
Sentencia impugnada: **Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 11 de agosto de 2014.**

Materia: **Tierras.**

Recurrentes: **Polidor Udmundo Ureña Martínez, María Petronila Martínez y compartes.**

Abogados: **Lic. Nelson de Jesús Mota López y Licda. Lucidalia Jiménez Custodio.**

Recurrido: **Manipuladora de Tabaco, S. R. L.**

Abogado: **Lic. Raymundo Jean Hache Álvarez.**

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 26 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 Polidor Udmundo Ureña Martínez, María Petronila Martínez, José Dolores Ureña, Josefa Dolores Altagracia Ureña Martínez, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 031-0333228-8, 031-0353504-7 y 031-353504-7, y pasaporte núm. 2154703529 respectivamente, domiciliados y residentes en los Estados Unidos de América, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 11 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. Raymundo Jean Hache Alvarez, abogado de la recurrida Manipuladora de Tabaco, S. R. L.;

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 12 de febrero de 2015, suscrito por los Licdos. Nelson De Jesús Mota López y Lucidalia Jiménez Custodio, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 047-0111505-9 y 047-0001468-3, respectivamente, abogados de los recurrentes, 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 5 de marzo de 2015, suscrito por el Lic. Raymundo Jean Hache Alvarez, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0032723-2, abogado de la recurrida;

Que en fecha 27 de enero de 2016, 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, 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 24 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, al magistrado

Francisco Antonio Ortega Polanco, 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 se refiere constan como hechos precisos los siguientes: **a)** que sobre el procedimiento de Deslinde practicado en la Parcela núm. 2578-A, resultando la Parcela 313500106316 del Distrito Catastral núm. 11 del Municipio y Provincia de Santiago, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de dicha ciudad dictó la sentencia núm. 20123386 del 17 de diciembre de 2012, corregida por resolución núm. 20130527 de fecha 11 de febrero de 2013, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Falla: Primero:** Aprueban los trabajos de deslinde de una porción de terreno, con extensión superficial de 1,977.60 metros cuadrados, dentro de la parcela núm. 2578-A del Distrito Catastral núm. 11 del Municipio y Provincia de Santiago, practicados por el agrimensor contratista, Angel Rafael Santos Almánzar, resultando la parcela núm. 313500106316 del Municipio de Lacey al medio, Provincia de Santiago; **Segundo:** Se ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Santiago, lo siguiente: a) Cancelar la constancia anotada del certificado de título núm. 163 (párrafo “A”), Libro núm. 158, folio núm. 203, expedida en fecha 13 de octubre de 1973, a favor de la compañía Manipuladora de Tabaco, C. por A., con una porción de terreno con una extensión superficial de 1977.60 metros cuadrados, dentro de la parcela núm. 2578-A del Distrito Catastral núm. 11 del municipio y Provincia de Santiago; b) Expedir, certificado de título que amparen el derecho de propiedad de la nueva Parcela núm. 313500106316 del Municipio de Lacey al Medio, Provincia de Santiago, de acuerdo a las áreas y especificaciones que de indican en el plano y su hoja de descripción técnica correspondiente, a favor de Compañía Manipuladora de Tabaco, C. por A., RNC 1-02-00202-9, representada por el señor Manuel Quesada Penabad, norteamericano, mayor de edad, casado, portador de la cedula de identidad núm. 001-1218386-8, domiciliado y residente en la calle Primera esq. Andrés Pastoriza B. núm. 9 la Rinconada, de esta ciudad de Santiago, en la forma siguiente: Parcela núm. 313500106316. Superficie: 1977. 60 metros cuadrados; c) mantener, en la parcela resultante cualquier carga o gravamen que a la fecha de recepción de esta decisión pese sobre este inmueble objeto de deslinde; **Cuarto:** Condena al señor Polidor Edmundo Ureña y sucesores de Polidoro Ureña, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los licenciados Raymundo J. Hache A., y Claritza Ángeles Gutiérrez, abogado quien afirma haberlas estado avanzado en su mayor parte”; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión en fecha 12 de abril de 2013, suscrito por el Dr. Clyde Eugenio Rosario y los Licdos Mariela Hernández y Nicolás Santiago Gil, abogados apoderados de los recurrentes señores Polidor Edmundo Ureña Martínez, Petronila Ureña Martínez, José Dolores Ureña y Josefa Dolores Altagracia Ureña Martínez, para decidir sobre dicho recurso el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó la sentencia objeto del presente recurso de casación, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Falla: 1ro.:** Se acoge, en cuanto a la forma y se rechaza en cuanto al fondo, por los motivos de esta sentencia, el recurso de apelación interpuesto mediante la instancia depositada en la secretaría del Tribunal de Jurisdicción Original Santiago, en fecha 12 de abril del 2013, suscrita por el Dr. Clyde Eugenio Rosario y los licenciados Mariela Hernández y Nicolás Santiago Gil, a nombre y en representación de los señores Polidor Edmundo Ureña Martínez, María Petronila Ureña Martínez, José Dolores Ureña, Josefa Dolores Altagracia Ureña Martínez, contra la sentencia número 20123386, de fecha 17 de diciembre de 2012, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Santiago, corregida por la resolución núm. 20130527 de fecha 11 de febrero de 2013; relativa a los trabajos de Deslinde en la parcela núm. 2578-A, del Distrito Catastral núm. 11 del Municipio y Provincia Santiago, que resultaron en la parcela núm. 313500106316, del municipio Lacey al Medio y Provincia Santiago; **2do.:** Se acogen las conclusiones vertidas por los licenciados Claritza Ángeles y Raymundo Hache, en nombre y representación de la compañía Manipuladora de Tabaco, S. R. L. (parte recurrida) por los motivos expuestos; **3ro.:** Se confirma la sentencia núm. 20123386, de fecha 17 de diciembre del 2012, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, corregida por resolución número 20130527 de fecha 11 de febrero de 2013, relativa a los trabajos de Deslinde en la parcela núm. 2578-A, del Distrito Catastral núm. 11 del municipio y provincia de Santiago, que resultaron en la parcela núm. 313500106316, del municipio Lacey al Medio y Provincia Santiago; **4to.:** Condena al señor Polidor Edmundo Ureña y compartes y sucesores de Polidoro Ureña, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los licenciados Raymundo J. Hache A., y Claritza Ángeles Gutiérrez, abogado quien afirma haberlas estado avanzado en su mayor parte”;

