
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 26 de febrero de 2018.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Incm Panamá, S. A. y compartes.

Abogada: Licda. Ana A. Sánchez D.

Recurridos: Ana Ivelisse Núñez Dumé y Edelmiro Rodríguez Lomba.

Abogadas: Dra. Mayra Josefina Tavárez Aristy y Licda. Altagracia Virginia Concepción Daneri.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 20 de marzo 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 las compañías Incm Panamá, S. A., y Statiol, Inc., S. A., sociedades comerciales constituidas y organizadas de conformidad con las Leyes de la República de Panamá, con domicilio y oficinas principales en Panamá y accidentalmente en la Villa núm. 18, manzana Ñ, ubicada en Metro Country Club, municipio de Guayacanes, provincia de San Pedro de Macorís, debidamente representadas por el señor Alberto Fernández, norteamericano, mayor de edad, Pasaporte núm. 513640584, domiciliado y residente en la Ave. Maplewood, núm. 104, Maplewood, New Jersey núm. 07040, Estados Unidos de Norteamérica, y accidentalmente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional y por el señor John Kellenyi, norteamericano, mayor de edad, Pasaporte núm. 500773981, domiciliado y residente en Maplewood, New Jersey núm. 07040, Estados Unidos de Norteamérica y accidentalmente en la Villa núm. 18, manzana Ñ, ubicada en Metro Country Club, municipio Guayacanes, provincia San Pedro de Macorís, quien se encuentra representado por el señor Alberto Fernández, de generales antes citadas, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, el 26 de febrero de 2018, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Ana A. Sánchez D., abogada de los recurrentes, las sociedades comerciales Incm Panamá, S. A., y Statiol, Inc., S. A., y el señor John Kellenyi;

Oído en la lectura de sus conclusiones a las Licdas. Altagracia Virginia Concepción Daneri y por la Dra. Mayra Josefina Tavárez Aristy, abogadas de los recurridos, los señores Ana Ivelisse Núñez Dumé y Edelmiro Rodríguez Lomba;

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 15 de mayo de 2018, suscrito por la Licda. Ana A. Sánchez Dra. Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0386662-0, abogada 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 4 de junio de 2018, suscrito por la Licda. Altagracia Virginia Concepción Daneri y por la Dra. Mayra Josefina Tavárez Aristy, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0832796-6 y 001-0068895-1, respectivamente, abogadas de los recurridos;

Que en fecha 20 de febrero de 2019, 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. Plasencia 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 del proceso de deslinde, en relación a la Parcela núm. 220-A-48-Ref., del Distrito Catastral núm. 6/1, del municipio de Guayacanes, provincia San Pedro de Macorís, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, dictó la Sentencia núm. 201600711, de fecha 17 de octubre de 2016, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Aprueba los trabajos de deslinde, practicados dentro del ámbito de la Parcela núm. 220-A-48-Ref., del Distrito Catastral 6/1, municipio Guayacanes, provincia San Pedro de Macorís, resultando la Parcela núm. 405357591063, por el agrimensor José Miguel Chevalier Soto, de conformidad con el oficio de aprobación, de fecha 12 de febrero del año 2016, expedido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, con una extensión superficial de 1.447.69 metros cuadrados, ubicada en Metro Country Club, del municipio Guayacanes y provincia de San Pedro de Macorís; **Segundo:** Homologa el contrato de venta suscrito entre Metro Country Club, S. A., (vendedores) y el señor Cesar Norberto Armenteros Iglesias (comprador), de fecha 10 de octubre del año 1995, legalizadas las firmas por el Dr. Pedro Nicolás Mojica De La Rosa, Notario Público de los números para el municipio de San Pedro de Macorís; Metro Country Club, S. A., vende, cede y transfiere una porción de terreno con una extensión superficial de 1.447.63 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 220-A-48-Ref., del Distrito Catastral 6/1, del municipio Guayacanes y provincia de San Pedro de Macorís; **Tercero:** Disponer que el Registrador de Títulos San Pedro de Macorís, realice las siguientes actuaciones: a) Rebajar de la matrícula núm. 4000301391, que ampara la Parcela núm. 220-A-48-Ref., del Distrito Catastral núm. 6/1, del municipio Guayacanes y provincia de San Pedro Macorís, con una extensión superficial de 1.447.63 metros cuadrados, expedido a favor de Metro Country Club, S. A., por el Registrador de Títulos de San Pedro de Macorís; b) Expedir. El Certificado de Título, que ampare el derecho parcela resultante del trabajo de deslinde en la siguiente forma: parcela núm. 405357591063, del Distrito Catastral núm. 6/1, del municipio Guayacanes, provincia San Pedro de Macorís, Área: 1.447.69 metros cuadrados, de acuerdo con y demás especificaciones técnicas que se indican en el plano a favor de la señora Ivelisse Núñez Dumé de Rodríguez, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0316626-0, casada con el señor Edelmiro Rodríguez Lomba, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1217586-4, domiciliados y residentes en San Pedro de Macorís; **Cuarto:** Cancelar en los asientos registrales correspondientes, la inscripción provisional y precautoria del presente proceso judicial, y mantener cualquier otra carga inscrita sobre esos derechos, que no haya sido presentada ante este tribunal y que se encuentre a la fecha registrada; **Quinto:** Ordena a la secretaria hacer los trámites correspondientes a fin de dar publicidad y precautoria de presente decisión, notificándola, a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, a los fines de informar sobre la culminación del proceso judicial del deslinde y al Registrador de Título de San Pedro de Macorís, para los fines mencionados y la ejecución de esta sentencia, una vez (adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada”; **b)** que sobre el recurso de apelación contra esta decisión, intervino la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente:” **Primero:** Rechaza el fin de inadmisión por falta de calidad para recurrir en apelación, propuesto en la audiencia de fecha 30 de marzo de 2017, por las partes recurridas, señores Ana Ivelisse Núñez Dumé y Edelmiro

