
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 13 de diciembre de 2012.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Juan Martín Leonardo, Ana Isabel Isolina y compartes.

Abogado: Lic. Fidas Castillo.

Recurridos: Edificaciones y Carreteras, S. A., y Francisco Antonio Jorge Elías.

Abogados: Lic. Hilario Muñoz Ventura y Dr. Alejandro A. Castillo Arias.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 28 de diciembre 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 los señores Juan Martín Leonardo, Ana Isabel Isolina y Sandra Jeannine Santoni Santana, hijos y únicos herederos, continuadores jurídicos de la finada Dra. Alba Santana de Santoni, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0149479-7, 001-0067510-7 y 001-0957627-2, domiciliados y residentes en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste el 13 de diciembre 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 Lic. Fidas Castillo, abogado de los recurrentes Juan Martín Leonardo, Ana Isabel Isolina y Sandra Jeannine Santoni Santana;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Hilario Muñoz Ventura en representación del Dr. Alejandro A. Castillo Arias, abogado de la co-recurrida Edificaciones y Carreteras, S. A. y Francisco Antonio Jorge Elías;

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 25 de abril de 2013, suscrito por el Dr. Rafael Darío Coronado, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0897662-2, abogado de los recurrentes, mediante el cual propone los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 7 de junio de 2013, suscrito por los Licdos. Claudio Stephen-Castillo, Napoleón R. Estévez Lavandier y Jonathan A. Peralta Peña, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-1202355-1, 001-0914450-1 y 001-1510959-7, respectivamente, abogados de la co-recurrida Marina Puerto Bonito, S. A.;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 6 de diciembre de 2013, suscrito por el Lic. Alejandro A. Castillo Arias, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1196805-3, abogado de la co-recurrida Edificaciones y Carreteras, S. A. y Francisco Antonio Jorge Elías;

Que en fecha 16 de diciembre de 2015, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Sara I. Henríquez Marín,

procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 26 de diciembre 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;

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 se refiere consta lo siguiente: **a)** que con respecto a la Litis sobre Derechos Registrados (Nulidad de Deslinde) dentro de la Parcela núm. 3819 del Distrito Catastral núm. 7, del municipio y provincia de Samaná, para decidir sobre la misma, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, dictó la sentencia núm. 05442011000751 del 3 de noviembre de 2011, cuyo dispositivo se encuentra transcrito en el de la sentencia ahora impugnada; **b)** que sobre los recursos de apelación interpuestos contra esta decisión, el primero por Marina Puerto Bonito, S. A., mediante instancia del 5 de diciembre de 2011, suscrita por su abogada, la Dra. Dulce Josefina Victoria Yeb y el segundo en fecha 22 de diciembre de 2011, interpuesto por los señores Juan Martín Leonardo, Ana Ysabel Ysolina y Sandra Jeannine, todos de apellidos Santoni Santana, mediante instancia suscrita por su abogado, Dr. Rafael Darío Coronado, para decidir sobre los mismos el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste dictó la sentencia objeto del presente recurso de casación, cuyo dispositivo es el siguiente: **"Primero:** Se declaran buenos y válidos en cuanto a la forma, los recursos de apelación interpuestos por "Marina Puerto Bonito, S. A.", a través de su abogada, Dra. Dulce Josefina Victoria Yeb, así como también el que ha sido lanzado por los señores Juan Martín, Ana Isabel y Sandra Jeannine, de apellidos Santoni Santana, a través de su abogado, el Licdo. Rafael Darío Coronado, contra la sentencia número 05442011000751, dictada en fecha 3 de noviembre del año 2011 por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, por haber sido hecho de acuerdo a las normas legales y de derecho; **Segundo:** En cuanto al fondo, se rechazan las conclusiones planteadas por dichas partes recurrentes, con la única excepción del pedimento planteado por los señores Santoni Santana en el ordinal segundo de sus conclusiones en cuanto respecta a la confirmación del ordinal primero de la sentencia impugnada, rechazándose de todos modos dichos recursos y quedando acogidas así por vía de consecuencia, las conclusiones de la parte recurrida; **Tercero:** Se ordena a cargo de la secretaría de este tribunal, comunicar la presente sentencia, tanto al Registro de Títulos del Distrito Judicial de Samaná, así como también a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines previstos en el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; **Cuarto:** Se condena a la compañía "Marina Puerto Bonito", S. A., al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor del abogado de la parte recurrida, Licdo. Alejandro Castillo Arias, disponiéndose la compensación de las costas con relación a los recurrentes Santoni Santana, por haber dado aquiescencia parcial a las conclusiones de la parte recurrida, especialmente en su pedimento segundo en cuanto respecta a la confirmación del ordinal primero de la sentencia impugnada; **Quinto:** Se confirma en todas sus partes la sentencia numero 05442011000751, del 3 de noviembre del año 2011 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, cuyo dispositivo dice textualmente así: **"Primero:** Rechazar, como al efecto rechazamos, la aprobación técnica de los trabajos de deslinde, de fecha 6 de enero del 2009, con relación a la Parcela núm. 3819 del Distrito Catastral número 7 del municipio de Samaná, resultando la Parcela núm. 414305984541, de Samaná con una extensión superficial de 6,372.27 metros cuadrados, suscrito por el agrimensor Antonio Tejeda, Director Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, en tal sentido ordenamos a la Dirección Regional del Departamento Noreste, dejar sin efecto la designación catastral núm. 414305984541, por la misma presentar superposición de plano con otra parcela; **Segundo:** Rechazar, como al efecto rechazamos la instancia de fecha 19 del mes de octubre del año 2009, suscrita por la Dra. Dulce Josefina Victoria Yeb, actuando a nombre y representación de Marina Puerto Bonito, S. A., en la demanda en nulidad de deslinde en relación a la Parcela núm. 3819, del Distrito Catastral núm. 7, de Samaná, resultando las parcelas núm. 3819-006.14831, con una extensión superficial de 54,216.63 metros cuadrados; 3819-006.14832, con una extensión

