
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 28 de mayo de 2012.

Materia: Tierras.

Recurrente: Ruddy Antonio Jiménez.

Abogados: Dr. Héctor Estrella García, Licda. Damaris Cedeño y Lic. José Alt. Mejía.

Recurrido: Cap Cana, S. A. y Miniaris, S. A.

Abogados: Licdos. Franklin González, Lincoln Hernández y Oscar Hernández.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 17 de febrero 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 Ruddy Antonio Jiménez, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 028-0046818-9, domiciliado y residente en el Edificio Leonel Tavera, Apto. 1er. Nivel, de la ciudad de Higüey, Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 28 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 al Dr. Héctor Estrella García, en representación de los Licdos. Damaris Cedeño y José Alt. Mejía, abogados del recurrente;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Franklin González, por sí y por los Licdos. Lincoln Hernández y Oscar Hernández, abogados de los recurridos Cap Cana, S. A. y Miniaris, 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 3 de marzo de 2015, suscrito por la Dra. Damaris Cedeño Jiménez y el Lic. José Altagracia Mejía Mercedes, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 028-0049309-6 y 026-0048381-8, 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 15 de mayo de 2015, suscrito por el Dr. Lincoln Hernández Peguero y el Lic. Oscar Hernández García, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-1220793-3 y 001-1773168-7, respectivamente, abogados de los recurridos;

Que en fecha 9 de diciembre 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 Francisco Antonio Ortega Polanco, 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 febrero de 2016 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 Robert C. Placencia Alvarez, 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 Derecho Registrado (nulidad de trabajos de deslinde y subdivisión, desalojo) en relación a las parcelas 367-B-1 a 367-B-58, 367-B-5-Ref.-1 367-E, del Distrito Catastral núm. 11, del Municipio de Higüey, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado de La Vega, dictó en 25 de mayo del 2010, la sentencia núm.2010-00501, cuyo dispositivo se encuentra contenida en la sentencia impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia núm. 2012-2273 de fecha 28 de mayo del 2012, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Se acoge en cuanto a la forma y se rechaza en cuanto al fondo, por los motivos que constan en esta sentencia, el recurso de apelación interpuesto en fecha 2 de agosto de 2011 suscrito por los Dres. Damaris Cedeño Jiménez y José Altagracia Mejía Mercedes, quienes representan al Dr. Ruddy Antonio Jiménez, contra la sentencia No. 201000501, de fecha 25 de mayo de 2011, con relación a la Litis sobre Derechos Registrados, que se sigue en las Parcelas Nos. 367-B-1 á 367-B-58, 367-B-5-Ref-1 á 367-E, del Distrito Catastral No. 11, del Municipio de Higüey; **Segundo:** Se rechazan las conclusiones de la parte recurrente, más arriba nombrada, por carecer de base legal, y se acogen las conclusiones vertidas por la parte intimada, por ser conformes a la ley; **Tercero:** Se condena al Sr. Ruddy Antonio Jiménez, al pago de las costas con distracción y provecho de los Dres. Gilberto Pérez Matos, Vitelio Mejía Ortiz y Oliver Carreño Armenteros; **Cuarto:** Se confirma, por los motivos precedentes la sentencia recurrida, más arriba descrita, cuyo dispositivo rige de la manera siguiente: **“Primero:** Rechazar, como al efecto rechaza, las conclusiones de los Dres. Damaris Cedeño Jiménez, José Altagracia Mejía Mercedes y el Licdo. Juan T. Coronado Sánchez, en representación del señor Ruddy Antonio Jiménez, por improcedente, carente de base legal y falta de prueba; **Segundo:** Acoger, como al efecto acoge en parte, las conclusiones formuladas por las Licdas. Larissa Castillo Polanco y Yisel Díaz Alfau, por sí y por el Licdo. Vitelio Mejía Ortiz, en representación de Cap Cana, S. A., por las razones antes expuestas; **Tercero:** Ordenar, como al efecto ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Higüey, lo siguiente: a) Mantener, con toda su fuerza jurídica los Certificados de Títulos que amparan el derecho de propiedad de las Parcelas Nos. 367-B-1 á 367-B-58, del D.C. No. 11 del Municipio de Higüey, expedidos a favor de Cap Cana, S. A.; b) Mantener, con toda su fuerza jurídica los Certificados de Títulos que amparan el derecho de propiedad de las Parcelas Nos. 367-B-15-Ref-1 á 367-B-15-Ref-35, del D.C. No. 11 del Municipio de Higüey, expedidos a favor de Cap Cana, S. A.; radicar la anotación de Litis sobre Derechos Registrados que figura inscrita sobre las parcelas objeto de la presente contestación; **Comuníquesele:** Al Secretario del Tribunal de Tierras de este Departamento, para que cumpla con el mandato de la ley”;

