

SENTENCIA DEL 18 DE ABRIL DE 2012, NÚM. 38

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 25 de agosto de 2008.
Materia: Tierras.
Recurrente: Luis Alfredo Quero Peña.
Abogados: Dres. Gary Alixander Díaz Núñez, Isidro Manuel Abreu Cáceres y Carlos B. Jerez.
Recurrido: Rafael Miranda Mercedes.
Abogado: Dr. Juan Antonio Ferreira Genao.

TERCERA SALA

Rechaza

Audiencia pública del 18 de abril de 2012.

Presidente: 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 Luis Alfredo Quero Peña, dominicano, mayor de edad, con Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0926680-9, domiciliado y residente en la calle María Montez núm. 9, del sector Villa Juana, de esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 25 de agosto de 2008, 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 de la Suprema Corte de Justicia el 26 de noviembre de 2008, suscrito por el Dr. Gary Alixander Díaz Núñez, por sí y por los Dres. Isidro Manuel Abreu Cáceres y Carlos B. Jerez, con Cédulas de Identidad y Electoral núms. 097-0012952-2, 001-0057175-1 y 001-0815327-1, respectivamente, abogados del recurrente, mediante el cual proponen el medio que se indica más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 26 de diciembre de 2008, suscrito por el Dr. Juan Antonio Ferreira Genao, con Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0057976-2, abogado del recurrido Rafael Miranda Mercedes;

Que en fecha 27 de enero de 2010, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Pedro Romero Confesor, en funciones de Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez y Darío O. Fernández Espinal, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente recurso de casación;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Visto el auto dictado el 9 de abril de 2012, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, conjuntamente con los magistrados Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Alvarez y Edgar

Hernández Mejía, Jueces 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;

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 resolución que ordena el deslinde), en relación con la Parcela núm.118, del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Se acogen por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión las conclusiones presentadas en audiencia y mediante escrito ampliatorio de conclusiones, por los Dres. José Emilio Guzmán y Juan Antonio Ferreira a nombre y representación del Ing. Rafael Miranda Mercedes; **Segundo:** Se acogen las conclusiones vertidas en audiencia y escrito ampliatorio de conclusiones por el Lic. Daniel Enrique Aponte a nombre y representación de la Administradora General de Bienes Nacionales. En consecuencia, a) Se anula la resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras, Departamento Central núm. 0001, en fecha 2 de enero de 2007, mediante la cual se ordena la realización de los trabajos de deslinde sobre la Parcela núm. 118, del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional; b) Se reconoce al señor Rafael Miranda Mercedes, como único propietario de los Solares núms. 30 y 31, ubicados dentro de la Parcela núm. 118 del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional; **Tercero:** Se rechazan las conclusiones vertidas en audiencia y escrito ampliatorio de conclusiones, así como la instancia en solicitud de paralización de trabajos presentados por el Lic. Gary Díaz a nombre y representación del señor Luis Alfredo Quero Peña, por los motivos indicados precedentemente; comuníquese a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, Dirección Regional de Mensuras Catastrales”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la misma, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, dictó el 25 de agosto de 2008, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “1ro: Acoge en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por el Dr. Isidro Manuel Abreu Cáceres, actuando por sí y por los Dres. Carlos B. Jerez, Rafael Antonio Valdez M., Gary A. Díaz Núñez y Lic. Ernán Santana, en representación del señor Luis Alfredo Quero Peña, contra la Decisión núm. 350, de fecha 31 del mes de enero del año 2008, dictada por el Juez Liquidadora del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, con asiento en el Distrito Nacional, referente a la Parcela núm. 118 del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional y en parte en cuanto al fondo, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión; 2do.: Acoge en parte las conclusiones presentadas por representante legal de la parte recurrida por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; 3ro.: Revoca el ordinal segundo de la Decisión núm. 350 de fecha 31 de enero de 2008, y acoge con modificaciones los ordinales primero y tercero de la misma decisión para que se rija de acuerdo a la presente; **Primero:** Se autoriza al Ing. Rafael Miranda Mercedes, seguir con el uso y disfrute de los derechos que le asisten dentro de esta Parcela núm. 118 del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional; **Segundo:** Se mantiene la Resolución núm. 0001 de fecha 2 de enero de 2007, que autoriza al agrimensor Ramón Tavarez Liriano, a realizar los trabajos de deslinde dentro de la Parcela núm. 118 del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional a favor del señor Luis Alfredo Quero Peña, las cuales darían como resultado de ser aprobados el Solar núm. 006.16722, Manzana núm. 1821 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, debiendo realizarse estos trabajos sin lesionar los derechos de ubicación del Ing. Rafael Miranda Mercedes, dentro de la Parcela núm. 118 del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional; **Tercero:** Se ordena al Agrim. Ramón Tavarez Liriano, cumplir con las nuevas disposiciones legales en cuanto a la realización de trabajos de deslinde dentro de esta parcela en co-propiedad; **Cuarto:** Se compensan las costas del procedimiento, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; **Quinto:** Se ordena al Secretario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, comunicar a la Dirección Regional de Mensura Catastral esta decisión, para los fines de lugar; **Sexto:** Comuníquese en virtud del artículo 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, para los fines de lugar, para el caso de que

