

SENTENCIA DEL 6 DE MARZO DE 2013, NÚM. 22

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 16 de noviembre de 2010.
Materia: Tierras.
Recurrente: Nelson Antonio Hernández Muñoz.
Abogados: Dres. Samuel Ramia Sánchez, Manuel Cáceres Genao y Lic. Dionisio Ortiz Acosta.
Recurridos: Inmobiliaria Neón, S. A. y Arístides Ramón Muñoz López.
Abogados: Dr. Miguel Ureña Hernández y Licdos. Francisco Durán González, Evelyn Sánchez Bonelly.

TERCERA SALA

Casa

Audiencia pública del 6 de marzo de 2013.

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 Nelson Antonio Hernández Muñoz, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1869613-7, domiciliado y residente en la calle Camino Central núm. 6, del sector de Arroyo Hondo, de esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 16 de noviembre de 2010, 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. Dionisio Ortiz Acosta, en representación de los Dres. Samuel Ramia Sánchez y Manuel Cáceres Genao, abogados del recurrente Nelson Antonio Hernández Muñoz;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Francisco Durán González, por sí y por la Licda. Evelyn Sánchez Bonelly, abogados de la recurrida Inmobiliaria Neón, S. A.;

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 13 de enero de 2011, suscrito por los Dres. Samuel Ramia Sánchez, Manuel Cáceres Genao y el Lic. Dionisio Ortiz Acosta, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 056-0009103-6, 001-0193328-1 y 001-0943030-6, respectivamente, abogados del recurrente, 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 27 de mayo de 2011, suscrito por el Dr. Miguel Ureña Hernández, Cédula de Identidad y Electoral núm. 023-0060724-5, abogado del recurrido Arístides Ramón Muñoz López;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 27 de mayo de 2011, suscrito por el Lic. Francisco S. Durán González, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0068437-2, abogado de la recurrida Inmobiliaria Neón, S. A.;

Que en fecha 31 de octubre de 2012, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Álvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco, 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;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de la Litis Sobre Derechos Registrados (Nulidad de Resolución de Autorización de Deslinde), en relación con la Parcela núm. 10-Sub-98, del Distrito Catastral núm. 31, del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó el 27 de mayo de 2008, su Decisión núm. 1788, cuyo dispositivo se encuentra transcrito en el dispositivo de la sentencia impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la misma por Nelson Antonio Hernández Muñoz, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 16 de noviembre de 2010, la sentencia objeto de este recurso, cuyo dispositivo es el siguiente: “1ero.: *Acoge en la forma el Recurso de Apelación interpuesto en fecha 20 de junio de 2009 por el Dr. Samuel Ramia Sánchez, a nombre del señor Nelson Antonio Hernández Muñoz, contra la sentencia núm. 1788, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en fecha 27 de mayo de 2008, con relación a la Parcela núm. 10-Subdividida-98, Distrito Catastral núm. 31, Distrito Nacional;* 2do.: *Rechaza por los motivos de esta sentencia, las conclusiones formuladas en fecha 6 de abril de 2009, por los Dres. Manuel de Jesús Cáceres Genao, Samuel Ramia Sánchez y Dionisio Ortiz, a nombre y representación del apelante, Lic. Nelson Antonio Hernández Muñoz;* 3ro.: *Rechaza por los motivos de estas sentencias, las conclusiones formuladas en fecha 6 de abril de 2009, por la Licda. Ninoska Martínez de los Santos, a nombre y representación del Instituto Agrario Dominicano (IAD), interviniente forzoso;* 4to.: *Rechaza por los motivos de esta sentencia, las conclusiones formuladas en fecha 22 de abril de 2009, por el Lic. Manuel Enrique Bautista Rosario, a nombre y representación del Consejo Estatal del Azúcar (CEA), interviniente forzoso;* 5to.: *Acoge por los motivos de esta sentencia, las conclusiones formuladas por la parte recurrida Constructora Bisonó, C. por A., por medio de sus abogados, Licdos. Iván Alfonso Cunillera y Francisco S. Durán y en consecuencia, confirma la sentencia núm. 1788, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en fecha 27 de mayo de 2008, con relación a la Parcela núm. 10-Subdividida-98, Distrito Catastral núm. 31, Distrito Nacional, cuyo dispositivo es el siguiente: Primero: Se acogen las conclusiones presentadas en audiencia celebrada el 20 de febrero del 2008, presentadas por la demandante Consejo Estatal del Azúcar (CEA); Segundo: Se acogen las conclusiones vertidas en audiencia de fecha 20 de febrero de 2008 y el escrito de conclusiones depositado al Tribunal en fecha 28 de febrero de 2008, por el Instituto Agrario Dominicano (IAD); Tercero: Se acoge las conclusiones vertidas en audiencia de fecha 20 de febrero de 2008, y el escrito de conclusiones de fecha 4 de marzo de 2008 por el Dr. Francisco S. Durán González, actuando a nombre y representación de la Constructora Bisonó, C. por A.; Cuarto: Se rechaza la instancia sometida al Tribunal en fecha 9 de febrero de 2004, suscrita por el señor Nelson Antonio Hernández Muñoz, por carecer de fundamento legal; Quinto: Se aprueban los trabajos de deslinde realizados en la Parcela núm. 10, Distrito Catastral núm. 31, del Distrito Nacional, resultando la Parcela núm. 10-Subd.-98, del Distrito Catastral núm. 31, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 06 Has., 93 As.,*

