
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 26 de febrero de 2014.

Materia: Tierras.

Recurrente: Adolfo Martínez.

Abogado: Lic. Francisco Fernández M.

Recurrido: Compañía Lluberes & Asociados, S. A.

Abogados: Lic. Julio Andrés Leroux Silfa y Licda. María Felicia Rodríguez Rodríguez.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 25 de enero de 2017.
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 Adolfo Martínez, cubano, mayor de edad, Pasaporte Norteamericano núm. 223465856, domiciliado y residente en la ciudad de Miami Florida, Estados Unidos de Norteamérica, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 26 de febrero 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. Julio Andrés Leroux Silfa, por sí y por la Licda. María Felicia Rodríguez Rodríguez, abogados de la parte recurrida Compañía Lluberes & Asociados, 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 23 de abril de 2014, suscrito por el Lic. Francisco Fernández M., Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0798849-5, abogado del recurrente Adolfo 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 6 de junio de 2014, suscrito por los Licdos. Julio Andrés Leroux Silfa y María Felicia Rodríguez Rodríguez, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0759132-3 y 002-0005253-7, respectivamente, abogados de la parte recurrida;

Que en fecha 26 de agosto de 2015, 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 23 de enero de 2017, 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 Robert C. Placencia Alvarez, 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, 20 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 (Aprobación Judicial de un Deslinde y Transferencia), en relación con la Parcela núm. 49, del Distrito Catastral núm. 3, del Municipio de Baní, Provincia Peravia, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Baní, dictó la decisión núm. 2012-0343 de fecha 31 de octubre de 2012, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Se acogen las conclusiones vertidas en audiencia (leídas y depositada) de la cual autoría de los Licdos. Julio Andrés Leroux y Jorge Manuel Medina Ortiz, quienes actúan en nombre y representación de la Compañía Lluberres, S. A., por los motivos dados en el cuerpo de esta decisión; **Segundo:** Se desestima las conclusiones vertidas in-voce por el Lic. Francisco Fernández y el Dr. Juan Ramón Arnaud Castillo, como las de su escrito justificativo de la misma, quienes actúan en nombre y representación del señor Adolfo Martínez, por los motivos expuestos anteriormente; **Tercero:** Se aprueba judicialmente los trabajos de deslinde en la Parcela núm. 49, del Distrito Catastral núm. 3, del Municipio de Nizao, Provincia Peravia, practicados por el Agrimensor William Cordero Germán, de conformidad con la autorización de fecha 13 del mes de septiembre del año 2011, resultando la Parcela núm. 307116065898, del municipio de Nizao, ubicada en Cavacasa del mismo municipio y provincia Peravia, con una superficie de 56,936.00 Mts2.; **Cuarto:** Se le ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Baní, lo siguiente: Parcela núm. 307116065898, del Municipio de Nizao, Provincia Peravia, superficie: 56,936 Mts2., a) Cancelar, la Constancia Anotada del Certificado de Título núm. 2222 que ampara derechos de propiedad sobre una porción de terreno dentro de la Parcela núm. 49, del D. C. núm. 3, del Municipio de Baní, expedida a favor de la Compañía Lluberres, S. A., con una extensión superficial de 56,936 Mts2.; b) Expedir, el correspondiente Certificado de Título que ampare los derechos de propiedad sobre la Parcela núm. 307116065898 del Municipio de Nizao, Provincia Peravia, resultante de los trabajos de Deslinde que por esta decisión se aprueban, a favor de la compañía Lluberres & Asociados, S. A., entidad comercial y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, debidamente representada por el señor Rosendo Antonio Lluberres, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0001423-2, domiciliado y residente en la calle 6 núm. 3, Ensanche Paraíso, Santo Domingo, Distrito Nacional; **Quinto:** Se condena al señor Adolfo Martínez al pago de las costas del procedimiento en favor y provecho de los Licdos. Julio Andrés Leroux y Jorge Manuel Medina Ortiz, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad antes del pronunciamiento de esta sentencia; **Sexto:** Se le ordena a la Secretaria Delegada el desglose de los documentos correspondientes y comunicar esta Decisión al Registrador de Títulos del Departamento de Baní y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central para los fines de lugar”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Se acoge en la forma y se rechaza en cuanto al fondo, por los motivos indicados en el cuerpo de esta sentencia, el recurso de apelación interpuesto en fecha 11 de enero del 2013, por el señor Adolfo Martínez, a través de su abogado el Lic. Francisco Fernández M., contra la sentencia núm. 2012-0343 de fecha 31 de octubre del 2012, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, residente en la ciudad de Baní, provincia Peravia, con relación a la aprobación judicial de los trabajos de Deslinde, efectuado dentro del ámbito de la Parcela No. 49 del Distrito Catastral No. 3 del municipio de Bani, provincia Peravia resultando la Parcela núm. 307116065898, con un área superficial de 56,936 metros cuadrados, ubicada en Covacasa, del municipio de Nizao, provincia Peravia; **Segundo:** Se rechazan las conclusiones presentadas en la audiencia de fecha 16 de octubre del 2013, por el Lic. Francisco Fernández Martínez, en representación del señor Adolfo Martínez, parte apelante, por improcedente, mal fundadas y carentes de base legal; **Tercero:** Se acogen todas sus partes las conclusiones presentadas en la audiencia de fecha 16 de octubre del 2013, por el Licdo. Julio Andrés Leroux conjuntamente con el Licdo. Jorge Manuel Medina Rodríguez en nombre y representación de la razón social Lluberres & Asociados, S. A., parte intimada, debidamente representada por el señor Rosendo Antonio Lluberres, por ser justas y ajustadas a la ley y al derecho; **Cuarto:** Se confirma en todas sus partes la sentencia núm. 2012-0343 de fecha 31 de octubre

