

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 31 de marzo de 2016.

Materia: Tierras.

Recurrente: Antonino Florio.

Abogados: Dres. William I. Cunillera Navarro, Otilio M. Hernández Carbonell y Licda. Alejandrina García George.

Recurridos: Richard Francis Lynen y compartes.

Abogados: Licdos. Fabio José Guzmán Ariza, Rubén J. García B., César R. Calderón García y Licda. Rhadaisis Espinal Castellanos.

**TERCERA SALA.**

*Casa.*

Audiencia pública del 21 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 el señor Antonino Florio, italiano, mayor de edad, Pasaporte Italiano núm. 153682R, domiciliado en la ciudad de Roma, Italia, con domicilio accidental en el apto. núm. 102, edificio núm. 37, calle Mustafá Kemal Atatürk, esq. Dr. Luis Scheker, ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 31 de marzo 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 a la Licda. Rhadaisis Espinal Castellanos, por sí y por los Licdos. Fabio José Guzmán Ariza, Rubén J. García B. y César R. Calderón García, abogados de los recurridos, los señores Richard Francis Lynen, Wener Eberhard Lynen, Harry Norbert Lynen y Erick Luis Lynen;

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 9 de mayo de 2016, suscrito por los Dres. William I. Cunillera Navarro, Otilio M. Hernández Carbonell y la Licda. Alejandrina García George, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-077119-6, 001-100844-9 y 093-0012300-8, respectivamente, abogados del recurrente, el señor Antonio Florio, mediante el cual proponen los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa de fecha 23 de junio de 2016, suscrito por los Licdos. Fabio José Guzmán Ariza, Rubén J. García B., Rhadaisis Espinal Castellanos y César R. Calderón García, abogados de los recurridos;

Que en fecha 17 de mayo de 2017, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Edgar Hernández Mejía, en funciones de Presidente; Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Álvarez, asistidos por la Secretaria General, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente Recurso de Casación;

Visto el auto dictado el 19 de marzo de 2018 por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente

de la Tercera Sala, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, conjuntamente con el magistrado Moisés A. Ferrer Landrón, 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. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, 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 derecho registrado en relación a la Parcela núm. 3803-0 del Distrito Catastral núm. 7, del municipio y provincia de Samaná, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná debidamente apoderado, dictó en fecha 4 de marzo del año 2015, la sentencia núm. del 2015-00110, cuyo dispositivo se encuentra contenido en la sentencia impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia núm. 2016-0092 fecha 31 de marzo del año 2016, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: *“Parcela 3803-0, del Distrito Catastral número 7 del municipio y provincia Samaná; **Primero:** Se declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor Antonino Florio, contra la sentencia núm. 2015-00110, del 4 de marzo del año 2015, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, con relación a la Parcela núm. 3803-0, del Distrito Catastral núm. 7 del municipio y provincia Samaná, por haber sido hecho de conformidad con las normas legales y de derecho; **Segundo:** En cuanto al fondo, se rechazan las conclusiones planteadas por la parte recurrente, incluyendo los pedimentos referentes a las comprobaciones y declaraciones, y con ellas, el recurso mismo, por las razones contenidas en los motivos anteriores; **Tercero:** Se rechaza el pedimento planteado por la parte recurrida, en cuanto concierne a ordenar la desocupación o desalojo de cualquier intruso que se encuentre ocupando la referida Parcela núm. 3803-0 sin el consentimiento de los propietarios, conforme artículos 47 y 49 de la ley núm. 108-05 y 161 del Reglamento de los Tribunales Inmobiliarios, por las razones que figuran expuestas anteriormente; **Cuarto:** Se rechaza el pedimento invocado por la parte recurrida, en cuanto a descartar de los debates, cualquier documento que pudiese haber sido depositado por el apelante con posterioridad a los aportados en la fase de presentación de pruebas, por los motivos que anteceden; **Quinto:** Se ordena la compensación de las costas del procedimiento, por las razones que constan en parte anterior de la presente decisión; **Sexto:** Se ordena a cargo de la Secretaría General de este Tribunal, comunicar la presente sentencia, tanto a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, así como también al Registro de Títulos de Samaná, a los fines establecidos en el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; **Séptimo:** Se ordena además, a la Secretaría General de este Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, proceder al desglose de los documentos que conforman este expediente, en cumplimiento de la Resolución núm. 06-2015, de fecha 9 de febrero del 2015, sobre Operativo de Desglose de Expedientes, dictada por el Consejo del Poder Judicial, en fecha 18 de febrero del 2015; **Octavo:** Se confirma en todas sus partes la sentencia núm. 201500110, del 4 de marzo del año 2015, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, cuyo dispositivo dice textualmente así: *“**Primero:** Declarar, como al efecto declaramos, regular en cuanto a la forma, la instancia de fecha doce (12) del mes de julio del año 2004, depositada en fecha 14 de julio del mismo año, suscrita por el Dr. William I. Curnillera Navarro y Alejandrina García George, en representación del señor Antonino Florio, en solicitud de demanda en nulidad de deslinde, con relación a la Parcela núm. 3803-0 del Distrito Catastral núm. 7 del municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, por haber sido incoada en tiempo hábil y de acuerdo a la ley; **Segundo:** Rechazar, como al efecto rechazamos, las conclusiones al fondo del demandante, señor Antonino Florio, por ser improcedentes, infundadas y carentes de pruebas y bases legales; **Tercero:** Acoger, como al efecto acogemos de manera parcial, las conclusiones al fondo de la parte demandada, señores, Werner Sberhard Lynen Woss y Gil, Richard Francis Lynen Woss y Gil, Harry Norbert Lynen Woss y Gil y Erick Luis Lynen Woss y Gil, por ser justas y reposar en pruebas y bases legales, en tal sentido ordenamos a la Registradora de Títulos de Samaná, mantener con toda su fuerza y vigor el Certificado de Título núm. 200-115, de fecha dos (2) de agosto del Dos Mil Dos (2000), expedido por el Registro de Títulos de Nagua, a favor de los señores, Werner Sberhard Lynen Woss y Gil, Richard Francis Lynen Woss y Gil, Harry Norbert Lynen Woss y Gil y Erick Luis Lynen Woss y Gil, que ampara la Parcela núm. 3803-0 del Distrito Catastral núm. 7 de Samaná, con una superficie de 3,515.17 metros cuadrados; **Cuarto:** Ordenar, como al efecto ordenamos, a la Registradora de Títulos de Samaná el levantamiento de la litis sobre**

