
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 1° de agosto de 2017.

Materia: Tierras.

Recurrente: Osvaldo Cross Polanco.

Abogado: Lic. Pedro Baldera Germán.

Recurridos: Tou Mar del Caribe, S. R. L. y Christian Claude Hirth.

Abogados: Licdas. Michel Sigarán, Josefina Tejada, Licdos. Jorge Luis Liriano Peralta y Domingo Suzaña Abreu.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 20 de febrero de 2019.

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 Osvaldo Cross Polanco, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 071-0026732-2, domiciliado y residente en la calle Duarte núm. 171, Las Terrenas, Samaná, quien actúa en representación del señor Cristian Torres, francés, mayor de edad, Pasaporte núm. OTBC36290, domiciliado y residente en la calle Amiama Tió núm. 54, Torre Profesional Spring Center, tercer nivel, Arroyo Hondo, de esta ciudad de Santo Domingo, en calidad de presidente de la Compañía Inversiones K VX, S. A., entidad de comercio establecida de acuerdo a las leyes de la República Dominicana, con domicilio social en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 1° de agosto 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. Pedro Baldera Germán, abogado de los recurrentes, Osvaldo Cross Polanco, en representación del señor Cristián Torres e Inversiones K VX, S. A.;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Michel Sigarán, por sí y por los Licdos. Josefina Tejada, Jorge Luis Liriano Peralta y Domingo Suzaña Abreu, abogados de los recurridos, Tou Mar del Caribe, SRL. y Christian Claude Hirth;

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 20 de septiembre de 2017, suscrito por el Lic. Pedro Baldera Germán, Cédula de Identidad y Electoral núm. 071-0023811-7, 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 20 de octubre de 2017, suscrito por los Licdos. Domingo Suzaña Abreu y Jorge Luis Liriano Peralta, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 109-0005225-8 y 023-0105357-1, respectivamente, abogados de los recurridos;

Que en fecha 23 de enero de 2019, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, 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 18 de febrero de 2019, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala, por medio del cual llama, en su indicada calidad, al magistrado Edgar Hernández Mejía, 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 en ocasión de una litis sobre derechos registrados (Nulidad de Deslinde y Reparación de Daños y Perjuicios), con relación a las Parcelas núm. 3756 y 3756-005-11955, del municipio y provincia de Samaná, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Distrito Judicial de Samaná, dictó la decisión núm. 201500539, en fecha 2 del de octubre del 2015, cuyo dispositivo se transcribe en el de la sentencia ahora impugnada; b) que sobre los recursos de apelación interpuestos contra esta decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, dictó su decisión núm. 20170158, en fecha 1° de agosto de 2017, cuyo dispositivo dice lo siguiente: “1ero.: Rechaza la medida de instrucción promovida por el señor Osvaldo Polanco, en representación del señor Cristián Torres, quien a su vez representa la Empresa Inversiones KVX, S. A., en audiencia de fecha dieciséis del mes de marzo del año dos mil diecisiete (2017) a través de sus abogados, por los motivos que se exponen en el cuerpo de esta sentencia; Segundo: Acoge, en cuanto a la forma, el recurso de apelación de fecha diez (10) del mes de noviembre del año dos mil quince (2015), interpuesto por los Licdos. Antonio García George y Pedro Balbuena Germán, en representación del señor Osvaldo Cross Polanco, quien a su vez actúa en representación de Cristián Torres, en contra de la sentencia núm. 201500539, de fecha dos (2) del mes de octubre del año dos mil quince (2015), dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, y en cuanto al fondo, se rechaza por las razones que se exponen en esta sentencia; Tercero: Rechaza las conclusiones producidas por el señor Osvaldo Cross Polanco, actuando en representación de Cristián Torres, en la audiencia de fecha veintisiete (27) del mes de abril del año dos mil diecisiete (2017), vía sus abogados apoderados Licdos. Antonio García George y Pedro Balbuena Germán, por las razones antes indicadas; Cuarto: Acoge las conclusiones planteadas en la audiencia de fecha veintisiete (27) del mes de abril del año dos mil diecisiete (2017) por la Compañía tomar del Caribe, C. por A. y Christian Claude Hirth por mediación de sus abogados constituidos y apoderados especiales Licdos. Domingo Suzaña Abreu y Jorge Luis Liriano Peralta, por los motivos que anteceden; Quinto: Confirma en todas sus partes la sentencia núm. 201500539, de fecha dos (2) del mes de octubre del año dos mil quince (2015), dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, cuya parte dispositiva es la siguiente: “Primero: Declarar como al efecto declaramos, regular en cuanto a la forma la instancia de fecha veintiuno (21) del mes de mayo del año dos mil ocho (2008), suscrita por los Licdos. Antonio García George y Pedro Baldera Germán, actuando en nombre y representación del señor Osvaldo Cross Polanco, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 071-0026732, domiciliado y residente en la calle Duarte núm. 171, de Las Terrenas de Samaná, quien a su vez representa en virtud de Poder Especial de representación al señor Cristián Torres, francés, mayor de edad, casado, portador del Pasaporte núm. OTBC36290, domiciliado y residente en la República de Martinica, en la litis sobre derechos registrados, demanda en nulidad de deslinde, desalojo y reparación de daños y perjuicios relativo a las Parcelas núms. 3756 y 3756-005.11955, del D. C. núm. 7 de Samaná, en contra de tomar del Caribe, C. por A. y Cristián Claude Hirth, por haber sido hecha en tiempo hábil, y en cuanto al fondo, se rechaza por improcedente; Segundo: Rechazar, como al efecto rechazamos, las conclusiones al fondo de la parte demandante, señor Osvaldo Cross Polanco, quien a su vez representa en virtud de poder especial de representación, de fecha 12 de julio de 2007, legalizado por el Dr. Antonio Vásquez, Notario de Nagua, al señor Cristián Torres, por ser improcedentes, infundadas y carentes de pruebas y bases legales; Tercero: Acoge, como al efecto acogemos, las conclusiones al fondo de la parte demandada Compañía Toumar del Caribe, C. por A. y Cristián Claude Hirth, por ser justas y reposar en pruebas y bases legales; Cuarto: Ordena, como al efecto ordenamos, al Registrador de Títulos de Samaná, mantener con toda su fuerza y vigor el Certificado de Título núm. 2006-246, que ampara los derechos de propiedad de la Parcela núm. 3756-005.1195,

