
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 30 de septiembre de 2013.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Sucesores Ramia.

Abogados: Licdos. Juan Rivera Martínez, José Miguel Minier y Sucre Arturo Paulino.

Recurridos: Rudy Francisco Tavarez y compartes.

Abogado: Lic. Sergio de Jesús Ozoria Rodríguez.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 12 de julio 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 Sucesores Ramia, representado por los señores Julián Ramia y Clara Ramia Yapurt, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 031-0097824-0 y 031-0100520-9, domiciliados y residentes en la calle Onésimo Jiménez, núm. 8, de la ciudad de Santiago de los Caballeros, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 30 de septiembre de 2013, 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. Juan Rivera Martínez, en representación de los Licdos. José Miguel Minier y Sucre Arturo Paulino, abogados de los recurrentes, los Sucesores Ramia y compartes;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Sergio de Jesús Ozoria Rodríguez, abogado de los recurridos, los señores, Rudy Francisco Tavarez, Robín Rafael Tavárez Mendoza, Víctor Medina Ortega, José Alberto Blanco Torres, Martín Estévez Ortiz, José Encarnación Osoria, Francisco Bienvenido Taveras Beato, María Luisa Ortiz de Estévez y Aquilina Mercedes Ortiz;

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 18 de junio de 2015, suscrito por los Licdos. José Miguel Minier y Sucre Arturo Paulino, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 031-0058686-0 y 031-098378-6, respectivamente, abogados de los recurrentes, mediante el cual proponen 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 30 de julio de 2015, suscrito por el Lic. Sergio De Jesús Ozoria Rodríguez, Cédula de Identidad y Electoral núm. 033-0003852-2, abogado de los recurridos;

Que en fecha 21 de junio de 2017, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Alvarez, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 10 de julio 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, al magistrado Edgar Hernández Mejía, 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, en relación con la Parcela núm. 1, del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de Esperanza, provincia Valverde, resultante Parcela núm. 219625065423, del Distrito Catastral núm. 2 del municipio de Esperanza, provincia Valverde, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, dictó la sentencia núm. 20120202, de fecha 22 de agosto de 2012, cuyo dispositivo aparece transcrito en el de la sentencia ahora impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** *Se declara, en cuanto a la forma bueno y válido el presente recurso de apelación interpuesto mediante la instancia depositada en la Secretaría del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Valverde, en fecha 9 de octubre del 2012, suscrita por los Licdos. José Miguel Minier A., Juan Nicanor Almonte M. y Alexander Blanco Martínez, en nombre y representación de los Sucesores Ramía, Julián Ramía y Clara Ramía Yapur, por cumplir con las formalidades legales existentes sobre la materia;* **Segundo:** *Se rechaza en cuanto al fondo el presente recurso de apelación, en consecuencia se confirma totalmente la decisión recurrida y acoge en este sentido las conclusiones de la parte recurrida, pero rechaza la solicitud accesoria de levantamiento de oposición, en consecuencia: “Primero:* *Aprueba, los trabajos del deslinde practicados por el agrimensor designado Nicolás de Jesús Bonilla Rodríguez, Códia 2126, dentro de la Parcela núm. 1, del D. C. núm. 2 del municipio de Esperanza, por cumplir con los requisitos de la Ley de Registro Inmobiliario y el Reglamento para la Regulación Parcelaria y el Deslinde cuyo resultado fue el siguiente: Parcela núm. 219625065423 ubicada en el sector de Salomé Ureña, municipio de Esperanza, provincia Valverde, superficie 15,721.00 m2. y mejoras consistente en una cada de block, de un nivel, techada de concreto y piso de cerámica, con sus dependencias y anexidades; Segundo:* *Declara que han depositado en este expediente los originales de los siguientes actos: 1) Acto de venta suscrito entre los señores Rudy Francisco Tavárez y su esposa Irma Pérez (vendedora) y Víctor Medina Ortega (comprador), en fecha 27 de julio del año 2000, con firmas legalizadas por el Dr. Ortega Grullón, Notario Público de los del número para el municipio de Esperanza, con el recibo de pago por concepto de transferencia núm. 06952317455-9; 2) Acto de venta suscrito entre los señores Víctor Medina Ortega (vendedor) y José Alberto Blanco Torres (comprador) en fecha 4 de noviembre del año 2011, con firmas legalizadas por el Dr. Rafael Ortega Grullón Notario Público de los del número para el municipio de Esperanza, con el recibo de pago por ese concepto de transferencia núm. 02957155575-4; 3) Acto de Venta suscrito entre los señores Rudy Francisco Tavárez y su esposa Irma Pérez (vendedora) y Martín Estévez Ortiz (comprador) en fecha 28 de marzo del año 2011, con firma legalizada por el Dr. Santos Hermógenes Mendoza, Notario Público de los del número para el municipio de Esperanza, con el recibo de pago por concepto de transferencia núm. 029569996889-3; 4) Acto de venta suscrito entre los señores Rudy Francisco Tavárez y su esposa Irma Pérez (vendedora) y Martín Estévez Ortiz (comprador) en fecha 6 de abril del año 2011, con firmas legalizadas por el Lic. Luis Rafael Rodríguez Grullón, Notario Público de los del número para el municipio de Esperanza, con recibo de pago por concepto de transferencia núm. 02956997246-7; 5) Acto de venta suscrito entre los señores Rudy Francisco Tavárez y su esposa Irma Pérez (vendedora) y Martín Estévez Ortiz (comprador) en fecha 6 de abril del año 2011, con firmas legalizadas por el Dr. Santos Hermógenes Mendoza, Notario Público de los del número para el municipio de Esperanza, con recibo de pago por concepto de transferencia núm. 02956997246-7; 6) Acto de venta suscrito entre los señores Rudy Francisco Tavárez y su esposa Irma Pérez (vendedora) y Francisco Bienvenido Taveras Beato (comprador) en fecha 28 de marzo del año 2011, con firmas legalizadas por el Lic. Luis Rafael Rodríguez Grullón, Notario Público de los del número para el municipio de Esperanza, con recibo de pago por concepto de transferencia núm. 029556780651-9; 7) Acto de venta suscrito entre los señores Rudy Francisco Tavárez y su esposa Irma Pérez (vendedora) y María Luisa Ortiz de Estévez (comprador) en fecha 28 de marzo del año 2011, con firmas legalizadas por el Lic. Luis Rafael Rodríguez Grullón, Notario Público de los del número para el municipio de Esperanza, con*