del 2012, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, residente en la ciudad de Baní, provincia Peravia, en relación a la aprobación judicial de los trabajos de deslinde efectuado dentro del ámbito de la Parcela núm. 49, del Distrito Catastral núm. 3, del Municipio de Baní, Provincia Peravia, resultando la Parcela núm. 307116065898, con un área superficial de 56,936.00 metros cuadrados, ubicada en Covacasa, del municipio de Nizao, provincia Peravia; **Quinto:** Se condena a la parte apelante, sucumbiente, el señor Adolfo Martínez, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción y provecho a favor de los Dres. Jorge Manuel Medina Ortiz y Julio Andrés Leroux Silfa, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que el recurrente propone como medios que sustentan su recurso los siguientes: **Primer Medio:** Falta de Base Legal; **Segundo Medio:** Violación del derecho de defensa en perjuicio del ahora exponente, al no ponderarse documentos esenciales sometidos regularmente al debate público;

Considerando, que del desarrollo de los dos medios de casación los cuales reunimos por su similitud el recurrente alega en síntesis lo siguiente: que el Sr. Adolfo Martínez depositó e hizo valer como prueba por ante el tribunal a-quo su ocupación física, los planos generales y particulares en los cuales se demuestra claramente las áreas que ocupa, pruebas que fueron depositadas en original, las cuales no fueron ponderadas ni por el órgano primogenio ni por la corte de alzada, propinándole un severo golpe al derecho de defensa del exponente; que la falta de base legal a cargo del órgano a-quo y en lo que respecta a la instrucción del señalado diferendium también se tipificó el vicio de violación a la ley por errónea interpretación específicamente el artículo 52 de la citada Ley 834, lo mismo que el artículo 60 de la Ley 108-05 del 23 de marzo del año 2005, denominada de Registro Inmobiliario, gaceta oficial número 10316 del 2 de abril del año 2005, reformada, así como el 61 y siguiente de su Reglamento de Aplicación, en tanto cuanto, el tribunal excluyó los señalados documentos, atribuyéndose potestades absolutas que la ley no le atribuye; que el índice de piezas y documentos que se sometieron al calor de los debates públicos diversos documentos fundamentales, que de haberlos ponderado el órgano a-quo, era sin lugar a dudas previsible que hubiese variado su decisión;

