
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 27 de mayo de 2016.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Wilson Manuel Garrido Urbáez y Miguel Angel Garrido Urbáez.

Abogado: Lic. Pedro Livio Segura Almonte.

Recurrida: Yudelka Baret.

Abogado: Dr. Rafael Espinosa.

TERCERA SALA.

Casa / Rechaza.

Audiencia pública del 17 de mayo 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 Wilson Manuel Garrido Urbáez y Miguel Angel Garrido Urbáez, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 002-0108452-2 y 002-0109618-7, respectivamente, domiciliados y residentes, en la Carretera Sánchez núm. 34 esq. Fernando Arturo de Meriño, sector Madre Vieja Sur, San Cristóbal, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 27 de mayo de 2016, 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. Rafael Espinosa, abogado de la recurrida, la señora Yudelka Baret;

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 15 de julio de 2016, suscrito por el Lic. Pedro Livio Segura Almonte, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0455231-0, abogado de los recurrentes, los señores Wilson Manuel Garrido Urbáez y Miguel Angel Garrido Urbáez, 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 4 de agosto de 2016, suscrito por el Dr. Rafael Espinosa, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0777340-0, abogado de la recurrida, la señora Yudelka Baret;

Que en fecha 26 de abril de 2017, 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 15 de mayo 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 en ocasión de un (Deslinde con Oposición), en relación a la Parcela núm. 58-Ref.- 1, Distrito Catastral núm. 4, municipio y provincia San Cristóbal (Parcela resultante núm. 308346048922), el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Cristóbal, dictó en fecha 4 de noviembre de 2014, la sentencia núm. 02992014000506, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Aprueba los trabajos de deslinde, practicados en el ámbito de la Parcela núm. 58-Ref.-, del Distrito Catastral núm. 7 del municipio de San Cristóbal, provincia San Cristóbal, por el agrimensor Contratista José Bienvenido Ruiz María, por mandato de Yudelka Baret, y que diera como resultado las Parcela núm. 308346048922, con una extensión superficial de 482.09 metros cuadrados; **Segundo:** Ordena a la Registradora de Títulos de San Cristóbal, rebajar de los derechos registrados a favor de Yudelka Baret, dentro de la Constancia Anotada en el Certificado de Título núm. 8752, que ampara los derechos equivalentes a 782.00 Mts2., en la Parcela núm. 52-Ref.-, del D. C. núm. 4 del municipio y provincia de San Cristóbal, la cantidad: 482.09 Mts2., por los mismos ser objeto de deslinde y generó las Parcelas núms. 308346048922, y en consecuencia se proceda a expedir nuevos certificados de Títulos en la forma siguiente; **Tercero:** Ordena el Registro de derecho de propiedad de estos derechos a favor de Yudelka Baret, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 112952762, domiciliada y residente en el municipio y provincia de San Cristóbal. Con todas sus mejoras anexidades y dependencias consistentes en una casa de dos niveles construida de blocks y techo de Hormigón. Con la consignación de cargas y gravámenes existente con anterioridad a estos trabajos de deslinde y transferencia; **Quinto:** Comisiona al ministerial Wascar Nicolás Mateo Céspedes, de Estrado de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, para la notificación de la presente sentencia, ampliándose su jurisdicción hasta el alcance de esta; **Sexto:** Advertencia: Al Registro de Títulos de San Cristóbal: Este Tribunal verificó el estatus jurídico registral de la constancia anotada objeto de este proceso, en virtud de las Certificaciones emitidas por ustedes en fecha 7 de octubre del 2014, por lo que, se instruye para que, de existir algún obstáculo registral, verificable al momento en que se proceda a ejecutar esta sentencia, que impida el cumplimiento de la misma, se abstenga de ejecutar, hasta tanto el impedimento sea subsanado por los interesados”; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión en fecha 12 de diciembre de 2014, por las partes ahora recurrentes, intervino en fecha 27 de mayo de 2016, la sentencia objeto de este recurso, cuyo dispositivo dice así: “**Primero:** Declara inadmisibles, el recurso de apelación de fecha 12 de diciembre del año 2014, suscrito por los señores Miguel Angel Garrido Urbáez y Wilson Manuel Garrido Urbáez, por intermedio de sus abogados constituidos y apoderados especiales, Licdos. Ernesto Asencio Pérez y Oscar Brito, contra la sentencia núm. 02992014000506, emitida en fecha 4 de noviembre del año 2014 por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Cristóbal, y la señora Yudelka Baret, por falta de calidad e intereses de los recurrentes, conforme los motivos dados; **Segundo:** Declara desiertas las costas del procedimiento por cuanto no han sido solicitadas por la parte gananciosa en este proceso; **Tercero:** Ordena a la Secretaria General de esta Jurisdicción hacer los trámites correspondientes a fin de dar publicidad a la presente decisión, notificándola, conjuntamente con la sentencia núm. 02992014000506, emitida en fecha 4 de noviembre del año 2014 por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Cristóbal, al Registrador de Títulos correspondiente para fines de ejecución”;

