
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 20 de abril de 2016

Materia: Tierras.

Recurrentes: Ramón Cruz Campusano y compartes.

Abogados: Licdos. José Luis Nivar y Lorenzo Pamer Valdez.

Recurridos: Kelvin Enrique Lugo Marchena y Sugei Altagracia Lugo Marchena.

Abogado: Lic. César Antonio Lara.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 2 de agosto 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 señores Ramón, Mercedes, Simeón, Bienvenido, Margarita, Feliciano, Carmen, Agustina, Rosa y Pedro, todos apellido Cruz Campusano, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0203718-1, 001-0202323-1, 001-02011169-9, 001-1555740-7, 001-09785855-7, 001-0751870-0, 001-0844013-2, 001-1713767-9, 001-1022521-6 y 001-0751871-4, respectivamente, domiciliados y residentes en la calle Luis Amiama Tió núm. 94, sector Arroyo Hondo, de esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 20 de abril 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 Lic. César Antonio Lara, abogado de los recurridos los señores Kelvin Enrique Lugo Marchena, Sugei Altagracia Lugo Marchena;

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 17 de junio de 2016, suscrito por los Licdos. José Luis Nivar y Lorenzo Pamer Valdez, Cédulas de Identidad y Electoral núm. 001-1023431-7 y 001-0223263-4, 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 8 de junio de 2016, suscrito por el Dr. César Antonio Liriano Lara, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0143924-8, 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 31 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, a los magistrados Edgar Hernández Mejía y Moisés A. Ferrer Landrón, 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 se refiere constan como hechos precisos los siguientes: **a)** que en ocasión de la Litis sobre Derechos Registrados, (Nulidad de Deslinde y Reparación de Daños y Perjuicios) interpuesta por los señores Ramón Cruz Campusano y compartes, mediante instancia de fecha 20 de julio de 2012 y la Demanda en Desalojo interpuesta por los demandados contra los demandantes originales, en fecha 30 de julio de 2012, con respecto a las Parcelas núm. 194 y 194-L, del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional, expedientes que fueron fusionados, la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó en fecha 7 de mayo de 2015, la sentencia núm. 2015-2076, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Acoger las conclusiones incidentales de Kelvin Enrique Lugo Marchena y Sugei Altagracia Lugo Marchena y declarar inadmisibles la Litis sobre derechos registrados en procura de nulidad de deslinde y reparación y perjuicios, iniciada por Ramón Cruz Campusano, Mercedes Cruz Campusano, Simeón Cruz, Bienvenido Cruz Campusano, Margarita Cruz, Eliseo Emilio Cruz, Feliciano Cruz, Carmen Cruz, Agustina Cruz, Rosa Cruz y Pedro Cruz, por haber prescrito su derecho de acción; **Segundo:** Declarar buena y válida en cuanto a la forma, la demanda en desalojo iniciada por Kelvin Enrique Lugo Marchena y Sugei Altagracia Lugo Marchena en contra de Ramón Cruz Campusano, Mercedes Cruz Campusano, Simeón Cruz, Bienvenido Cruz Campusano, Margarita Cruz, Eliseo Emilio Cruz, Feliciano Cruz, Carmen Cruz, Agustina Cruz, Rosa Cruz y Pedro Cruz, por cumplir los requisitos procesales de la materia; **Tercero:** En cuanto al fondo de la demanda en desalojo, Ordenar la expulsión de los señores Ramón Cruz Campusano, Mercedes Cruz Campusano, Simeón Cruz, Bienvenido Cruz Campusano, Margarita Cruz, Feliciano Cruz, Carmen Cruz, Agustina Cruz, Rosa Cruz y Pedro Cruz y de cualquier otro ocupante que se encuentre de manera ilegal dentro de la Parcela núm. 194-L, del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional, amparada en el Certificado de Título núm. 92-609, expedido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a favor de Kelvin Enrique Lugo Marchena y Sugei Altagracia Lugo Marchena; **Cuarto:** Rechazar la demanda en desalojo respecto a Eliseo Cruz, así como rechazar las demás conclusiones sobre la ejecutoriedad y provisional de esta sentencia y la autorización de la fuerza pública; **Quinto:** Advertir a los señores Kelvin Enrique Lugo Marchena y Sugei Altagracia Lugo Marchena que deben cumplir con el plazo mínimo de 15 días establecidos en el artículo 49 de la Ley núm. 108-05, a fin de ejecutar esta sentencia una vez se haga firme y le sea notificada a la contraparte; **Sexto:** Compensar las costas del proceso”; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión por los señores Ramón Cruz y compartes, mediante instancia depositada en fecha 29 de junio de 2015, para decidirlo el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó la sentencia objeto del presente recurso cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Declara en cuanto a la forma, bueno y válido el recurso de apelación interpuesto por los señores Ramón Cruz Campusano, Mercedes Cruz Campusano, Simeón Cruz, Bienvenido Cruz Campusano, Margarita, Feliciano, Carmen, Agustina, Rosa y Pedro Cruz, en fecha 29 de junio del 2015, contra la sentencia núm. 20152076, de fecha 7 de mayo de 2015, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Sexta Sala, en contra de los señores Kelvin Enrique Lugo Marchena y Sugei Altagracia Lugo Marchena, por haber sido interpuesto de acuerdo a lo previsto en la ley; **Segundo:** Rechaza en cuanto al fondo el indicado recurso y confirma la sentencia impugnada, por las razones dadas; **Tercero:** Condena a las partes recurrentes Ramón Cruz Campusano, Mercedes Cruz Campusano, Simeón Cruz, Bienvenido Cruz Campusano, Margarita, Feliciano, Carmen, Agustina, Rosa y Pedro Cruz, al pago de las costas generadas en esta instancia, en beneficio del abogado de las partes recurridas, Cesar Antonio Liriano Lara, por las razones dadas”;

