compañía El Cabo, S. A., por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; **Segundo:** Acoge en parte, solo en cuanto respecta a los señores Edito Pueriet Avila, Celedonia Pache, María de Jesús de la Rosa Cuello las conclusiones de la Dra. Carmen Dolores Cedano Castillo, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; **Tercero:** Acoge en parte las conclusiones del Dr. Pedro Julio De la Cruz en representación de los señores Teodosio Reyes, Gil De la Cruz Carrasco y Pablo Domingo Rojas, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; **Cuarto:** Acoge en parte, las conclusiones del Dr. Carlos Manuel Solano Juliao en representación del señor Manuel Emilio Gómez Pión, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; **Quinto:** Acoge en las conclusiones de los Dres. Nelson Sánchez Morales y Gonzalo González Mena, en representación de los señores Virginia Peña, Glennys Mercedes Solimán Peña, Luis Manuel Solimán Peña y la Dra. Placida Solimán de Garcés, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; **Sexto:** Acoge en parte las conclusiones de los Licdos. Francisco Alvarez Aquino, Elías Rodríguez, Virginia Ortega Tavárez y los Dres. Ana Cecilia Morum y Jorge Luis Polanco, en representación de Miniari, S. A., por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; **Séptimo:** Rechaza la solicitud de suspensión de los trabajos realizados por la Compañía Miniari, S. A., dentro de las Parcelas 367, 367-B-1 a 367-B-58 del Distrito Catastral núm. 11 del municipio de Higuey; **Octavio:** Deja sin efecto jurídico en cuanto respecta a los señores Benito de Jesús Sánchez y Luis Germán Medrano la autorización de Fuerza Pública ordenada mediante oficio núm. 1293 de fecha 31 de octubre de 2002 dentro de la Parcela 367 del Distrito Catastral núm. 11 del municipio de Higuey, pues no procede; **Noveno:** Ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Higuey, lo siguiente: Mantener las siguientes oposiciones inscritas en los Certificados de Títulos correspondientes a las Parcelas núms. 367, 367-B-1 a 367-B-58 del Distrito Catastral núm. 11 del municipio de Higuey, propiedad de la Sociedad Comercial Miniari, S. A., a) oposición de fecha 25 de septiembre de 2002, a requerimiento de Edito Pueriet Avila, Celedonia Pache, María de Jesús De la Rosa Cuello; b) oposición de fecha 5 de junio de 2002, inscrita por el Dr. Carlos Manuel Solano Juliao, a requerimiento de Manuel Emilio Gómez Pión; y dejar sin efecto jurídico las siguientes oposiciones: a) Oposición a requerimiento de la Compañía El Cabo, S. A., pues no está avalada jurídicamente; b) Oposición a requerimiento de los Dres. Ramón Abreu, Carmen P. Rodríguez y Pedro Núñez Jiménez, a nombre de los señores Alejandro Antonio López Paniagua, Pedro Martínez y Ascención María Martínez Del Río, pues cesó la causa que la motivó; **Décimo:** Rechaza el pedimento de condenación en costas realizado por la Compañía Miniari, S. A., pues no procede en esta jurisdicción; **Décimo Primero:** Ordena el envío de este expediente al Dr. Adolfo O. Caraballo, Juez de Jurisdicción Original apoderado para que continúe con la instrucción de este expediente; **Décimo Segundo:** Ordena al Secretario del Tribunal de Tierras del Departamento Central enviar este expediente al Juez de Jurisdicción Original apoderado para los fines de lugar”;

Considerando, que el recurrente en su memorial improductivo propone contra la sentencia impugnada los cinco medios de casación siguientes: **Primer Medio:** Violación al debido proceso y del derecho de defensa de la recurrente consagrado en el art 8, numeral 2, letra j, de la Constitución de la República; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los Hechos de la causa, violación del artículo 208 de la Ley de Registro de Tierras núm. 1542, falta de motivos y de base legal;

Considerando, que en el desarrollo del primer medio la recurrente alegan en síntesis: “Que ella concluyó ante el Tribunal a-quo, que en sus funciones de revisión ordenara la revocación de la sentencia apelada por violar ésta los artículos 208 y 124 de la Ley de Registro de Tierras; que se ordene al Registrador de Títulos de Higüey mantener al dorso de los Certificados de Títulos que se hayan expedido y por expedir la oposición inscrita por la Compañía concluyente mediante el acto núm. 89/2002 del 24 de mayo de 2002 del ministerial Zennón Peralta, hasta que culmine la litis intentada en relación con los terrenos colindantes con la parcela subdividida e intervenga una sentencia irrevocable; que se le conceda un plazo de 30 días para depositar un escrito motivado; y que el tribunal falló otorgando a todas las partes un plazo de 30 días para ampliar y depositar cualquier de su interés; que al no notificarle a ellas dichas notas estenográficas es evidente que se ha violado de igual manera el debido proceso y el derecho de defensa de la recurrente, al no tener éste oportunidad de depositar su escrito ampliatorio de conclusiones; que al no notificarle ella las notas estenográficas de la audiencia no se le ofreció la oportunidad de exponer sus medios de defensa, lo que constituye además un desconocimiento al principio de igualdad que debe regir en el debate judicial”;

Considerando, que en el último resulta de la pagina 14 de la sentencia impugnada se hace constar lo siguiente: “Resulta: que en las notas estenográficas fueron transcritas en fecha 7 de diciembre del 2004 y se le dio aviso a las partes apelantes e intervinientes para que hicieran uso del plazo concedido por el tribunal y solo hizo uso del mismo la Dra. Carmen Dolores Cedano Castillo”;