superficial de 87,991.84 metros cuadrados y 3819-006.14833, con una extensión superficial de 85,365.72 metros cuadrados, por ser improcedente y carente de base legal; **Tercero:** Rechazar, como al efecto rechazamos las conclusiones al fondo de Marina Puerto Bonito, S. A., por ser improcedentes, infundadas y carentes de pruebas y bases legales, suscritas por la Dra. Dulce Victoria Yeb; **Cuarto:** Acoger, como al efecto acogemos de manera parcial, las conclusiones al fondo, suscritas por el Lic. Alejandro A. Castillo Arias, en representación de Edificaciones y Carreteras, S. A., y Francisco Antonio Jorge Elías, por ser justas y reposar en pruebas y bases legales y se mantenga la aprobación de sus deslindes, realizados en la parcela núm. 3819 del Distrito Catastral número 7 del municipio de Samaná, resultando las parcelas núm. 3819-006.14831, con una extensión superficial de 54,216.63 metros cuadrados; 3819-006.14832, con una extensión superficial de 87,991.84 metros cuadrados y 3819-006.14833, con una extensión superficial de 85,365.72 metros cuadrados, debiendo la agrimensora actuante realizar las correcciones de lugar en los planos individuales para su ejecución; **Quinto:** Acoger, como al efecto acogemos en parte, las conclusiones al fondo de los Sres. Juan Martín Santoni Santana, Ana Isabel Santoni Santana y Jannine Santoni Santana, solo en cuanto a la nulidad del deslinde de la Parcela núm. 3819 del Distrito Catastral núm. 7, de Samaná, resultando la Parcela núm. 414305984541, con una extensión superficial de 6,372.27 metros cuadrados, por estar superpuesta con otras parcelas; **Sexto:** Condenar, como al efecto condenamos, a Marina Puerto Bonito, S. A., al pago de las costas del procedimiento; **Séptimo:** Reservando el derecho a Marina Puerto Bonito, S. A., de iniciar su deslinde nueva vez de manera correcta, respetando las porciones de Edificaciones y Carreteras, S. A. y Francisco Antonio Jorge Elías, así como de la señora Elba Santana de Santoni para que no se superpongan”;

Considerando, que en su memorial de casación los recurrentes proponen los siguientes medios contra la sentencia impugnada, a saber: **Primer Medio:** Violación al art. 69 de la Constitución: Violación del derecho de defensa; violación del derecho a una tutela judicial efectiva y al debido proceso, falta o insuficiencia de motivos; violación a los arts. 45 párr. I y II, 137 y 138 del Reglamento General de Mensuras Catastrales; **Segundo Medio:** Omisión de un error jurídico grosero, violación de los arts. 118 y 130 de la Ley 108-05, y 10, 11 del Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde; **Tercer Medio:** Desnaturalización de los hechos y circunstancias de la causa;