Rodríguez Lomba, a través de sus abogadas apoderadas, Licda. Altagracia V. Concepción Daneri y la Dra. Mayra J. Tavares Aristy, por improcedente, conforme los motivos de esta sentencia; **Segundo:** Declara, regular en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por los co-recurrentes: 1.- La entidad moral Incm Panamá, S. A., representada por el señor Alberto Fernández; 2.- Statiol, Inc. S.A, representada por el señor Carlos Celle, quien a su vez se encuentra representado, en virtud del poder otorgado en ese sentido, al señor Alberto Fernández; 3.- y el señor John Kellenyi, representado por el señor Alberto Fernández, todos de generales que constan, por intermedio de sus abogados apoderados, la Licda. Ana A. Sánchez D., y el Dr. Máximo Moreno, contra los señores Ana Ivelisse Núñez Dumé y Edermiro Rodríguez Lomba, de generales que constan, y contra la sentencia núm. 201600711, dictada en fecha 17 de octubre de 2016, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, con relación a la Parcela núm. 220-A-48-Ref., Distrito Catastral núm. 6/1, provincia San Pedro de Macorís, municipio Guayacanes, por haber sido interpuesto de conformidad con las normas procesales vigentes; **Tercero:** En cuanto al fondo, rechaza, el indicado recurso de apelación por improcedente, según los motivos dados, en consecuencia, confirma en todas sus partes la sentencia apelada descrita precedentemente; **Cuarto:** Compensa, pura y simplemente el pago de las costas del proceso, según los motivos dados; **Quinto:** Ordena, a la Secretaría General de este Tribunal Superior de Tierras, que publique la presente sentencia, mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los dos (2) días siguientes a su emisión y durante un lapso de quince (15) días y demás medios reglamentariamente establecidos”;

Considerando, que los recurrentes proponen en su recurso de casación, los medios siguientes: “**Primer Medio:** Falta y errada interpretación de los hechos de la causa, falta de motivo y ponderación, desnaturalización de los hechos, falta de base legal y omisión de estatuir; **Segundo Medio:** Falta de motivación, falta de base legal y omisión de estatuir”;

Considerando, que el asunto gira en torno a que los actuales recurridos, solicitaron la aprobación de los trabajos de deslinde de una porción de terreno dentro de la Parcela núm. 220-A-48-Ref., del Distrito Catastral núm. 6/1, del municipio de Guayacanes, provincia San Pedro de Macorís, que al ser acogida en primer grado y confirmada en apelación, los actuales recurrentes interponen el presente recurso;

