
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 12 de enero de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrente: Almafrío, S. R. L. (antes RFrigoríficos Internacionales, S. A.F).

Abogados: Licdas. Carmen Yolanda de la Cruz Cabreja, Yeisy Quezada de la Rosa y Lic. Rafael Ravelo.

TERCERA SALA.

Preside: Edgar Hernández Mejía.

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 Almafrío, S. R. L., (antes “Frigoríficos Internacionales, S. A.”), sociedad comercial organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social en la Avenida 6 de Noviembre esquina calle Segunda, sector Quita Sueño, sección de Haina, municipio y provincia de San Cristóbal, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 12 de enero de 2015, 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. Rafael Ravelo por sí y por los Licdos. Carmen Yolanda de la Cruz Cabreja y Yeisy Quezada de la Rosa, abogadas de la recurrente Almafrío, S. R. L., (antes Frigoríficos Internacionales, S. A.);

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Robustiano Peña, en representación de los recurridos Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central;

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 julio de 2015, suscrito por la Licda Carmen Yolanda de la Cruz Cabreja, por sí y por la Licda. Yeisy Quezada de la Rosa, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0096768-6 y 001-1235092-1, respectivamente, abogadas de la recurrente Almafrío, S. R. L., (antes Frigoríficos Internacionales, S. A.), mediante el cual proponen los medios de casación que se indican más adelante;

Vista la Resolución núm. 1828-2016, de fecha 19 de mayo de 2016, dictada por esta Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso– Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de de Justicia, la cual declaró el defecto de los recurridos Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central y los señores Santa Margarita Ramírez, Isidro Zapata Thomas, Leopordina Ramírez y Sonia Martínez Castro;

Que en fecha 19 de abril de 2017, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Álvarez, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 23 de enero de 2018, por el magistrado Edgar Hernández Mejía, en funciones de Presidente de esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama al magistrado Moisés A. Ferrer Landrón, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de

conformidad con la Ley núm. 684 del 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 la solicitud de aprobación de deslinde, en relación a la Parcela núm. 60-B-Refundida, resultando la Parcela núm. 309339008221, del Distrito Catastral núm. 8, del municipio de Haina, provincia San Cristóbal, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Cristóbal, dictó su sentencia núm. 02992012000137, de fecha 29 de marzo de 2012, cuyo dispositivo es el siguiente: Primero: Rechazar como al efecto rechaza, los trabajos de deslinde, practicados en el ámbito de la Parcela núm. 60-B-Refund.-Parcela resultando Parcela núm. 309339008221, del Distrito Catastral núm. 8 del municipio de Villa Altigracia, provincia San Cristóbal, realizados por el agrimensor contratista Luis Otilio Espinal Guzmán, resultando la Parcela núm. 309339008221, con una superficie de 15,231.35 Mt²; Segundo: Se ordena la comunicación de esta sentencia a la Dirección Regional de Mensuras y Catastro, para los fines de lugar, el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, al Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales; Tercero: Se comisiona al Ministerial Wascar N. Mateo Céspedes, alguacil de Estrados de la Cámara Penal Corte de Apelación de San Cristóbal, para la notificación de la presente sentencia, ampliándose su jurisdicción hasta el alcance de ésta”, sic; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero: Declara bueno y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación incoado en fecha 28 de abril del 2013 por la sociedad comercial Almafrío, S. R. L., contra la decisión núm. 02992012000137, dictada el 29 de marzo del 2012 por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Cristóbal, en ocasión de la solicitud de aprobación de deslinde de la Parcela núm. 60-B-Refundida del Distrito Catastral núm. 8, del municipio de Haina, provincia San Cristóbal, por estar conforme al derecho; Segundo: Acoge en cuanto al fondo el indicado recurso, revoca en todas sus partes la sentencia recurrida, y, como consecuencia de ello, acoge la solicitud de aprobación de deslinde presentada en primer grado por la sociedad comercial Almafrío, S. R. L.; Tercero: Ordena al Registrador de Títulos de San Cristóbal, lo siguiente: A) Cancelar la constancia anotada en el Certificado de Título núm. 20792, que ampara los derechos de propiedad que posee la sociedad comercial Frigoríficos Internacionales, S. A., hoy Almafrío, S. R. L., sobre la Parcela núm. 60-B-Refundida, del Distrito Catastral núm. 8 del municipio de Haina, provincia San Cristóbal, la cantidad de 15,132.80 metros cuadrados, por haber sido objeto del deslinde que aprueba; B) Expedir el Certificado de Título correspondiente, que ampare el derecho de propiedad sobre la parcela restante 309339008221, con una superficie de 15,231.95 metros cuadrados, ubicada en El Carril, del sector Quita Sueño, del municipio de Haina, provincia San Cristóbal, con los linderos siguientes: que describe la parcela deslindada, al Norte: Parcela núm. 61 (Resto), colindante Isidro Zapata Thomas; Parcela núm. 71 (resto) colindante Sonia Martínez Castro; Parcela núm. 69 (Resto) colindante Sonia Martínez Castro; Parcela núm. 60 (Resto) colindante Leopoldina Ramírez; Parcela núm. 60 (Resto) colindante Santa Margarita Ramírez; al Sur: Autopista 6 de Noviembre; al Este: Camino a Quita Sueño; y al Oeste: Parcela núm. 60-B-Refundida (Resto) colindante Sonia Martínez Castro; y haciendo constar que no hay mejoras a favor de la sociedad comercial Almafrío, S. R. L., debidamente representada por el señor Víctor Mora Suárez, español, mayor de edad, casado, ejecutivo de empresas, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, provisto de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 402-2190789-8; por haber sido objeto del deslinde que por la presente se aprueban; C) Inscribir la afectación legal dentro del certificado de título a emitir a favor de la sociedad comercial Almafrío, S. R. L., de generales anteriormente mencionadas, donde conste que una porción del terreno deslindado se encuentra dentro de los límites del corredor ecológico de la Autopista 6 de Noviembre; Cuarto: Comuníquese a la secretaria del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, para fines de publicación; y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central y al Registrador de Títulos de la provincia de San Cristóbal, para que cumplan con el mandato de la ley”;**