Considerando, que en su memorial de casación los recurrentes proponen los siguientes medios contra la sentencia impugnada: **“Primero:** Supremacía de la Constitución y el debido proceso (Violación de los artículos 6, 68 y 69 de la Constitución); **Segundo:** Violación al Principio IV de la Ley núm. 108-05”;

Considerando, que en el desarrollo del primer medio los recurrentes alegan en síntesis lo que sigue: “que sus derechos en la indicada Parcela núm. 194 del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional, están respaldados en las certificaciones de la Registradora de Títulos de las constancias anotadas en el certificado de título núm. 61-41 además de la constancia anotada, matrícula núm. 0100252370, a nombre del co-demandante Ramón Cruz

Campusano; que los hoy recurrentes siempre han ocupado y han vivido toda la vida, la porción de terreno que le correspondía en la Parcela núm. 194 del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional, por lo que el deslinde practicado por los hoy recurridos se ejecutó en terrenos que estaban y están ocupados con sus viviendas y fueron parte de los que le vendieron a las partes demandadas dentro de dicha parcela y sobre la cual fue ejecutado el deslinde ilegal que hoy están demandando su nulidad; que en el expediente existe un informe técnico del agrimensor Aquiles Delfín Heredia Ramirez, además de croquis ilustrativo de fecha 15 de agosto del 2013, que hace constar que las viviendas de los hoy recurrentes están dentro de dicha parcela, ocupando un área de 496.74 Mts2 y que tanto la doctrina, la jurisprudencia y el reglamento de mensura han establecido que el agrimensor actuante debe respetar las ocupaciones que tengan los co-propietarios en el terreno; sin embargo, el agrimensor actuante no citó a la parte demandante previo a los trabajos de mensura, con lo que lesionó sus derechos, puesto que las viviendas en las cuales viven quedaron dentro de la parcela deslindada 194-L y nunca han abandonado la posesión; que el agrimensor contratado por la parte demandada al no citarlos para la ejecución del trabajo de campo también violó la Ley núm. 1542, vigente a la época, así como el Reglamento de Mensuras Catastrales; que al no haber sido citados para dichos trabajos de mensura no se le dio la oportunidad de oponerse a los mismos violándose con esta acción su derecho a defenderse, el cual ha sido siempre uno de los derechos fundamentales que ha protegido nuestras constituciones, que en la época vigente para dichos hechos era consagrado por el artículo 8 de la Constitución, hoy reproducido por el artículo 69 de dicha carta magna, por lo que quiere significar que dicho deslinde no solo fue ilegal, sino que deviene en inconstitucional; por lo que al no haber sido notificado a los hoy recurrentes el deslinde ejecutado por los hoy recurridos en el año 1992, aprobado por resolución administrativa del Tribunal Superior de Tierras del 17 de enero de 1992, se le ha violado su derecho de defensa consagrado por el artículo 69 de la Constitución, por lo que el artículo 2262 del Código Civil no puede estar por encima de la constitución, al acogerse dicha prescripción, no obstante haberse violado la constitución”;

