

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 27 de enero de 2016.

Materia: Tierras.

Recurrente: Ana María Félix Lara.

Abogados: Dr. Manuel Ramón Peña y Lic. Enrique del Orbe.

Recurrido: Benedicto Pichardo Nivar.

Abogado: Lic. Ángel María Duarte.

**TERCERA SALA.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 14 de marzo de 2018.  
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 Ana María Félix Lara, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0252559-9, domiciliada y residente en la calle La Guardia núm. 63, Villa Consuelo, de esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 27 de enero 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 Licdo. Enrique del Orbe, por sí y por el Dr. Manuel Ramón Peña, abogados de la recurrente;

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 15 de abril de 2016, suscrito por el Dr. Manuel Ramón Peña Conce, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0210825-5, abogado de la recurrente, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 19 de mayo de 2014, suscrito por el Licdo. Angel Maria Duarte, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0035643-5, abogado del recurrido Benedicto Pichardo Nivar;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 7 de junio de 2016, suscrito por el Licdo. Ángel Maria Duarte, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0035643-5, abogado del recurrido Elecido Fermín Pérez;

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, Sara I. Henríquez Marín y Moisés A. Ferrer Landrón, asistidos por la Secretaria General, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente Recurso de Casación;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre

Procedimiento de Casación;

Visto el auto dictado el 12 de marzo de 2018 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 Alvarez, 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;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo a solicitud de aprobación de trabajos de deslinde, refundición y transferencia (litigiosa) con relación a los solares nos. 22 y 23, de la Manzana no. 859, del Distrito Catastral no.1 del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, debidamente apoderado, dictó en fecha 23 de marzo del 2012, la sentencia no. 2012-1465 cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Acoge, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión las conclusiones producidas por la Licda. María Antonieta Báez, en representación de la parte solicitante, señores Juan de Jesús Bautista y Brunilda Altagracia de Bautista; Segundo: Aprueba, el deslinde y la refundición dentro del ámbito del Solar No. 23 Manzana No. 859, y el Solar No. 22-A Manzana 859 del Distrito Catastral no.1, realizados por el Agrimensor Silvestre Santana y aprobados técnicamente por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, el 4 de agosto del año 2011, resultando la Parcela No. 400443890775, con una superficie de 120.00 metros cuadrados; Tercero: Rechaza, la instancia de fecha 16 de noviembre del año 2011, suscrita por el Dr. Manuel Ramón Peña Conce, en representación de la señora Ana María Feliz Lara, por los motivos expuestos en esta decisión; Cuarto: Acoge la transferencia hecha por el Sr. Benedicto Pichardo Nivar mediante contrato de venta de fecha 18 de febrero del año 2008, legalizadas las firmas por el Lic. Rafal Miguel Peña Casado notario público de los del número para el Distrito Nacional; Quinto: Ordena que el Registrador de Título del Distrito Nacional realice las siguientes actuaciones: a) Cancelar, del asiento registral que sustenta los derechos deslindados por este tribunal correspondiente a la constancia anotada en el Certificado de Título No. 64-1304 que ampara los derechos de Brunilda Altagracia Aracena García de Bautista casada con el Sr. Juan de Jesús Bautista dentro del ámbito del Solar No. 23 Manzana No. 859 del Distrito Catastral 1 del Distrito Nacional; b) Cancelar el Certificado de Título No. 2007-10153, que ampara el derecho de la Sra. Brunilda Altagracia Aracena García de Bautista casada con el Sr. Juan de Jesús Bautista, del Solar No. 22-A Manzana 859 del Distrito Catastral 1 del Distrito Nacional; c) Expedir Certificado de Título de propiedad sobre la Parcela resultante No. 400443890775 con una superficie de 120.00 metros cuadrados a favor del Sr. Benedicto Pichardo Nivar, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad No. 001-1251268-6 domiciliado y residente en la calle Francisco Henríquez Carvajal No. 295, Villa Consuelo, Santo Domingo, Distrito Nacional y emitir el correspondiente certificado de Título Original libre de Cargas y Gravámenes; Comuníquese: Al Registro de Títulos de la Provincia Santo Domingo para fines de ejecución de la presente, con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original; y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales para los fines de lugar”; b) que sobre recurso de apelación interpuesto contra la misma el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó en fecha 27 de Enero del 2016, la sentencia núm. 2016-0264 ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Declara regular en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto en fecha 1 de junio de 2012, por la señora Ana María Feliz Lara, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Dr. Manuel Ramón Peña Conce, por haber sido hecho en tiempo hábil; **Segundo:** En cuanto al fondo, rechaza el indicado recurso de apelación, por los motivos indicados en el cuerpo de la presente sentencia; **Tercero:** En consecuencia, confirma la sentencia No. 20121465, dictada en fecha 23 de marzo de 2012, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Sala IV, en relación al Solar No. 23, de la Manzana No. 859 y el Solar No. 22-A, de la Manzana No. 859, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, cuya parte dispositiva fue transcrita en el primer considerando de esta sentencia; **Cuarto:** Acoge, las conclusiones vertidas por la parte interviniente voluntaria, señor Elecido Fermín Pérez, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Licdo. Ángel María Duarte, por ser justas y sustentadas en base legal; **Quinto:** Acoge, el contrato préstamo hipotecario de fecha 23 de octubre de 2009, legalizado por el Dr. Francisco Comarazamy Hijo, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, suscrito por el señor Elecido Fermín Pérez, en calidad de acreedor y el señor Benedicto Pichardo Nivar, en calidad de deudor, por una suma de US\$20,000.00; en ese sentido, se ordena al Registro de Títulos del