del Distrito Catastral núm. 7 de Samaná, con una extensión superficial de 5,232.00 metros cuadrados, expedido a favor de la compañía Toumar del Caribe, C. por A. y levantar cualquier oposición o nota preventiva que se haya inscrito, en relación al presente proceso; Quinto: Ordena, como al efecto ordenamos, el desglose de los documentos aportados por las partes, para los fines correspondientes; Sexto: Condenar, como al efecto condenamos, a la parte demandante al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del Lic. Jorge Luis Liriano Peralta, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte; Séptimo: Comisionar, como al efecto comisionamos, al ministerial Carlos Alberto Rodríguez, ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, para la notificación de la presente sentencia”;

Considerando, que los recurrentes proponen contra la decisión impugnada, como medios de su recurso de casación, los siguientes: “**Primer Medio:** Falta de base legal y de motivos; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos de la causa y falta de ponderación probatorio, como más explicamos y demostramos”;

Considerando, que para una mejor comprensión del caso, conviene precisar, como hechos que se destacan, que la litis impulsada por el señor Osvaldo Cross Polanco, en representación del señor Christian Torres, quien a su vez representa a la empresa Inversiones KVX, S. A., propietaria de una porción de terrenos dentro de la Parcela núm. 3756, Distrito Catastral núm. 7, provincia Samaná, era sobre la base del deslinde irregular dentro del ámbito de la Parcela núm. 3876, Distrito Catastral núm. 7, del municipio Samaná, bajo el presupuesto de que se incurrió en violaciones consistentes en que el contrato poder del agrimensor actuante, José Antonio Villar Medina, de fecha 19 de octubre del 2004, era irregular, que no fueron citados como colindantes y de que ocupan la porción perteneciente a la empresa demandante, demanda que fue rechazada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, mediante la decisión impugnada ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que en el desarrollo de sus dos medios, los cuales se reúnen para su estudio por su vinculación, los recurrentes aducen en síntesis, lo siguiente: “que el Tribunal Superior de Tierras no tomó en cuenta la ocupación material de la porción deslindada, en específico la variación de la superficie y las colindancias; que las porciones fueron ocupadas, de manera violenta, por la Empresa Tourmar del Caribe, C. por A., en perjuicio de la ocupación pacífica de la entidad Inversiones KVX, S. A., incurriendo en los vicios de desnaturalización de los hechos y falta de publicación de pruebas; que los Jueces del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, que dictaron la sentencia recurrida en casación, incurrieron en los mismos vicios en que incurrió el Juez de Primer Grado, ya que en ninguna de su parte dan contestación a los cuestionamientos que hace el recurrente sobre la ocupación violenta de la porción de terreno deslindada por parte del recurrido, llegando, de manera reiterativa, a establecer que la parte recurrida es adquirente de buena fe, y que además al plantear la nulidad del deslinde... ello conlleva la nulidad el contrato de venta bajo firma privada de fecha 18 de junio del 2017, legalizado por la Licda. Alejandrina García George..., en virtud del cual la compañía Toumar del Caribe, C. por A., transfirió a favor de los señores Christian Claude Hirth y Cristophe Ladjmie la totalidad de la Parcela núm. 3756-005-11955 y que además se requiere probar la mala fe de estos...;

