

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 8 de diciembre de 2014.

Materia: Tierras.

Recurrente: José Ramón Cabral Reyes.

Abogado: Lic. Víctor Santana Polanco.

Recurrido: Félix Arsenio Ramírez Rodríguez.

Abogado: Lic. Domingo Almonte Cordero.

**TERCERA SALA.**

*Casa.*

Audiencia pública del 25 de octubre 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 el señor José Ramón Cabral Reyes, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0811956-1, domiciliado y residente en la calle 2, Apto. 2-G, Las Caobas, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 8 de diciembre 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. Víctor Santana Polanco, abogado del recurrente el señor José Ramón Cabral Reyes;

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 20 de mayo del 2015, suscrito por el Lic. Víctor Santana A. Polanco, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0718749-4, abogado del recurrente, 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 14 de mayo del 2014, suscrito por el Lic. Domingo Almonte Cordero, Cédula de Identidad y Electoral núm. 049-0034745-3, abogado del recurrido el señor Félix Arsenio Ramírez Rodríguez;

Que en fecha 11 de octubre de 2017, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Moisés A. Ferrer Landrón, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 9 de octubre del 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 Robert C. Placencia Álvarez, 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 del 15 de octubre del 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 un deslinde, en relación a la Parcela núm. 81, del municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, fue apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Sánchez, quien dictó en fecha 11 de febrero de 2014, la sentencia núm. 2014-0105, cuyo dispositivo se encuentra en el de la sentencia impugnada; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto en contra de esta decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste dictó el 8 de diciembre de 2014 la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: *“Primero: Se rechazan las conclusiones incidentales consistentes en inadmisibilidad por falta de calidad, planteadas por el recurrido a través de su abogada apoderada, así como la solicitud de condenación a astreinte, por los motivos que anteceden; Segundo: Se declara bueno y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la parte recurrente, a través de su abogado apoderado Lic. Víctor Santana Polanco, en contra de la sentencia núm. 2014-0105, de fecha 11 de febrero del año 2014, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Sánchez Ramírez, relativa a la Parcela núm. 81, del Distrito Catastral núm. 20, del municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, por haber sido hecho de conformidad con la ley, y rechazarlo en cuanto al fondo, en virtud de los motivos anteriormente expuestos; Tercero: Se rechazan las conclusiones de fondo vertidas por la parte recurrente, en la audiencia de fecha 20 de agosto del año 2014, vía su abogado constituido, en virtud de las razones antes expresadas; Cuarto: Se acogen parcialmente las conclusiones al fondo vertidas por la parte recurrida, en la audiencia de fecha 20 de agosto del año 2014, a través de su representante legal exceptuando el ordinal cuarto, al resultar improcedente la solicitud en astreinte, por los motivos que anteceden; Quinto: Se compensan las costas del procedimiento; Sexto: Se ordena comunicar la presente sentencia, tanto al Registro de Títulos del Distrito Judicial de Cotuí, así como también a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, para los fines indicados en el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; Séptimo: Se confirma la sentencia núm. 2014-0105, de fecha 11 del mes de febrero del año 2014, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Sánchez Ramírez, relativa a la Parcela núm. 81, del Distrito Catastral núm. 20 del municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Rechazar, las conclusiones presentadas por el impugnante, señor José Ramón Cabral Reyes, por conducto de sus abogados Licda. Nerys Jackeline Ocumares Reyes, Dr. Juan Emelio Bido y Lic. Beato Santana, por los motivos antes expuestos; Segundo: Rechazar, las conclusiones presentadas por la impugnante señora Inocencia Lora Jiménez, por conducto de su abogado, Lic. Eurípide Francisco Reyes, por los motivos antes expuestos; Tercero: Acoger, las conclusiones de la Licda. María Cristina Almánzar, en representación del señor Félix Arsenio Ramírez Rodríguez, y en consecuencia, aprobar los trabajos de deslinde, ejecutados por el Agrimensor Rafael Abreu Jiménez, en la Parcela núm. 81 del D. C. núm. 20 de Cotuí, ordenados mediante aprobación de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Noreste en fecha veinticinco (25) del mes de febrero del año dos mil trece (2013), la cual dio como resultado las Parcelas núms. 319061774193 con una superficie de 355.15 Mts2., 319061870443 con una superficie de 599.82 Mts2. y 319061871227 con una superficie de 37.3 Mts2., del municipio de Cevicos, provincia Sánchez Ramírez; Cuarto: Ordenar a la Registradora de Títulos de Cotuí, lo siguiente: a) Cancelar la Constancia Anotada matrícula 0400001392 que ampara el derecho de propiedad del señor Félix Arsenio Ramírez Rodríguez, sobre la Parcela núm. 81 del D. C. núm. 20, de Cotuí; b) Expedir, a favor del señor Félix Arsenio Ramírez Rodríguez, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 052-0000261-5, domiciliado y residente en el municipio de Cevicos, los certificados de títulos correspondientes a las designaciones catastrales núms. 319061774193, con una superficie de 355.15 Mts2., y su mejora consistente en una casa de blocks, techo de concreto, piso de mosaico, de dos niveles; 319061870443, con una superficie de 599.82 mts2., y su mejora consistente en una casa de block, techo de concreto, piso de cemento y 19061871227 con una superficie de 37.32 Mts2.”;*

