

SENTENCIA DEL 1RO. DE AGOSTO DE 2012, NÚM. 15

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 14 de mayo de 2007.
Materia: Tierras.
Recurrentes: Giovanni Belforte y compartes.
Abogados: Lic. Felipe Jiménez Miguel y Licda. Argentina Hidalgo Calcaño.
Recurridos: Inversiones Komare, S. A. y compartes.
Abogados: Licdas. Raysa Lora Andújar, María L. Calcaño y Dr. Miguel A. Cepeda.

TERCERA SALA

Casa

Audiencia pública del 1° de agosto 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 Giovanni Belforte, Valter Furlanetto, Nadia de Negri, Francesco Curto, Bárbara Macchia, Francesco Macchia, Manuela Mainardi, Massimiliano Mainardi y Juan Esquerdo Nadal, italianos, mayores de edad, portadores de los Pasaportes núms. 949091R, 546316M, 637003G, 482644P, 911306P, 6418251, AA383915E, domiciliados y residentes en Italia, y España, y accidentalmente en la Av. 27 de Febrero, municipio de Las Terrenas, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste el 14 de mayo de 2007, 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. Felipe Jiménez Miguel, por sí y por la Licda. Argentina Hidalgo Calcaño, abogados de los recurrentes Giovanni Belforte y compartes;

Oído en la lectura de sus conclusiones a las Licdas. Raysa Lora Andujar y María L. Calcaño, por sí y Dr. Miguel A. Cepeda, abogados de la recurrida Inversiones Komares, S. A. y compartes;

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 julio de 2007, suscrito por los Licdos. Felipe Jiménez Miguel y Argentina Hidalgo Calcaño, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 066-0009540-7 y 066-0003694-8, respectivamente, abogados de los recurrentes, mediante el cual proponen los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 21 de agosto de 2007, suscrito por el Dr. Miguel Antonio Lora Cepeda, y las Licdas. María Lourdes Calcaño y Raysa Lora Andujar, abogados de la parte recurrida;

Visto la Resolución núm. 1871-2009, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el 9 de julio de 2009, mediante la cual declara que no ha lugar a pronunciar el defecto de los recurridos Sociedad Comercial Inversiones Komare, S. A. y Antonio Miseo;

Que en fecha 4 de agosto de 2010, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los

Jueces: Darío O. Fernández Espinal, en funciones de Presidente; Julio Aníbal Suárez y Enilda Reyes Pérez y 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, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Visto el auto dictado el 31 de julio 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 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 en relación con la Parcela núm. 3687-M, del Distrito Catastral núm. 7, del municipio de Samaná, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original dictó su Decisión núm. 1 de fecha 2 de diciembre de 2004; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste dictó el 14 de mayo de 2007, una sentencia, cuyo dispositivo dice así: “Parcela núm. 3687-M, del Distrito Catastral núm. 7, del municipio de Samaná. **Primero:** Se revoca la decisión núm. uno (1) de fecha dos (2) de diciembre del año dos mil cuatro (2004), dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del municipio de Samaná, relativo a la transferencia (litis) de la Parcela núm. 3687-M del Distrito Catastral núm. 7, del municipio de Samaná; **Segundo:** Se aprueba la subdivisión de la Parcela núm. 3687-M, resultando las Parcelas núms. 3687-M-004.607 y 3687-M-608, del Distrito Catastral núm. 7, del municipio de Samaná; **Tercero:** Reservar los derechos de la Sra. María Dolores Nadal Zorzano, española, mayor de edad, casada, con Pasaporte núm. 41066664-A, domiciliada y residente en la ciudad de Barcelona, España y de tránsito en la ciudad de Nagua, provincia María Trinidad Sánchez, sobre la cantidad de cuarenta y cinco metros cuadrados (45 mts²) para cuando esté constituido el condominio Ocean Reef Village; **Cuarto:** Dejar sin efecto la solicitud de constitución de condominio Ocean Reef Village, conjunto habitacional turístico de integrado por cuatro (4) bloques de apartamentos turísticos individualizados, ubicado en la Carretera Terrenas-Portillo del municipio Las Terrenas, provincia Santa Bárbara de Samaná; **Quinto:** Se rechaza el escrito de conclusiones depositadas en fecha cinco (5) del mes de enero del año 2007, por el Dr. Miguel Antonio Lora Cepeda, Lic. José Tavarez y Licdas. María Lourdes Calcaño y Raysa Lora Andujar, en representación de la Sociedad Comercial Inversiones Komare, S. A.; **Sexto:** Se rechaza en todas sus partes las conclusiones hechas en audiencia de fecha doce (12) del mes de octubre del año 2006, por la Licda. Cristina Rojas Alcántara, en representación de las Licdas. Alejandrina García y Eduviges García Jorge, quienes a su vez representan a la Sra. María Dolores Nadal; **Séptimo:** Se acoge en parte el Escrito de motivación de conclusiones depositadas en fecha quince (15) del mes de marzo del año 2007, por el Dr. Miguel Antonio Lora Cepeda, conjuntamente con la Licda. Lourdes Calcaño y la Lid. Raysa Lora Andujar, en representación de Inversiones Komare, S. A. y/o los Sres. Antonio Misseo y Mario Misseo; **Octavo:** Acoger bajo reserva los derechos de los Sres. Giovanni Belforte, Valter Furlanetto, Nadia de Negri, Francesco Curto, Bárbara Macchia, Manuela Mainardi, Massimiliano Mainardi y Juan Esquerdo Nadal, que se aprueba sobre el condominio, para cuando esté constituido el condominio Ocean Reef Village”;