Considerando, que continúan agregando los recurrentes en sus medios reunidos, lo siguiente: “que otros de los aspectos de fondo que los jueces no valoraron ha sido el hecho de que Toumar del Caribe, C. por A., adquirió por compra en la Parcela núm. 3756 y que posteriormente y de manea ilegal deslindó, fue la cantidad de 5,032 metros cuadrados; y la empresa KVX., S. A. adquirió por compra la cantidad de 9 tareas (equivalentes a 5,600 metros cuadrados); razón por la cual, la recurrida para poder completar la cantidad de terreno aproximada al área de ocupación realizó posteriormente otra compra por la cantidad de 861 mts²., cuyo contrato de venta y carta constancia evidencian una colindancia distante a la porción primeramente adquirida de 5,032 metros y a la de 5,600 adquirida por la Empresa KVX, S. A.

Considerando, que los Jueces del Tribunal Superior de Tierras para resolver el recurso de que fueron apoderados, señalan lo siguiente: “16....también se pudo comprobar que luego del Tribunal Superior de de Tierras del Departamento Noreste aprobar los trabajos de deslinde realizados por el agrimensor José Antonio Del Villar Medina, dentro del ámbito de la Parcela núm. 3756 del Distrito Catastral núm. 7 del municipio de Samaná, resultando la Parcela núm. 3756.005-11955, el Registro de Títulos de Samaná, emitió el Duplicado del Certificado

de Título núm. 2006-246, a nombre de la Compañía Toumar del Caribe C. por A., el cual ampara el derecho de propiedad de la parcela de referencia. Ocurrendo que transcurrido cierto tiempo la compañía de referencia por medio del Contrato de Venta Bajo Firma Privada de fecha dieciocho (18) del mes de junio del año dos mil siete (2007), vende a los señores Christian Claude Hirth y Christophe Alain Ladjimi, la totalidad de la Parcela núm. 3756.005-11955, quienes se convierten en adquirentes a título oneroso de buena fe, que se benefician ampliamente de la protección especial que la Ley de Registro Inmobiliario reserva para aquellas personas ajenas a los vicios suscitados en la operación inmobiliaria con anterioridad a su adquisición, haciéndolos merecedores de ese beneficio”;

Considerando, que sigue agregando la Corte a-qua, lo siguiente: “13... Con respecto y al señor Christian Claude Hirth, incluido en la instancia contentiva de la demanda, con el Contrato de Venta Bajo Firma Privada de fecha dieciocho (18) del mes de junio del año dos mil siete (2007), la única participación del señor Hirth obedece a la compra de la Parcela núm. 3756.005-11955 del Distrito Catastral núm. 7 del municipio de Samaná y frente al demandante y la demandada se considera un tercer adquirente a título oneroso y de buena fe, en razón de que no participaron en los vicios que se pudieron originar en las compras originarias que realizaron tanto la compañía Inversiones K VX, S. A., representada por el señor Torres Christian, como la Compañía Toumar del Caribe, C. por A., debidamente representada por las señoras Laurence Marie Jeanne Bessac Davo y Caroline Marie Louse Dechaini, ni mucho menos participó en el posterior proceso de deslinde practicado por esta última entidad comercial, lo que significa que a dicho señor no liga el conflicto que mantiene ambas compañías, ya que su única vinculación es la de tercer adquirente a título oneroso y de buena fe”;

