
Sentencia impugnada: **Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 19 de diciembre de 2013.**

Materia: **Tierras.**

Recurrente: **Inversiones Nacionales e Internacionales, S. A.**

Abogados: **Licdos. Juan A. Luperón y José Miguel Luperón Hernández.**

Recurrido: **Hacienda Pantoja, S. A.**

Abogados: **Lic. Francisco S. Durán González y Licda. Ana Susana Mieses Rivera.**

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 19 de octubre 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 Inversiones Nacionales e Internacionales, S. A., organización constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social en la calle Beochío núm. 12, Ensanche Ferrúa, debidamente representada por el presidente señor Lorenzo Andrés Rodríguez Melgen, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0159409-1, del mismo domicilio y residencia, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 19 de diciembre 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. Juan A. Luperón, en representación del Lic. José A. Luperón Hernández, abogados de la recurrente Inversiones Nacionales e Internacionales, 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 7 de marzo de 2014, suscrito por el Lic. José Miguel Luperón Hernández, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1760859-6, abogado de la recurrente Inversiones Nacionales e Internacionales, S. A., mediante el cual propone el medio que se indica más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 15 de abril de 2014, suscrito por los Licdos. Francisco S. Durán González y Ana Susana Mieses Rivera, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0068437-2 y 001-0096347-9, respectivamente, abogados de la recurrida Hacienda Pantoja, S. A.;

Que en fecha 8 de junio de 2016, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Sara I. Henríquez Marín y Francisco Antonio Ortega Polanco, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 17 de octubre 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, a los magistrados Edgar Hernández Mejía 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 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 Derechos Registrados, en relación con las Parcelas núms. 33 y 34 del Distrito Catastral núm. 11 del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó su sentencia núm. 20122524 de fecha 8 de junio de 2012, cuyo dispositivo es el siguiente: "Primero: En cuanto a la forma, declara buena y válida la litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde interpuesta recíprocamente por Hacienda Pantoja, S. A. vs. Inversiones Nacionales e Internacionales, S. A., por haber sido interpuesta conforme al derecho; Segundo: En cuanto al fondo, acoge en parte las conclusiones presentadas por el Lic. Rafael Alcides Camejo Reyes en representación de la razón social Inversiones Nacionales e Internacionales, S. A. y en consecuencia: a. Anular parcialmente los trabajos de deslinde practicados por la agrimensora contratista Annette G. Chabebe Ramírez, aprobados por la resolución de fecha 18 de febrero de 2004, solo en cuanto al Solar núm. 1 de la Manzana 5532 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional; Tercero: Una vez esta decisión haya adquirido la autoridad de la cosa absoluta e irrevocablemente juzgada: a. Ordenar el registro de títulos del Distrito Nacional y a la Dirección General de Mensuras, Cancelar la designación catastral identificada como: Solar 1 de la Manzana 5532 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, con la que fue identificada una porción de terreno con un área de 3,908.10 Mts²., dentro de la Parcela 34 del Distrito Catastral núm. 11 del Distrito Nacional; b. Ordena al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, cancelar el certificado de título núm. 2004-8431 inscrito en el libro 1971, folio 113 expedido a nombre de la razón social compañía Hacienda Pantoja, S. A., con el que se ampara el derecho de propiedad sobre el Solar núm. 1 de la Manzana núm. 5532 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional; Cuarto: Comunicarse esta decisión al Registro de Títulos del Distrito Nacional a fin de que proceda a su ejecución, tan pronto la misma haya adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; Quinto: Ordena a la secretaria del Tribunal cumplir los requerimientos pertinentes para la publicación de esta sentencia conforme a lo previsto por los artículos 118 y 119 de la Ley 1542 sobre Registro y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar, una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada"; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: "**Primero:** Acoge en la forma y el fondo el recurso de apelación, interpuesto en fecha 20 de septiembre del año 2012, suscrito por los Licdos. Francisco S. Durán González y Ana Susana Mieses Rivera, en representación de Hacienda Pantoja y en consecuencia se revoca la sentencia núm. 20122524 de fecha 8 de junio del año 2012, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; **Segundo:** Se rechazan las conclusiones vertidas por la parte recurrida Inversiones Nacionales e Internacionales, S. A. y por la interviniente forzosa sociedad de Iglesias de Jesucristo De los Santos de los últimos días por los motivos expuestos; **Tercero:** Se anulan los trabajos de deslinde practicados por el agrimensor Pedro Alejandro Polanco Valenzuela, Codia 14399, dentro del ámbito de la Parcela núm. 34 del Distrito Catastral núm. 11 del Distrito Nacional, que resultó la Parcela núm. 34-004.348 con una extensión superficial de 3,889.72 Mts².; **Cuarto:** Se mantienen los trabajos de deslinde, refundición y subdivisión practicados por la agrimensora Annette Cabebe Ramírez de los cuales resultó el Solar núm. 1, Manzana 5525 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, entre otros con una extensión superficial de 361.51 Mts².; **Quinto:** Ordena a la Registradora de Títulos del Distrito, lo siguiente: Cancelar el Certificado de Título núm. 2004-4647 expedido a favor de Inversiones Nacionales e Internacionales, S. A., que ampara el derecho de propiedad de la Parcela núm. 34-004-348 del Distrito Catastral núm. 11 del Distrito Nacional";