Considerando, que en el desarrollo de los medios planteados, los cuales se reúnen por su vinculación, los recurrentes señalan, en síntesis, lo siguiente: “que no podía establecer falta de interés por parte de los recurrentes, conforme a que supuestamente fueron citados a la audiencia de primer grado, en calidad de cesionarios de las hipotecas inscritas a favor de la Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructuras, S. A., sin indicar el número del acto de alguacil y la fecha en la cual supuestamente fueron citadas las partes recurrentes, y sin que la sentencia de primer grado hiciera constar, que los hoy recurrentes fueron citados y no comparecieron”; que sigue alegando los recurrentes, de que “se debió citar a Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructuras, S. A., ya que solo se registró la hipoteca convencional a nombre de dicha Corporación, y el Tribunal a-quo no observó que la misma sentencia de primer grado hacía mención, de que fueron citados solo los colindantes y que no mencionaba en forma alguna a los recurrentes, ni como colindantes y ni como acreedores de derechos sobre la referida parcela, tal y como hizo mención el tercer acreedor hipotecario, señor Octavio Eduardo Dotel”; que además, alegan los recurrentes, que “el Tribunal a-quo no ponderó que el estado jurídico de la Parcela núm. 220-A-48-Ref., sin fundamento indicó que quedaban disponible 136,270.52 metros cuadrados, sin señalar las pruebas legales, o con cuales medios pudo establecer que la referida cantidad, de manera real y efectiva, quedaba disponible, y que la misma no se encontraba afectadas por las hipotecas registradas, o por otros posibles deslindes que pudieran haber sido realizados bajo ese mismo escenario y sobre los cuales la parte recurrente no tuviera conocimiento”; asimismo, alegan los recurrentes, “que en el proceso de venta en pública subasta de la totalidad de inmueble, el Tribunal a-quo solo se limitó a establecer que el mismo se encontraba sobreesido por causa de la querrela interpuesta por Metro Country Club, contra Octavio Eduardo Dotel, sin considerar que el mismo estatus del proceso de la venta en pública subasta de ese bien inmueble, de igual manera constituía otro bloque que imposibilita cualquier transferencia o nuevas cargas”; que reiterando los recurrentes, que “el Tribunal a-quo omitió estatuir sobre las situaciones del estado jurídico de la parcela en cuestión, limitándose a señalar que nadie podía perseguir más allá de lo que en derecho le

correspondía, según los principios registrales de publicidad y tracto sucesivo”;

Considerando, que es importante señalar, que sobre los presupuestos de admisibilidad de los medios de casación, no es sólo necesario que estén fundados en derecho, sino también que el recurrente tenga un interés en su admisión, lo que implica también que se aplique la regla general de que no hay acción sin interés, a lo que una parte no puede presentar un medio de casación contra un punto de la decisión que no le perjudica, si concierne a otra parte en el proceso, solo a la parte a quien le ha sido desestimada un medio de inadmisión o un medio de defensa al fondo; en otras palabras, solo la recurrida en apelación, la señora Ana Ivelisse Núñez Dumé, tiene interés para atacar en casación el rechazo del medio de inadmisión propuesto por ella ante el Tribunal a-quo, que se fundamentó en la falta de calidad de los recurrentes para recurrir en apelación la decisión que aprobó el deslinde a favor dicha señora, medio que fue rechazado al comprobar el tribunal que los recurrentes habían sido citados por la misma solicitante del deslinde, la señora Ana Ivelisse Núñez Dumé; que solo que haya sido un punto dilucidado como medio de defensa al fondo del recurso de apelación, y cuya decisión no haya sido favorable para los recurrentes, que no es el caso de la especie, por lo que se desestima el alegato de los recurrentes de que no habían sido citados al proceso de deslinde;

Considerando, que entre las comprobaciones realizadas por el Tribunal a-quo, el derecho de la solicitante se sustentaba en el contrato de compra venta de fecha 10 de octubre de 1995, mediante el cual Metro Country Club, S. A., transfirió a favor del señor César Noberto Armenteros Iglesia, los terrenos deslindados, y éste a su vez, los transfirió a favor de la señora Ana Ivelisse Núñez Dumé, según el contrato de compra venta de fecha 17 de marzo del 2007; y que el derecho de propiedad se encontraba registrado a favor de Metro Country Club, S. A., según la Certificación de cargas y gravámenes de fecha 21 de abril de 2016, con una extensión superficial de 749,168.74 metros cuadrados, con las siguientes cargas inscritas: “1) hipoteca convencional en primer grado a favor de Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura, S. A., sobre dos porciones de terrenos de 577,964.74 y 34,933.48 metros cuadrados (612,898.22 metros cuadrados en total); 2) hipoteca convencional en segundo rango, a favor de la misma entidad acreedora y sobre el mismo objeto; 3) hipoteca judicial provisional de fecha 24 de enero de 2014, convertida en hipoteca judicial definitiva el 22 de abril de 2016; 4) embargo y denuncia de embargo inmobiliario, asentado el 22 de abril de 2016, haciendo el tribunal la observación de que la certificación de cargas y gravámenes valorada era de fecha 21 de abril de 2016, y en su contenido daba fe de los derechos inscritos en fecha 22 de abril de 2016, lo cual necesariamente representa una inexactitud registral”;