Considerando, que los recurrentes proponen en su recurso, los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos y la causa; **Segundo Medio:** Violación del Reglamento General de Mensuras Catastrales”;

Considerando, que en el desarrollo de sus medios, los cuales se reúnen para su examen por su estrecha vinculación, los recurrentes alegan en síntesis, lo siguiente: “que los razonamientos dados por el Tribunal a-quo en el numeral 6, de sus motivaciones, resultan contradictorios, pues por el solo hecho de ser colindante comprobado y calificado, demostrado en el plano de la parcela resultante aprobado por la Dirección Regional de Mensuras su participación en el recurso de apelación en términos procesales, y la calidad natural que le da condición de colindante, por lo que su calificación como tal, está dotado de calidad e interés en el más amplio sentido del contenido jurídico de la expresión, lo que demuestra que al ser desnaturalizados hechos jurídicos como los

enunciados, se incurre una mala apreciación del derecho y peor aún, una decisión injusta; que el recurrente, por ser el propietario natural del inmueble, el cual fue sometido a un procedimiento de deslinde irregular, es quien tiene la posesión del mismo, más sin embargo, estando habitando su casa nunca fue contactado por el agrimensor contratista, ni fue citado, ni en las actas levantadas figuran su opiniones y reclamos, pero mucho menos respetó su posesión u ocupación, nunca fue fijado un aviso anunciando el sometimiento de la porción de terreno a un procedimiento de deslinde, por lo que el incumplimiento de estas formalidades procesales y de publicidad debió haber sido solapado, se incurrió en violación al Reglamento General de Mensuras Catastrales”

Considerando, que a los fines de ponderar los agravios invocados por los recurrentes, es preciso transcribir los motivos dados por la Corte a-qua para declarar inadmisibile el recurso de apelación del cual estaba apoderado, que a saber son: “que en cuanto a la falta de calidad, del estudio del expediente que nos ocupa, conforme las documentaciones que reposan en el expediente se evidencia: a) que el Sr. Miguel Ángel Garrido Urbáez, conforme la certificación histórica expedida por el Registro de Títulos de San Cristóbal en fecha 11 de enero del 2016, ciertamente fue propietario de derechos dentro de parcela en deslinde; sin embargo, por efecto de las transferencias que éste realizó, ya no le queda ningún derecho registrado. Esto así independientemente de que figura en el plano como colindante, lo cual hace presumir al tribunal que tiene alguna ocupación material; no obstante, una ocupación sin derechos registrados no otorga calidad para oponerse al deslinde que se está practicando; que en cuanto al señor Wilson Manuel Garrido Urbáez, a fin de sustentar su alegada calidad aporta una copia fotostática de título provisional emitido por el Instituto Agrario Dominicano, lo cual tampoco surte de título provisional emitido por el Instituto Agrario Dominicano, lo cual tampoco surte efecto legal de conformidad con el artículo 91 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario. Que en consecuencia, ninguno de los dos recurrentes ha demostrado tener derechos registrados en la parcela objeto del deslinde, lo que deriva del caso que tampoco tiene interés jurídico para actuar en justicia como lo han hecho los recurrentes en la especie”;

Considerando, que también agrega la Corte a-qua, lo siguiente: “que en otro orden, conforme los alegatos de inadmisibilidad por no haber sido parte en el proceso de primer grado, conforme se advierte en el expediente, el señor Miguel Ángel Garrido Urbáez, fue citado en primer grado, por tanto, tiene calidad procesal para recurrir en apelación, sin embargo, hemos comprobado que no tiene calidad registral y tampoco interés en la parcela; que en el caso del señor Wilson Manuel Garrido Urbáez, el mismo no figura en plano como colindante ni tampoco tiene derechos registrados, por lo que carece de calidad procesal para recurrir en apelación y de calidad registral dentro de la parcela en deslinde, lo cual también conlleva la falta de interés. Que según establecen los artículos 44 y 47 de la Ley núm. 834, son inadmisibilidades aquellos medios que tienden a hacer declarar al adversario inadmisibile en su demanda, sin examen al fondo, entre ellos falta de calidad y falta de interés; siendo la falta de interés del orden público y, por tanto, puede ser suplida de oficio por los tribunales. En la especie, como se ha visto, se invocaron motivos improcedentes para justificar la pretensión, por lo que procede acoger dicho incidente, pero por los motivos suplidos por el Tribunal de alzada. Que en tal virtud, este Tribunal Superior de Tierras declara la inadmisibilidad del recurso de apelación por falta de calidad e interés de las partes. En ese sentido, habiéndose retenido un presupuesto procesal que impide el conocimiento de fondo, ningún otro aspecto queda por juzgar”;