Considerando, que la parte recurrente propone en su recurso de casación los siguientes medios: **“Primer Medio:** Violación a los artículos 141 del Código de Procedimiento Civil, 101, letra k del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, falta o insuficiencia de motivos y desnaturalización de los hechos; **Segundo Medio:** Falta de base legal; **Tercer Medio:** Violación a la ley, falsa y errónea interpretación del artículo 1315 del Código Civil”;

Considerando, que en el desarrollo de los medios de casación propuestos, los cuales se reúnen por su vinculación, el recurrente expuso, en síntesis, lo siguiente: “que dado los términos del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, es obligación del juez hacer un relato de los puntos de hecho y de derecho de la causa, justificando su sentencia en motivo claro y explícita valoración del proceso”; y de que el “Tribunal a-quo no dio motivo suficiente que justificaron el fallo confirmado que aprobó los trabajos de deslinde dentro de la Parcela núm. 81, de la que resultaron tres parcelas, y que contravienen aspectos elementales del deslinde como operación de mensuras”; que además alega el recurrente, de que “en la parcela resultante núm. 31906177193, aparece en el plano aprobado como única colindante la señora Inocencia Ramírez, y lo correcto era el señor José Ramón Cabral Reyes, y en la parcela resultante núm. 319061871227 aparecía en el plano aprobado como la señora Inocencia Ramírez, y lo correcto era el señor José Ramón Cabral Reyes, y en la parcela resultante núm. 319061870443, aparecía en el plano aprobado como colindante la señora Carmen Tavera, y lo correcto era el señor Justo Roble, por lo que las señoras Carmen Tavera e Inocencia Ramírez, eran inexistentes, no tenían derecho en las parcelas de referencia, y ni ocupación en las mismas”;

Considerando, que el asunto versa sobre los trabajos de deslinde realizados dentro de la Parcela núm. 81, del Distrito Catastral núm. 20, del municipio de Cotuí, amparada en una constancia anotada a favor del señor Félix Arsenio Ramírez Rodríguez, los cuales fueron aprobados en primer grado; que el señor José Ramón Cabral Reyes no conforme recurrió en apelación en alegada ocupación ilegal del señor Félix Arsenio Ramírez Rodríguez en dicha parcela, confirmado el Tribunal a-quo la aprobación del deslinde, decisión ahora impugnada;