Considerando, que la recurrente propone en su recurso de casación los medios siguientes: **“Primer Medio:** Violación al derecho de propiedad, transgrede la Constitución de la República; **Segundo Medio:** Falta de base legal, violación a la ley y desnaturalización de los documentos”;

Considerando, que en el desarrollo de sus medios del recurso, los cuales se reúnen por convenir a la solución del asunto, la recurrente alega, en síntesis, lo siguiente: “que el Estado Dominicano no puede a persona física ni moral, inscribirle cargas o afectaciones sobre su patrimonio sin la debida causa, pruebas y disposición legal; que por el sólo informe núm. 331-13 preparado por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, supuestamente la Parcela número 60-B-Refundida, tenía localizada una porción dentro de los límites del Corredor Ecológico Autopista 6 de Noviembre, según lo establecido en la Ley núm. 174-09, y es el documento vinculante para el tribunal, sin estar probado y ni concretizado, por lo que el derecho de propiedad no podía afectarse de forma global por una infundada especulación, por la falta de prueba de que la supuesta porción del inmueble afectara el Corredor Ecológico de la Autopista 6 de Noviembre, por lo que el Tribunal a-quo debió ordenar una afectación exclusivamente sobre la supuesta porción, y no ordenando la inscripción de la afectación sobre todo el inmueble”; que resulta contradictorio, que el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a pesar de haber manifestado tanto por escrito como oral ante el tribunal, que no se oponía al deslinde, para haber ordenado la inscripción a una propiedad privada de una afectación sobre una cantidad de metros y que dicho Ministerio reconoció no haber determinado”;

