

---

Sentencia impugnada: Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 28 de junio de 2016.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Julián Antonio De la Cruz Arias y Narciso Adames Ramn.

Abogado: Lic. Francisco Abel De la Cruz Cruz.

Recurrida: Martha Pérez Vda. Dıaz.

Abogados: Licda. Keila Rodríguez Gil, Licdos. Antonio Taveras Segundo y Virgilio De Jess Baldera.

**TERCERA SALA.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 5 de diciembre de 2018.

Preside: Manuel Ramn 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 los señores Julián Antonio De la Cruz Arias y Narciso Adames Ramn, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral n.ºs. 001-0294661-3 y 001-0293130-0, respectivamente, domiciliados y residentes en la Av. Los Restauradores n.º 1, esq. Agustín C. López, Invi, Sabana Perdida, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, contra la sentencia dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 28 de junio 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 Lic. Francisco Abel De la Cruz Cruz, abogado de los recurrentes, los señores Julián Antonio De la Cruz Arias y Narcisa Adames Ramn;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Keila Rodríguez Gil, abogada de la recurrida, la señora Martha Pérez Vda. Dıaz;

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 25 de agosto de 2016, suscrito por el Lic. Francisco Abel De la Cruz, Cédula de Identidad y Electoral n.º 001-0950961-2, abogado de los recurrentes, 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 23 de enero de 2018, suscrito por los Licdos. Antonio Taveras Segundo y Virgilio De Jess Baldera, Cédulas de Identidad y Electoral n.ºs. 001-0789447-9 y 001-09000995-1, respectivamente, abogados de la recurrida;

Que en fecha 14 de noviembre de 2018, 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; Robert C. Placencia Alvarez y Moisés A. Ferrer Landrón, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 3 de diciembre de 2018, por el magistrado Manuel Ramn Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala, por medio del cual, se llama a sí mismo, en su indicada calidad, para integrar la misma en la

deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley n.º 684 de 1934;

Visto la Ley n.º 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley n.º 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 en ocasión de una litis sobre derechos registrados, nulidad de trabajos de deslinde, en relación con la Parcela n.º 34-06-6917, Distrito Catastral n.º 17, del Distrito Nacional, la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó en fecha 13 de enero de 2015, la sentencia n.º 2015-0117, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: En cuanto a la forma, declara buena y válida la instancia demanda en nulidad de trabajos técnicos de deslinde, suscrita por los Licdos. Antonio Alberto Silvestre y Antonio Taveras segundo en representación de la seora Martha Pérez Vda. D.ª, referente a los inmuebles descritos como: Parcela n.º 34-006-6917, ambas del Distrito Catastral n.º 17, Distrito Nacional, por haber sido interpuesta conforme al derecho, y en cuanto al fondo; Segundo: Declara, la nulidad de deslinde que dio como resultado la Parcela n.º 34-006-6917 del Distrito Catastral n.º 17, del Distrito Nacional, a favor del Ministerio Pentecostal Jesucristo Levantando a los Muertos, y en consecuencia, instruye al Registro de Títulos de la Provincia Santo Domingo, a realizar las siguientes actuaciones: Cancelar, el Certificado de Título Matrícula n.º 0100016615 que ampare el derecho registrado dentro del ámbito de la Parcela n.º 34 del Distrito Catastral n.º 17, de la provincia de Santo Domingo, a favor de los señores Julián Antonio De la Cruz y Narciso Adames Ramón; Tercero: Comunicar esta decisión a la secretaría general común de la Jurisdicción Inmobiliaria y al Registro de Títulos del Distrito Nacional, para su publicación y demás fines de lugar”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra dicha decisión, intervino la sentencia, objeto de este recurso, cuyo dispositivo dice así: “Primero: Declara en cuanto a la forma, bueno y válido, el recurso de apelación interpuesto por los señores Julián Antonio De la Cruz Arias y Narcisa Adames Ramón, en fecha 18 de marzo de 2015, contra la decisión n.º 2015-0117, de fecha 31 de enero de 2015, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Tercera Sala, en contra de la seora Martha Pérez, por haber sido interpuesto de acuerdo a lo previsto en la ley; Segundo: Rechaza, en cuanto al fondo, el indicado recurso, y confirma la sentencia recurrida, por la razones dadas; Tercero: Autoriza a la secretaria de este tribunal a desglosar del expediente, los documentos depositados por las partes con excepción de aquellos documentos emanado del tribunal y por los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria, conforme se indica en esta sentencia”;