*recibo de pago por concepto de transferencia núm. 02957025043-7; todos estos recibos anexos, y fotocopia del acto de venta suscrito entre los señores Rudy Francisco Tavárez (vendedor) y Robín Rafael del Carmen Tavárez Mendoza (comprador), en fecha 28 de marzo del año 2011, con firmas legalizadas por el Dr. Santos Hermógenes Mendoza, Notario Público de los del número para el municipio de Esperanza, no posee el recibo de pago por concepto de transferencia respectivamente; **Tercero:** Ordena al Registrador de Títulos de Mao, lo siguiente: a) Rebajar en el Certificado de Título núm. 147, que ampara el derecho de propiedad de la Parcela núm. 1 del D. C. núm. 2, del municipio de Esperanza, Provincia Valverde, la cantidad de 15,721.00 m2., y cancelar esta carta constancia que sustenta esta solicitud de deslinde, expedida a favor del señor Rudy Francisco Tavárez; b) Crear el Certificado de Título Original que ampare el parcela resultante, las mejoras descritas y el área señalada y expedir un duplicado del Certificado de Título a favor del señor Rudy Francisco Tavárez Tavárez, dominicano, mayor de edad, empleado público, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 033-0004015-5, domiciliado y residente en la calle María Trinidad Sánchez núm. 62, Cruce Esperanza, municipio de Esperanza; **Cuarto:** Ordena la notificación de esta sentencia a todos los colindantes de la parcela resultante y a los oponentes Sucesores Ramia, a través de acto de alguacil; **Quinto:** Ordena a la secretaria de este Tribunal, que luego de notificarse esta sentencia, si no es recurrida, envíe al Registro de Títulos de Mao los documentos necesarios para la ejecución de esta decisión y del proceso de subdivisión, que incluya los originales de los actos de ventas detallados y los recibos de pago de impuesto de transferencia, debiendo dejar copia de esto documentos (sic);*

Considerando, que los recurrentes exponen como medios que sustentan su recurso los siguientes: **Primer medio:** Falta de base legal. Inobservancia de los requisitos exigidos por la Ley núm. 108-05 del Registro Inmobiliario y sus Reglamentos para decidir un deslinde en violación de la ley, del derecho de defensa arts. 68 y 69-4 de la Constitución), vulneración a la tutela judicial efectiva y con ello produciendo la indefensión de los hoy recurrentes; **Segundo Medio:** Falta de base legal por violación al reglamento para la regulación parcelaria y deslinde (Resolución núm .355-2009 de la Suprema Corte de Justicia del 5 de marzo 2009) y 101, letra K, del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original; violación de la ley;