exista alguna oposición como consecuencia de esta litis que se falla”;

Considerando, que el recurrente propone contra la sentencia impugnada el siguiente medio de casación:” **Único:** Motivos insuficientes, incoherentes y contradictorios. Falta de base legal. Errónea interpretación de los hechos de la causa y pésima aplicación del derecho;”

Considerando, que en desarrollo del único medio de casación propuesto, la parte recurrente alega en síntesis, que la Corte a-qua manifiesta en su sentencia que el recurrido Ing. Rafael Miranda Mercedes, probó ante ese tribunal que tiene la ocupación del lugar donde está edificando su proyecto habitacional y que es propietario dentro de la parcela de 837.86 metros cuadrados y que el recurrente no ha demostrado que el lugar que ocupa el recurrido era el que tenía en posesión y que al recurrente le corresponde por compra de 741.00 metros cuadrados dentro de dicha parcela, y que el mismo no ha demostrado que esos terrenos son los mismos que él compró; que desconoce el método que utilizó dicho tribunal para llegar a esta conclusión, ya que ninguno de los jueces que integran la Corte a-qua ordenó ni realizó descenso alguno a los terrenos en litis para establecer la situación planteada en forma tajante y contundente, pues el único método que existe para determinar la ocupación o no de un inmueble lo es el descenso al lugar o autorizar a técnicos de la materia para de esa manera establecer quien o quienes ocupan o no los terrenos; que dicho tribunal no hizo ni una cosa ni la otra; que tampoco la Corte a-qua tomó en cuenta lo que el recurrente indica en su instancia introductiva del recurso, en el sentido de que el Ing. Rafael Miranda Mercedes invadió los solares de su propiedad y contrató mercenarios armados para que impidieran el paso de todo aquel que quisiera penetrar a los mismos; que desconoce la forma en que dicho ingeniero obtuvo los permisos para construir ese proyecto; que este es un fallo complaciente y que pretende ser compensatorio para las partes, pero que en realidad a quien perjudica es al recurrente, por el hecho de que el recurrido mantiene ocupado parte de sus terrenos y en esa porción está construyendo un proyecto habitacional en detrimento de su derecho de propiedad;