Considerando, que el recurrente en su memorial introductorio propone, contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **“Primer Medio:** Violación a los artículos 141 del Código de Procedimiento Civil y 101, letra k, del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original; falta o insuficiencia de motivos. Desnaturalización de los hechos; **Segundo Medio:** Contradicción de motivos. Errónea interpretación de los hechos. Inadecuada ponderación y valoración de los documentos. Falta de base legal”;

Considerando, que el artículo 82 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, en lo que se refiere al recurso de casación establece lo siguiente: “Es la acción mediante la que se impugna una decisión dictada por un Tribunal Superior de Tierras. El procedimiento para interponer este recurso estará regido por la Ley sobre Procedimiento de Casación y los reglamentos que se dicten al respecto”;

Considerando, que la parte recurrente, en su primer medio de casación establece, en síntesis, sus consideraciones y valoraciones relativas a la necesidad y obligación del juez para establecer motivos suficientes para legitimar su sentencia, explicando y exponiendo además, sobre la necesidad e importancia que tienen las motivaciones en las sentencias judiciales para dar cumplimiento al derecho fundamental de las personas y al debido proceso, protegido por la Constitución de la República y los pactos internacionales; sin embargo, se comprueba que la parte hoy recurrente hace constar una argumentación general, sin sustancia, la cual no permite establecer la alegada falta e insuficiencia de motivos en la sentencia impugnada; circunstancia que impide a esta

Suprema Corte de Justicia ejercer su facultad de control; es por ello que procede declarar el presente medio inadmisibile;

Considerando, que en el segundo medio presentado, la parte hoy recurrente plantea, en síntesis, que al comprobar el Tribunal a-quo que el hoy recurrente es propietario de mejoras fomentadas dentro del inmueble en litis, debió considerar que al estar amparadas en un certificado de título no podían ser destruidas las mismas de manera unilateral por Cap Cana S.A., sin una autorización previa, ni sin cumplir con los procedimientos establecidos conforme al debido proceso; alega además, que Cap Cana como nueva adquiriente, debía al igual que los antiguos propietarios del inmueble, respetar los derechos sobre las mejoras, por ser una obligación subrogada de los antiguos propietarios del inmueble, y que al haberse deslindado el terreno en cuestión sin avisarle ni citarle, se violó los derechos fundamentales de defensa y de propiedad de un titular registrado de mejoras, amparado en un certificado de título, constitucionalmente protegido;

Considerando, que del análisis de la sentencia hoy impugnada se desprende que los jueces de fondo justificaron su fallo haciendo constar algunos de los motivos dados por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higuey, para rechazar la solicitud de nulidad de los trabajos técnicos realizados por la Compañía Cap Cana S. A., dentro del ámbito de la parcela en cuestión, los cuales transcribieron e hicieron suyos, también haciendo alusión o comentarios de otros motivos que fueron adoptados sin necesidad de reproducirlos literalmente, asimismo, expusieron motivaciones propias; lo cual pone de manifiesto que la Corte a-qua tomó en cuenta los puntos de hecho y de derecho que les fueran útiles para el examen y decisión definitiva del caso;

Considerando, que los jueces de la Corte a-qua, para robustecer su decisión, establecieron en su sentencia que ante ellos no fue depositada ninguna prueba que demostrara que los trabajos de deslinde fueran realizados en violación a la ley inmobiliaria y sus reglamentos, ni fue depositado documento alguno para ser examinado y ponderado por ellos, conjuntamente con los hechos presentados, que estableciera de manera fehaciente la necesidad de anular el deslinde que se ataca; que además expuso la Corte, que la parte recurrente ante ellos, se limitó esencialmente a externar alegatos, añadiendo que no basta con alegar un derecho, que el mismo debe ser probado; por tanto, consideraron los jueces que el señor Ruddy Antonio Jiménez no probó por ningún medio, el perjuicio ó agravio generado por el deslinde del inmueble objeto de la litis, conforme establece el artículo 1315 del Código Civil; tal como también lo estableció el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, el cual manifestó en el desarrollo de sus motivaciones, que la parte demandante, hoy recurrente, expuso pretensiones sin presentar pruebas literales ni testimoniales sobre el agravio alegadamente recibido, tales como declaraciones de los colindantes del inmueble que prueben que sobre el terreno deslindado se encuentra su ocupación material, o un informe pericial que establezca que el deslinde fue realizado sobre los terrenos donde aduce el demandante se encuentran sus mejoras; y que al no existir ningún elemento de prueba literal ni testimonial que permitiera a dicho Tribunal formar su criterio y comprobar a ciencia cierta los agravios ocasionados por dichos trabajos, no podía acoger los mismos, máxime cuando no se evidenció ninguna irregularidad en la realización del deslinde;