*Distrito Nacional, lo siguiente: a) Ejecutar la sentencia No. 20121465, dictada en fecha 23 de marzo de 2012, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Sala VI, tal como fue dada; b) Inscribir hipoteca convencional por la suma de US\$20,000.00, en el Certificado de Título a expedir a favor del señor Benedicto Pichardo Nivar, sobre la Parcela No. 400443890775, con una superficie total de 120.00 metros cuadrados, ubicada en Villa Consuelo, Distrito Nacional, posicional resultante de los trabajos de deslinde y refundición realizados en los Solares Nos. 23 y 22-A, de la Manzana No. 859, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, que fueron originalmente los inmuebles puestos como garantía pro el deudor; y en consecuencia; c) Expedir la correspondiente certificación de registro de acreedor a favor del señor Elecido Fermín Pérez, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1338162-8, domiciliado y residente en la calle Pablo VI No. 2, sector Cristo Rey, Santo Domingo, Distrito Nacional, en virtud del indicado contrato de préstamo; **Sexto:** Condena a la parte recurrente, señora Ana María Feliz Lara al pago de las costas del procedimiento, con su distracción a favor y provecho del abogado de la parte recurrente, Lic. Rafael Miguel Peña Casado, y el abogado de la parte interviniente voluntaria, Lic. Ángel María Duarte; **Comuníquese:** La presente sentencia a la Secretaria General y Secretaria común de esta Jurisdicción Inmobiliaria, para su publicación y demás fines de lugar”;*

Considerando, que el artículo 82 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, en lo que se refiere al recurso de casación establece lo siguiente: “Es la acción mediante la cual se impugna una decisión dictada por un Tribunal Superior de Tierras. El procedimiento para interponer este recurso estará regido por la ley sobre Procedimiento de Casación y los reglamentos que se dicten al respecto”;

Considerando, que el recurrente en su memorial introductorio proponen, contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **CPrimer Medio:** Desnaturalización de los hechos de la Causa; **Segundo Medio:** Falta de base legal y ausencia de contestación a las conclusiones del recurrente; **Tercer Medio:** Violación 69 de la Constitución que establece el derecho fundamental a una tutela judicial efectiva ;

### **En cuanto a la solicitud de intervención voluntaria y medio de inadmisión del recurso de casación**

Considerando, que en el presente proceso, el señor Elecido Fermín Pérez solicita intervención voluntaria ante esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia y la declaratoria de inadmisibilidad del presente recurso de casación por no haberle sido notificado el presente recurso en su calidad de interviniente voluntario ante la Corte a-qua;

Considerando, que del análisis de la presente solicitud, se comprueba lo siguiente: a) que el señor Elecido Fermín Pérez, formó parte de la sentencia hoy impugnada en casación, en calidad de interviniente voluntario, por ser acreedor del recurrido señor Benedicto Pichardo Nivar; b) que la Corte a-qua reconoció sus acreencias, acogiendo su solicitud de inscripción de derechos dentro del inmueble deslindado y refundido a favor de su deudor señor Benedicto Pichardo Nivar; c) que la parte recurrente en casación impugnó lo decidido por la Corte a-qua en cuanto a la aprobación de los trabajos técnicos, que corresponde a la demanda principal conocida ante los jueces de fondo y no sobre las acreencias reconocidas a su favor ante la Corte a-qua; d) que, lo único cuestionado fueron las costas de procedimiento acogidas por los jueces de la Corte;