Considerando, que siguen alegando los recurrentes, que el referido artículo 2262 del Código Civil tampoco puede estar por encima del artículo 51 de la Constitución que garantiza el derecho de propiedad, puesto que si bien es cierto que la sentencia hoy impugnada lo que declaró prescrita fue la acción para demandar, sin embargo tenemos que hacernos la siguiente pregunta: ¿De qué vale el derecho de propiedad sino se tiene la acción para demandarlo? Por lo que indudablemente negando la acción para demandar con la aplicación del mencionado artículo del Código Civil, se está despojando a los recurrentes del derecho de propiedad y se está jerarquizando el referido artículo 2262 por encima del indicado artículo 51 de la constitución; que el mencionado artículo 2262 del Código Civil está reservado para el accionante negligente y perezoso que deja transcurrir 20 años para demandar; que se enteraron del deslinde que los despojó de sus derechos en el momento en que los hoy recurridos los demandaron en desalojo, es decir, justamente a los 20 años de haberse realizado el deslinde, del cual nunca fueron puestos en conocimiento, a pesar de que los recurrentes tienen sus derechos registrados en el terreno deslindado, son los propietarios originarios en la parcela madre y sobre todo han vivido por más de 90 años en la tierra en litis, que fueron sus bisabuelos quienes sanearon dicho terreno y nunca se han mudado del mismo; que el Tribunal Superior de Tierras que conoció el recurso de apelación justificó su decisión en el sentido de que tal como sentenció el tribunal de primer grado, la acción estaba prescrita en aplicación del artículo 2262 del Código Civil, sin observar que el deslinde se realizó violando la Constitución en cuanto al debido proceso, al haberse violado su derecho de defensa sustentado en el artículo 8 de la Constitución vigente para la época y el artículo 69 de la actual y este medio de defensa le fue sometido a los jueces del tribunal de alzada pero éste priorizó el indicado artículo del Código Civil colocándolo por encima de estos artículos de la Constitución, por lo que al razonar el Tribunal Superior de Tierras de manera idéntica al Juez de Primer Grado, no obstante hacerle el señalamiento constitucional precedentemente indicado, dicho tribunal violó el artículo 6 de la Constitución en cuanto a la supremacía constitucional, al considerar el artículo 2262 del Código Civil por encima de los preceptos constitucionales relativos al derecho de defensa y no tomar en cuenta que los hoy recurrentes no son demandantes negligentes, sino que demandaron la nulidad del deslinde en el momento en que le fue notificada la demanda en desalojo, justamente 20 años después de la realización de dicho deslinde;

Considerando, que para rechazar el recurso de apelación interpuesto por los hoy recurrentes y por vía de consecuencia confirmar la sentencia de primer grado, por entender que la Litis en Nulidad de Deslinde interpuesta

por dichos recurrentes se encontraba afectada de la prescripción de 20 años prevista por el artículo 2262 del código civil, los jueces del Tribunal Superior de Tierras motivaron su decisión de la forma siguiente: *“Que este tribunal ha llegado a la misma conclusión a la que llegó el juez de primer grado, en el sentido de que resulta más que evidente que las partes recurrentes han iniciado la acción luego de haber transcurrido más de 20 años de haberse realizado y ejecutado los trabajos de deslinde cuya nulidad pretenden los hoy recurrentes, de lo que se deduce claramente la prescripción de la acción, lo que impide al tribunal pronunciarse respecto del fondo del asunto, de conformidad con lo prescrito por el artículo 44 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978 y en ese sentido asume los motivos dados por el tribunal de primer grado y considera que los agravios invocados en el recurso que se examina, carecen de fundamentos y deben ser desestimados, procediendo en consecuencia, confirmar en todas sus partes la sentencia apelada”;*