Considerando, que como se advierte por lo que acaba de exponer el tribunal comunicó a todas las partes apelante e intervinientes la transcripción de las notas de audiencia para que hicieran uso de los plazos que le fueron concedidos por el tribunal y que solo la Dra. Cedano Castillo, por sus representados y el Dr. Jose Luis Polanco hicieron uso y que ninguno de las demás partes hizo lo mismo;

Considerando, que de lo que se acaba de exponer, resulta evidente que en la sentencia impugnada no se ha incurrido en las violaciones alegadas en el primer medio del recurso, y por tanto el mismo debe ser rechazado por improcedente y mal fundado;

Considerando, que en el segundo medio de casación, la recurrente alega en resumen que: “el tribunal a-quo ha desnaturalizado los hechos de la causa al desconocer que el origen de la oposición hecha por la recurrente se debe a que ésta interpuso una litis sobre derechos registrados contra la Cía. Miniari, S. A., fundada en que es propietaria de dos parcelas que colindan al sur de los terrenos de la recurrida, la que al practicar trabajos de deslinde y subdivisión de las referidas parcelas ha invadido parte de los terrenos de la colindante al extremo de tener casitas de guardias y realizar excavaciones dentro de los derechos registrados a favor de la ahora recurrente, así como impedirle a ésta el paso de que tiene derecho por camino establecido desde hace más de 50 años, el cual figura en los planos definitivos de las parcelas de su propiedad violando, en esa forma, la Ley de Registro de Tierras y el Reglamento General de Mensuras Catastrales, afectando y lesionando el derecho de propiedad de la recurrente, por lo que el Tribunal Superior de Tierras no puede aprobar trabajos de deslinde de manera administrativa sin la aprobación por escrito del colindante o que el Tribunal a-quo al fallar disponiendo el levantamiento de la oposición requerida por El Cabo, S. A., porque su representante no ha demostrado que la decisión apelada le puede afectar sus derechos como colindante, los que son simples suposiciones según la sentencia, está prejuzgando el fondo y fallando extra-petita, puesto que debió limitarse a verificar si esos trabajos ocasionan o no prejuicios a la colindante, por lo que desnaturalizó los hechos y documentos, sin tomar en cuenta que la recurrente al inscribir la oposición lo ha hecho en virtud del artículo 208 de la Ley de Registro de Tierras; que por consiguiente al ordenar el Levantamiento de la Oposición el Tribunal a-quo desnaturaliza los documentos y los hechos de la causa y viola el artículo 208 de la Ley de Registro de Tierras y su propio Reglamento, por todo lo que la sentencia debe ser casada, termina alegando la recurrente;

Considerando, que en efecto el presente recurso de casación tiene un alcance limitado a ciertos puntos de la sentencia referida al rechazamiento de las conclusiones de la recurrente mediante los cuales solicitó que se ordenara la suspensión de los trabajos realizados por la Cía. Miniari, S. A., dentro de las Parcelas núms. 367, 367-B-1 a 367-B-58 del D. C. núm. 11, del municipio de Higüey, sobre el fundamento ya expresado arriba, de que con esos trabajos se había invalidado los terrenos propiedad de la recurrente y se habían cometido otros hechos que no solo están perjudicando a la recurrente, sino que pueden en el futuro que ella ejerza sus derechos en los terrenos que legalmente le pertenecen;

Considerando, que si es cierto, tal como lo expresa el tribunal a que en la sentencia impugnada “que las oposiciones son simples medidas que se inscriben ante el Registro de Títulos con la finalidad de que los adquirientes de inmuebles registrados tengan conocimiento de cuál es la situación de ese derecho, esta Corte agrega, que ese no es el único propósito, ni la única causa a esa medida, sino que entre otros motivos también procede la oposición cuando como en el caso de la especie, un propietario está siendo perturbado en sus derechos cuando como se alega en el recurso que se examina y sin contradicción, con motivo de trabajos parcelarios de deslinde, subdivisión, y otros se está invadiendo y haciendo perforaciones en el terreno propiedad de la recurrente; que en tales casos es procedente que el tribunal ordene las medidas necesarias no solo para comprobar la veracidad de esos hechos, sino además para mantener las oposiciones que del interesado en cuyo perjuicio se realizan tales hechos, para ordenar todas las providencias que impidan la continuación de tales hechos originados con o sin realización de trabajos parcelarios o cualquier otro motivo, que en consecuencia al rechazar el tribunal a quo los pedimentos de la recurrente sobre la base de falta de sustentación de los mismos, ha incurrido como se ha alegado la recurrente en la violación del artículo 208 de la Ley de Registro de Tierras núm. 1542, aplicable al caso, por haberse introducido, conocido y fallado bajo la vigencia de dicha ley, y violación además al derecho de defensa y falta de base legal, por lo que la sentencia recurrida debe ser casada;

Por tales motivos; **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central del 9 de mayo del 2005, en relación con las Parcelas núms. 367, 367-B á 367-B-58, del Distrito Catastral núm. 11, del Municipio de Higüey, provincia La Altagracia, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo y envía el conocimiento y fallo del asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este; **Segundo:** Compensa las costas.

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 30 de diciembre de 2015, años 172° de la Independencia y 153° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Sara I. Henríquez Marín. 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.