*derechos registrados inscrita sobre la Parcela núm. 3803-O del Distrito Catastral núm. 7 de Samaná, de conformidad con lo establecido en el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; Quinto: Condenar, como al efecto condenamos, al demandante, señor Antonino Florio, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los Licdos. César Calderón García, Fabio J. Guzmán Ariza, Rubén J. García B., y Rhadasis Espinal Castellanos, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”; (sic)*

Considerando, que el recurrente, en su memorial de casación, propone, contra la sentencia impugnada, los siguientes medios: “**Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa y carencia de ponderación de los documentos y pruebas aportadas y omisión de estatuir; **Segundo Medio:** Violación al derecho de defensa; **Tercer Medio:** Falta de base legal; **Cuarto Medio:** Violación a la Constitución de la República Dominicana”;

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 que 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 los medios de casación segundo y cuarto, presentados por la parte recurrente en casación, se limitan a transcribir definiciones, jurisprudencia y artículos, sin proceder a desarrollar y justificar los mismos; que, en ese sentido, para cumplir con el voto de la ley no basta indicar en el memorial de casación los artículos de los textos legales alegadamente violados, ni tampoco limitarse a transcribir jurisprudencias, sin indicar los agravios y/o violaciones realizadas en la sentencia impugnada, de manera clara, lógica y con razonamiento jurídico, lo que imposibilita a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia verificar dichas violaciones, en consecuencia, procede desestimar los referidos medios;

Considerando, que de los medios de casación primero y tercero, reunidos para su estudio por su relación y conveniencia para la solución del presente caso, se puede sustraer, en síntesis, los alegatos siguientes: “a) que en la sentencia impugnada, los jueces incurrieron en el desconocimiento total del valor y fuerza probatoria del Certificado de Título expedido a favor del señor Antonino Florio; b) que los jueces no ponderaron la Resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras, en fecha 28 de enero del año 2000, que aprobó trabajos de deslinde, en razón de que no tomaron en cuenta que la indicada resolución, que aprobó deslinde, resultando, entre otras, la Parcela núm. 3803-0, del Distrito Catastral núm. 7 del municipio de Samaná, a favor de los señores Wener Sberhard Lynen Woss y Gil, Harry Norbert Lynen Woss y Gil, Richard Francis Lynen Woss y Gil y Erick Luis Lynen Woss y Gil, fue realizado por el agrimensor contratista, sin notificar ni participar a los co-propietarios y colindantes dentro de la misma parcela, que dicho agrimensor no hizo constar en su plano las mejoras que se encuentran construidas dentro de la parcela deslindada y que alega pertenecen al señor Antonino Florio, ni tampoco el señor Antonino Florio, en calidad de copropietario de la Parcela núm. 3803, otorgó carta de conformidad a los mencionados señores, por lo que dichos trabajos son nulos de pleno derecho; que asimismo, la sentencia dictada por la Corte a-qua da como buenos y válidos todos los documentos aportados por la contraparte, desconociendo el principio general del derecho de que el fraude lo corrompe todo”; c) que, por otra parte, sigue indicando la parte recurrente que “la Corte a-qua no ponderó, en lo absoluto, el escrito de conclusiones del señor Antonino Florio, que de haber leído las motivaciones en el indicado escrito, el resultado hubiera sido distinto”;