Considerando, que los recurrentes proponen en su recurso, como medios de casación, lo siguiente: “Primer Medio: Violación al principio de contradicción, violación al principio de la prueba, violación al debido proceso, violación al derecho de defensa, falta de motivos y omisión de estatuir; Segundo Medio: Desnaturalización; Tercero Medio: Insuficiencia de motivos; Cuarto Medio: Violación al derecho de defensa; Quinto Medio: Violación a la ley, artículos 136 y 142 del Reglamento de los Registros de Títulos, y el párrafo II del artículo 92 de la Ley n.º 108-05 de Registro Inmobiliario”;

Considerando, que en el desarrollo de los cinco medios, de su recurso de casación, los cuales se renen para su estudio por su vinculación, los recurrentes argumentan en síntesis, lo siguiente: “que la sentencia recurrida no examina ni estatuye sobre las pruebas aportadas por ellos en sustento al derecho de propiedad adquirido por medio del contrato de compraventa, amparado en el Certificado de Título n.º 0100016615 y que fuere cancelado por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original y confirmado por la Corte a-quá; que ante el Tribunal a-quo fueron aportados los elementos de pruebas suficientes que posibilitan un pronunciamiento de fondo (acto de compraventa de la Parcela n.º 34-006-6917, certificación de cargas y gravamen, cheque de pago y Certificado de Título), sin embargo, el Tribunal a-quo en la p.º 2, hace constar el depósito de los documentos de la parte recurrente y aduce que los mismos serían analizados y mencionados, sin embargo, la sentencia recurrida no los menciona, ni tampoco establece por qué no tienen utilidad para el proceso, lo que constituye un ejercicio contrario a la función de administrar justicia y al debido proceso...;”

Considerando, que además alegan los recurrentes en los indicados medios reunidos, lo siguiente: “que los Jueces a-quo decidieron no ponderar el informe pericial presentado por ante el Juez de Primer grado y depositado por ante la Corte a-qua, no obstante constituir, dicho documento, una pieza válida por disposición del propio Tribunal de Primer Grado, y que de haberlo evaluado, indefectiblemente, la suerte del litigio hubiera sido el

rechazo de la cancelacin del Certificado de Ttulos de Julián de la Cruz y Narcisa Adames Ramn, por haberlo obtenido por compra regular; que la sentencia recurrida adolece de insuficiencia de motivos, dado que rechaza la solicitud del demandado de que es un adquirente de buena fe, solo transcribiendo, de manera inextensa, una sentencia de la Suprema Corte de Justicia, quebrantando con ello el derecho de defensa y las debidas motivaciones de las resoluciones a lo que estn obligados los rganos judiciales, as como los artculos 136 y 142 del Reglamento de los Registros de Ttulos y prrafo II, del artculo 92 de la Ley n. 108-05, de Registro Inmobiliario, dado que compraron a la vista de una certificacin emitida por el Registrador de Ttulos, en la cual no se refleja ninguna anotacin preventiva o marginal de la existencia de algn procedimiento concreto dirigido contra el Certificado de Ttulos n. 2006-8895, Parcela n. 34-006-6917, ni de cargas, ni de gravamen”;

Considerando, que para rechazar el recurso de apelacin del cual estaba apoderado, la Corte a-qua sustent lo siguiente: “que reposa en el expediente, copia de la constancia de autorizacin anotada en el Certificado de Ttulo n. 64-1158, expedido en fecha 30 de abril del 1991, por el Registro de Ttulos del Distrito Nacional, en virtud del cual se hace constar que se declara, como titular del derecho de propiedad a Martha Perez Vda. Dfaz, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Personal n. 22504, serie 56, sobre el inmueble identificado como una porcin de terreno con una extensin superficial de 1 has, 77 As, 55 Cas, equivalente a 2823 tareas, dentro del lmbito de la Parcela n. 34pte. del Distrito Catastral n. 17, sitio La Victoria, haciéndose constar que el referido inmueble, est Jamparado por el Certificado de Ttulo n. 641158, como dicha parcela est Jo deber Jser sometida a subdivisin para el deslinde de la parte que pertenece a cada propietario...;

Considerando, que también agrega la Corte a-qua en su decisin, lo siguiente: “que de acuerdo a los documentos analizados, al momento de realizar el deslinde sobre la parcela objeto de contestacin, quien tena la posesin del inmueble era la seora Martha Pérez, y no los seores Julián Antonio De la Cruz Arias y Narcisa Adames Ramn, lo que se puede comprobar con el acta de audiencia de fecha 20 de marzo del 2012, donde constan las declaraciones ante el Tribunal de Primer Grado del testigo Manuel Montero Jorge, quien declar. al tribunal, en sntesis, que desde el ao 1976, es encargado de todo lo operativo que se pueda hacer ah, limpieza, cuidar y que no conoce a ninguna otra persona que tenga la posesin de este terreno; as como la declaracin del seor Viterbo Antonio Dfaz Vargas, quien dijo tener mJs de 20 aos conociendo a la seora Martha, y tiene el mismo tiempo viendo en la casa, y as fue sealado por el Juez de primer Grado. Que una de las caractersticas fundamentales del proceso de deslinde, es que quien lo realiza tiene que ostentar la posesin del terreno que pretende deslindar, tal y como lo establece el artculo 13 del Reglamento, para regularizacin parcelaria que dice “Para la ubicacin de la porcin a deslindar, el agrimensor se rige, en primer lugar, por la ocupacin material del propietario”;

