

## SENTENCIA DEL 27 DE ENERO DE 2016, NÚM. 2

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 15 de agosto de 2014.

Materia: Tierras.  
Recurrente: Joaquín Jimena Martínez.  
Abogado: Dr. Luis Rubén Portes Portorreal.  
Abogado: Lic. Rafael Hernández Guillén.

### TERCERA SALA.

*Rechaza.*

Audiencia pública del 27 de enero de 2016.

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 Joaquín Jimena Martínez, dominicano, mayor de edad, Portador del Pasaporte núm. A24862658800, domiciliado y residente en Málaga, España, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 15 de agosto de 2014, 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. Rafael Hernández Guillén, abogado de la recurrida Nexus, R. D., S. A.;

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 9 de septiembre de 2014, suscrito por el Dr. Luis Rubén Portes Portorreal, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0521926-5, abogado del recurrente Joaquín Jimena Martínez, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 1° de octubre de 2014, suscrito por el Lic. Rafael Hernández Guillén, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0485996-2, abogado de la recurrida;

Que en fecha 11 de noviembre de 2015, 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, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, 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;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que en ocasión de una Litis Sobre Derechos Registrados (nulidad de deslinde), en relación a las Parcelas 416253634920 y 416253852585, del Distrito Catastral núm. 7, del municipio y provincia Samana, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samana, dictó en fecha 17 de diciembre de 2012, la sentencia

núm. 05442012000712, cuyo dispositivo se encuentra transcrito en el dispositivo de la sentencia ahora impugnada; b) que, contra la indicada sentencia fue interpuesto un recurso de apelación de fecha 14 de febrero de 2013, y en virtud de este el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste el 15 de agosto de 2014, la sentencia hoy impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero: Se declara bueno y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor Joaquín Jimena Martínez, contra la sentencia núm. 05442012000712 de fecha 17 de diciembre del año 2012, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, con relación a las Parcelas núms. 416253852585 y 416253634920 de Samaná, por haber sido hecho de conformidad con la ley; Segundo: En cuanto al fondo, se rechaza el referido recurso de apelación, y con este, las conclusiones del apelante, por las razones que anteceden; Tercero: Se ordena a cargo de la Secretaría de este tribunal, comunicar la presente decisión, tanto a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste con asiento en San Francisco de Macorís, como también al Registro de Títulos del distrito Judicial de Samaná, a los fines contemplados en el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; Cuarto: Se condena a la parte recurrente, al pago de las costas del procedimiento, a favor de la parte recurrida, por los motivos señalados; Quinto: Se confirma en todas sus partes la sentencia núm. 0544201200071, del 17 de diciembre del año 2012, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, cuyo dispositivo dice textualmente así: “Primero: En cuanto a la forma declaramos regular la instancia, de fecha 1 de diciembre del 2011, suscrita por el Dr. Luis Rubén Portes Portorreal, en representación del señor Joaquín Jimena Martínez, en la demanda en Litis sobre Derechos Registrados, nulidad de deslinde,, en relación a las Parcelas núms. 416253852585 y 416253634920 de Samaná, en contra de la Cía. Nexus, R. D., S. A., parte demandada, por haber sido incoada en tiempo hábil y de acuerdo a la ley; Segundo: Rechazar, como al efecto rechazamos, las conclusiones al fondo del demandante, señor Joaquín Jimena Martínez, por ser improcedentes, infundadas, carentes de pruebas y base legal; Tercero: Acoger, como al efecto acogemos las conclusiones al fondo de la demandada Cía. Nexus, R. D., S. A., por ser justas y reposar en pruebas y bases legales; Cuarto: Ordenar, como al efecto ordenamos, a la Registradora de Títulos de Samaná, levantar cualquier nota preventiva que se haya inscrito en las Parcelas núms. 416253852585 y 416253634920 de Samaná, propiedad de la Cía. Nexus, R. D., S. A., en relación al presente proceso, de conformidad con lo establecido en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; Quinto: Compensar, como al efecto compensamos las costas del procedimiento”;**

Considerando, que el recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **“Primer Medio:** Violación a la Ley: al artículo 130 párrafo I de la Ley núm. 108-05; violación a los artículos 74 al 79 de la Resolución 628 del 23 de abril 2009 sobre Reglamento General de Mensuras Catastrales; violación a los artículos 10 al 12 de la Resolución núm. 355-2009 del 5 de marzo de 2009, sobre Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde; **Segundo Medio:** Violación a la Constitución de la República, a las garantías del debido proceso de Ley, violación al derecho de defensa y al derecho a la propiedad privada; falta de motivo y base legal”;

