
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 20 de julio de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Emiliano Rodríguez Lázala y compartes.

Abogados: Dr. Nelson Sánchez Morales y Dra. Damaris Beard Vargas.

Recurrido: Daniel Guzmán Soto.

Abogado: Lic. Emilio Suárez Núñez.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 31 de octubre 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 sucesores del señor Emiliano Rodríguez Lázala, los señores Mirian Rodríguez Reynoso, Emiliano Rodríguez Reynoso, María Rodríguez Reynoso, Carmen Rodríguez Reynoso, Eridania Rodríguez Reynoso, Willy Rodríguez Reynoso y Rafael Rodríguez Reynoso y la señora Ramona Antonia Reynoso Sánchez, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 049-0035650-4, 049-0034599-4, 049-54254-0, 049-003401-4, 049-0069515-0, 049-0069544-6, 049-0057376-9 y 049-0004038-8, respectivamente contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 20 de julio de 2015, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, el 31 de agosto de 2015, suscrito por los Dres. Nelson Sánchez Morales y Damaris Beard Vargas, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0777786-4 y 001-0850425-9, respectivamente, abogados de los recurrentes los sucesores del señor Emiliano Rodríguez Lázala, los señores Mirian Rodríguez Reynoso, Emiliano Rodríguez Reynoso, María Rodríguez Reynoso, Carmen Rodríguez Reynoso, Eridania Rodríguez Reynoso, Willy Rodríguez Reynoso, Rafael Rodríguez Reynoso y la señora Ramona Antonia Reynoso Sánchez, 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 25 de septiembre de 2015, suscrito por el Licdo. Emilio Suárez Núñez, Cédula de Identidad y Electoral núm. 049-0005437-2, abogado del recurrido, el señor Daniel Guzmán Soto;

Que en fecha 29 de agosto de 2018, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel R. Herrera Carbuccia; Presidente; Edgar Hernández Mejía, Robert C. Placencia Álvarez y Moisés A. Ferrer Landrón, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, 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 un deslinde y transferencia, en relación a la Parcela núm. 202, del Distrito Catastral núm. 11, del municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Sánchez Ramírez, dictó la sentencia núm. 2014-0332, de fecha 12 de junio de 2014, cuyo dispositivo es el siguiente: **"Primero:** Aprobar los trabajos de deslinde, ejecutados por el agrimensor Roberto González María, en la Parcela núm. 202, del D. C., núm. 11 de Cotuí, ordenados mediante aprobación de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, departamento Noreste en fecha diecinueve (19) del mes de marzo del año dos mil catorce (2014), la cual dio como resultad la Parcela núm. 317098812853, con una superficie de 318.64 Mts², del municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez; **Segundo:** Acoger, el Contrato de Venta del inmueble de fecha 3 de marzo del año 1995, debidamente legalizado por el Licdo. Rafael de Jesús Ferreira Peguero, Abogado Notario Público de los del número para el municipio de Cotuí; intervenido entre una de las partes el señor Emiliano Rodríguez Lazala, el vendedor, y de la otra parte el comprador, Daniel Guzmán Soto, sobre una porción de terrero que mide 33600 mts² dentro de la Parcela núm. 202 del D. C., núm. 11 del municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez; **Tercero:** Ordenar a la Registradora de Títulos de Cotuí, lo siguiente: a) Rebajar, de la Carta Constancia núm. 96-325, que ampara el derecho de propiedad del señor Emiliano Rodríguez Lázala, un área de 348.52 mts², dentro de la Parcela núm. 202 del D. C., núm. 11, de Cotuí y expedir otro en la siguiente forma y proporción; b) Expedir, a favor del señor Daniel Guzmán Soto, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad núm. 049-00077774-6, domiciliado y residente en el sector el Hato, calle Gregorio Lazala de esta ciudad de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, resultando la Parcela núm. 317098812853, con un área de 318.64 mts². Expedir, una nueva constancia intransferible por la porción restante a favor del señor Emiliano Rodríguez Lazala, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad núm. 049-0004055-3, domiciliado y residente en el señor El Hato, calle Gregorio Lazala núm. 62 de esta ciudad de Cotuí. Que el expediente de deslinde no será enviado al Registrador de Títulos, hasta tanto no se cumpla con el depósito de la notificación a los colindantes, como al vendedor y transcurra el plazo del mes de la apelación en virtud de lo que establece el artículo 81 de la ley que nos rige"; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **"Primero:** Acoger, como al efecto acoge el medio de inadmisión plantado por la parte recurrida, por los motivos precedentemente expuestos; **Segundo:** Acoger, como al efecto acoge, las conclusiones incidentales planteadas por la parte recurrida, vertidas en audiencia de fecha 2 del mes de julio del año 2015, por el señor Daniel Guzmán Soto, a través de su abogado y apoderado especial el Licdo. Emilio Suárez Núñez, por los motivos precedentemente expuestos; **Tercero:** Se ordena a la secretaría general de este tribunal, comunicar la presente sentencia, tanto al Registro de Títulos del Distrito Judicial de Sánchez Ramírez, como también a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines indicados en el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, así como también disponer el desglose de las piezas que componen el expediente, a favor de las partes interesadas";