Considerando, que para un mejor entendimiento del caso resulta necesario, en base a los hechos fijados en instancias anteriores, destacar que lo recurrido por ante la Corte a-qua, trat sobre una sentencia dictada en ocasiin de una demanda en nulidad de trabajos de deslinde interpuesta por la hoy recurrida en casacin, seora Martha Pérez Vda. Dfaz, contra los hoy recurrentes en casacin, seores Julián De la Cruz Arias, Adames Ramn, as como del Ministerio Pentecostal Jesucristo Levantando a los Muertos, demanda que fue acogida por el Tribunal de Tierras de Jurisdiccin Original, ordenando, consecuentemente, la nulidad de los trabajos de deslinde presentados a favor del Ministerio Pentecostal Jesucristo Levantando a los Muertos, as como la cancelacin del Certificado de Ttulo Matrícula n. 01006615, que ampara el derecho registrado dentro de la Parcela n. 34-006-917, Distrito Catastral n. 17, provincia Santo Domingo”;

Considerando, que el estudio de la decisin recurrida en los folios 162-164, revelan que, contrario a lo aducido por los recurrentes, dichos jueces dan constancia no solo del depsito de los documentos depositados por los recurrentes en la audiencia celebrada en fecha 27 de octubre de 2015 y que aluden los recurrentes que no fueron ponderados, sino también de su estudio y ponderacin; que el hecho de que la Corte a-qua considerara a bien no enunciarlo, de manera descriptiva, en el desarrollo de sus motivaciones, no invalida su decisin, ni tampoco implica, en modo alguno, violacin a su derecho de defensa, desconocimiento de los documentos, de sus pedimentos o de sus derecho mxime si los jueces de fondo gozan de un poder soberano para apreciar los documentos, as como también hacer suyos los motivos dados por los jueces de primer grado;

Considerado, que también se advierte, de la relacin de los hechos de la sentencia recurrida, que el Tribunal

a-quo describe en su decisin, que el deslinde relativo a la Parcela n.º. 34-006-6917 por parte del agrimensor actuante en el proceso de trabajo de deslinde realizado a requerimiento del Ministerio Pentecostal Jesucristo Levantando a los muertos, y que fuere anulado por el Tribunal de Tierras de Jurisdiccin Original y retenido por la Corte a-qua, mediante la decisin objeto del presente recurso, fue sobre la base de que el mismo se hizo sobre una porcin delimitada y ocupada con una mejora, por la seora Martha Pérez Vida D.º, parte recurrida en casacin, acorde a lo contemplado en el art.º 13, del Reglamento para Regularizacin Parcelaria, que as las cosas, procede rechazar los agravios invocados en dichos medios;

Considerando, que tanto por el examen de la sentencia, objeto de este recurso, como por lo anteriormente expuesto se comprueba, que la decisin impugnada contiene motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo y una clara exposicin de los hechos de la causa que permiten verificar que el Tribunal a-quo hizo una correcta apreciacin de los hechos, sin incurrir en desnaturalizarlos y una justa aplicacin de la ley, en consecuencia el recurso de casacin de que se trata carece de fundamento y debe ser rechazado.

Considerando, que toda parte que sucumbe en el recurso de casacin ser condenada al pago de las costas, ya que as lo establece el art.º 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casacin.

Por tales motivos; Primero: Rechaza el recurso de casacin interpuesto por los seores, Julián Antonio De la Cruz Arias y Narcisa Adames Ramón, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 28 de junio de 2016, en relacin a la Parcela en relacin a la Parcela n.º. 34-006-6917, Distrito Catastral n.º. 17, del Distrito Nacional; cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; Segundo: Condena a los recurrentes al pago de las costas y las distrae en favor del Dr. Virgilio De Jess Baldera y el Lic. Antonio Taveras Segundo, abogados que afirman haberlas avanzado en su totalidad.

As ya 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 Repblica, en su audiencia pblica del 5 de diciembre de 2018, aos 175° de la Independencia y 156° de la Restauracin.

(Firmado) Manuel Ramón Herrera Carbuccia.- Robert C. Placencia Álvarez.- Moisés A. Ferrer Landrón.-

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los seores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pblica del día, mes y ao en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.