Considerando, que el análisis de los medios planteados, así como los motivos presentados por los jueces de la Corte a-qua en la sentencia hoy impugnada, pone en evidencia que el hecho de que la Corte a-qua haya verificado la existencia de un derecho registrado, de una mejora a favor del señor Ruddy Antonio Jiménez, no implica de modo alguno que haya sido comprobado que dichos derechos de mejoras se encontraran dentro de los terrenos registrados a favor de Cap Cana; que, no es el punto controvertido en la presente demanda el determinar si el señor Ruddy Antonio Jiménez tiene un derecho registrado dentro de la Parcela núm. 367 del Distrito Catastral núm. 11, del Municipio de Higuey, Provincia La Altagracia, sino establecer si dichos derechos se encuentran o no dentro del área deslindada, y si se le produjo un agravio como consecuencia de los trabajos de deslinde, situación que la parte demandante no pudo probar, conforme se verifica en las sentencias dictadas para la solución del caso;

Considerando, que el alegato de la parte hoy recurrente, en el sentido de que contrario a lo indicado por los jueces de fondo, sí se pudo comprobar en el proceso que las mejoras del señor Ruddy Antonio Jiménez son permanentes, puesto que el predio se encontraba cercado con alambres de púas; en cuanto a este punto, los jueces de fondo fueron lo suficientemente claros al determinar que la parte hoy recurrente no pudo probar que sus derechos sobre mejoras se encontraran en el área deslindada por la propietaria del terreno, Sociedad Cap Cana

S.A., y que Ruddy Antonio Jiménez sólo pudo demostrar tener derechos sobre mejoras inscritas dentro de una porción indivisa y no individualizada, careciendo de plano catastral debidamente aprobado, dentro de la Parcela núm. 367;

Considerando, que la Corte a-qua de los documentos presentados ante ellos y los hechos que conforman el presente caso, estableció que Ruddy Antonio Jiménez no pudo probar el agravio sufrido por él a consecuencia del deslinde ni logró establecer a través de testimonios de los colindantes, su posesión material; además dijo la Corte que tampoco mediante otros elementos de prueba escritos, como un informe técnico expedido por el órgano correspondiente, probó Ruddy Antonio Jiménez la existencia de las mejoras permanentes en el área deslindada; lo cual a consideración de esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, es suficiente para establecer la no procedencia de la demanda en nulidad de los trabajos técnicos de deslinde y desalojo contra el propietario del inmueble en litis; que si bien los jueces de fondo en la especie sobreabundan en sus motivaciones, al indicar situaciones hipotéticas, como es el caso del supuesto que existieran mejoras permanentes o no, esto no es suficiente para ordenar la casación de la presente sentencia; en razón de que del análisis de la misma se comprueban motivos suficientes que justifican la solución dada;

Considerando, que la sentencia atacada contiene motivos suficientes, y está sustentada en base jurídica, lo que permite a la misma sustentarse; que al no haber sido probadas las violaciones y vicios planteados, procede rechazar el presente recurso de casación por los motivos arriba indicados.

Por tales motivos, Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por Ruddy Antonio Jiménez contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Central en fecha 28 de mayo del 2012, en relación a las Parcelas núms. 367-B-1 a 367-B-58, 367-B-5-Ref.-1 a 367-E, del Distrito Catastral núm. 11, del Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; Segundo: Condena a la parte recurrente al pago de las costas y ordena su distracción en provecho del Licdo. Oscar Hernández García y el Dr. Lincoln Hernández Peguero 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 febrero de 2016, años 172° de la Independencia y 153° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Alvarez. Mercedes A. Minervino, Secretaria General.

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.