Considerando, que los recurrentes proponen en su recurso de casación los siguientes medios: **Primer Medio:** Violación al artículo 215, párrafo tercero del Código Civil; **Segundo Medio:** Violación al artículo 1583 del Código Civil; **Tercer Medio:** Violación al artículo 1599 del Código Civil; **Cuarto Medio:** Violación al artículo 68 de la Constitución Dominicana, de las garantías de los derechos fundamentales;

Considerando, que en el desarrollo de los medios propuestos, los cuales se reúnen por su vinculación, los recurrentes expresan, en síntesis, lo siguiente: "que los esposos Emiliano Rodríguez Lázala y Ramona Antonia Reynoso estaban casados entre sí, bajo el régimen de la comunidad de bienes, por lo que obligaba al esposo fallecido a respetar, no solo el patrimonio formado junto a su esposa, por lo que el proceso de compraventa estaba viciado de nulidad desde el principio, y por tanto la sentencia debe ser casada"; y que además alegan los recurrentes, "que la existencia de algunas fallas que contienen los actos de emplazamiento, notificados por la parte recurrida a algunos de los sucesores, en especial a la viuda común en bienes, la señora Ramona Antonia Reynoso, quien nunca fue citada, en ausencia de los actos remitidos por el hoy recurrido en casación, el señor Daniel Guzmán Soto";

Considerando, que el asunto gira en torno a que luego de la aprobación de los trabajos de deslinde en la Parcela núm. 202, del Distrito Catastral núm. 11 del municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Sánchez Ramírez, conjuntamente con la acogida del Contrato de Venta, de fecha 3 de marzo de 1995, los sucesores del finado Emiliano Rodríguez Lazala no conforme con tal decisión, interpusieron un recurso de apelación, pero en vista de que el mismo fue declarado inadmisibile, dichos sucesores y la señora Ramona Antonia Reynoso Sánchez recurren mediante el presente recurso;

Considerando, que conforme indica el artículo 10 del Reglamento para la Regulación Parcelaria y el Deslinde; el deslinde es un procedimiento contradictorio, cabe entender bajo esta condición, que como el deslinde tiene dos etapas, el primero, aquel que se realiza en el terreno o campo donde se practican los trabajos y una etapa posterior, que es la que conoce el juez para proceder a la aprobación o rechazamiento de los referidos trabajos de campo, el propósito que subyace de enunciado que contiene en el indicado artículo es en que ambas etapas se garantice la contradicción;

Considerando, que la decisión que fue recurrida en apelación, es decir, la sentencia núm. 2014-0332, del 12 de junio de 2014, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Sánchez Ramírez, al ser descrita y valorada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, al conocer el recurso de apelación, conforme los motivos que la sustenta y que es examinada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en específico en el folio 108 al describir el dispositivo de la decisión de la Jurisdicción Original, permite advertir, que no fue un proceso contradictorio, ya que no comparecieron partes encontradas, lo que deja inferir, que es una decisión administrativa ya que solo se limitó a validar un deslinde y a ordenar la ejecución de una transferencia, que este criterio lo sustentamos porque a la vez la sentencia no da cuenta como debió ser, de si los recurrentes en casación fueron directamente citados a conocer la aprobación del deslinde en el primer grado, ante esta imprecisión y sumado a lo externado al inicio de este párrafo, cabe ,como hemos dicho, considerar que la decisión que fue recurrida ante los jueces del Tribunal a-quo fue graciosa, y por ende, no estaba abierto el recurso de apelación, y que la parte que se sienta perjudicada, deberá proveerse de la vía habilitada que es la litis sobre derechos registrados;

Considerando, que como se advierte, la solución en este tipo de situaciones, es que el recurso de apelación no está abierto para las decisiones de carácter gracioso, la solución procesal es la inadmisibilidad, en ese sentido, advertimos que el Tribunal a-quo en el dispositivo de su decisión obró adecuadamente al declarar la inadmisibilidad, pero, como lo hizo en base a unos motivos que no son lo que correspondían, sino a los señalados por esta Tercera Sala, procedemos a implementar, de oficio, la técnica de sustitución de motivos, lo que conlleva a que el recurso que nos ocupa sea rechazado; por tales motivos, procede rechazar el presente recurso de casación;

Considerando, que toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas, de conformidad con el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos; **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por los sucesores del señor Emiliano Rodríguez Lázala, los señores Mirian Rodríguez Reynoso, Emiliano Rodríguez Reynoso, María Rodríguez Reynoso, Carmen Rodríguez Reynoso, Eridania Rodríguez Reynoso, Willy Rodríguez Reynoso, Rafael Rodríguez Reynoso y la señora Ramona Antonia Reynoso Sánchez, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, de fecha 20 de julio de 2015, en relación a la Parcela núm. 202, del Distrito Catastral núm. 11 del municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia; **Segundo:** Condena a los recurrentes al pago de las costas, distrayendo las mismas a favor del Licdo. Emilio Suárez Núñez, quien afirma 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 31 de octubre de 2018, años 175° de la Independencia y 156° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Moisés A. Ferrer Landrón. Cristiana A. Rosario, 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.