

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 29 de junio de 2017.

Materia: Tierras.

Recurrente: Rosa Emilia García Mosquea.

Abogado: Lic. Emilio Suárez Núñez.

Recurrido: Freddy Alcidy Caba Núñez.

### **TERCERA SALA.**

*Casa.*

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 la señora Rosa Emilia García Mosquea, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 049-0062754-0, domiciliada y residente en la calle Principal, s/n., del sector Limpio del municipio de Villa La Mata, provincia Sánchez Ramírez, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 29 de junio de 2017, 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. Emilio Suárez Núñez, abogado de la recurrente, la señora Rosa Emilia García Mosquea;

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 14 de julio de 2017, suscrito por el Licdo. Emilio Suárez Núñez, Cédula de Identidad y Electoral núm. 049-0005437-2, abogado de la recurrente, mediante el cual propone los medios de casación que se indican más adelante;

Vista la Resolución núm. 359-2018, dictada por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 19 de febrero de 2018, mediante la cual declara el defecto del recurrido, el señor Freddy Alcidy Caba Núñez;

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 Ramón 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, 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 derechos registrados, (nulidad de deslinde y cancelación de certificado de título) interpuesta por la señora Rosa Emilia García Mosquea, en contra del señor Freddy Alcidy Caba Núñez, en relación con la Parcela núm. 428, del Distrito Catastral núm. 3, de Cotuí, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Sánchez Ramírez, dictó en fecha 7 de noviembre de 2016, su sentencia núm. 2016-1002, cuyo dispositivo es el

siguiente: “Primero: Acoger, la instancia depositada en fecha veintiuno (21) de julio del año (2016), de nulidad de deslinde y cancelación de Certificado de Título, suscrita por el Lic. Emilio Suárez Núñez, en representación de Rosa Emilia García Mosquea, dentro de la Parcela núm. 428, del Distrito Catastral núm. 3, de Cotuí, por los motivos antes expuestos; Segundo: Anular, los trabajos de deslinde practicados en la Parcela núm. 428, del Distrito Catastral núm. 3, de Cotuí, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; Tercero: Ordenar a la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, anular a resultante de la Parcela núm. 428, del Distrito Catastral núm. 3, de Cotuí, la núm. 317172200767 a favor de Freddy Alcidy Caba Núñez, y consecuentemente, sea excluida de la Cartografía Nacional, para que la misma designación sea asignada a otra persona; Cuarto: Condenar al señor Freddy Alcidy Caba Núñez, al pago de las costas del procedimiento a favor y provecho del abogado concluyente Lic. Emilio Suárez Núñez; Quinto: Anular, y dejar sin efecto la sentencia núm. 2016-0707, de fecha veintiocho (28) de julio del año (2016), que acoge el deslinde practicado a favor del señor Freddy Alcidy Caba Núñez, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Sánchez Ramírez; Sexto: Ordenar, al Registro de Títulos de Cotuí, lo siguiente: Cancelar el Certificado de Título consecuente al deslinde practicado sobre la Parcela núm. 428, del Distrito Catastral núm. 3, resultante 317172200767, a favor de Freddy Alcidy Caba Núñez, con un área de 300.11 Mts2.; Séptimo: Comunicar esta decisión a la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, al Registro de Títulos de Cotuí, para los fines correspondientes de lugar; Octavo: Ordenar, que la notificación de esta sentencia esté a cargo de José Leonel A. Morales, Alguacil Ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Cotuí”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión en fecha 7 de diciembre de 2016 intervino la sentencia de fecha 29 de junio de 2017 objeto de este recurso, cuyo dispositivo dice así: *“Primero: Se acoge en cuanto a la forma y en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto por el señor Freddy Alcidy Caba Núñez, a través de su abogado apoderado Lic. Bernardo Soriano García, por haber sido hecho en tiempo hábil de conformidad con la ley, por las razones anteriormente expuestas; Segundo: Se acoge en cuanto a la forma y en cuanto al fondo, la instancia en intervención voluntaria de fecha 5 de enero del año 2017, suscrita por el señor José Regalado Ferrera, vía su abogado apoderado, Lic. Bernardo Soriano García, en virtud de los motivos que anteceden; Tercero: Se acogen las conclusiones de fondo, vertidas por la parte recurrente, señor Freddy Alcidy Caba Núñez, en la audiencia de fecha 4 de mayo de mayo de 2017, representada por el Lic. Bernardo Soriano García, por las razones antes expuestas; Cuarto: Se acogen las conclusiones al fondo, vertidas por la parte interviniente voluntaria, señor José Regalado Ferrera, en la audiencia de fecha 4 de mayo del 2017, representada por el Lic. Bernardo Soriano García, por las razones antes expuestas; Quinto: Se rechazan las conclusiones subsidiarias, vertidas por la parte recurrida, señora Rosa Emilia García, en la audiencia de fecha 4 de mayo del 2017, por conducto del Lic. Emilio Suárez Núñez, por las consideraciones que constan en el cuerpo de esta sentencia; Sexto: Se revoca la sentencia núm. 2016-1002 de fecha 7 de noviembre de 2016, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Cotuí, en relación a la Parcela núm. 428, del Distrito Catastral núm. 3, de Cotuí; Séptimo: Se rechaza la instancia de fecha veintiuno (21) de julio del año (2016), en Nulidad de Deslinde y Cancelación de Certificado de Título, suscrita por el Lic. Emilio Suárez Núñez, en representación de la señora Rosa Emilia García Mosquea, en contra del señor Freddy Alcidy Caba Núñez, con relación a la parcela de referencia; Octavo: Se ordena al Registro de Títulos del Distrito Judicial de Cotuí, mantener el Certificado de Título matrícula núm. 0400013804, que ampara la Parcela D. C. Posesional 317172200767 del municipio de Cotuí, con una extensión superficial de 300.22 Mts2., expedido a favor del señor Freddy Alcidy Caba Núñez; Noveno: Se ordena a la Secretaría General de este Tribunal, la comunicación de la presente sentencia, tanto al Registro de Títulos del Distrito Judicial de Cotuí, así como también a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, para los fines indicados en el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; Décimo: Se condena a la parte recurrida, al pago de las costas del procedimiento con distracción y provecho a favor del abogado de la parte e interviniente voluntario Lic. Bernardo Soriano García, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”;*

