
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 13 de agosto de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Rafael Antonio Rosario Castillo y compartes.

Abogados: Licdos. Rafael Antonio Rosario Castillo, George Andrés López Hilario y Licda. Julia Lisandra Muñoz Santana.

Recurrido: Juan Ramón Suárez Madrigal.

Abogados: Dr. Onésimo Tejada y Lic. Cecilio Marte Morel.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 31 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 los Licdos. Rafael Antonio Rosario Castillo, George Andrés López Hilario y Julia Lisandra Muñoz Santana, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0733075-5, 001-0122578-7 y 001-1551069-7, respectivamente, domiciliados y residentes calle General Frank Miranda núm. 4, Ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 13 de agosto de 2015, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

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 5 de octubre de 2015, suscrito por los Licdos. Rafael Antonio Rosario Castillo, George Andrés López Hilario y Julia Lisandra Muñoz Santana, de generales anotadas, abogados quienes actúan en representación de sí mismos, 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 22 de octubre de 2015, suscrito por el Lic. Cecilio Marte Morel y el Dr. Onésimo Tejada, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 031-0143034-0 y 056-0068054-9, respectivamente, abogados del recurrido Juan Ramón Suárez Madrigal;

Visto el auto dictado el 8 de marzo de 2017, por el magistrado Edgar Hernández Mejía, en funciones de Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama, en su indicada calidad, al magistrado José Alberto Cruceta Almánzar, Juez de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, para integrar la misma, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Que en fecha 8 de marzo de 2017, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Edgar Hernández Mejía, en funciones de Presidente; Robert C. Placencia Alvarez y José Alberto Cruceta Almánzar, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 29 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 se llama a sí mismo, en su indicada calidad, conjuntamente con la magistrada Sara I. Henríquez Marín, 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 ella se refiere, consta lo siguiente: **a)** que con motivo de una Litis sobre derechos registrados, (Nulidad de Deslinde), en relación a la Parcela núm. 9-C, Distrito Catastral núm. 59/segunda, municipio Sánchez, provincia Samaná, fue apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, quien dictó en fecha 29 de septiembre de 2014, la sentencia núm. 201400496, cuyo dispositivo se transcribe en el de la sentencia ahora impugnada; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto en contra de esta decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste dictó el 13 de agosto de 2015, la sentencia núm. 2015-0151, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Rechaza las conclusiones incidentales, planteadas por los señores George Andrés López Hilario, Julia Lisandra Muñoz Santana y Rafael Antonio Rosario Castillo, en la audiencia de fecha diecinueve (19) del mes de mayo del año Dos Mil Quince (2015), por los motivos que anteceden; **Segundo:** Acoge en cuanto a la forma el recurso de apelación de fecha ocho (8) del mes de octubre del año Dos Mil Catorce (2014), interpuesto por los señores Rafael Antonio Rosario Castillo, George Andrés López Hilario y Julia Lisandra Muñoz Santana, en contra de la sentencia núm. 201400496, de fecha 29 del mes de septiembre diciembre del año Dos Mil Catorce (2014), dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná y se rechaza en cuanto al fondo, por los motivos y razones que se indican en ésta sentencia; **Tercero:** Rechaza las conclusiones producidas por los señores Rafael Antonio Rosario Castillo, George Andrés López Hilario y Julia Lisandra Muñoz Santana, en la audiencia de fecha diez (10) del mes de junio del año Dos Mil Quince (2015), por las razones que se hacen constar en el cuerpo de esta sentencia; **Cuarto:** Acoge las conclusiones planteadas por el señor Juan Ramón Suárez Madrigal, en la audiencia de fecha Diez (10) del mes de junio del año Dos Mil Quince (2015), a través de sus abogados apoderados, por los motivos expuestos anteriormente; **Quinto:** Condena a los señores Rafael Antonio Rosario Castillo, George Andrés López Hilario y Julia Lisandra Muñoz Santana, al pago de las costas del procedimiento, para que las mismas sean distraídas a favor de los Licdos. Cecilio Marte Morel, Atahualpa Tejada y el Dr. Onésimo Tejada, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte; **Sexto:** Ordena a la Secretaría General de este Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, remitir esta sentencia al Registro de Títulos del Distrito Judicial de Samaná, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria; **Séptimo:** Ordena a la Secretaria General de éste Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, dar cumplimiento a la Resolución núm. 06-2015 de fecha nueve (9) del mes de febrero del año Dos Mil Quince (2015), dictada por el Consejo del Poder Judicial, en lo relativo al desglose de las documentaciones que conforman el expediente; **Octavo:** Confirma en todas sus partes la sentencia núm. 201400496, de fecha veintinueve (29) del mes de septiembre del año Dos Mil Catorce (2014), dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, cuya parte dispositiva es la siguiente: **“Primero:** Rechazar, como al efecto rechazamos, la aprobación técnica de los trabajos de deslinde de fecha doce (12) del mes de diciembre del año Dos Mil Doce (2012), con relación a la Parcela núm. 9-C, del Distrito Catastral núm. 59/2da. del municipio de Sánchez, resultando Parcela núm. 412218031964, de Sánchez, con una extensión superficial de 230,197.60 metros cuadrados, suscrito por el agrimensor Antonio Tejada, Director Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, por tener irregularidades; **Segundo:** Rechazar, como al efecto rechazamos en parte, las conclusiones al fondo de los señores Rafael Rosario Licdos. George Andrés López Hilario y Julia Lisandra Tejada; **Tercero:** Acoger, como al efecto acogemos, de manera parcial, las conclusiones al fondo del señor Juan Ramón Suárez Madrigal, por ser justas y reposar en pruebas y bases legales; **Cuarto:** Anular, como al efecto anulamos, los trabajos de mensura para deslinde, realizados por el agrimensor Carlos Higinio de Jesús Veras, en la Parcela núm. 9-C del Distrito Catastral núm. 59/2da. del municipio de Sánchez, que dieron como resultados la Parcela núm. 412218031964, de Sánchez, con una extensión superficial de 230,197.60 metros cuadrados, a favor del señor Rafael Rosario, por las irregularidades señaladas en el cuerpo de la presente sentencia; **Quinto:** Ordenar, como al efecto compensamos, las costas del procedimiento; **Sexto:** Ordenar, como al efecto ordenamos, a la