Considerando, que en sus medios reunidos, los cuales se reúnen por su estrecha vinculación, las recurrentes aducen en síntesis, lo siguiente: “que la sentencia impugnada hizo caso omiso a que el deslinde es un proceso contradictorio y que está reglamentado por normativas precisas, y no obstante reconocer en la página 16 (folio 130), que el recurrente es un verdadero propietario legítimo dentro de la Parcela núm. 837 del D. C. 7 de Samana, los jueces del Tribunal a-quo le creyeron al agrimensor pagado por la recurrida, de que el recurrente no es un colindante, porque así lo dice, sin tener documento o prueba alguna de su afirmación, diciendo haber citado a personas como colindantes sin que esas personas puedan mostrar títulos de propiedad dentro de la parcela a deslindar, solo porque la parcela originalmente se saneo a nombre de los abuelos apellidos Báez; que una sentencia obtenida con citaciones falsas, dirigidas a personas sin derecho a recibir tales notificaciones, constituye la legalización de las violaciones a la Constitución por violación al debido proceso y al derecho de defensa, porque en tales casos las normas procesales de protección al derecho de defensa no se han respetado; que la sentencia impugnada incurre en la violación a los artículos 74 al 79 de la Resolución núm. 628 del 23 de abril 2009 sobre Reglamento General de Mensuras Catastrales, porque los jueces comprobaron mediante la propia confesión de viva voz en audiencia pública del agrimensor contratista, que al practicar el deslinde él no sabía que el recurrente

Joaquín Jimena Martínez era propietario dentro de la parcela, y por eso no lo citó al inicio de los trabajos de deslinde, ni a la audiencia, ni le notificó la sentencia, lo que hace anulable los dos procedimientos de deslinde; que resulta evidente la violación a la Constitución de la República, a las garantías del debido proceso y al derecho a la propiedad privada, en razón de que el agrimensor que dirigió el proceso de deslinde no cito a los co-propietarios al inicio de los trabajos y a la etapa judicial del deslinde; que los motivos dados por los jueces del Tribunal a-quo resultan contrarios a la Ley y por tanto la decisión adolece de falta de motivos y de base legal, porque a pesar de tener una motivación aparente es acomodaticia, ya que en sus motivos los jueces a-quo contradicen la normativa procesal que los rige”;

Considerando, que con respecto a los vicios que al entender del recurrente le pueden ser atribuidos a la sentencia impugnada, al examinar los motivos de la decisión impugnada a fin de establecer si la misma ha incurrido en estos vicios, se advierte que para rechazar el recurso de apelación interpuesto por el hoy recurrente y confirmar la decisión dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original, la Corte a-qua estableció los motivos siguientes: “que real y efectivamente, este Tribunal ha podido apreciar y a la vez comprobar, que contrario a lo planteado por la parte demandante en primer grado y hoy recurrente en apelación, el Juez de Jurisdicción Original que pronunció la sentencia impugnada, actuó correctamente dentro del marco de las normativas legales y de derecho, y que mientras el demandante en primer grado y hoy apelante, solicita, entre otros aspectos, que sea revocada en todas sus partes la decisión impugnada, aduciendo que la misma contiene una errónea apreciación de los hechos de la causa y mala aplicación del derecho al conocer y decidir dicho tribunal a-quo la instancia en nulidad de deslindes hechos en el aire sin los procedimientos de publicidad frente al colindante-recurrente, y por tanto, solicitando declarar nulos por violación al debido proceso de ley los indicados trabajos técnicos, al no cumplir supuestamente con los requerimientos legales, tras no haber citado a la parte recurrente a la realización de los trabajos de campo ni a la fase judicial, sin embargo, este tribunal de alzada, ha podido comprobar, que mientras el apelante plantea tales afirmaciones como medios para lograr la revocación de la sentencia recurrida, más sin embargo, no ha sustentado ni justificado en modo alguno el fundamento de tales aseveraciones; razones estas que resultan suficientes para que este tribunal rechace las pretensiones de la parte intimante, en virtud de la inexistencia o más bien, falta de aportación de medios probatorios para justificar los pedimentos invocados”;

Considerando, que sigue agregando la Corte a-qua, lo siguiente: “que conforme a lo expuesto anteriormente, es preciso destacar, que si bien es cierto que el demandante en jurisdicción original y hoy apelante por ante esta jurisdicción de alzada, el señor Joaquín Jimena Martínez, no cabe duda de que es co-propietario dentro de la Parcela Originaria núm. 837 del Distrito Catastral núm. 7, de Samaná, de la cual resultaron las parcelas objetos de los deslindes impugnados, no menos cierto es que dicho señor no ha justificado en modo alguno ser colindante de los inmuebles que corresponden a las designaciones catastrales que hoy son consecuencia de los referidos deslindes, razón por la cual, la compañía Nexus, R. D., S. A. no estaba obligada a citarle, ni para la realización de los trabajos de campos ni mucho menos para la fase judicial en la cual resultaron aprobados los deslindes que fueron impugnados mediante la acción en nulidad por el hoy apelante, quien además interviene en esta instancia como recurrente, ya que los únicos co-propietarios de toda parcela sobre la cual se llevaría a cabo un deslinde que deben ser citados, tanto a los trabajos de campo como al proceso judicial, a pena de nulidad, son aquellos que además de ostentar la calidad de co-propietarios como tales, sean a la vez verdaderos colindantes, lo cual no ha ocurrido en el caso de la especie, lo que se traduce en el hecho de que los deslindes impugnados de que se trata, fueron llevados a cabo con todos los requisitos de la ley inmobiliaria y las normativas reglamentarias, por lo cual se justifica el rechazo de la demanda en nulidad decidido por el juez de jurisdicción original, aspecto este último que ha sido objeto del presente recurso de apelación”;