Considerando, que la recurrente propone en su recurso de casación contra la decisión recurrida los siguientes medios: **Primer Medio:** Violación al derecho de propiedad; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos; **Tercer Medio:** Violación al principio de igualdad y seguridad jurídica;

Considerando, que en el desarrollo de los referidos medios los cuales se reúnen para su estudio por su vinculación, la recurrente alega en síntesis lo siguiente: “que el Tribunal a-quo ha desconocido el derecho de

propiedad y la calidad delegada de los vendedores y dueños de la Parcela núm. 428 del Distrito Catastral núm. 3 de Cotuí, quienes le entregaron copia del título, copia de las cédulas y del contrato de fecha 18 de julio del 2012; que también arguye la recurrente, que al indicar la Corte a-qua en su decisión, que la señora Rosa Emilia García Mosquea no puede ni debe pretender hacer valer el contrato de venta de fecha 18 de junio del 2012, viola el artículo 89 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario”;

Considerando, que también sostiene la recurrente en sus medios reunidos, lo siguiente: “que si bien es cierto que la señora Rosa Emilia García Mosquea, no tiene registrado su contrato, no menos cierto es que los señores Alejandrina De la Cruz Núñez de Caba y Máximo Román Caba, (vendedores), tienen registrado en su nombre la referida parcela, por lo tanto cualquier contrato que estos realicen o vendan dentro de este inmueble, los compradores tienen un documento registrable que es el contrato, que escapa a la censura de un tercero, ya que los contratos son ley de las partes, los jueces no pueden vulnerar el derecho adquirido mediante compra legalmente establecida, a menos que no viole la ley”;

Considerando, que continua agregando la recurrente: “que el Tribunal a-quo desnaturalizó los hechos, al no valorar en su dimensión el contrato de venta fecha 28 de julio de 2012, celebrado entre los señores Alejandrina De La Cruz Núñez de Caba, Máximo Román Caba Rodríguez y Rosa Emilia García Mosquea, donde la señora Rosa Emilia García cumple con la transferencia a la Dirección General de Impuestos Internos, (DGII) por la suma de RD\$30,020 Pesos en fecha 8 de agosto de 2012, así como otros medios de prueba, que igualmente alega la recurrente, que la Corte a-qua otorgó un valor y sentido contrario a lo que establecen cada uno de estos medios de prueba”;

Considerando, que por igual alega la recurrente, lo siguiente: “que el Tribunal a-quo, con su decisión, viola el artículo 2, de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación que dispone que: “Las decisiones de la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, establecen y mantienen la unidad de la Jurisprudencia Nacional”;

Considerando, por último sostiene la recurrente, lo siguiente: “ que por ante la Corte a-qua fue solicitado la inadmisión del recurso, haciendo uso de la sentencia núm. 3, de fecha 24 de octubre del 2012, B. J. núm. 1223, dictada por la Suprema Corte de Justicia que dispone: “En materia de tierra, no tiene ni calidad ni interés para apelar quien ha vendido el inmueble objeto de la litis, aun deba este garantía, según el artículo 1625 del Código Civil, es al comprador a quien le corresponde reclamar. Lo concerniente a la garantía no es competencia de la jurisdicción inmobiliaria, sino de los tribunales ordinarios por tener un carácter personal”;