En cuanto a la solicitud de fusión;

Considerando, que procede responder en primer término, la solicitud propuesta por la parte co-recurrida Marina Puerto Bonito, S. A., mediante su memorial de defensa de fecha 7 de junio de 2013 en el que solicita que se fusione el presente expediente, con el recurso de casación interpuesto por Marina Puerto Bonito, S. A., en fecha 22 de marzo de 2013, contra la misma sentencia rendida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste del 13 de diciembre de 2012, a propósito de los recursos de apelación interpuestos contra la sentencia núm. 05442011000751 del 3 de noviembre de 2011, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná;

Considerando, que una vez analizada dicha solicitud, en la especie se impone rechazar la misma, sin necesidad de hacerla constar en la parte dispositiva de la presente sentencia, toda vez que el expediente con el cual procura la hoy parte co-recurrida que se fusione el presente recurso de casación, y que se indica en el considerando anterior fue fallado por esta Tercera Sala, mediante sentencia marcada con el núm. 163, en fecha 29 de abril de 2015;

Considerando, que en el desarrollo del primer medio del recurso, los recurrentes alegan en síntesis lo que sigue: “a) en relación a la validez del deslinde de las Parcelas núms. 3819-006.14831; 3819-006.14832 y 3819-006.14833 del D. C. 7 de Samaná, a favor de Edificaciones y Carreteras, S. A. y Francisco Jorge Elías, tanto Marina Puerto Bonito, S. A., como los exponentes, solicitaron, mediante conclusiones formales, que se declarara la nulidad del mismo, en razón de no haber sido citados a comparecer a la realización de los trabajos de dicho deslinde, con lo cual, alegaron los exponentes se les lesionó su sagrado derecho de defensa; b) de modo que al no haber sido citado a los exponentes, quienes son copropietarios de la parcela 3819, colindantes con Francisco Antonio Jorge Elías, reclamantes de una porción de 18,666 metros dentro de una de las porciones sometidas por él a deslinde, y reclamantes de la porción de 6,373 metros que pretendió deslindar Marina Puerto Bonito, S. A., y que fue incluida dentro de una de las parcelas resultantes del deslinde practicado a su favor por Francisco Antonio

Jorge Elías, al no haber sido citados a ninguno de ambos deslindes, ni haber tenido en cuenta la posesión de los exponentes sobre los 6,373 metros, es obvio que tanto Edificaciones y Carreteras y Francisco Antonio Jorge Elías, como Marina Puerto Bonito, violaron en perjuicio de los exponentes los arts. 137 y 138 del Reglamento, lo cual no fue tomado en cuenta por el tribunal a-quo, ni por el de primer grado; c) que en lugar de examinar, ponderar y pronunciarse sobre cada uno de los diferentes aspectos de nuestras conclusiones, tanto el tribunal de primer grado, como el de apelación, sin exponer sus motivos, ni referirse a ellas ni analizarlas, rechazaron en bloque nuestras conclusiones, con lo cual el tribunal a-quo no solo ratificó e hizo suya la violación del derecho de defensa y la violación en nuestro perjuicio de los arts. 137 y 138 del Reglamento de Mensuras Catastrales, así como la violación del criterio jurisprudencial arriba consignado, y la violación de nuestro derecho a la tutela judicial efectiva y al debido proceso, sino que además el tribunal a-quo incurrió en el vicio de falta de estatuir y en el de falta o insuficiencia de motivos, lo que hace que la sentencia recurrida deba ser casada”;