Considerando, que en virtud de lo arriba indicado, al verificarse que no ha sido impugnado ni cuestionado en casación ningún punto de fondo ni de interés sobre la acreencia del señor Elecido Fermín Pérez; así como tampoco, se verifica que las controversias planteadas en el presente recurso de casación tenga o puedan generar algún efecto adverso en cuanto a lo decidido por los jueces de la Corte a-qua, en lo que respecta al indicado interviniente, ni ser el presente asunto una parte indivisible en el presente caso, procede rechazar la intervención voluntaria, así como su solicitud de inadmisibilidad del recurso de casación, por los motivos arriba indicados, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente sentencia;

### **En cuanto al fondo del Recurso de Casación**

Considerando, que la parte recurrente en el desarrollo de sus medios de casación primero, segundo y tercero reunidos por su vinculación y para una mejor solución al presente caso, expone en síntesis lo siguiente: a) que la

Corte a-qua incurrió en desnaturalización de la causa al condenar en costas a la parte recurrente a favor de la parte interviniente voluntaria señor Elecido Fermín Pérez, cuando el recurrente nunca se opuso a sus pretensiones ni era su adversario, sino el recurrido señor Benedicto Pichardo Nivar en la presente demanda; b) que la Corte a-qua desconoció hechos fundamentales que se hicieron constar en el escrito de conclusiones tales como: 1) que el señor Benedicto Pichardo Nivar no obstante tener conocimiento del fallecimiento del señor Enrique Feliz, quien figura como propietario del Solar no. 22-B de la Manzana no. 859, del Distrito Catastral no.1, del Distrito Nacional, le notificó para comparecer a la audiencia de aprobación de deslinde y no a sus sucesores; 2) así como también, que el finado Enrique Feliz testó a favor del recurrente, legándole la casa construida dentro del solar no. Solar no. 22-B de la Manzana no. 859, del Distrito Catastral no.1, del Distrito Nacional; 3) que ocupó parte de los terrenos del señor Enrique Feliz y que no fueron llamados a los colindantes del terreno al realizar el deslinde, de manera tal que existen otras reclamaciones realizada por otra colindante, como es la señora Teresa Morales, procediendo el agrimensor contratado a omitir dichas situaciones a los fines de legalizar un deslinde que tiene una ocupación ilegal, y que el tribunal pudo advertir sin embargo, rechazó la apelación y confirmó la sentencia que aprobó trabajos que ocupan áreas que le corresponden a los vecinos avalados en certificado de título, sin ser escuchados, primero por el agrimensor y luego por el tribunal de primer grado en flagrante violación al derecho de defensa, el cual le fue externado a la Corte, no obstante, no dio contestación a dichos hechos;

Considerando, que por último, la parte recurrente indica que la Corte a-qua violó el artículo 69 de la Constitución que establece el derecho fundamental a una tutela judicial efectiva al rechazarle su recurso, bajo el criterio de que Cno pudo contradecir el informe de la Dirección General de Mensuras Catastrales y que no aportó pruebas de que el agrimensor haya incumplido sus responsabilidades;n cuando era obligación del tribunal garantizar una tutela judicial efectiva a través de la verificación si en los trabajos de deslinde fueron o no violentados los derechos; que asimismo, la parte recurrente indica, que fue depositado por ellos una sentencia definitiva del juzgado de paz, en la cual se condenó al señor Benedicto Pichardo Nivar y se ordenó la demolición de la escalera;

Considerando, que del análisis de los medios de casación planteados y de la sentencia hoy impugnada se comprueba, que la Corte a-qua para llegar a la solución dada en su sentencia, hoy impugnada, hizo constar en sus considerandos que realizaron un estudio de los documentos que dieron origen a la aprobación de los trabajos de deslinde y refundición aprobados, entre ellos la notificación a los colindantes y planos de los trabajos resultantes, verificando entre otras cosas lo siguiente: Que al efecto, al examinar la fase técnica del presente proceso, este Tribunal Superior de Tierras ha constatado, tal como invoca la parte recurrida, que dichos trabajos de deslinde y refundición se efectuaron con el debido conocimiento y citación de los colindante, que efectivamente el agrimensor actuante dio fiel cumplimiento y resguardó las normas éticas en que se debe ejecutar y realizar el trabajo técnico de mensura, especialmente a las condiciones particulares de publicidad técnica, exigidas por el artículo 12, de la Resolución no. 355-2009, del Reglamento para la regularización parcelaria y el deslinde, y al artículo 69, de la Ley no. 108-05, sobre Registro InmobiliarioQ; que no obstante esto, también la Corte a-qua, ordenó una inspección dentro de los inmuebles objetos de la litis, mediante sentencia preparatoria no. 2013-1547, de fecha 26 de abril del año 2013, cuyo resultado, reveló mediante informe de la Dirección Regional de Mensura de fecha 23 de marzo del año 2015, que el señor Benedicto Pichardo Nivar ocupa un área total de 120 metros cuadrados dentro de los solares nos. 22-A y 23 de la Manzana no. 859 del Distrito Catastral no.1 del Distrito Nacional, que es el área deslindada y refundida y que dichos trabajos no afectan a terceros;