Considerando, que del análisis de los medios de casación desarrollados y del estudio de la sentencia impugnada en casación, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha podido comprobar lo siguiente: a) que la Corte a-qua hace constar en sus motivaciones una descripción de los hechos verificados, tanto por el Tribunal de Jurisdicción Original, como por el Tribunal Superior; b) que entre los hechos verificados, indica que la Parcela núm. 3803, del Distrito Catastral núm. 7 de Samaná, tiene una extensión de 109,213.00 metros cuadrados; c) que los derechos deslindados a favor de la parte hoy recurrida, señores Wener Sberhard Lynen Woss y Gil, Harry Norbert Lynen Woss y Gil, Richard Francis Lynen Woss y Gil y Erick Luis Lynen Woss y Gil, tienen su origen en un proceso de saneamiento de fecha 5 de abril del año 1984, en el que aparece como beneficiaria, entre otros, la señora Palmira Casilda Woss y Gil González, con un área de 4, 873.5 metros cuadrados, dentro del inmueble de referencia, madre de los hoy recurridos, y quienes posteriormente a su fallecimiento obtuvieron dichos derechos, los cuales procedieron a deslindar mediante Resolución de fecha 10 de marzo del año 1997, y ejecutada en fecha 28 de

enero del año 2000, resultando las Parcelas núms. 3803-O y 3803-P, del Distrito Catastral núm. 7 del municipio y provincia de Samaná, amparadas en documentos cuya nulidad se solicita en la referida litis; d) que hacen constar los jueces de fondo, que conforme a copia de una constancia anotada de fecha 18 de enero del 1999, el señor Antonino Florio posee derechos registrados dentro de la Parcela núm. 3803, arriba indicada, ascendente a un área de 3,515.17 metros cuadrados, producto de una compra que realizara en el año 1998 al señor Martín Meléndez, y hacen constar los jueces la existencia de otra copia de una constancia anotada de fecha 3 de diciembre del año 2011, expedida a nombre de Antonino Florio por el Registro de Títulos de Nagua, dentro de la misma parcela, con un área de 629Mts.; e) que asimismo, los jueces de la Corte a-qua hacen constar que la parte demandante no pudo demostrar, a través de pruebas, que no fueron citados los colindantes, ni presentaron alguna prueba que evidenciara la irregularidad alegada en el referido deslinde; que en la sentencia, los jueces de fondo hacen constar que ciertamente el señor Antonino Florio tiene derechos registrados dentro de la parcela indicada, pero los derechos de los demandados, dentro de la parcela en cuestión, se originaron en un proceso de saneamiento realizado por la señora Palmira Casilda Woss y Gil Gonzalez en el año 1984, quien no transfirió sus derechos y los mismos pasaron a sus descendientes; sin embargo, rechaza las conclusiones de los demandados en cuanto a la solicitud de desocupación y desalojo dentro de la Parcela núm. 3803-O, del Distrito Catastral núm. 7 del municipio y provincia de Samaná por haber sido rechazada ante el juez de primer grado y no haber sido apelada de manera incidental ante la Corte;

Considerando, que si bien la Corte establece puntos de hechos sustanciosos que dan respuesta a cuestionamientos establecidos en la demanda, tales como la legitimidad de los derechos registrados de los recurridos señores Wener Sberhard Lynen Woss y Gil, Harry Norbert Lynen Woss y Gil, y su posesión dentro de la Parcela núm. 3803 del Distrito Catastral núm. 7 del municipio y provincia de Samana, no obstante, las mismas no son suficiente para determinar si fue bien o mal aplicado el derecho, en cuanto al punto principal de la demanda, que es la nulidad de la Resolución núm. 1143 de fecha 28 de enero del año 2000, que aprobó, de manera administrativa, trabajos de deslinde dentro de la parcela objeto del presente caso;

Considerando, que ésto así, porque la litis en el presente caso se sustenta en síntesis, en el fundamento de que no le fue notificado en su calidad de co-propietario, ni a los colindantes de la parcela, objeto del litigio, los trabajos de deslinde aprobados, ni hicieron constar en los mismos, mejoras construidas por el recurrente, el señor Antonino Florio que se encuentran en el terreno hoy deslindado a favor de los recurridos señores Werner Sbernard Lynen Wos y Gil, Hary Norbert Lynen Woss y Gil y compartes, que era deber del agrimensor contratista al momento de realizar los trabajos de campo, conforme expresa la parte recurrente en sus argumentaciones en el presente caso;