Considerando, que para adoptar los motivos de la sentencia de primer grado y con ello rechazar los pedimentos de los recurrentes a excepción de la nulidad del deslinde practicado por la co-recurrida sociedad comercial Marina Puerto Bonito, S. A., y manteniendo con todo su valor el practicado por la co-recurrida Edificaciones y Carreteras S. A., el Tribunal Superior de Tierras, estableció como motivos propios los siguientes: *“que también ha podido comprobar este tribunal de segundo grado que en fecha 6 de abril del año 2011, fue realizado un informe de inspección cartográfica por parte de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, cuyo resultado arrojó superposición de la Parcela núm. 414305984551 propiedad de la sociedad comercial “Marina Puerto Bonito, S. A.”, con las Parcelas núms. 3819-006.14832 y 3819-006.14833 en un ochenta por ciento (80%), aspecto en el cual se fundamentó el Juez de Jurisdicción Original para anular los trabajos técnicos de la parcela de “Marina Puerto Bonito, S. A.”, la cual en esencia aduce que su deslinde fue aprobado contradictoriamente, mientras que los de la sociedad comercial “Edificaciones y Carreteras, S. A.”, fueron aprobados de manera administrativa lo que le da más garantía y beneficio, obviando los resultados de la inspección cartográfica, cuestión que tiene carácter imperativo frente al tribunal y los litigantes e interesados mismos, por ser el órgano técnico oficial auxiliar del tribunal, y que en cuanto a las pretensiones de los Santoni Santana, específicamente las contenidas en los ordinales desde el tercero al sexto de sus conclusiones, proceden ser rechazadas por falta de justificación de los fundamentos de tales pretensiones, y que al acoger los resultados de la inspección cartográfica, el Juez de Jurisdicción Original le da respuesta a las mismas; por lo que este tribunal es de criterio, en el sentido de que el Juez del Tribunal de Jurisdicción Original rindió una sabia y correcta decisión, con fundamentos coherentes y claros, lo que permite que este Tribunal Superior de Tierras, confirme la misma, adoptando sus motivos, donde además se evidencian todas las medidas que fueron llevadas a cabo para la solución del caso, como son traslado al terreno, informe técnico y demás medidas realizadas, cuyos resultados reposan en el expediente”;* que lo transcrito anteriormente revela, que la Corte a-qua no ha explicado, con motivos congruentes, el fundamento jurídico del rechazamiento de las conclusiones elevadas por la parte recurrente, incurriendo así en una vulneración de su derecho de defensa y con este el debido proceso de ley;

Considerando, que el art. 43 de la Resolución núm. 628-2009, contentiva del Reglamento General de Mensuras Catastrales, establece que: *“Una vez autorizado el acto de levantamiento parcelario, el agrimensor debe cumplir con todos los requisitos referidos a la publicidad del acto según lo establecido en el presente Reglamento. A tal efecto, debe fijar la fecha y hora de inicio de los trabajos haciendo las notificaciones, comunicaciones o citaciones pertinentes”;* que en ese mismo orden el artículo 77 del mismo reglamento indica: *“La omisión de comunicar a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, colindantes, propietarios u ocupantes, las operaciones de campo conlleva el rechazo del trabajo realizado”;*

Considerando, que de lo citado anteriormente se colige que la Corte a-qua debió en lugar de limitarse a validar cuál deslinde fue realizado primero, examinar como condición esencial la regularidad del mismo, y si dichos trabajos técnicos cumplían con los requisitos de publicidad consagrados y protegidos por la ley, respecto de la notificación de la realización de los trabajos a todos los colindantes y copropietarios del inmueble que se pretende deslindar, más aún que el objeto de la litis era la nulidad de estos trabajos de los cuales la corte tenía constancia de que existían irregularidades que hasta impedían su ejecución en el Registro de Títulos correspondiente, de donde

resultaba imperioso que la sentencia impugnada fuese motivada de manera acertada, adecuada y suficiente cumpliendo así el mandato de la ley;

Considerando, que ante la situación anterior, se pone de manifiesto que la Corte a-qua no ponderó adecuadamente los hechos de la causa a los que se refieren los recurrentes, además de que no contestó, de manera adecuada, los pedimentos esgrimidos por la parte recurrente en su recurso y en sus conclusiones, incurriendo así en las violaciones alegadas, concernientes a la violación del derecho de defensa, en omisión de estatuir sobre pedimentos específicos presentados en estrado, equivalente dicha omisión a una caracterizada falta de motivos; que, por tales razones, procede la casación de la sentencia impugnada, sin necesidad de examinar los demás medios planteados en la especie;

Considerando, que de acuerdo a lo previsto por el artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto ante otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso, lo que se hará en la especie;

Considerando, que conforme a lo dispuesto por el artículo 65, numeral 3, de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas en este recurso podrán ser compensadas cuando la sentencia fuere casada por falta de base legal o insuficiencia de motivos, lo que aplica en la especie.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste el 13 de diciembre de 2012, en relación a la Parcela núm. 3819, del Distrito Catastral núm. 7, del municipio y provincia de Samaná, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, con asiento en El Seibo; **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 28 de diciembre de 2016, años 173° de la Independencia y 154° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, 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.