Considerando, que a los fines de ponderar los citados medios, es imprescindible transcribir los motivos decisorios que sirvieron de soporte para que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte rechazara el recurso de apelación de la hoy recurrente en casación, que a saber son: “7. Que ha sido comprobado por este órgano judicial, que el deslinde, objeto de impugnación, fue documentado de conformidad con las especificaciones y documentos que dispone el artículo 163 del Reglamento de Mensuras Catastrales, como son: Actas de hitos y mensura; carta de conformidad de los solicitantes; plano general; informe técnico; coordenada de la parcela deslindada y el plano individual de la misma, quedando establecido que la recurrida impugnante de deslinde en nulidad, no fue citada como manda el reglamento que rige la materia, porque no se encontraba ocupando su porción que alega es de su propiedad en constancia anotada, distinto al impugnado que ya había delimitado su porción, por lo que en el presente caso la impugnante tuvo la oportunidad de proveer al Tribunal a-quo un trabajo técnico por el organismo oficial competente, acompañado de una constancia anotada y no de un acto de venta que aun no ha sido inscrito en el Registro de Títulos correspondiente, para que avalara su impugnación, de donde se desprende, que bajo esta circunstancia el Juez a-quo no debió anular el deslinde de que se trata, toda vez que con la presentación de dicho acto no era suficiente para tomar tal decisión, sobreponiéndolo a una constancia anotada con carácter registral, de un derecho con titularidad del señor Freddy Alcidy Caba Núñez, lo cual constituye un atentado a la seguridad jurídica”;

Considerando, que también agrega el Tribunal a-quo, lo siguiente: “11. Que de todo lo antes expuestos, este Tribunal ha formado su convicción de que la parte impugnante de deslinde, hoy recurrida, señora Rosa Emilia

García, en ninguna de las dos instancias ha podido probar lo que aduce como medio de sustentación de su defensa, todo lo cual se refleja en las comprobaciones que ha hecho este Tribunal Superior de Tierras de los hechos fácticos y de las pruebas literales, lo que al tenor del artículo 1315 del Código Civil el cual establece en su parte inicial: “El que reclama la ejecución de una obligación (...) ya que no basta invocar faltas sino probar fehacientemente que estas se han cometido, cosa que no hizo la parte recurrida para que le prosperaren sus pretensiones, al no corresponderse las mismas con el espíritu de la normativa inmobiliaria, razón por la cual deben mantenerse los derechos consignados en el Certificado de Título, propiedad del recurrente, producto del deslinde que hoy se impugna”;

Considerando, que se incurre en el vicio de desnaturalización de los hechos de la causa cuando en la sentencia se altera o cambia el sentido claro y evidente de tales hechos o de los documentos, y en base a ese cambio o alteración se decide el caso contra una de las partes, que en la especie se observa, del estudio de la sentencia impugnada, que la Corte a-qua no le dio al contrato de venta de fecha 18 de julio de 2012, suscrito entre la señora Rosa Emilia García Mosquea (compradora) y los señores Alejandrina De la Cruz Núñez de Caba y Máximo Román Caba Rodríguez, (vendedores), el sentido material de la verdad, bajo el argumento de que el mismo no fue registrado, obviando que la ahora recurrente había adquirido una porción de terrenos sobre la parcela, objeto de la presente litis, tal como se consigna en la Constancia Anotada de Derechos Registrados;

Considerando, que si bien al recurrido en casación que practicó el deslinde inicialmente no le era en principio oponible los derechos de la recurrente, señora Rosa Emilia García Mosquea porque no estaba registrado como lo estableció el Tribunal a-quo, no menos cierto es, que sí le eran oponibles los derechos de la causante de esta quienes le habían vendido, dado que tenían derechos registrados, por ende, bajo esas circunstancias, resulta evidente que la Corte a-qua incurre en una evidente desnaturalización de los hechos como lo alega la recurrente, por lo cual la sentencia en cuanto a ese medio debe ser casada, sin necesidad de que sean ponderados los demás medios del recurso;

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 cuando la sentencia es casada por falta a obligaciones propias del juez en la elaboración de la misma, las costas pueden ser compensadas;

Por tales motivos; **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 29 de junio de 2017, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, para su conocimiento y fallo; **Segundo:** Compensa las costas del procedimiento.

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 Carbuccion, 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.