Considerando, que el Tribunal a-quo para rechazar un medio de inadmisión planteado por la parte recurrida en apelación, señora Ana Ivelisse Núñez Dumé, fundado en que los actuales recurrentes no fueron parte en primer grado ni demostraron tener derechos en la parcela en cuestión, señaló, “que la calidad en cuestión se la había otorgado la misma parte recurrida al citarlos a comparecer por ante el tribunal de primer grado, a fin de garantizarles sus derechos reales accesorios adquiridos mediante el referido acto de venta”; que posteriormente, para confirmar la sentencia de primer grado, y sobre las comprobaciones indicadas precedentemente, indicó, “que según los derechos afectados por las hipotecas (612,898.22 metros cuadrados), al vendedor le restaba una porción no hipotecada de 136,270.52 metros cuadrados”, y además, “que según el contrato de cesión de hipotecas, su alcance recaía y radicaba precisamente en los derechos accesorios inscritos y sobre las porciones de terrenos de 577,964.74 y 34,933.48 metros cuadrados, lo cual también se estipulaba taxativamente en el artículo tercero, numeral 1 y 2, página 4 del documento”; asimismo, señaló, “que al analizar la sentencia civil aportada en relación con el proceso de embargo inmobiliario, recaía exclusivamente sobre los derechos objeto de las hipotecas inscritas a favor del recurrente, proceso que se encontraba sobreseído, según la sentencia civil núm. 339-2016 SSEN-00573, del 11 de mayo de 2016”; que el Tribunal a-quo al respecto, concluyó, de que “el Registro Complementario del Registro de Títulos, es el que da fe del alcance de los derechos inscritos y discutidos entre las partes, y que por tanto, nadie puede perseguir más allá de lo que en buen derecho le corresponde, según los principios registrales de publicidad y tracto sucesivo”;

Considerando, que como se advierte en la sentencia impugnada, en que el Tribunal a-quo procedió a valorar el alcance de los derechos de la parte recurrente y la situación registral de la propiedad, señaló que del estudio y ponderación de la Certificación de cargas y gravámenes de fecha 21 de abril de 2016, pudo determinar que la

extensión superficial de 749,168.74 metros cuadrados era la extensión de lo gravado en la parcela de que se trata, y que 136,270.52 metros cuadrados era la porción no hipotecada; asimismo, y seguido a tales elementos, manifestó que la sentencia civil 339-2016 SSEN-00573 de fecha 11 de mayo de 2016, aportada en relación a un proceso de embargo inmobiliario, recaía exclusivamente sobre los derechos objeto de las hipotecas inscritas a favor de la parte recurrente, hecho que al contestar un medio de inadmisión describía que los recurrentes eran cesionarios de las hipotecas inscritas a favor de la Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructuras, S. A., lo que con ello precisaba que las cargas y gravámenes asentadas eran las que describía la certificación del 21 de abril de 2016, al amparo de que el Registro Complementario del Registro de Títulos correspondiente, daba fe del alcance de los derechos inscritos, resultando irrelevante la apreciación de la cantidad de metros cuadrados que dijo el Tribunal a-quo había sin cargas, por ende, quedó comprobado por la certificación del 21 de abril de 2016, que las cargas y gravámenes inscritos en el registro complementario correspondiente, a la parte recurrente no abarcaba la porción de terreno que corresponde a la parte recurrida conforme a sus derechos, en tanto, lo deslindado se encontraba excluido de las cargas que perseguían los recurrentes;

Considerando, que en cuanto a que el Tribunal a-quo había omitido estatuir sobre las situaciones del estado jurídico de la parcela en cuestión, hay que señalar que los recurrentes no precisan cuales conclusiones presentó, y no le fuera respondido como causal de casación, sólo se limita a señalar que el tribunal omitió estatuir sobre la situación del estado jurídico del inmueble, pero como dijimos, no precisa cual solicitud fue planteada y por consiguiente, dejada sin respuesta, lo que no permite a esta Tercera Sala ponderar los méritos de tal alegato; por tales motivos, procede rechazar los medios planteados, y por consiguiente, el presente recurso;

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 las sociedades Incm Panamá, S. A., y Statiol, Inc. S. A., y el señor John Kellenyi, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, de fecha 26 de febrero de 2018, en relación a la Parcela núm. 220-A-48-Ref., del Distrito Catastral núm. 6/1, del municipio de Guayacanes, provincia San Pedro de Macorís, 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 de las abogadas de la parte recurrida, la Licda. Altagracia Virginia Concepción Daneri y la Dra. Mayra Josefina Tavárez Aristy, 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 20 de marzo de 2019, años 176° 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.