Secretaría de este Tribunal, enviar una copia de la sentencia a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, para los fines correspondientes”;

Considerando, que los recurrentes proponen en su recurso de casación, los medios acompañados de una descripción de motivos, que en virtud de que éstos se encuentran en el desarrollo de los mismos, esta Sala se limitará, simplemente a enunciar los medios propuestos, a continuación: “**Primer Medio:** Parcialidad al ponderar las pruebas desnaturalización de los hechos, exceso de poder, fallo extra petita, parcialidad al emitir solución al conflicto en base a hechos falsos y no probados, errónea interpretación de los hechos, violación al principio de igualdad de armas procesales, debido proceso de ley y tutela judicial efectiva en ponderación de las pruebas; **Segundo Medio:** Vicio relativo a errónea interpretación del artículo 51 de la Constitución y artículos 90 y 91 de la Ley núm. 108-05, respecto del efecto *erga omnes*, de los títulos de propiedad, desnaturalización de los hechos, violación a los artículos 51 y 69 de la Constitución Dominicana, violación al artículo 544 y siguiente del Código Civil, fallo extra petita y violación al principio de igualdad e imparcialidad; **Tercer Medio:** Vicio relativo a errónea interpretación y aplicación del artículo 51 de la Constitución y artículos 90 y 91 de la Ley núm. 108-05, respecto del efecto *erga omnes*, de los títulos de propiedad, violación a los artículos 544 y siguientes del Código Civil Dominicano, fallo extra petita y violación al principio de igualdad e imparcialidad; **Cuarto Medio:** Desnaturalización por ser falsa la supuesta comparecencia del agrimensor al descenso lo que no ocurrió y contradicción de motivos; **Quinto Medio:** No ponderación justo alcance la declaración del recurrido reconociendo posesión al recurrente; **Sexto Medio:** Desnaturalización de los hechos, falta de base legal, violación de los artículos 1108 y 1134 del Código Civil, violación grosera al derecho de propiedad, violación al principio II y IV, que rige el sistema de publicidad inmobiliaria, según consta en la Ley núm. 108-05, violación al principio *tamtun devolutun tamtun apelatun* y violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; **Séptimo Medio:** Violación al doble grado de jurisdicción, violación del derecho de defensa del agrimensor Carlos de Jesús Veras, a quien no citaron para que defendiera en alzada su informe y desnaturalización de informes de agrimensores actuantes”;