Considerando, que entre las pruebas que consta en las sentencias impugnadas como depositadas, se encuentran: “a) informe técnico núm. 331-13 de fecha 11 de junio de 2013, elaborado por el Departamento de Información Ambiental y Recursos Naturales del Ministerio de Medio Ambiente, el cual estableció que la parcela de origen 60-B-Refundida, del Catastral núm. 8, del municipio de Haina, provincia San Cristóbal, de la que resultó la Parcela núm. 309339008221, con una superficie de 15,231 metros cuadrados, tenía una porción localizada dentro de los límites del Corredor Ecológico de la Autopista 6 de Noviembre, según lo establece la Ley núm. 174-2009; b) aprobación de los trabajos de deslinde núm. 663201102296, por la Dirección Regional del Departamento Central de Mensuras Catastrales; c) declaración escrita del propietario y la solicitud de autorización del agrimensor, así como el Oficio núm. 06588 del 21 de julio del 2011 que remitió al Tribunal de Jurisdicción Original los documentos indicados en el artículo 51 del Reglamento General de Mensuras Catastrales; d) aviso de mensura catastral, con acuse de recibo del 01 de abril de 2011 de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Central; e) varios actos en que Almafrío, S.R.L. citó al Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, a la señora Sonia Martínez Castro y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, en su calidad de colindantes, interviniente forzoso de la parcela deslindada según el plano individual de que se trata”;

Considerando, que el Tribunal a-quo refiriéndose al estudio del expediente y documentos que lo formaron, manifestó: “1) que a pesar de la existencia de una diferencia de área, la misma se encontraba contenida dentro del 5% establecido por la ley; 2) que ha quedado comprobado que una porción del terreno a deslindar se encontró dentro del Corredor Ecológico de la Autopista 6 de Noviembre; 3) que el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones otorgó la licencia de construcción núm. 87971 de fecha 31 de agosto de 2010, a favor de Frigoríficos Internacionales, S. A., hoy Almafrío, S.R.L.; 4) que el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, como organismo encargado de planear, supervisar, regular y controlar las actividades que puedan desarrollarse dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, no presentó ninguna objeción al deslinde; 5) que en el expediente se presentaron unas series de circunstancias, con la debida instrucción y en virtud de que los artículos 9,13,14 y 26 de la Ley núm. 202-2004, ya que en ninguna de sus disposiciones se establece prohibición que limiten el derecho de propiedad, y que el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales no presentó en ningún momento objeción al deslinde; 6) que el solicitante del deslinde en cuestión, presentó las certificaciones emitidas tanto por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, como del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, donde constaba que a pesar de la situación, el derecho de propiedad del Estado se salvaguardó y no había sido afectado por la parte solicitante del deslinde”;

Consideración, que en la sentencia impugnada consta que el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales en sus escritos de conclusiones y ampliatorios de los mismos, expuso no oponerse al deslinde, pero hizo la salvedad de que se establecieran los mecanismos necesarios al Registro de Títulos la afectación legal, consignando que había una porción de esa parcela que se encontraba dentro del área protegida Autopista 6 de Noviembre, por lo que solicitó la no objeción a los trabajos de deslinde dentro de la parcela en cuestión, y de que

se ordenara al Registro de Títulos la inscripción de la afectación legal para que constara en los libros y folios correspondientes, consignando que una porción de la parcela mencionada se encontraba dentro de los límites del Corredor Ecológico de la Autopista 6 de Noviembre”;

Considerando, que de las precedentes conclusiones, se evidencia, que el Tribunal a-quo acogió las pretensiones del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, quien había manifestado no objeción a la apropiación del deslinde de la empresa Almafrío, S. R. L., no obstante haber iniciado en su informe núm. 331-13 de fecha 11 de junio de 2013, que la Parcela núm. 60-B-Refundida, del Distrito Catastral núm. 8, del municipio de Haina, provincia San Cristóbal, tenía localizada una porción dentro de los límites del Corredor Ecológico Autopista 6 de Noviembre “; que dicho Corredor, por disposición de la Ley núm. 174-09 del 3 de junio de 2009, (que adicionó al artículo 37 de la Ley Sectorial de Áreas Protegidas núm. 202-04, en la clasificación de Corredor Ecológico), en su artículo 3, establece que, “el Sistema de Corredores Ecológicos las Autopistas Duarte, Autopista 6 de Noviembre y de la Autopista Juan Bosch de la República Dominicana, cubrirá una franja de cuarenta (40) metros de ancho a ambos lados de la vía, contados a partir del borde superior del talud de los cortes y de la base del talud de los rellenos, así como las zonas divisorias, isletas de separación intravial, áreas verdes conexas y zonas de amortiguamiento”, sin embargo, el Tribunal a-quo no observó que el referido informe 331-13, el cual figuraba entre las piezas depositadas en el presente recurso, además de indicar que la Parcela núm. 60-B-Refundida tenía localizada una porción dentro de los límites del Corredor Ecológico Autopista 6 de Noviembre, también señalaba, que “para determinar la cantidad de terreno dentro y fuera del área protegida, sugería que el interesado debía contratar los servicios de un agrimensor para que realizará un levantamiento topográfico, bajo la supervisión de un técnico de la División de Cartografía”; que sobre este último aspecto, el Reglamento General de Mensuras Catastrales, en relación al levantamiento planimétrico de parcela, en el cruce de sus artículos 88, 91 y 92, se infiere, que las vías de comunicación terrestre a cargo del Estado o propiedad de particulares que colindan con el inmueble, así como cuando el o los inmuebles objeto del acto están parcialmente afectados por derechos registrados, y cuando existan situaciones de hechos aptas para generar derecho, deberá efectuarse las operaciones necesarias para identificarlos, posicionarlos y dimensionarlos;