Considerando, que en su memorial de casación los recurrentes proponen contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación de primer grado de jurisdicción y del derecho de defensa y al debido proceso de ley; **Segundo Medio:** Violación al artículo 84 de la ley de registro de tierras que manda que los jueces están en el deber de darles contestación a todos los puntos controvertidos de las conclusiones de las partes en la redacción de la sentencia; **Tercer Medio:**

Falta de base legal y falta de motivos. Desnaturalización de los hechos de la causa; **Cuarto Medio:** Falta de ponderación del derecho y del principio del fardo de la prueba, consagrados en los artículos 8, numeral 2, letra j) de la Constitución parte in fine, artículos 84 y 216 en su párrafo de la ley de registro de tierras y el artículo 1315 del Código Civil;

Considerando, que en el desarrollo del primero y del segundo medio, que se examinan reunidos por su estrecha relación, los recurrentes alegan en síntesis lo siguiente: “que la sentencia recurrida violó el primer grado de jurisdicción, ya que de acuerdo al artículo 216 de la ley núm. 1542 de registro de tierras establece que si el asunto se hace litigioso entre las partes, el tribunal superior podrá designar un juez de jurisdicción original para fallarlo, pero al no hacerse así se violó el artículo 8, numeral 2, letra j) de la anterior Constitución que regula el derecho de defensa y el debido proceso, ya que dicho tribunal estaba en la obligación de dar motivos claros, precisos y concordantes para rechazarle su pedimento, toda vez que existía una instancia en contradicción con la referida decisión de jurisdicción original y de acuerdo a lo previsto por la ley siempre que exista una instancia contradictoria los jueces están en la obligación de darle contestación a todas las peticiones, tal como se desprende de lo previsto por el artículo 84 de la referida ley de registro de tierras, el cual fue violado por dicho tribunal al no darle contestación a los pedimentos que formulara en su instancia de fecha 6 de abril de 2004 contentiva de la oposición a los trabajos de deslinde y subdivisión de la Parcela núm. 3687-M del Distrito Catastral núm. 7 de Samaná, por lo que al no contestar sus pedimentos el Tribunal a-quo además de violar dicho texto legal, violó su derecho de defensa, por lo que esta sentencia debe ser casada”;

Considerando, que con respecto a lo que alegan los recurrentes de que el tribunal a-quo incurrió en la violación de su derecho de defensa y en la regla del doble grado de jurisdicción al no designar un juez de jurisdicción original en vista de que el asunto se hizo litigioso entre las partes, al examinar la sentencia impugnada se advierte que lo decidido por los jueces consistió en una revisión de oficio de la sentencia de fecha 2 del mes de diciembre de 2004 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Municipio de Samana, conforme lo establecía la entonces vigente ley núm. 1542 de Registro de Tierras en su artículo 124, que faculta a los jueces del Tribunal Superior de Tierras para proceder a revisar de oficio todos los fallos dictados por los jueces de jurisdicción original; que en la especie, la revisión de oficio realizada por el Tribunal a-quo fue hecha de manera contradictoria por ser esta una de las facultades que le atribuye la citada ley de tierras al Tribunal Superior de Tierras en su artículo 126, donde se dispone que dicha revisión podrá ser conocida en cámara de consejo o en audiencia pública y que en este último caso deberán ser citados para la audiencia todos los interesados, lo que fue cumplido en la especie según consta en el análisis que ha sido efectuado a la sentencia impugnada, lo que evidencia que contrario a lo establecido por los recurrentes, fue preservado y garantizado el derecho de defensa de las partes;