Considerando, que lo anterior pone evidencia el vicio denunciado por los recurrentes en parte inicial de sus medios reunidos en cuanto a que el Tribunal a-quo estableció en su decisión, que el co-recurrente, señor Miguel Ángel Garrido Urbáez fue citado por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original a la fase judicial a los fines de aprobar los trabajos de deslinde realizado por la señora Yudelka Baret, parte ahora recurrida y fruto de dicha citación le reconoce calidad procesal para recurrir en apelación, sin embargo, dicho Tribunal le resta interés para recurrir en apelación la sentencia dictada por el citado tribunal, bajo el argumento que el mismo no tiene derecho registrado en la parcela deslindada, no obstante estar parte de su recurso de apelación dirigido a cuestionar irregularidades cometidas por el agrimensor actuante en los trabajos técnicos y de publicidad del deslinde en cuestión, conforme lo requiere el Reglamento General de Mensuras Catastrales; irregularidades que estaba obligado el Tribunal a-quo a ponderar en cuanto a éste co-recurrente, Miguel Ángel Garrido Urbáez en virtud del efecto devolutivo del recurso y sobre todo al derecho de defensa, en tanto, que siendo parte en primer grado tenía calidad para recurrir, condición que no podía confundirse con relación a la titularidad del derecho, aspecto último

que era determinante para la calidad como requisito para la impulsión de una litis y para ello debía conocerse el fondo del recurso así como también, por lo establecido en el párrafo II del artículo 80 de la Ley de Registro Inmobiliario, que dispone: "Puede interponer el recurso de apelación cualquiera que haya sido parte o interviniente en el proceso y que se considere afectado por la sentencia emitida, exceptuando los casos de saneamiento, en los que cualquier interesado puede incoar este recurso";

Considerando, que por lo anterior, procede casar parcialmente la decisión recurrida en cuanto al señor Miguel Ángel Garrido Urbaéz, por haber incurrido el Tribunal a-qua en una mala apreciación del derecho, en especial en los presupuestos de admisibilidad para interponer el recurso de apelación en materia inmobiliaria, como lo dispone el citado artículo;

Considerando, que en relación al señor Wilson Manuel Garrido Urbáez parte co-recurrente en casación y también en apelación, la Corte a-qua considero que el mismo carecía de calidad registral para recurrir en apelación, por no figurar en el plano como colindante ni tampoco tener derechos registrados, sin embargo, el presupuesto procesal correcto que debió aplicar la Corte a-qua para éste co-recurrente, consistía en que él mismo carecía de interés para interponer el recurso en cuestión, en razón de que el Recurso de Apelación en materia inmobiliaria sólo puede ser interpuesto por las personas que hayan sido parte en el proceso, de conformidad con lo que establece el artículo 80 párrafo II, de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario antes descrito, y que dicho proceso haya sido contradictorio; y que la única posibilidad de poder accionar contra un deslinde en esta condición era a través de la vía directa en demanda de nulidad de deslinde por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original; que así las cosas, procede rechazar el presente recurso de casación en relación a dicho co-recurrente, señor Wilson Manuel Garrido Urbáez, supliendo de oficio ese aspecto de la decisión recurrida, por ser la inadmisibilidad el presupuesto que procede en derecho, pero no por falta de calidad como erradamente lo declaro la Corte a-qua;

Considerando, que cuando una sentencia fuera casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, o por un medio suplido de oficio por la Suprema Corte de Justicia, las costas pueden ser compensadas, conforme lo establece los numerales 2 y 3 del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Por tales motivos, **Primero:** Casa en cuanto al señor Miguel Ángel Garrido Urbaéz, la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 27 de mayo de 2016, en relación a la Parcela núm. 58-Ref. 1, Distrito Catastral núm. 4, municipio y provincia San Cristóbal (Parcela resultante núm. 308346048922), cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Wilson Manuel Garrido Urbáez, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 27 de mayo de 2016, en relación a la Parcela núm. 58-Ref.- 1, Distrito Catastral núm. 4, municipio y provincia San Cristóbal (Parcela resultante núm. 30834608922), cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo, supliendo en motivos la misma; **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 17 de mayo de 2017, años 174° de la Independencia y 154° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Álvarez. Cristiana A. Rosario V., 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.