Considerando, que el derecho de propiedad no es un derecho absoluto, puede ser afectado parcial o totalmente cuando se justifique el interés general o social, en ese sentido, al establecer que una porción estaba ubicada dentro de los límites del Corredor Ecológico de la Autopista 6 de Noviembre, era pertinente para la preservación del interés general, cuya finalidad persigue la Ley núm. 174-09, pues el referido corredor constituye parte de la biodiversidad de los ecosistemas del territorio nacional, por ende, para asegurar la permanencia y conservación irrestricta de determinada área, resultaba adecuado y razonable que el tribunal ordenara la anotación para que a la vez esta restricción sea oponible a terceros, de esta manera se hiciera posible que uno de los requisitos del sistema inmobiliario que es, que los derechos o gravámenes sean inscritos con el propósito de su oponibilidad a terceros, pues al tratarse de aprobación de trabajos técnicos sobre terrenos registrados y que tienen afectación de área protegida, se debe hacer una valoración incardinada de las normas categóricas como las hipotéticas, es decir, no sólo limitarse a las normativas que consagra el derecho de propiedad así como las propias de los trabajos técnicos, sino evaluar la norma fundamental de áreas protegidas y las disposiciones de la Ley de Tierras, en específico en lo inherente a la especialidad técnica y publicidad registral de esta última, pero, tal como en parte señala la recurrente era deber del tribunal al tratarse de la aprobación de trabajos técnicos, ordenar las previsiones de oficio que eran pertinentes, pues en esta etapa, la Jurisdicción Inmobiliaria al tener que revisar estos trabajos aún sin que existan objeciones, debe velar por el cumplimiento de los requisitos antes indicados y que son la esencia del sistema de registro, en ese orden, la especialidad se cumple con la exactitud tanto de área disponible o usufructuable así como las afectaciones; para esto se requiere que cuando se pretenda que una parcela o área de la misma sea afectada, debe estar precisada o cuantificada, que con esta satisfacción se da paso a la eficacia de la oponibilidad y publicidad registral;

Considerando, que indicó el tribunal que sólo una porción del área del Corredor Ecológico Autopista 6 de Noviembre, estaba dentro del perímetro del área deslindada y que resultó la Parcela núm. 309339008221, sin embargo al ordenar que la anotación se haga para que la protección del referido Corredor Ecológico sea eficaz en toda la parcela, implicó la afectación general del derecho de propiedad de la sociedad comercial Almafrío, S.R.L.,

por cuanto no hizo la determinación correspondiente al área que debía ser preservada, incurriendo en una violación al derecho de propiedad, más la inobservancia de los principios de especialidad y publicidad de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, que regula el registro de todos los derechos reales inmobiliarios; 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, desnaturalización de los hechos o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, 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 Central el 12 de enero de 2015, en relación a la Parcela núm. 60-B-Refundida, resultando la Parcela núm. 309339008221, Distrito Catastral núm. 8, del municipio de Haina, provincia San Cristóbal, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia, y envía el asunto por ante el Presidente del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, para que apodere una sala integrada por jueces distintos; **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 24 de enero de 2018, años 174° de la Independencia y 155° de la Restauración.

Firmado: Edgar Hernández Mejía, Robert C. Placencia Álvarez 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.