
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 28 de abril de 2016.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Alba Neris Almonte Díaz y Soldelina Hernández.

Abogado: Lic. Víctor Peña García.

Recurridos: Eufemia del Carmen Molina de Alba y Rafael Ariel Alba Santana.

Abogados: Dr. Nilson A. Vélez Rosa, Lic. Nilson Vélez Rosa y Licda. Maritza Alt. Ruíz Batista.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 11 de abril 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 las señoras Alba Neris Almonte Díaz y Soldelina Hernández, dominicanas, mayores de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 050-0022905-3 y Pasaporte núm. 215318148, domiciliadas y residente en esta ciudad de Santo Domingo, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 28 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 Licdo. Víctor Peña García, abogado de las recurrentes, las señoras Alba Neris Almonte Díaz y Soldelina Hernández;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Nilson Vélez Rosa, abogado de los recurridos, los señores Eufemia del Carmen Molina de Alba y Rafael Ariel Alba Santana;

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 30 de agosto de 2016, suscrito por el Licdo. Víctor G. Peña García, Cédula de Identidad y Electoral núm. 047-0001468-3, abogado de las recurrentes, mediante el cual propone el medio de casación que se indica más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 11 de octubre de 2016, suscrito por el Dr. Nilson A. Vélez Rosa y la Licda. Maritza Alt. Ruíz Batista, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0145655-6 y 001-0141289-8, respectivamente, abogados de los recurridos;

Que en fecha 18 de octubre de 2017, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Robert C. Placencia Alvarez 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. 25-91 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 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 Derechos Registrados (demanda en nulidad de deslinde) en relación a la Parcela núm. 1990 del Distrito Catastral núm. 3 del municipio de Jarabacoa, provincia La Vega, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de la Vega, debidamente apoderado, dictó en fecha 21 de abril del año 2014, la sentencia núm. 02062014000336, cuyo dispositivo es el siguiente: “En el Distrito Catastral No. 3, del municipio de Jarabacoa, provincia de La Vega; Primero: Se rechaza la demanda en solicitud de nulidad de deslinde, por falta de pruebas; Segundo: Se ordena a Registro de Título cancelar la nota preventiva sobre los derechos de Alba Nerys Almonte Díaz y Soldelina Hernández, respecto a la Parcela núm. 1990, del D. C. núm. 3, de Jarabacoa, cuya nota corresponde al expediente núm. 2071210443; Tercero: Se condena al pago de las costas del procedimiento a Eufemia del Carmen Molina de Alba y Rafael Ariel Alba Santana, ordenando su distracción y provecho a favor del Dr. Archivaldo Vásquez”; b) que sobre recurso de apelación interpuesto contra la sentencia antes transcrita, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó en fecha 28 de abril del 2016, la sentencia núm. 2016-1352, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Se declara, en cuanto a la forma, bueno y válido el recurso de apelación interpuesto por ante la secretaria del Tribunal Superior de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega, por el doctor Nilson A. Vélez Rosa, en nombre y representación de los señores Eufemia del Carmen Molina de Alba y Lic. Rafael Ariel Alba Santana, contra la sentencia núm. 02062014000336 de fecha 21 de abril del año 2014, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Vega, relativo a la litis sobre derechos registrados (demanda en nulidad de deslinde) en la Parcela núm. 1990, del Distrito Catastral núm. 03, del municipio de Jarabacoa, provincia de La Vega; Segundo: Se acogen las conclusiones de la parte recurrente los señores Eufemia del Carmen Molina de Alba y Lic. Rafael Ariel Alba Santana, por ser justas y apoyadas en base legal y rechaza, en consecuencia, las de la parte recurrida; y por propia autoridad y contrario imperio se ordena lo siguiente; Tercero: Se revoca la sentencia núm. 02062014000336, de fecha 21 del mes de abril del año Dos Mil Catorce (2014), dictada por la Juez Presidente de la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria de la provincia de La Vega; Cuarto: Se declara la nulidad del deslinde apercado en la Parcela núm. 1990 D. C. núm. 03, de Jarabacoa, provincia de La Vega por las causas expuestas en el desarrollo de esta sentencia; sobre todo al no haberse satisfecho las condiciones de notificación a todos los colindantes y copropietarios de la Parcela núm. 1990 del D. C. núm. 03, del municipio de Jarabacoa, provincia de La Vega; Quinto: Se condenan, a las señoras Soldelina Hernández y Alba Nerys Almonte Díaz, al pago de las costas de este proceso con distracción a favor y provecho del Dr. Nilson A. Vélez Rosa, abogado de la contraparte, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte; Sexto: Se ordena en virtud del artículo 136 del Reglamento de los Tribunales que se levante la nota precautoria inscrita en virtud de la presente litis”;

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 introductivo proponen, contra la sentencia impugnada, el siguiente medio de casación: “**Único Medio:** Falta de base legal, contradicción de motivos, desnaturalización de las pruebas testimoniales realizadas por las partes, desnaturalización de la medida de instrucción ordenada por el Tribunal durante el conocimiento del recurso de apelación”;