Considerando, que un resumen de lo que fueron las motivaciones dadas en primer grado, las cuales las transcribe el Tribunal a-quo, en relación a los alegatos del señor José Ramón Cabral Reyes, actual recurrente, quien había manifestado lo siguiente: “a) que el señor Félix Arsenio Ramírez Rodríguez trataba de deslindar los derechos adquiridos en la parcela de referencia, distribuyendo la posesión en porciones de terrenos diferidas o separadas, cuando los derechos que había adquirido estaban debidamente definidos en una porción de terreno homogénea, unificada y no separadas en porciones de diferentes ubicaciones dentro del ámbito de la parcela en cuestión; b) que en el descenso realizado comparecieron las partes, y en las declaraciones de la señora Graciela Raquel Cabral Robles, la cual al responder preguntas del juez, indicó que los terrenos de su propiedad, los perdió en una hipoteca en donde el señor Félix Arsenio Ramírez adjudicó la cantidad de 1,073.00 metros cuadrados, mediante la sentencia núm. 00068-2009 del 15 de abril de 2009, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Cotuí, Provincia Sánchez Ramírez, con una porción de terreno definida que comenzaba en la calle José Regalado y terminaba donde ella tenía una mejora, que dicho señor la tenía en fase de remodelación, propiedad que colindaba con los terrenos sembrados de árboles frutales, propiedad de José Ramón Reyes, es decir a unos 400 metros cuadrados de la ocupación ilegal, y que sostiene el señor Félix Arsenio Ramírez donde levantó su casa familiar construida a dos niveles y a la cual quería incluir ilegalmente en el proceso de deslinde, ya que ésta se encuentra dentro de los terrenos del señor José Ramón Cabral Reyes, quien le había demandado en desalojo por ante el abogado del Estado, el cual evadió presentando una carta constancia que sólo abarcaba los derechos de la señora Graciela Raquel Cabral, quien precisó ante el magistrado que sus derechos no alcanzaban la posesión ilegal donde Félix Arsenio Ramírez levantó la casa familiar construida en dos niveles; c) que la ley, la jurisprudencia y la doctrina se refieren a la imposibilidad de deslindar tres porciones de diferentes ubicaciones, dentro del ámbito de la parcela en un solo proceso de deslinde”; que asimismo, el Tribunal a-quo, transcribió otros motivos del juez de primer grado, en relación a una instancia de la señora Ynocencia Lora Jiménez, a lo que se infiere, “que en la carta de conformidad de fecha 25 de junio de 2012, fue notificada a Ynocencia Ramírez, persona que no existe, ya que era un invento de parte del agrimensor actuante, señor Rafael Abreu Jiménez y el señor Félix Arsenio Ramírez Rodríguez, porque el nombre correcto era Ynocencia Lora Jiménez, tal como se podía comprobar con su número de cédula de identidad y los demás documentos depositados, además, que la firma de la carta de conformidad no era de la señora Ynocencia Lora Jiménez, puesto que ella se encontraba en ese momento en los Estados Unidos de Norteamérica, por lo que la firma era falsa, al observar la copia del pasaporte de dicha señora, en su hoja de salida se podía apreciar que la mencionada señora se encontraba fuera del país, ya que la misma partió el día 17 de junio de 2012”; “que en el mismo orden de las motivaciones del juez de primer grado, transcrita por Tribunal a-quo, puso de relieve, “que en la instancia del señor Félix Arsenio Ramírez Rodríguez, expuso que poseía un certificado

de título a su nombre que lo acreditaba como dueño de una porción de terreno con una extensión superficial de 1,073.00 metros cuadrados, y de que por el levantamiento realizado de oficio por el tribunal, se comprobó que el señor Félix Arsenio Ramírez Rodríguez estaba en posesión del inmueble objeto del deslinde”;

Considerando, que el Tribunal a-quo infirió, que el juez de primer grado para justificar su decisión había indicado, “que se trasladó al lugar litigioso en la realización de un descenso requerido por las partes, y que pudo determinar que el deslinde practicado a favor del señor Félix Arsenio Ramírez Rodríguez, había resultado tres parcelas producto de sus posesiones que tenía dentro del inmueble y que a dicho señor había practicado un desalojo en un área cercana a su vivienda familiar, pero no así dentro de sus tres porciones que él ostentaba y que esas posesiones eran de más de 7 a 8 años y que el desalojo se practicó a finales del 2009, por lo que dicho desalojo no se realizó dentro de las porciones en litigio”; que además, “que los derechos que fueron presentados por el agrimensor actuante en el deslinde ante la Dirección Nacional de Mensuras cuando se realizó del deslinde, hubo una diferencia por defecto en contra del señor Félix Arsenio Ramírez, y que el agrimensor actuante sometió 1,073.00 metros cuadrados, resultando una diferencia de 80.71 metros cuadrados, por defecto en contra del propietario, o sea que él obtuvo menos metros que los que presentó su agrimensor, y que ningunas de las partes impugnantes del deslinde pudieron demostrar que dicho trabajo de deslinde se realizara en porciones ocupadas por ellos, y que estaban los predios cerrados con alambre o sea individualizados”; que asimismo, de que no pudieron demostrar que el agrimensor actuante en el deslinde practicado a favor de Félix Arsenio Ramírez, cometiera irregularidades en dicho deslinde, ni violentado ninguna disposición de la Ley de Registro Inmobiliario, ni del Reglamento de Mensuras Catastrales, ni la Resolución 355 del 2009, y ni una ocupación ilegal”;