Considerando, que los recurrentes proponen como medio que sustentan su recurso el siguiente: Único: Desnaturalización de los hechos. Violación al derecho de defensa. Falta de motivos y de base legal;

Considerando, que para una mejor comprensión del caso de que se trata del estudio de la sentencia impugnada esta corte de casación ha podido esgrimir los siguientes puntos; a) que la Sociedad Inversiones Nacionales e Internacionales, hoy recurrente, representada por el señor Lorenzo Andrés Rodríguez Melgen eran propietarios de

la Parcela núm. 33 del Distrito Catastral núm. 11 del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 22,012 mts² y de la Parcela núm. 34 del Distrito Catastral núm. 11 del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 169,0298.28 Mts²; b) que la razón Social Inversiones Nacionales e Internacionales transfirió la cantidad de 30as, 92cas, 72dcm equivalentes a 3,092.72 Mts² dentro de la Parcela núm. 34 en el año 1999 a la Asociación de Iglesias de Jesucristo De los Santos de los Últimos Días de la República Dominicana; c) que la mencionada razón social, por medio del acto de venta de fecha 18 de marzo del año 2001, transfirió tres porciones de terreno de 1has, 20as, 12cas dentro de la Parcela núm. 33 del Distrito Catastral núm. 11 del Distrito Nacional, 2has. 12as, 23cas dentro de la Parcela núm. 33 del Distrito Catastral núm. 11 del Distrito Nacional y 15has, 49as, 11cas, 28dcm dentro del ámbito de la Parcela núm. 34 del Distrito Catastral núm. 11 del Distrito Nacional y sus mejoras primero al Señor William Cunillera Navarro y luego a la Hacienda Pantoja, con quien suscribió un Acto de Venta Definitivo con la intervención de una institución bancaria como acreedora; d) que posteriormente tanto la Asociación de Iglesias de Jesucristo De los Santos de los Últimos Días de la República Dominicana así como la Hacienda Pantoja, procedieron a realizar su deslinde correspondiente, de las porciones de terreno adquiridas, surgiendo posteriormente una situación litigiosa entre la vendedora y Hacienda Pantoja, bajo el alegato de que la vendedora se reservó la cantidad de 14,387 Mts² dentro del ámbito de la Parcela núm. 34 del Distrito Catastral núm. 11 y la Hacienda Pantoja alega que la reserva fue solo de 9,233 Mts² que era el área útil que le quedaba en la parcela luego de las transferencias realizadas, de la deducción de una calle y por existir una diferencia de área de defecto;

Considerando, que del desarrollo del único medio propuesto por los recurrentes, éstos alegan en síntesis lo siguiente: “que el tribunal a-quo incurrió en los vicios de contradicción de motivos y desnaturalización de los hechos en el entendido de que en su sentencia evacuada expresó que ninguna de las partes envueltas en el proceso y que realizaron trabajos de mensura notificó a los colindantes, situación que fue esgrimida tanto por la parte recurrente como por la recurrida; que la contradicción en la que entró el tribunal a-quo fue al establecer que había comprobado que ninguna de las partes que realizaron los trabajos de deslindes notificaron a los colindantes, sin embargo, le da ganancia de causa a una de las partes cuando lo que debió haber hecho es rechazar ambos trabajos y no favorecer a uno y otro no; que el tribunal a-quo no tomó en cuenta que los recurrentes no tienen colindantes, pues todos los terrenos que bordean su inmueble está bordeado de calles y carreteras por los cuatro lados”;