Considerando, que la parte recurrente en el desarrollo de su medio de casación, expone en síntesis lo siguiente: “a) que la Corte a-qua incurrió en falta de base legal al reconocerle a la recurrida violación al debido proceso bajo el alegato que la misma no fue citada para la realización y aprobación de los trabajos técnicos de deslinde del inmueble, objeto del presente asunto, bajo el fundamento de ser co-propietaria dentro de la parcela, cuando la misma, si bien tiene una constancia anotada dentro de la parcela origen, no es colindante de la porción deslindada, y en tal sentido, no se requería citarla, ya que la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y el Reglamento núm. 355-2009 de fecha 5 de marzo del año 2009, para la Regularización Parcelaria y el Deslinde, solo exigen al agrimensor citar a los colindantes y propietarios del inmueble a deslindar; b) que, asimismo alegan las recurrentes, la Corte a-qua incurrió en desnaturalización de las pruebas testimoniales y de las medidas de instrucción

realizadas, donde se verifican que los señores Eufemia del Carmen Molina de Alba y Rafael Ariel Alba Santana, tienen dentro de la Parcela núm. 1990 del Distrito Catastral núm. 3 de Jarabacoa, un área de 1,812 metros cuadrados de una superficie general de la Parcela de 48,066 metros cuadrados, no pudieron demostrar donde se encuentran ubicados sus derechos, porque nunca han ocupado ni poseído esos terrenos, ni tampoco que su vendedora, la señora Antonia Marte, ocupara los terrenos dentro de la parcela deslindada o que fuera colindante de la misma, también alega que el único colindante co-propietario es el señor Wilki Piña, quien fue citado, por tanto, la ley ni el reglamento ordenan citar a los copropietarios no colindantes que es la calidad de la parte recurrida”;

Considerando, que los recurrentes sostienen, además: “que los trabajos de deslinde fueron realizados conforme a la ley, y que tanto por medio del descenso realizado, como por el testimonio de los testigos, se pudo comprobar que los recurridos no ocupaban, que no tenían posesión, ni eran colindantes de la porción de la parcela deslindada; sin embargo, la Corte a-qua ordenó anular los trabajos de deslinde, bajo criterios contradictorios en sus argumentos expuestos en la decisión, donde establecen, entre otras cosas, que existe una certificación expedida por el Registro de Títulos en donde se hace constar que los hoy recurridos son propietarios de una porción de parcela dentro de la parcela objeto de la litis, y que el proceso de deslinde se realizó sin notificarles a éstos, lo cual quedó demostrado con el argumento establecido por las señoras Alba Nerys Almonte Díaz y Soldelina Hernández de que solo hay un colindante dentro de la parcela, incurriendo a la vez, en una desnaturalización de los testimonios establecidos en el Acta de Audiencia de fecha 5 de junio del año 2013, conocida por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original y el acta de la audiencia de fecha 10 de febrero del 2015, ante el Tribunal Superior de Tierras apoderado en ese momento, donde se estableció que los hoy recurridos, señores Eufemia del Carmen Molina del Alba y Rafael Ariel Alba Santana, no son colindantes de la parcela deslindada”;

Considerando, que para finalizar, los recurrentes en casación las señoras Alba Nerys Almonte Díaz y Soldelina Hernández, exponen: “que fue desnaturalizada la medida de instrucción que ordenó un levantamiento parcelario dentro de la Parcela núm. 1990 del Distrito Catastral núm. 3 del municipio de Jarabacoa, a los fines de realizar un levantamiento de toda la Parcela núm. 1990, a fin de verificar si es cierto que la porción de terreno de 1812 mts., de los señores Eufemia Carmen Molina Bencosme y Rafael Ariel Alba Santana, se encuentra dentro de la parcela en cuestión, en el sentido de que los hoy recurridos arriba indicados, en vez de realizar un levantamiento general de la Parcela núm. 1990, donde se describieran todas las posesiones, lo que hicieron fue, a través de su agrimensor, realizar un levantamiento limitado a los derechos registrados que ellos dicen están dentro de la parcela deslindada y ocupada por los hoy recurrentes, sin dar cumplimiento al mandato de ubicar las ocupaciones de todos los co-propietarios con derechos registrados, por lo que el informe laborado por dicho agrimensor contratista desnaturalizó lo ordenado, por lo que es nulo de pleno derecho y contrariamente a lo indicado por los jueces de la Corte en su sentencia, sí fue contestado y rechazado por los hoy recurrentes en casación, conforme se comprueba en el Acta de Audiencia de fecha 28 de Julio del año 2015; asimismo, la parte recurrente rechaza el argumento de la Corte a-qua al indicar que ninguna de las partes tienen la ocupación material del inmueble registrado, toda vez que las señoras Alba Nerys Almonte y Soldelina Hernández, hoy recurrentes, ocupan desde el año 2007, cercaron esos terrenos con alambres y lo están trabajando con ganado, y que se demostró en el plenario la ocupación y posesión de los terrenos registrados, por lo que es a los hoy recurrentes, y no a los recurridos en casación, a quienes se les ha violado su derecho a la propiedad establecido en el artículo 51 de la Constitución”;