En cuanto a la solicitud de fusión de expedientes.

Considerando, que la parte recurrente por instancia depositada por Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 28 de abril de 2016, solicitud la fusión de los expedientes: “a) 2015-5676, contentivo del recurso de casación interpuesto por los actuales recurrentes señores George Andrés López Hilario y Julia Lizandra Muñoz Santana, contra la sentencia núm. 2015-0189, de fecha 30 de septiembre de 2015, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Judicial del Noreste; b) 2015-4904, contentivo del recurso de casación interpuesto por los señores Rafael Antonio Rosario, George Andrés Lopez Hilario y Julia Lizandra Muñoz Santana, contra la sentencia núm. 2015-0151, de fecha 13 de agosto de 2015, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Judicial del Noreste; c) 2015-4901, contentivo del recurso de casación interpuesto por el señor Juan Ramón Suárez Madrigal, contra la sentencia núm. 2015-0206, de fecha 8 de diciembre de 2015, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Judicial del Noreste”;

Considerando, que ha sido un criterio jurisprudencial constante, que la fusión de expedientes o recursos es una facultad de los jueces, que se justifica cuando lo aconseja una buena administración de justicia, siempre que la unión de varios expedientes, demandas o recursos interpuestos ante un mismo tribunal y entre las mismas partes puedan ser decididos, aunque por disposiciones distintas y por una misma sentencia; que luego del estudio de la solicitud de fusión de referencia, esta Tercera Sala ha podido verificar, que no es posible fusionar el presente recurso de casación con los recursos en cuestión, en razón de que dichos expedientes se encuentran en diferentes actividad procesal; por tanto, se desestima la solicitud de fusión de referencia;

En cuanto al fondo del recurso.

Considerando, que en relación a los medios externados por los recurrentes, y que han sido enunciados en otra parte de esta sentencia, es de utilidad para una adecuada solución del caso, proceder a examinar reunidos, en los que expone, en síntesis, lo siguiente: “que los recurrentes ocuparon la porción de terreno, objeto de deslinde, de manos de su legítimo propietario, el señor Rafael Antonio Rosario Castillo, y no por préstamo, como alega el

recurrido; que existe falta en la ponderación de los documentos y contradicción en los hechos y en los puntos de derecho recogidos en la sentencia objeto de recurso, puesto que la sentencia recurrida encierra dos hechos como verdaderos que se contradicen, pues los recurrentes en escrito recursivo de apelación puntualizan y prueban la ocupación de los recurrentes del inmueble objeto de deslinde, pero la sentencia concluye que los recurrentes no tenían ocupación al respecto; que no es posible que el Tribunal a-quo declarara nula una venta basada en que no existía posesión, si este derecho estaba fundamentado en una constancia anotada que cuenta con la protección del Estado Dominicano, omitiendo, de esa manera, estatuir sobre las declaraciones de los colindantes que reconocieron la posesión de los recurrentes y cuando el mismo recurrido admitió que tenían y que deberían ser desalojados”;