Considerando, que además, al analizar dicho fallo también se advierte que al realizar la revisión de forma contradictoria, el Tribunal a-quo no solo se limitó a examinar la sentencia de jurisdicción original en el aspecto decidido para la señora María Dolores Nadal Zorzano, sino que también adicionó por recaer sobre un mismo inmueble y perseguir los mismos fines y sustentado en la misma causa, la instancia en oposición de subdivisión en la parcela 3687-m, interpuesta por los hoy recurrentes, señores Giovanni Belforte y compartes;

Considerando, que en consecuencia, actuando el Tribunal a-quo dentro de las facultades y atribuciones de revisión de oficio prevista en el artículo antes citado de la referida ley y no existiendo constancia en la sentencia recurrida de que dichos recurrentes solicitaran al tribunal a-quo la anulación de la sentencia de jurisdicción original para fines de designar un juez para una nueva instrucción, dicho tribunal no incurrió en los vicios denunciados por los recurrentes en los medios que se examinan, por lo que los mismos

deben ser desestimados;

Considerando, que en el tercero y cuarto medio de casación los recurrentes alegan que el tribunal a-quo incurrió en el vicio de falta de base legal toda vez que dejó de ponderar una pieza clave aportada al proceso, la que consistía en el plano aprobado por la Secretaría de Obras Públicas y otras instituciones estatales que fue depositado en el expediente; que además dicho tribunal no da motivos ni serios ni concordantes para justificar su fallo, lo que unido a la falta de ponderación de este documento que era una pieza fundamental en apoyo a las pretensiones de los recurrentes, es claro y preciso que incurrió en desnaturalización de los hechos de la causa y en falta de ponderación del derecho, que amerita que la sentencia recurrida debe ser casada;

Considerando, que la controversia o litis decidida por los jueces a-quo tenía su origen en el hecho de que los recurrentes habían adquirido de forma individual varios apartamentos edificados en un condominio en la parcela 3687-m, por lo que al momento de los adquirentes recurrentes en esta instancia adquirir por compra las unidades a construir, no existía subdivisión en la referida parcela; que para los jueces del tribunal a-quo decidir rechazar la impugnación de la subdivisión, así como la impugnación del Reglamento de Condominio aprobado, luego de la subdivisión para regir el uso de áreas comunes surgidas producto de la subdivisión, establecieron en su sentencia: “Que como se describía el inmueble se notaba que se trataba que formaba parte de un condominio, que aunque no se había aprobado ya la constitución se había operado pues se hizo el reglamento y los planos estaban aprobados por los estamentos competentes”; pero, sin embargo, al examinar dicho fallo esta Suprema Corte de Justicia advierte que en el mismo no solo se incurre en una contradicción, pues los jueces debían examinar cuál fue el alcance de lo convenido, así como la determinación de su objeto, o sea, si del contrato se advertía con certeza si las partes estipularon que los apartamentos adquiridos eran bajo un proyecto de condominio regulado por la ley núm. 5038 del 21 de noviembre de 1958, que instituye el régimen de condominios, o no; sino que además, el análisis de dicho fallo revela que de los motivos dados por el tribunal a-quo, no es posible establecer si en el contrato de venta se daba constancia de que los adquirentes recurrentes al momento de comprar dieron su consentimiento para que el área de la parcela en la cual estaban edificados los apartamentos iba a ser sometida a subdivisión; que solo de esta forma pudiera considerarse que las aéreas comunes estaban delimitadas al momento de estos comprar, para así poder someter los trabajos de subdivisión, precisamente porque su consentimiento había sido externado de forma anticipada a los trabajos de campo; por lo que al no ser este aspecto evaluado por dicho tribunal dejó su sentencia carente de motivos lo que conduce a la falta de base legal, por lo que la misma debe ser casada;

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste el 14 de mayo de 2007, en relación con la Parcela núm. 3687-M, del Distrito Catastral núm. 7, del municipio de Samaná, 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; **Segundo:** Compensa las costas.

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 1º de agosto de 2012, años 169º de la Independencia y 149º de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Sara I. 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