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 estableció como hechos ciertos, que el deslinde de que se trata tiene debilidades serias, tales como, la existencia de conflicto en la ocupación, que el agrimensor autorizado para realizar los trabajos de deslinde no asistió a ninguna audiencia a fin de defenderlo, y que quién asistió fue un topógrafo utilizado por él; que la sentencia hace constar además, que los jueces de la Corte a-qua pudieron verificar, de la instrucción realizada, que no fueron cumplidos cabalmente los requisitos de la Ley núm. 108-05, de los Reglamentos y de la Constitución para el debido proceso, en razón de que las personas que tienen constancias anotadas en la Parcela núm. 1990, no fueron citadas; que además, en el expediente hay un informe de otro agrimensor contradictorio, en donde el agrimensor actuante indicó, entre otras cosas, que el área

de 1,812 metros cuadrados, señalada por los recurrentes en apelación, señoras Eufemia Carmen Molina Bencosme y Rafael Ariel Alba Santana, se encuentra en la parcela resultante de los trabajos de deslinde, Parcela núm. 313118732444, que tiene un área de 11,431.00 metros cuadrados, propiedad de las señoras Alba Nerys Almonte y Soldelina Hernández; lo que la parte apelada no contradujo, tampoco solicitó una inspección del levantamiento realizado por el agrimensor contratado por la parte apelante, para ser verificado ante el órgano competente, Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, de conformidad con el artículo 7 del Reglamento de Mensuras;

Considerando, que por otra parte, hace constar la Corte a-qua en sus motivaciones, como debilidad en los trabajos de deslinde impugnados, que ni los recurridos ni los recurrentes en apelación tienen ocupación material de los terrenos y aunque tenga la posesión teórica, los jueces indican que no han residido nunca en los terrenos, haciendo constar además, que dicha debilidad se verifica también por el hecho de que el agrimensor Nelson César Millán Capellán, a quién la Dirección de Mensuras le autorizó ejecutar los trabajos, no realizó los mismos personalmente, sino que delegó en un topógrafo de nombre Félix Antonio Abreu Abreu, por lo que los jueces procedieron a declarar nulo dichos trabajos y recomendaron realizar un nuevo procedimiento en donde todos los poseedores de derechos tenga la oportunidad de hacer valer sus títulos y determinar la verdadera ocupación de cada uno de ellos en el terreno;

Considerando, que del análisis del memorial de casación y de la sentencia hoy impugnada, se evidencia que en cuanto a los argumentos desarrollados en el mismo, en relación a la falta de base legal y desnaturalización de los testimonios, la parte recurrente expone afirmaciones sobre hechos acaecidos ante los jueces de fondo, sin aportar, para tales fines, las pruebas que la sustentan y que fundamentan sus alegatos, tales como: a) el plano individual aprobado por la Dirección Regional de Mensuras sobre la parcela resultante en los trabajos de deslinde, donde se verifican las colindancias; b) las actas de audiencias debidamente certificadas por el Tribunal o los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria que las generaron; lo que imposibilita a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, verificar los vicios indicados por los recurrentes en casación; en consecuencia, procede a desestimar el presente recurso;

Considerando, que en cuanto a la desnaturalización invocada, el alegato se dirige a criticar el hecho de que el agrimensor contratado por los hoy recurridos no dio fiel cumplimiento a lo ordenado por los jueces de fondo, y que dicho informe generado incurre en desnaturalización de los hechos allí planteados; y por otra parte, resalta el hecho de que la Corte a-qua en su sentencia incurrió en desnaturalización al hacer constar que los hoy recurrentes no contestaron ni hicieron contradictorios dichos resultados, sin embargo, los recurrentes por igual, en sus argumentaciones relativas al presente punto, no aportaron la prueba que fundamentara su alegato, lo que impide a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia verificar con certeza, que contrario a lo establecido por los jueces de la Corte en su sentencia, sí dieron contestación e impugnaron el informe realizado por el agrimensor, quien tal y como lo establecieron los jueces del Tribunal Superior de Tierras, de conformidad con lo que consigna el artículo 20 del Reglamento General de Mensuras Catastrales, es un auxiliar de la justicia, que tienen plena fe pública de los hechos constatados por él; por consiguiente, procede desestimar la argumentación de referencia.

Por tales motivos; Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por las señoras Alba Nerys Almonte Díaz y Soldelina Hernández contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, de fecha 28 de abril del año 2016, en relación a la Parcela núm. 1990 del Distrito Catastral núm. 3, del municipio de Jarabacoa, provincia de La Vega, 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. Nilson A. Vélez Rosa y Maritza Alt. Ruíz Batista, 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 11 de abril de 2018, años 175° de la Independencia y 155° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, 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.