Considerando, que al precisar los Jueces a-quo que el deslinde fue llevado a cabo por la entidad Toumar del Caribe, C. por A., en fecha 12 de mayo de 2006, que luego esta vendió el resultante de lo que fue el deslinde, es decir, Parcela núm. 3765-00511955, amparada en el Certificado Matrícula núm. 2006-246, por medio del contrato de venta de fecha 18 de junio de 2007, a favor de los señores Christian Claude Hirth y Christophe Alain Ladjimi; como bien señalaron los jueces de fondo, las omisiones e irregularidades en la que incurrió la otrora propietaria Toumar del Caribe, C. por A., en el proceso de deslinde, no pueden ser oponibles a los adquirentes señores Christian Claude Hirth y Christophe Alain Ladjimi, que son adquirentes de buena fe al comprar una parcela dotada con sus especificaciones técnicas, lo que de acuerdo a los principio de especialidad y publicidad registral que se consagra en tanto directrices para la seguridad jurídica de la inversión inmobiliaria, al tenor de lo que dispone el artículo 90 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario dispone que: *“El registro es constitutivo y convalidante del derecho, carga o gravamen registrado. El contenido de 10s registros se presume exacto y esta presunción no admite prueba en contrario, salvo lo previsto por el recurso de revisión por causa de error material y por causa de fraude”*;

Considerando, que los referidos señores, que son los recurridos en casación, deben ser considerados adquirentes de buena fe y a título oneroso, por ende, su derecho está consolidado de acuerdo a la ley y por tanto deben ser protegidos, en este aspecto, al quedar evidenciado que en el proceso de deslinde cuando se constata o verifica que se incurrió en omisiones de procedimientos o de irregularidades de forma en el procedimiento, tales omisiones no constituyen causales para anular el deslinde, cuando la parcela deslindada y amparada e una nueva matrícula registral ha sido transferida a un tercero; por ende en el caso que se examina, al quedar destacados estos aspectos, sobre los cuales los jueces de fondo deciden los vicios o medios, que en ese sentido se articulan, deben ser rechazados;

Considerando, que por otra parte, esta Tercera Sala estima, que el tercer adquirente de buena fe, es a condición de lo que debe ser entendido en relación a lo que adquirió como parcela, es decir, con sus especificaciones técnicas así como el área material en que se sustentaría los levantamientos y que se corresponden en el Certificado de Títulos, en ese aspecto, consta en la sentencia la valoración del informe realizado por la Dirección de Mensuras Catastrales, en el que indica que en relación al levantamiento el área de la parcela deslindada asciende a 5893.04 metros cuadrados, mientras que la ocupada por los señores Christian Claude Hirth y la empresa Toumar Del Caribe, C. por A., asciende a 5992.85 mts²., es decir, que estos ocupan un excedente de 99.71 mts²., en relación a este aspecto no se precisa la justificación jurídica por la que dichos

señores ocupan estos metros fuera de los adquiridos por compra y que comprende la parcela deslindada, esta falta de precisión en la sentencia recurrida conlleva que la misma sea casada en relación a este punto;

Considerando, que por consiguiente, procede casar la sentencia impugnada, por falta de base legal y ordenar la casación con envío;

Considerando, que por mandato del artículo 20 de la Ley Sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08 dispone cambio en el procedimiento de casación, estableciendo que 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 el artículo 65, inciso 3 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando una sentencia fuere casada por cualquier violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces;

Por tales motivos; **Primero:** Casa, en cuanto a los aspectos que se indican anteriormente, la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 1° de agosto del 2017, en relación a las Parcelas núms. 3756 y 3756-005-11955, del Distrito Catastral núm. 7, del municipio y provincia de Samaná, cuyo dispositivo se copia 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 20 de febrero de 2019, años 175° de la Independencia y 156° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, 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.