Considerando, que el tribunal a-quo expresó en uno de los considerandos de su sentencia, lo siguiente: *“Que este tribunal pudo verificar que ninguna de las partes envueltas en el proceso y que realizaron trabajos de mensuras notificó a los colindantes, situación que fue esgrimida tanto por la parte recurrente como por la recurrida, pero debido a que estos deslindes se practicaron durante la vigencia de la Ley núm. 1542, que solo exigía carta de conformidad de la parte que contrata el trabajo; solo si se puede algún daño o afectación de un colindante pudiera ser esta motivo de revocación de los trabajos presentados, situación que se invoca como en la especie a través de una litis.”;*

Considerando, que el tribunal sigue diciendo: *“En consecuencia este tribunal decide anular los trabajos de deslinde practicados dentro del ámbito de la Parcela núm. 34 del Distrito Catastral núm. 11 del Distrito Nacional, de los cuales resultó la Parcela núm. 34-004.348 a favor de la Sociedad Inversiones Nacionales e Internacionales, con una extensión superficial de 3,889.72 mts², amparada en el Certificado de Título núm. 2004-4647; y así mismo procede rechazar las conclusiones vertidas por la parte recurrida tanto en audiencia como en su escrito justificativo de conclusiones y por la interviniente forzoso la Sociedad de Iglesias de Jesucristo De los Santos de los Últimos Días, quienes solicitan la confirmación de la sentencia recurrida.”;*

Considerando, que para que un deslinde sea válido existen tanto en la antigua Ley y Reglamento General de Mensuras Catastrales, como en la actual, requisitos de hecho y de derecho, que deben ineludiblemente ser observados, siendo indispensable que el agrimensor contratista respete las ocupaciones de los demás propietarios y cumpla con el requisito de la publicidad, notificando y citando a los propietarios colindantes para que estén presentes en los trabajos de campo y judiciales, y así puedan defender sus derechos; que como se trata de un expediente que se desarrolló bajo el amparo de la Ley núm. 1542, tal y como lo expresa basta la carta de conformidad; sin embargo, éste no es el punto fundamental por el cual el Tribunal Superior de Tierras falló como

lo hizo, por lo que concierne a esta parte del medio esgrimido por la recurrente, no es de vital relevancia, por lo que es rechazado;

Considerando, que para fallar como lo hizo el tribunal a-quo expresó en su sentencia, hoy impugnada, lo siguiente; *“que del análisis del primer acto de venta de fecha 24 de marzo del año 2000 suscrito entre la Sociedad Inversiones Nacionales e Internacionales S. A. y el Dr. William Cunillera Navarro con un privilegio se evidencia que fue transferida la cantidad aproximada de 194,000 mts2 dentro del ámbito de las Parcelas núms. 33 y 34 del Distrito Catastral núm. 11 del Distrito Nacional, en el cual se hizo constar en su artículo décimo primero que la vendedora se reserva una porción de 9, 233 mts2 dividido en dos porciones de terreno, una de 6,000 metros situada al oeste de la parcela con los siguientes linderos: al sur carretera La Isabela; al norte resto de la parcela 34; al este resto de la parcela 34; y al oeste resto de la parcela 34 y otra porción de 3,233 mts2 donde se encuentra en proceso de construcción un centro comercial y dos edificios de aptos. Residenciales con los linderos siguientes; al Sur carretera La Isabela; al norte: resto de la parcela 34; al este parcela 35 y al oeste calle en proyecto; así mismo el artículo décimo segundo establece que las partes convienen que cada una de ellas aportara un 50% del área que ocupara la calle medianera que separara la porción objeto de la venta a favor de William Cunillera Navarro, de la porción reservada por la vendedora en la que se encuentra en proceso de construcción un Centro Comercial y dos edificios de Apartamentos Residenciales; que los derechos adquiridos por William Cunillera Navarro fueron cedidos con el consentimiento de Lorenzo Andrés Rodríguez Melgen a Hacienda Pantoja y a través de un contrato tripartito de fecha 18 de marzo del 2001 la Sociedad Inversiones Nacionales e Internacionales S. A. vende a la hacienda Pantoja la cantidad de 188, 846.29 mts2 divide en tres porciones, dos dentro del ámbito de la parcela 33, una de 02has, 20as, 12cas equivalente a 22,012.01 mts2, la otra de 01has, 19as, 23cas equivalente a 11,923 mts2, y una tercera porción dentro del ámbito de la Parcela no. 34 de 15has, 49as, 11cas, 28dcm equivalente a 154,9121.28 mts2.”;*