Considerando, que en el desarrollo del primer medio de casación, los recurrentes alegan en síntesis, lo siguiente; que el tribunal a-quo incurrió en las violaciones antes mencionadas pues negó a los hoy recurrentes la posibilidad de hacer los reclamos pertinentes en la etapa judicial del deslinde que es el proceso en que se dan las garantías para que todos los titulares de constancias anotadas sobre la misma parcela y los titulares de cargas y gravámenes puedan hacer los reclamos que consideren pertinentes, en razón de que no fueron citados, todos los recurrentes, como está establecido por ley;

Considerando, que en relación al agravio invocado por los recurrentes en su primer medio, consta en el fallo impugnado, lo siguiente: *“Que en el caso que nos ocupa, se trata de una operación judicial de deslinde, el que fue acogido, aprobado y autorizado por el Juez a-quo, como bueno y válido; y las partes recurrentes que según los actos de notificación del proceso judicial de deslinde, fueron notificados innominadamente, no de manera personal a cada uno de los Sucesores Ramia, como es lo correcto, pero también bajo esta denominación es que se encuentra inscrita la medida; sin embargo, ellos apelaron tanto de forma conjunta, es decir, como Sucesión Ramia, y al mismo tiempo individualizados cada uno de ellos, Julián Ramia y Clara Ramia Yapurt; pudiendo por el efecto devolutivo del recurso defenderse del agravio que entienden le ocasiona el procedimiento de deslinde en su fase judicial llevado a efecto, quedando subsanado dicho error”;*

Considerando, que ciertamente se observa, del estudio de la sentencia impugnada, tal como lo alegan los recurrentes en el medio que se examina, una inobservancia de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario y sus Reglamentos, específicamente en los relativos al procedimiento a seguir en el proceso de deslinde;

Considerando, que lo anterior se evidencia, en el hecho de que el objeto central invocado por los recurrentes en sustento de su recurso consistió en que los mismos alegaban violación en la etapa judicial del deslinde aprobado mediante la decisión recurrida en apelación por ellos, consistente en que no fueron citados a los trabajos de campo por el agrimensor actuante, no cumpliendo, en consecuencia, con los procedimientos que dispone la ley al respecto en la etapa judicial del deslinde;

Considerando, que la Corte a-qua, no obstante reconocer la irregularidad invocada por los recurrentes, aplicó presupuestos procesales que no son los que se aplican para subsanar dicha irregularidad, utilizando además, de manera errada, la figura del efecto devolutivo del recurso en sustento a dicha subsanación, la cual no era la adeudada, dado que una cosa son las formalidades a observar por el agrimensor actuante en los trabajos de campo de todo proceso de deslinde a fin de validar la aprobación técnica concedida por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, entre las que se encuentra garantizar la citación a los colindantes y acreedores inscritos en el proceso, conforme lo indica la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario y otras cosas son las formalidades de los actos para actuar en justicia establecidos en el artículo 40 del Reglamento para los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, y 61 del Código de Procedimiento Civil, supletorio en materia inmobiliaria, de acuerdo al Principio VIII y artículo 3, párrafo II de la citada Ley núm. 108-05;

Considerando, que como hemos dichos en sentencias anteriores, las partes son las que determinan el ámbito en tanto pretensiones discutidas, las que constituyen el apoderamiento de Tribunal en asuntos de interés privado;

Considerando, que el incumplimiento de la motivación clara y precisa de las decisiones entraña, de manera ostensible, la violación al derecho de defensa, del debido proceso y de la tutela judicial efectiva, lo cual conlleva inexorablemente la nulidad de la sentencia, la cual puede pronunciarse aún de oficio, por el tribunal apoderado de la misma por la vía recursiva de que se trate; que en ese contexto, es evidente que la sentencia impugnada acusa un manifiesto déficit motivacional que la convierte indefectiblemente en un acto inexistente, por consiguiente, procede casar la sentencia impugnada, por falta de base legal, tal y como lo solicitan los recurrentes en el medio que se examina y ordenar la casación, con envío, sin necesidad de ponderar los demás medios del presente recurso;

Considerando, que por mandato del artículo 20 de la Ley Sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08 dispone cambio en el procedimiento de casación, estableciendo que siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría de aquél de donde proceda la sentencia que ha sido objeto del recurso;

Considerando, que de conformidad con el artículo 65, inciso 3 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando una sentencia fuere casada por cualquier violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces;

Por tales motivos: **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 30 de septiembre del 2013, en relación a la Parcela núm. 1, (Resultante Parcela núm. 219625065423), del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de Esperanza, provincia Valverde, 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.

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 12 de julio 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.

www.poderjudicia