Considerando, que el Tribunal a-quo para confirmar la sentencia de primer grado expuso lo siguiente: “que los trabajos del agrimensor actuante resultaron incontrovertibles al haber cumplido con los requisitos publicitarios sobre deslinde practicado, notificando al señor José Ramón Cabral Reyes, y de que conforme los documentos depositados en el expediente en la instrucción del mismo, el Tribunal a-quo pudo comprobar que el agrimensor realizó el deslinde apegado al Reglamento de Mensuras y a la Resolución núm. 355-2009, en cuanto a los medios de publicidad, por lo que los derechos en constancia anotada del recurrente en apelación no habían sido afectados, y de que quedó demostrado que el indicado deslinde en las porciones sobre el inmueble de la litis se realizó de conformidad con la normativa inmobiliaria y su reglamento, y de que en ningunas de las instancias el señor José Ramón Cabral Reyes pudo probar lo que alegaba como medio de sustentación de su defensa, por las comprobaciones de los hechos fácticos y de las pruebas literales”; que describiendo varios textos relacionados con el procedimiento de deslinde, concluye el Tribunal a-quo su exposición indicando “que el juez de primer grado realizó una adecuada interpretación de los hechos y una correcta aplicación del derecho, el cual lo adoptaba”;

Considerando, que el Tribunal a-quo al acoger los motivos del juez de primer grado, los cuales dijo adoptarlos, y con motivos propios aseguró, que el “agrimensor realizó el deslinde apegado al Reglamento de Mensuras y a la Resolución núm. 355-2009”; sin embargo, por un lado, en la sentencia impugnada se advierte el alegato del señor Félix Arsenio Ramírez Rodríguez, de que “poseía un certificado de título a su nombre que lo acreditaba dueño de la porción de terreno deslindada, con una extensión superficial de 1,073.00 metros cuadrados,” y por otro, la declaración de la señora Graciela Raquel Robles, de que “dicho terreno era de su propiedad y que fue adjudicado a favor del señor Félix Arsenio Ramírez Rodríguez, que consistía en una porción de terreno definida”; no obstante, en el descenso realizado por el juez de primer grado, el Tribunal a-quo admitió y así determinó, “que el deslinde practicado a favor del señor Félix Arsenio Ramírez Rodríguez, habían resultado tres parcelas producto de sus posesiones que tenía dentro del inmueble”, cuando el certificado de título del señor Félix Arsenio Ramírez Rodríguez daba cuenta de ser una porción de terreno, y el Tribunal a-quo indicó que en la especie, se cumplieron con los requisitos de mensura, y sólo había argumentado al respecto, que los derechos que fueron presentados por el agrimensor ante la Dirección Nacional de Mensuras, una diferencia en perjuicio del señor Félix Arsenio Ramírez, obtuvo menos metros de lo presentado, si en la práctica cada deslinde se corresponde a porciones de la cual es titular el deslindante, sin embargo en el deslinde de que se trata, en la motivación del Tribunal a-quo no existe una justificación que exteriorice porqué se procedió a deslindar tres porciones de terreno separadas para cubrir una misma constancia anotada, que tal omisión impide a esta Tercera Sala determinar si la aprobación del

deslinde fue de acuerdo a la ley y procedimientos establecidos en reglamentos;

Considerando, que la motivación se presenta como esencial en la sentencia, pues es lo que permite saber que el juzgador no ha actuado de forma arbitraria, sino que ha aplicado razonablemente el derecho en el sistema de protección jurisdiccional de los derechos fundamentales y libertades públicas; que sobre el déficit de las motivaciones en la sentencia impugnada, procede acoger el presente recurso, y casar la misma;

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 establecen 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, de fecha 8 de diciembre de 2014, en relación a la Parcela núm. 81, del Distrito Catastral núm. 20, del municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia, y envía el asunto al 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 25 de octubre de 2017, años 174° de la Independencia y 155° 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.