Considerando, que en su memorial de casación los recurrentes presentan los siguientes medios contra la

sentencia impugnada: “**Primer Medio:** Violación al derecho de defensa; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos; Tercero: Falta de motivos y de base legal”;

Considerando, que en el sucinto contenido de dichos medios los recurrentes alegan lo siguiente: “Que nadie puede ser condenado sin antes estar debidamente citado como es el caso, ya que en su calidad de copropietarios no fueron debidamente citados para el procedimiento de deslinde por lo que debe ser declarado nulo; que al establecer en su sentencia que la compañía Manipuladora de Tabaco es la propietaria de dicha parcela desde el nacimiento del registro del derecho de propiedad, lo que es falso, los jueces desnaturalizaron los hechos y documentos de la causa, ya que los hoy recurrentes son los únicos propietarios de dicha parcela y fue posteriormente que el señor Polidoro Ureña la vendió a dicha compañía; que la sentencia impugnada incurrió en la violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, puesto que dichos jueces no motivaron ni explicaron los fundamentos en los hechos reales del caso ni el derecho en que se funda su sentencia, así como también carece de base legal, al no señalar cuáles son los textos legales en que dicha sentencia se fundamenta, limitándose a acoger la de primer grado”;

Considerando, que al examinar la sentencia impugnada se advierte que para rechazar el recurso de apelación interpuesto por los hoy recurrentes y con ello validar el deslinde practicado en la parcela en litis por la hoy recurrida por entender que fue realizado en cumplimiento de las disposiciones de la ley de registro inmobiliario y sin violentar los derechos de co-propietarios de dichos recurrentes, el Tribunal Superior de Tierras pudo retener en su sentencia los hechos siguientes: a) que la compañía Manipuladora de Tabaco, C. por A., es propietaria de una porción de terreno con una extensión superficial de 19 áreas, 77.6 centiáreas, dentro de la Parcela núm. 2578-A del Distrito Catastral núm. 11 del municipio y provincia de Santiago, amparada en la constancia del certificado de título núm. 163 (párrafo “A”), expedida a su favor en fecha 13 de junio de 1973 por la Registradora de Títulos del Departamento de Santiago, la que está en ocupación por dicha propietaria; b) que dicha parcela fue adquirida por compra al señor Polidoro Ureña Fernández el 21 de octubre de 1964; c) dicha compañía contrató los servicios del agrimensor Angel Rafael Santos Almanzar para que deslindara sus derechos en la referida parcela; d) que por resolución de aprobación de fecha 18 de enero de 2011, emitida por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte se aprobaron los trabajos de deslinde de una porción de terreno con una extensión superficial de 1,977.60 metros cuadrados dentro de la Parcela núm. 2578-A, del Distrito Catastral núm. 11 del Municipio de Licey al Medio, Provincia Santiago, propiedad de dicha compañía, resultando la Parcela Núm. 313500106316, objeto de la presente litis; e) que los sucesores de Polidoro Ureña se oponen a que se aprueben los trabajos de deslinde practicados en la cuestionada parcela, bajo el alegato de que es una parcela indivisa y que dicho deslinde le afecta la entrada a su propiedad; f) que en el informe técnico de inspección de deslinde ordenada en la instrucción del presente caso, a cargo del agrimensor Ramón Oniel Jiménez Rodríguez, arrojó en sus conclusiones el siguiente resultado: *“Visto el plano general por resolución de fecha 23 de diciembre de 1966 donde se muestra ubicada la porción reclamada por la compañía Manipuladora de Tabaco, C. por A., dentro de la Parcela Núm. 2578-A con un área de 1,977.60 m², donde se puede apreciar que dicha ubicación se corresponde con la presentada en el deslinde resultante de la parcela núm. 313500106316. Donde dicha ubicación se presenta de la siguiente manera: Al norte: Parcela 2580-A sucesores de Polidoro Ureña Fernández, materializado en lindero no definido, al Este: Parcela núm. 2578-B, Cía. Manipuladora de Tabaco, C. por A., materializado por verja ciclónica del colindante; al Sur, Carretera Duarte y al Oeste, Parcela Núm. 2578-A (Resto) sucesores del señor Polidoro Ureña Fernández, materializado en pared del colindante. El deslinde resultante, la Parcela Núm. 313500106316 técnicamente no afecta los derechos y el acceso a los sucesores del señor Polidoro Ureña Fernández dentro de la Parcela Núm. 2578-A demostrado a través del plano general por resolución de fecha 23 de diciembre de 1966”;*