Considerando, que de la lectura de la sentencia impugnada constan las conclusiones de los recurrentes en apelación, señores Rafael Antonio Rosario Castillo, George A. López Hilario y Julia Lisandra Muñoz, los cuales solicitaron, en resumen, lo siguiente: “a) homologación del contrato de compraventa intervenido entre los señores George A. López Hilario, Julia Lisandra Muñoz y Rafael Antonio Rosario Castillo, de fecha 30 de agosto de 2012; b) rechazar las conclusiones del señor Juan Ramón Suárez Madrigal, especialmente las que promueven la incautación y cancelación de la constancia anotada registrada a favor de Rafael Antonio Rosario Castillo, y muy especialmente, la solicitud de desalojo y auxilio de la fuerza pública”; asimismo, el recurrido en apelación, señor Juan Ramón Suárez Madrigal, en sus conclusiones solicitó en síntesis, lo siguiente: “1) que se rechazaran en todas sus partes las conclusiones del Lic. George A. López Hilario, por haberse realizado dichos trabajos en el inmueble denominado Parcela núm. 9-C, del Distrito Catastral núm. 59/segunda, del municipio de Sánchez, porción del señor Juan Ramón Suárez Madrigal; 2) que se ordenara a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Noreste, cancelar los trabajos de la Parcela núm. 412218031964, por haber sido realizado de mala fe; 3) que se incautara y cancelara la constancia anotada correspondiente a la porción de 220,700.49 metros cuadrados a nombre de Rafael Antonio Rosario Castillo; 4) que se ordenara el desalojo y se otorgara el auxilio de la fuerza pública en contra de los señores George A. López Hilario y Julia Lisandra Muñoz, y de cualquier otra persona que se encontrara dentro de la porción de terreno de la Parcela núm. 9-C, propiedad del señor Juan Ramón Suárez Madrigal; 5) que se condenaran a los señores Rafael Antonio Rosario Castillo, George A. López Hilario y Julia Lisandra Muñoz, al pago de una astreinte de RD\$10,000.00 Pesos diarios, por cada día de retardo si persisten en continuar ocupando, de forma ilegal, el inmueble en cuestión”;

Considerando, que en la sentencia impugnada en cuanto a la posesión física del inmueble en litis, el actual recurrido, y recurrido en apelación, entre sus alegatos, expuso: “a) que cuando el recurrido adquirió en el 2007 la propiedad, por vía del abogado que hizo la documentación de compra, de apodo Papachú, quien era primo de George Andrés López Hilario, esposo y abogado de la recurrente, se le pidió prestada al recurrido, para que un primo suyo entrara unos animales que estaban muriendo del hambre, por lo que en calidad de prestatario que la hoy recurrente y su esposo, señores George A. López Hilario y Julia Lisandra Muñoz, entran a ocupar la propiedad, puesto como no necesitaba el pasto le había prestado; b) que en el descenso hecho por el Juez de Primer Grado al lugar de ubicación de la Parcela número 9-C, del Distrito Catastral número 59/segunda, del municipio de Sánchez, y en presencia del señor Rafael Antonio Rosario Castillo, se comprobó que éste no tenía la posesión de la porción de terreno que mediante acto de fecha 30 de agosto de 2012, transfirió, a favor de los esposos George A. López Hilario y Julia Lisandra Muñoz, y que el señor Rafael Antonio Rosario Castillo, en dicho descenso no pudo especificar y mostrar la ubicación de la porción de terreno que había recibido del Instituto Agrario Dominicano, de la cual había transferido la porción que pretendía deslindar, y que dicho descenso comprobó que las 150 tareas que el señor Rafael Antonio Rosario Castillo rebajó a favor del señor Bolívar Rodríguez Miguel, estaban a una distancia de más de un Kilómetro de la porción donde procuraba ubicar la constancia anotada para el deslinde, es decir, de la porción que vendió a los señores George A. López Hilario y Julia Lisandra Muñoz, dentro del ámbito de la Parcela núm. 9-C, del Distrito Catastral núm. 59/segunda, del municipio de Sánchez, a lo que el Tribunal a-quo determinó que el señor Rafael Antonio Rosario Castillo, era titular de constancia anotada en el ámbito de la referida parcela, no así de ocupación material en el terreno, al no haber podido señalar el lugar de su ocupación en la parcela de la especie, lo que expresara el Tribunal encontrarse imposibilitado de acoger el acto de venta en cuestión”;