Considerando, que en ese sentido, la Corte a-qua hace suyo el criterio del juez de primer grado, al establecer en síntesis, *“que no podía ser acogida la solicitud de revocación de la resolución que aprobara los trabajos de deslinde, porque el recurrente no aportó la prueba de que los colindantes no fueron citados para el deslinde, por lo que es imposible declarar la nulidad del deslinde, a pesar de que fue realizado de manera administrativa, porque ese era el procedimiento que regía la derogada Ley núm. 1542 de Registro de Tierras y el Reglamento General de mensuras catastrales...”*; que si bien, para el año de aprobación de los indicados trabajos, año 2000, regía como bien indicaran los jueces de fondo la Ley núm. 1542 de Registro de Tierras y el Reglamento General de Mensuras Catastrales, era necesario determinar, mediante un análisis más profundo, los hechos que dieron origen a la resolución que aprobó deslinde hoy impugnada, ya mediante la verificación de los planos, generales y particulares, carta de conformidad, o a través de la presentación de otros elementos probatorios aportados por el propio recurrido, demostrativos de que sí habían cumplido con la publicidad requerida en aquel entonces, en virtud del artículo 216 de la Ley núm. 1542 de Registro de Tierras, y el artículo 17 del Reglamento de Mensuras 96-55, relativo al informe que debe realizar el agrimensor donde se comprueban las verificaciones realizadas en el campo por dicho auxiliar técnico, y en virtud de los requerimientos sostenidos a través de jurisprudencia constante, dada por esta Suprema Corte de Justicia, relativos al criterio de que para aprobar los trabajos de deslinde, de manera administrativa, la misma solo era posible a través de la manifestación de la conformidad o de no oposición dada por los co-dueños y/o colindantes de los trabajos técnicos realizados;

Considerando, que ciertamente el artículo 1315 del Código Civil, establece que: *“El que reclama la ejecución de*

*una obligación, debe probarla..” pero también expresa en su segunda parte que, “recíprocamente, el que pretende estar libre, debe justificar el pago o el hecho que ha producido la extinción de su obligación”;* por lo que el recurrido no estaba impedido de demostrar los hechos alegados en su contra;

Considerando, que asimismo, es necesario indicar que en razón de ser el presente caso, una solicitud de nulidad de una resolución administrativa relativa a trabajos de deslinde realizados en aplicación de la Ley núm. 1542 de Registro de Tierras, era necesario establecer, de manera clara, que fueron cumplidos los requisitos de especialidad y publicidad, cuyos principios no son exclusivos de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, sino que viene impregnada en el Sistema Torrens que la rige en el país desde su instauración con la Orden Ejecutiva núm. 511 del año 1920; por tal razón, no basta indicar que la parte recurrente no aportó pruebas que evidenciaran la no notificación, sino que era deber de los jueces, luego de impugnada una resolución administrativa, susceptible de revisión, comprobar que en cuanto al deslinde atacado, ciertamente se había cumplido con los procedimientos técnicos y legales establecidos por la ley; así como también en virtud del papel activo que tiene el juez en estos casos, comprobar si en los trabajos realizados fueron respetados los derechos y ocupaciones de los co-propietarios, conforme al origen de la adquisición de sus derechos, situación que en el contenido de la sentencia impugnada no se verifica;

Considerando, que lo antes indicado, aunado a otros hechos que se evidencia en la sentencia hoy impugnada, que establecen la calidad del recurrente, Antonino Florio, como co-propietario de derechos registrados dentro de la parcela en litis, de una porción ascendentes de 3,963 metros cuadrados y otra de 629 metros cuadrados; así como también que en contra de él se solicitó el desalojo de la parcela deslindada, pone en evidencia que en la especie debió ser determinado, de manera eficaz, si el recurrente tuvo o no participación en los trabajos realizados de conformidad a su calidad de co-dueño y/o colindante y debió determinarse si la posesión que sustenta es la que en derecho le corresponde, o si por el contrario, ocupa una porción que no le corresponde; ésto, a los fines de dar una solución jurídica al conflicto; por lo que era necesario determinar aspectos de hechos relevantes que no se verificaron en la sentencia hoy impugnada, toda vez que solo se indica, de manera general, que el presente asunto fue instruido, y que los procesos de deslinde atacados se realizaron de conformidad con la ley aplicable en aquel momento, la Ley núm. 1542 de Registro de Tierras, sin poner en contexto bajo cuales criterios o elementos de hecho realizaron dicha comprobación;

Considerando, que por mandato del artículo 20 de la Ley Sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, 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 la parte in fine del párrafo 3°, del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación las costas podrán ser compensadas cuando la 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 Departamento Noreste, de fecha 31 de marzo del año 2016, en relación a la Parcela núm. 3803-O, del Distrito Catastral núm. 7, del municipio y provincia de Samaná, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo y envía el presente asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte; 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 21 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.