Considerando, que tras ponderar todos los elementos descritos anteriormente sobre todo el informe técnico realizado sobre el terreno, esto permitió que los jueces del Tribunal Superior de Tierras formaran su convicción de manera incuestionable en el sentido de que “los trabajos de deslinde practicados por el agrimensor Ángel Rafael Santos Almanzar a favor de la compañía Manipuladora de Tabaco, C. por A., dentro de la Parcela Núm. 2578-A del Distrito Catastral Núm. 11 del Municipio y Provincia de Santiago, que resultando en la Parcela núm. 313500106316, del municipio de Licey al Medio, Provincia de Santiago, con una extensión superficial de 1,977.60

metros cuadrados, fueron realizados en cumplimiento de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, del Reglamento de Mensuras Catastrales y del Reglamento núm. 355-2009, sobre Regularización Parcelaria y Deslinde, deslindando el agrimensor el terreno que estaba ocupado por la titular de los derechos amparados en constancia anotada, respetando los derechos de los demás copropietarios de la parcela original, notificando y citando a los copropietarios colindantes para que estuvieran presentes en los trabajos de campo y pudieran defender sus derechos”;

Considerando, que las razones explicadas anteriormente revelan, que el Tribunal Superior de Tierras actuó apegado a la normativa inmobiliaria, específicamente a la Ley de Registro Inmobiliario y al Reglamento de Deslinde al proceder a reconocer como lo hizo en su sentencia, que el deslinde practicado por la hoy recurrida sobre la porción de terreno que había adquirido del causante de los hoy recurrentes, fue regularmente efectuado y en concordancia con dichas disposiciones legales y para llegar a esta conclusión dicho tribunal pudo establecer de forma incuestionable, que los derechos de los hoy recurrentes como continuadores jurídicos del causante de la hoy recurrida no fueron tocados ni lesionados con dicha división parcelaria y para robustecer esta consideración dichos magistrados pudieron valorar ampliamente las conclusiones del informe técnico que fuera ordenado por dichos jueces donde se establecía claramente que *“la parcela núm. 313500106316 resultante del deslinde, técnicamente no afecta los derechos y el acceso a los sucesores del señor Polidoro Ureña Fernández dentro de la Parcela Núm. 2578-A, demostrado a través del plano general por resolución de fecha 23 de diciembre de 1966”*;

Considerando, que por consiguiente, tras valorar este elemento probatorio, que permitió verificar de forma concluyente que los derechos de los hoy recurrentes, como continuadores jurídicos del señor Polidoro Ureña Fernández, no estaban siendo afectados por dicho deslinde y tras comprobar que en dicho deslinde fueron preservados los derechos de defensa de todos los propietarios colindantes, contrario a lo alegado por dichos recurrentes, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia entiende que los jueces del Tribunal Superior de Tierras dictaron una decisión apegada al derecho al proceder a validar el deslinde practicado por la hoy recurrida, respaldando su sentencia con razones convincentes que se bastan a sí mismas; en consecuencia, se rechazan los medios que se examinan así como el presente recurso de casación por improcedente y mal fundado, ya que los hoy recurrentes, en su condición de continuadores jurídicos del vendedor no pueden pretender desconocer derechos que fueron válidamente transferidos por su causante en provecho de la hoy recurrida y que posteriormente fueron deslindados por ésta con estricto apego a la porción válidamente adquirida;

Considerando, que toda parte que sucumbe en el recurso de casación será condenada al pago de las costas, ya que así lo dispone el artículo 65 de la Ley Sobre Procedimiento de Casación, lo que aplica en la especie y así ha sido solicitado por la parte recurrida en su memorial de defensa.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Polidoro Udmundo Ureña Martínez y compartes contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 11 de agosto de 2014, en relación al deslinde en la Parcela Núm. 2578-A, resultando la Parcela Núm. 313500106316 del Distrito Catastral núm. 11 del Municipio y Provincia de Santiago, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** condena a los recurrentes al pago de las costas y ordena su distracción en provecho del Licdo. Raymundo Jean Hache Alvarez, abogado de la parte recurrida, quien afirma 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 26 de octubre de 2016, años 173° de la Independencia y 154° de la Restauración.

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