Considerando, que en los casos de conflictos de deslindes basado en que un copropietario, deslindó en un área que no es la correcta en cuanto a su ubicación, el deber de los jueces, era establecer, mediante las pruebas, que quien deslindó, aún teniendo ocupación, practicó el trabajo técnico en el área que fue adquirida de su causante quien era co-propietario de la parcela al igual que otras personas; que la decisión objeto de recurso, no permite apreciar si se realizó una valoración de las pruebas enfocadas a establecer, no como erradamente afirmaron, que los actuales recurrentes no tenía ocupación, (cuando otros documentos que dice la sentencia haber examinado, como fue la ordenanza en desalojo en contra de los actuales recurrentes, lo que implica que éstos tenían ocupación donde se practicó el deslinde), en vez de establecer el origen de la ocupación en la parcela, es decir, no solo señalar de quienes cada una de las partes adquirieron sus derechos, sino, la ocupación de los causantes de éstos, en qué parte de la parcela la habían materializado, pues, cómo éstos adquirieron, a través de convenciones sinalagmáticas, los derechos adquiridos, eran los que sus causantes o vendedores tenían físicamente disponibles, lo que implica cuál predio de la parcela originalmente se le transmitió; y que en muchos casos en la práctica suele quedar establecido, sea por los colindantes o por ciertas característica geográficas o naturales del terreno;

Considerando, que por lo antes expuesto, se precisaba para una solución adecuada, y así esta Tercera Sala advertir que se hizo una correcta valoración de las pruebas, y una correcta aplicación de la ley, que se estableciera el origen y posesión del predio en la Parcela núm. 9-C, Distrito Catastral núm. 59/segunda, municipio de Sánchez, Provincia Samaná, derivado de los derechos adquiridos por los señores George A. López Hilario y Julia Lisandra Muñoz, de su causante el señor Rafael Antonio Rosario Castillo, así como el derecho adquirido por el señor Juan Ramón Suárez Madrigal, y su causante el señor Reynaldo José Antigua Ventura, lo que no se advierte fuera realizado por los jueces del Tribunal Superior de Tierras, lo que se traduce en una falta de base legal;

Considerando, que además, el Tribunal a-quo desconoció el ámbito del apoderamiento, en cuanto a lo que se recurrió; pues el recurso fue promovido por los actuales recurrentes, en tanto en primer grado, el juez resolvió anular los trabajos de mensura en la Parcela núm. 9-C Distrito Catastral núm. 59/segunda, municipio Sánchez, provincia Samaná, de igual manera, el Tribunal a-quo perjudicó a los recurrentes con su propio recurso, es decir, incurrió en la gravedad procesal de *Reformatio in Peius*, pues procedió a declarar la nulidad del contrato de venta por medio del cual el recurrente había adquirido sus derechos en la referida parcela, que aún en el caso de que este aspecto fuera ventilado en primer grado, pero como hemos dicho, lo decidido en esa instancia giró en torno al rechazo de la aprobación técnica de los trabajos de deslinde de la Parcela número 9-C Distrito Catastral número 59/segunda, municipio Sánchez, provincia Samaná, y la anulación del mismo, siendo rechazado el pedimento de cancelación de la carta constancia formulado por la contraparte, requiriéndose, para volver al examen de este punto ante los jueces del Tribunal Superior de Tierras, que el recurrido formalizara recurso de apelación en este punto, lo que no se advierte en el fallo indicado; que al decidir los jueces sobre aspectos que no fueron apoderados en la apelación, en nuestra técnica procesal se traduce, a una decisión o fallo ultra petita; por tales razones, procede acoger el presente recurso, y casar la sentencia impugnada en su totalidad;

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;

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 la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste el 13 de agosto de 2015, en relación a la Parcela número 9-C, Distrito Catastral número 59/segunda, municipio de Sánchez, provincia Samaná, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia, y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central; **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 31 de mayo del 2017, años 174° de la Independencia y 154° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Sara I. Henríquez Marín 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.