Considerando, que las razones expuestas precedentemente revelan la confusión que existió entre los jueces que suscriben este fallo al pretender aplicar al caso de la especie la prescripción de 20 años prevista por el artículo 2262 del Código Civil, término de caducidad que evidentemente no tiene aplicación en el presente caso, ya que dichos jueces no observaron que el deslinde fue aprobado por una resolución administrativa; en ese sentido, se imponía advertir en primer orden, si los recurrentes en su condición de co-propietarios y ocupantes de dicho terreno, fueron citados o puestos en conocimiento para que fueran parte del proceso de deslinde y así poder establecer en todo caso, el inicio del plazo para accionar, hechos que fueron retenidos por la propia sentencia, pero que no fueron valorados por dichos jueces; que al no ser parte del proceso de deslinde porque se realizó de manera administrativa y resultar que con el mismo se afectaron los derechos de los impugnantes, esto significa que los hoy recurrentes podían impugnarlo en todo momento sin que exista un tiempo legalmente establecido para ello, como fuera erróneamente interpretado por dichos jueces, ya que lo que se persigue con esta impugnación es que el deslinde se haga contradictorio entre las partes; que además, con esta forma de razonar dichos jueces tampoco observaron, como era su deber, que en virtud del Principio de Especialidad, que es uno de los principios superiores y orientadores del derecho inmobiliario, tendente a asegurar la seguridad jurídica que se deriva del certificado de título, esto implica que de acuerdo al postulado de dicho principio, una porción de terreno deslindada solo puede tener una sola asignación técnica catastral acorde a la ubicación de la porción que el deslindante adquirió y que estas operaciones van en beneficio del terreno, es decir, *“In Rem”* y no solo para beneficio personal del propietario del terreno; puesto que la culminación de un proceso técnico correcto, constituye la base de la legalidad y de la dotación de un Certificado de Título constitutivo de garantías y de seguridad del sistema inmobiliario, lo que tiene un componente de interés general del que todo juez es garante y que por tanto, debe resguardar;

Considerando, que por tales razones, entender como lo hizo la sentencia ahora impugnada, que resoluciones administrativas como la dictada en la especie, sin que la parte que alega que considera fue afectada formara parte del proceso y que además, disponga la aprobación de trabajos técnicos en porciones de terreno donde se alega que no es la que correspondía en el deslinde, estén sujetas a un plazo o termino para ser atacadas, como fuera considerado por los jueces del tribunal a-quo en su sentencia, cuando obviamente el plazo para accionar estaba abierto y no prescrito, decidir de esta forma constituye el quebrantamiento de la seguridad jurídica, así como de los principios orientadores contenidos en la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario; que al no apreciarlo así y por el contrario declarar la prescripción de la litis en nulidad de deslinde por estos motivos erróneos, dichos jueces dictaron una sentencia carente de base legal que debe ser objeto de casación; en consecuencia, se acoge el medio examinado y se casa con envío esta sentencia, sin necesidad de examinar el medio restante;

Considerando, que de acuerdo a lo previsto por el artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare una sentencia enviará el asunto ante otro tribunal de la misma categoría del que proviene la sentencia objeto de casación, lo que aplica en el presente caso;

Considerando, que conforme lo dispone el artículo 65, numeral 3) de la indicada Ley de procedimiento de casación, cuando la sentencia fuere casada por falta de base legal, como ocurre en la especie, las costas podrán ser compensadas;

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 20 de abril de 2016, en relación con la Litis en Nulidad de Deslinde, Reparación de Daños y Perjuicios y Desalojo, en las Parcelas núm. 194 y 194-L, del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo y Envía el asunto 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 Dominicana, en su audiencia pública del 2 de agosto de 2017, años 174° de la Independencia y 154° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Moisés A. Ferrer Landrón. 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.