Considerando, que la presente litis de la cual ha sido apoderada la jurisdicción inmobiliaria se contrae de la solicitud de aprobación judicial de los trabajos de deslinde y transferencia en relación con la Parcela Núm. 49 del Distrito Catastral núm. 3 del municipio de Bani, provincia Peravia, resultando la Parcela Núm. 3071160655878, cuya impugnación fuera solicitada por el Sr. Adolfo Martínez, por ante el tribunal de jurisdicción original;

Considerando, que el recurrente alega que respecto a la instrucción del proceso la corte a-qua violó los artículos 52 de la Ley 834 de 1978, así como los artículos 60 y 61 de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario en el entendido de que el mismo excluyó documentos que le fueran suministrados, atribuyéndose potestades absolutas;

Considerando, que en relación a los agravios invocados por el recurrente, esta 3ra. Sala del estudio de la sentencia impugnada, ha podido comprobar que en el primer Resulta de la página 189 en relación a los depósitos que realizara el Sr. Adolfo Martínez por ante el Tribunal Superior de Tierras se ha podido observar que dentro de dichos depósitos se encontraba el informe técnico realizado por el agrimensor Víctor Torres Rosa; que sin embargo, en el primer considerando, de la página 194 de la sentencia hoy impugnada el tribunal a-quo al examinar la documentación que conforman el expediente, dicho tribunal estableció que al examinar la documentación, se comprobaba la existencia de los siguientes documentos; la Decisión Núm. 2012-0343 de fecha 31 de octubre del año 2012, el Acto de Alguacil núm. 5436/2012 de fecha 14 de diciembre del año 2012, el Acto de Alguacil núm. 072/2013 de fecha 22 de enero del año 2013 y el recurso de apelación interpuesto en fecha 11 de enero de 2013;

Considerando, que en ese entendido quedó claramente establecido que el tribunal a-quo no examinó el informe realizado por el Agrimensor Víctor Torres y que fuera depositado por el recurrente, Sr. Adolfo Martínez por ante dicha corte a-qua, y ni siquiera hace referencia al mismo en sus considerandos; documento el cual de haber sido ponderado por dichos jueces, eventualmente hubiera podido influir en la solución del caso;

Considerando, que con dicha actuación el tribunal a-quo en su fallo evacuado, violentó el debido proceso de

ley, lacerando así el derecho de defensa del hoy recurrente al no ponderarle la documentación que este presentara como sustento de su recurso;

Considerando, que conforme lo prevé la Constitución en sus artículos 8 y 69, es deber primario de todo Estado garantizar de manera eficaz los derechos fundamentales de las personas;

Considerando, que en ese sentido todo juez está obligado a garantizar los derechos que le corresponden a las partes y hacerlos valer durante el litigio; que en el caso de que se trata el tribunal a-quo violentó dichas garantías pues era su deber examinar todas las pruebas que le fueran aportadas y que pudieran ser determinantes para la solución del caso de que se trata, cosa que no hizo dicho tribunal a-quo; en consecuencia los medios de casación invocados deben ser acogidos y la sentencia casada;

Considerando, que de acuerdo a la primera parte del artículo 20 de la Ley Sobre Procedimiento de Casación, la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso;

Considerando, que de acuerdo a lo previsto por el artículo 65 numeral 3, de la Ley Sobre Procedimiento de casación cuando una sentencia es casada por violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento está a cargo de los jueces, las costas pueden ser compensadas.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 26 de febrero de 2014, en relación a la Parcela Núm. 49 del Distrito Catastral Núm. 3, resultante Parcela Núm. 307116065898 del municipio de Bani, provincia Peravia, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este; **Segundo:** Compensa las costas del procedimiento.

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 25 de enero de 2017, 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. Cristiana A. Rosario, 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.