Considerando, que asimismo, en la continuación de las motivaciones dadas por los jueces de la Corte a-qua, éstos explican que si bien es cierto que de los trabajos de deslinde y refundición de los Solares no. 22-A y 23, antes indicado, resultó colindante posicional la recurrente señora Ana María Feliz, quien adquirió por legado el Solar no. 22-B, no es menos cierto que de la verificación realizada por el Tribunal de los planos, tanto particulares como general, el deslinde se realizó en el solar no. 23 y el mismo no colinda con el Solar no. 22-B que ocupa la recurrente; que quienes realmente ostentaban la calidad de colindante de la porción deslindada, son las señoras Teresa Morales (solar no. 23-A), y Rosa Pérez (Solar no.10), compareciendo esta ultima a la audiencia celebrada en primer grado y manifestando no tener objeción a los mismos; que, en ese sentido, entre otras motivaciones

ampliamente expuestos por la Corte a-qua, procedió a rechazar el recurso de apelación contra los trabajos indicados, en síntesis por no existir pruebas que hayan podido variar ante dicha Corte lo decidido en primer grado, y que evidenciaran que no fueron guardados los procedimientos para la ejecución y aprobación de los trabajos técnicos objeto del presente asunto;

Considerando, que lo arriba indicado pone en evidencia que la Corte a-qua no solo verificó y analizó los trabajos técnicos realizados por el agrimensor, así como la comprobación de que se le dio cumplimiento a los criterios de publicidad establecidos para resguardar derechos registrados de terceros, sino que también ordenó una inspección a través del órgano competente para verificar y comprobar los alegatos esgrimidos por la parte recurrente en apelación, comprobando la Corte que no hay afectación de derechos a terceros en los trabajos de deslinde realizados; es por ello que no se evidencian los vicios de violación al artículo 69 de la Constitución relativa a la tutela judicial efectiva, la falta de base legal y falta de contestación de conclusiones, en razón de que la Corte a-qua, instruyó en base a los alegatos planteados, contestó y valoró en conjunto las pruebas puestas a su disposición y sobre todo quedó demostrado que la hoy recurrente no era colindante con la porción deslindada, por tanto su notificación no era necesaria para los trabajos de campo; en consecuencia, la Corte a-qua falló conforme a los elementos de pruebas fundamentales que comprobaron que no existe una violación a un derecho registrado, ni existe ocupación ilegal, ni fueron violados los procedimientos relativos a la publicidad para la realización de los trabajos técnicos aprobados por el juez de primer grado;

Considerando, que por último, en cuanto al alegado vicio incurrido por la Corte a-qua con relación a la condenación en costas, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, hace constar lo siguiente: “ *Que habiendo sucumbido en su recurso de apelación la parte recurrente, señora Ana María Feliz Lara y habiendo sido pedida su condenación al pago de las costas por la parte recurrida e interviniente voluntaria, procede ordenar la distracción de las mismas en provecho del abogado de la parte recurrida, Lic. Rafael Miguel Peña Casado y el interviniente voluntario, Lic. Ángel María Duarte, conforme el artículo no.66 de la ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario y el artículo no.88, del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción InmobiliariaQ;* Que, el antes transcrito criterio se encuentra conforme a las normas jurídicas que nos rigen; por consiguiente, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, ha determinado que es correcta, en razón de que los jueces de fondo tienen el poder discrecional de decidir sobre el pago de las costas del procedimiento, sin necesidad de hacer más justificaciones que la verificación de quién ha sucumbido en la demanda o litis, siempre que no incurra en desnaturalización; lo que no ha sucedido en el presente caso, ya que el recurrente en apelación sucumbió en todos sus pedimentos; en consecuencia, al no verificarse los vicios alegados en el presente caso, procede rechazar el recurso de casación por los motivos arriba indicados.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por la señora Ana María Feliz Lara contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Central, de fecha 27 de enero del año 2016, en relación a los Solares núms. 22-A y 23 de la Manzana núms. 859 del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas y ordena su distracción en provecho de los Licdos. Rafael Miguel Peña Casado y Ángel María Duarte, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

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 14 de marzo de 2018, años 175° 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.