Considerando, que en relación a la alegada violación al derecho de defensa y al derecho de propiedad, lo cual se pondera en primer término por tratarse de aspectos constitucionales, del análisis de la decisión impugnada no se advierte transgresión alguna por parte de los jueces del Tribunal a-quo a dicho preceptos constitucionales, sino todo lo contrario, es la propia Constitución que en su artículo 51 numeral 2, establece que el Estado promoverá de acuerdo con la ley, el acceso a la propiedad, en especial a la propiedad inmobiliaria titulada, poniendo además en manos del Poder Judicial, como poder del Estado, resolver en aplicación de la ley, los conflictos de propiedad, por

ser esta la función de dicho poder cuando administra justicia, sin que al obrar de esta forma se infiera transgresión alguna ni a la Constitución ni al derecho de propiedad como pretende el hoy recurrente; máxime, cuando lo decisivo y trascendental del presente caso, consistía en que dicho recurrente probará por ante los jueces de fondo a través de un levantamiento realizado por un agrimensor, la calidad de colindante que alega tener en las parcelas objeto de la presente litis, lo que no hizo; razón por la cual esta Tercera Sala entiende pertinente rechazar dicho agravio;

Considerando, que para el Tribunal a-quo mantener los trabajos de campos en favor de la sociedad Nexus, R. D., S.A. determinó que este tenía derechos registrados en la Parcela Matriz núm. 837 del Distrito Catastral núm. 7, reconociéndole al hoy recurrente en dicha parcela, tener derechos registrados en dicha parcela, pero no la calidad de colidante que alega ostentar, lo que no implica en modo alguno desconocimiento de sus derechos de propiedad como erradamente lo interpreta el recurrente, sino que además de dicha co-propiedad, dicho recurrente debía probar su colindancia con los inmuebles a deslindar;

Considerando, que para el Tribunal Superior de Tierras llegar a la conclusión de rechazar el recurso y confirmar la sentencia de Jurisdicción Original, estableció que el recurrente no depositó pruebas de que los trabajos practicados por el agrimensor actuante, Rafael Antonio Castillo, autorizados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste eran irregulares y que las formalidades de publicidad no fueron agotadas, por cuanto fueron notificados a los colindantes, entre los cuales no se encuentra el hoy recurrente, dado que como se indicó anteriormente, dicho apelante no probó que los derechos que tienen en la parcela en cuestión colindan con los deslindados por la entidad recurrida, y además, de dichos trabajos se cumplió con lo establecido en el artículo 25, párrafo IV, de la Ley núm. 108-05, Sobre Registro Inmobiliario, y se fijó el aviso de deslinde en la entrada de los terrenos objeto de deslinde;

Considerando, que los elementos de valoración para establecer si una parte ocupa las porciones que pretende deslindar, solo pueden ser apreciadas por los jueces de fondo, ya que son quienes implementan las medidas que les permiten apreciar los elementos materiales que se configuran para todo trabajo de campo, lo que escapa en principio al control de la casación;

Considerando, que por todo lo anterior, lo relevante en el presente caso, lo constituye, que el Tribunal conoció y así lo estableció en su sentencia, que lo que se ventiló fue un proceso de deslinde contradictorio, lo que implica que para proceder a la autorización, presentación y posterior solicitud de aprobación de deslinde, tales trabajos se proyectan en terrenos registrados, y todo solicitante debe probar en la fase formal de la solicitud, la calidad de copropietario en la parcela a deslindar, tal como quedó comprobado en relación a la sociedad de comercio Nexus, R. D., S. A., parte recurrida en este recurso;

Considerando, que conforme a las motivaciones antes transcritas, se puede advertir, que la Corte a-qua correctamente le atribuyó el valor probatorio a los trabajos técnicos realizados por el agrimensor actuante, estableciendo que las declaraciones del agrimensor contratista, en su condición de oficial público, y cuyas declaraciones y trabajos de campo se presumen verdades hasta prueba en contrario, conforme lo dispone el artículo 5, párrafo III de la Ley núm. 108-2005, sobre Registro Inmobiliario, prueba esta que precisamente le correspondía al ahora recurrente; que, por lo tanto, en la especie no se ha incurrido en ninguno de los vicios denunciados en los medios que se examinan, por lo que, procede rechazar el Recurso de Casación de que se trata;

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 Joaquín Jimena Martínez, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste el 15 de agosto de 2014, en relación las Parcelas núms. 4162535634920 y 416253852585, del Distrito Catastral núm. 7, del Municipio y Provincia Samaná, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en beneficio del Lic. Rafael Hernández Guillen, quien afirma haberlas avanzados 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 27 de enero de 2016, años 172° de la Independencia y 153° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Alvarez. Mercedes A. Minervino A. Secretaria Genaral.

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

[www.poderjudici](http://www.poderjudici)