Considerando, que contrario a los argumentos formulados por el recurrente en su medio de casación, en la sentencia impugnada se expresa lo siguiente: “Que de acuerdo a los legajos de este expediente los señores Luis Alfredo Quero Peña y el Ing. Rafael Miranda Mercedes son co-propietarios dentro de la Parcela núm. 118 del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional, y entendemos que lo que debemos ponderar es lo relativo a la ubicación que tienen estos señores dentro de este inmueble (Parcela núm. 118 del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional), pues tanto uno como el otro, tienen derechos a solicitar el deslinde o la individualización de su derecho dentro de esta parcela; pero este trabajo técnico nunca puede ejecutarse en el lugar que ocupa otro co-propietario; que en el presente caso, el Ing. Rafael Miranda Mercedes ha probado ante este Tribunal, que tiene la ocupación del lugar donde está edificando su proyecto, y que es propietario dentro de esta parcela de 837.86 M.2, y el señor Luis Alfredo Quero, no ha demostrado que el lugar que ocupa el Ing. Rafael Miranda Mercedes era el que él tenía en posesión por la compra de 741 M.2., que tiene dentro de esta parcela; el Tribunal advierte que ambas partes alegan que son propietarios de los Solares núms. 30 y 31 de la Manzana núm. 3 del Distrito Nacional, pero este Tribunal ha constatado que esta designación de estos solares, son planos particulares de Bienes Nacionales y el único organismo que tiene el derecho de otorgar designaciones catastrales es la Dirección General de Mensura Catastral, y por lo tanto esta copia Sircea que han depositado sin ser revisada y aprobada por la Dirección General de Mensura Catastrales, ni por el Tribunal Superior de Tierras, no tiene ningún valor probatorio para nosotros como Tribunal y sólo se pronunciará respecto a la Parcela núm. 118 del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional”;

Considerando, que la Corte a-qua para fundamentar su decisión dio por establecido, mediante la ponderación de los medios de prueba que le fueron regularmente aportados, lo siguiente: a) que los señores Luis Alfredo Quero Peña y Rafael Miranda Mercedes son co-propietarios, el primero de 741

Metros Cuadrados y el segundo de 837.86 Metros Cuadrados (divididos en dos porciones: 436 y 401.86 Metros Cuadrados) dentro de la Parcela núm. 118 del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional, ambos derechos se encuentran amparados por los Duplicados del Dueño de las Cartas Constancias de ventas parciales anotadas en el Certificado de Título núm. 64-1110; b) que la última porción, es decir los 401.86 Metros Cuadrados, fue adquirida por el recurrido en virtud de un contrato de compra-venta de fecha 7 de julio de 2006, suscrito con el Estado Dominicano representado por la Administración General de Bienes Nacionales; c) que ambas partes en audiencia afirmaron que son propietarios de los Solares núms. 30 y 31 de la Manzana núm. 1821 del Distrito Catastral núm. 3, y que dicha descripción corresponde al plano particular de Bienes Nacionales; d) que al obtener el recurrente Luis Alfredo Quero, la resolución que autorizó al agrimensor Ramón Tavárez Liriano a ejecutar los trabajos de deslinde en la Parcela núm. 118, del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional, éste intentó realizarlos dentro del área que ya estaba siendo ocupada por el recurrido Rafael Miranda Mercedes, en cuya porción de terreno se edificaba un edificio de apartamentos de su propiedad;

Considerando, que en el expediente relativo a dicho recurso de casación se encuentra depositada la certificación expedida por la Dra. Rosabel Castillo, Registradora de Títulos del Distrito Nacional, de fecha 13 de marzo de 2007, donde consta que una porción de terreno dentro del inmueble identificado como Parcela núm. 118, del Distrito Catastral núm. 3, del Distrito Nacional, con una superficie declarada de 436.00 metros cuadrados, es propiedad de Rafael Miranda Mercedes, según consta en el asiento original de la Constancia anotada al Certificado de Título núm. 64-1110, en el Libro núm. 2333, Folio núm. 55; y, una fotocopia del contrato de venta suscrito en fecha 7 de julio de 2006 entre el Estado Dominicano y el recurrido Rafael Miranda Mercedes, relativo a la venta de los 401.86 metros cuadrados dentro del ámbito de la Parcela núm. 118 del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional;