Considerando, que igualmente la corte a-quo sigue diciendo lo siguiente: *“Que sobre las referidas porciones las partes de común acuerdo practicaron un levantamiento topográfico, representadas por sus agrimensores los cuales rindieron un informe en fecha 2 de octubre del 2001, en el que consta que el área útil que le restaba a la vendedora luego de descontar el área transferida a la Asociación de Iglesias de Jesucristo de los Santos De los Últimos Días y los 9,233 mts2 que está se reservó en la que tenía sus construcciones era de 188,846.28 mts2; que adicionalmente en fecha 12 de mayo del 2004 la Sociedad Inversiones Nacionales e Internacionales somete un nuevo deslinde en la Parcela núm. 324 por la cantidad de 3,889.72 mts2 que resultó la parcela 34-004-348 la cual conforme consta en el informe rendido por mensuras en ocasión de una inspección realizada a pedimento de la juez a-quo, se superpone a uno de los solares resultante de los trabajos de Deslinde, Refundición y Subdivisión practicados por la agrimensora Annette Chabebe a favor de Hacienda Pantoja.”;*

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha podido comprobar que ciertamente en fecha 24 de marzo del año 2000, fue suscrito un acto de venta entre la Sociedad Inversiones Nacionales e Internacionales, S. A. y el Dr. William Cunillera Navarro, con un privilegio donde se pudo observar que la hoy recurrente, transfirió aproximadamente la cantidad de 194,000 mts2 dentro del ámbito de las Parcelas núms. 33 y 34 del Distrito Catastral núm. 11 del Distrito Nacional, en el cual se hizo constar en su artículo décimo primero que la vendedora se reserva una porción de 9,233.mts2; que estos 9,233 mts2 se dividirían en dos porciones, la primera de 6,000 mts2 y la segunda de 3,233 mts2 comprendidas en los linderos anteriormente mencionados;

Considerando, que posteriormente por un acuerdo tripartito realizado entre inversiones Nacionales e Internacionales, el Dr. Willian Cunillera y Hacienda Pantoja de fecha 18 de marzo del año 2001, mediante el cual la razón social Inversiones Nacionales e Internacionales, hoy recurrente, transfirió el equivalente de 1has, 20as, 23cas dentro de la Parcela núm. 33 del Distrito Catastral núm. 11 del Distrito Nacional, 2 has, 12as, 23 cas dentro de la Parcela núm. 33 del Distrito Catastral núm. 11 del Distrito nacional y 15 has, 49 as, 11 cas, 28dcm dentro del ámbito de la Parcela núm. 34 del Distrito Catastral núm. 11 del Distrito Nacional y sus mejoras, ésto primero al Señor William Cunillera Navarro y luego a la Hacienda Pantoja reservándose por parte de Inversiones Nacionales e Internacionales, S. A. la cantidad de 9,233 mts2 lo cual consta en dicho contrato;

Considerando, que posteriormente mediante informes realizados por los agrimensores Annette Chabebe y Pedro A. Polanco Mena respecto de las parcelas en cuestión, ambos pudieron contactar que ciertamente la compañía vendedora, es decir, la sociedad Inversiones Nacionales e Internacionales se reservó de las ventas realizadas la porción de terreno equivalente a 9,233 mts². Por lo que el hecho de que posteriormente Inversiones Nacionales e Internacionales haya realizado, de manera verbal, un acuerdo donde se reservaba la cantidad de 5,000 mts² más aproximadamente para un total de 14,387 mts². No tiene ningún asidero, pues bajo el amparo de lo que expresaba el acto de venta es que debía llevarse a cabo la transacción y el vendedor le debía la garantía al comprador;

Considerando, que siendo así la recurrente no podía pretender posteriormente con que había hecho reserva de una cantidad mayor que la acordada en el Acto de Venta, porque estaría lesionando con esto lo estipulado y acordado entre las partes cuyas delimitaciones estaban bien definidas; finalmente se observa como resultado del estudio de la sentencia que se analiza y de los documentos a que la misma se refiere, que al decidir el caso en la forma en que se ha hecho los jueces no han incurrido en ninguna violación esbozadas, por todo lo cual el medio del recurso carece de fundamento y debe ser desestimado y por vía de consecuencia procede rechazar el recurso que se examina;

Por tales motivos, Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por Inversiones Nacionales e Internacionales, S. A., contra la sentencia de fecha 19 de diciembre de 2013 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, en relación con las Parcelas núms. 33 y 34 del Distrito Catastral núm. 11 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; Segundo: Condena a la recurrente al pago de las costas y las distrae en provecho de los Licdos. Francisco S. Durán González y Ana Susana Mieses Rivera de la parte recurrida, 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 19 de octubre de 2016, años 173° de la Independencia y 154° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, 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.