Considerando, que en la sentencia impugnada se expresa: “Que de acuerdo a las disposiciones legales todo co-propietario tiene derecho a deslindar o individualizar los derechos que le asisten en una parcela, pero al realizar este trabajo técnico, debe respetar los derechos de ubicaciones de los otros co-propietarios, por lo tanto entendemos que no procede revocar la resolución que autorizó al Agrim. Ramón Tavarez Liriano, a realizar este deslinde dentro de la Parcela núm. 118 del Distrito Catastral núm. 3 de Distrito Nacional, que daría de ser aprobado el Solar núm. 006.16722 Manzana núm. 1821 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, como resultante a favor del señor Luis Alfredo Quero Peña, pero que el mismo no puede ser realizado en el lugar que ocupa el Ing. Rafael Miranda Mercedes, por lo tanto será revocada esta decisión en este aspecto, así como en cuanto al pronunciamiento con designaciones catastrales legalmente inexistentes y se ordenará lo que por ley corresponde”;

Considerando, que en esencia, el ámbito de la litis decidida por la jurisdicción a-qua consistía en que el señor Luis Alfredo Quero Peña, pretendía materializar un deslinde en el área ocupada por uno de los copropietarios de la parcela señor Rafael Miranda Mercedes; que la Corte a-qua al mantener la resolución que ordena el deslinde dentro de la Parcela núm. 118 del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional, dió por establecido que el recurrente es propietario de una porción de terreno de 741 metros cuadrados, los cuales deben ser localizados dentro de dicha parcela, en otra área, ya que el recurrente no demostró ante la jurisdicción de primer grado ni ante la Corte a-qua haber tenido ocupación en la parte que alega es de su propiedad y que es la ocupada por el recurrido, en el entendido de que no podía dicho tribunal aceptar las designaciones existentes en los actos de compra-venta, las cuales fueron producto de los planos particulares elaborados por la Dirección General Bienes Nacionales, y no designaciones catastrales otorgadas por el único organismo competente para ello en virtud de la ley, como lo es la Dirección General de Mensuras Catastrales, lo que es un asunto de orden público, por cuanto instituye la organización de los terrenos en el ámbito técnico catastral; que como ambas partes alegan ser

propietarios de los Solares 30 y 31 respectivamente, contiguos uno del otro, al momento en que el agrimensor proceda a ejecutar dichos trabajos deberá hacerlo respetando los derechos adquiridos sobre el terreno que ocupa el co-propietario Rafael Miranda Mercedes, los cuales se encuentran amparados en la Carta Constancia precedentemente indicada; que al decidirlo así, la Corte a-qua no ha incurrido en las violaciones alegadas por el recurrente en su único medio de casación; por consiguiente, el mismo debe ser desestimado;

Considerando, que ha sido criterio sostenido jurisprudencial y reglamentariamente, la obligación de los agrimensores que realizan trabajos de mensura de respetar las ocupaciones que en el terreno tengan los co-dueños, independientemente del orden en que se hayan realizado los deslindes; posesión establecida de conformidad con el artículo 21 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, el cual dispone: “A los fines del saneamiento, hay posesión cuando una persona tiene un inmueble bajo su poder a título de dueño o por otro que ejerce el derecho en su nombre;

Considerando, que como se puede comprobar mediante el examen de la decisión impugnada y de las pruebas y circunstancias del caso, la sentencia recurrida contiene motivos suficientes, congruentes y pertinentes que justifican su dispositivo; lo que ha permitido a esta Corte verificar que en la especie los jueces del fondo hicieron una justa apreciación de los hechos y una correcta aplicación de la ley; en consecuencia, el recurso de casación que se examina carece de fundamento y debe ser rechazado;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Luis Alfredo Quero Peña contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 25 de agosto de 2008, en relación con la Parcela núm. 118, del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena al recurrente al pago de las costas, ordenando su distracción en provecho del Dr. Juan Antonio Ferreira Genao, abogado del recurrido, 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 18 de abril de 2012, años 169º de la Independencia y 149º de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Álvarez y Edgar Hernández Mejía. Grimilda Acosta, Secretaria General.

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

www.suprema.gov.do