27 Cas., con las siguientes colindancias: al Norte: Parcela núm. 10-Resto; al Este: Carretera de Hato Nuevo; al Sur: Arroyo Lebrón y Parcela núm. 10-Resto; y al Oeste: Parcela núm. 10-Subd.-17; Sexto: Se ordena a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente: a) Rebajar del Certificado de Título núm. 63-1033, que ampara el derecho de propiedad en la Parcela núm. 10, del Distrito Catastral núm. 31, del Distrito Nacional, una extensión superficial de 06 Has., 93 As., 27 Cas.; b) Expedir el correspondiente Certificado de Título que ampara el derecho de la resultante Parcela núm. 10-Subd.-98 del Distrito Catastral núm. 31, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 06 Has., 93 As., 27 Cas., con las siguientes colindancias: al Norte: Parcela núm. 10-Resto; al Este: Carretera de Hato Nuevo; al Sur: Arroyo Lebrón y Parcela núm. 10-Resto; y al Oeste: Parcela núm. 10-Subd.-17, a favor Constructora Bisonó, representada por su presidente Ing. Rafael V. Bisonó G., dominicano, mayor de edad, casado, Ingeniero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0100563-5, domiciliado y residente en esta ciudad”; 7. Condena a la parte recurrente al pago de las costas, y ordena su distracción a favor de los abogados de la parte recurrida, Licdos. Iván Alfonso Cunillera y Francisco S. Durán”;

Considerando, que en su memorial de casación, el recurrente propone contra la sentencia impugnada, como medios de casación, los siguientes: “**Primer Medio:** Inaplicabilidad al caso del “Acuerdo del Desistimiento, pago de compensación, conformidad con deslinde, levantamiento de inscripciones y a otros fines”. Consecuencias. Violación de los artículos 1603 del Código Civil, 402 y 403 del Código de Procedimiento Civil; **Segundo Medio:** Desnaturalización y falsa apreciación de los documentos, hechos y circunstancias de la causa y consecuente falta de base legal. Violación de los artículos 1108, 1134 y 1583 del Código Civil; **Tercer Medio:** Violación a los artículos 46, 75, 77, 106, 120, 118, 120 y 144 del Reglamento General de Mensuras que complementan la Ley 108-05 del Registro Inmobiliario”;

Considerando, que en el desarrollo de sus medios de casación primer y tercer, los cuales se reúnen por su vinculación, el recurrente sostiene en síntesis lo siguiente: “que el contenido del acuerdo de desistimiento realizado por el Consejo Estatal del Azúcar (CEA), en relación a la acción en nulidad de deslinde de la parcela 10-Sub-98, del Distrito Catastral núm. 31, del Distrito Nacional, desconocía lo previsto en el artículo 1603 del Código Civil en el aspecto de la garantía que le debía a la recurrente de la porción que le vendiera en beneficio de esta en la parcela, porción que distaba de las del asentamiento agrario del Instituto Agrario Dominicano (IAD), de donde se derivaban los derechos de los recurridos; que el desistimiento realizado por el Consejo Estatal del Azúcar (CEA) violó los artículos 402 y 403 del Código de Procedimiento Civil, porque el Consejo Estatal del Azúcar (CEA) no tenía capacidad para desistir, perjudicando los derechos del recurrente; que el Agrimensor López, no citó, ni le comunicó a los colindantes los trabajos, ni tampoco comunicó, a Mensura haber cumplido con las instrucciones; que el Reglamento General de Mensuras obliga al agrimensor que ejecuta el levantamiento parcelario, depositar entre otros documentos, la declaración escrita de la posesión u ocupación, lo que incumplió o declaró en falso el Agrimensor López porque el Sr. Arístides Ramón Muñoz López no estaba, ni está en posesión de los terrenos del perímetro de la emergente Parcela 10-Subd-98, sino el señor Nelson Antonio Hernández Muñoz, como lo demuestran todos los documentos del caso, por lo que también violó el artículo 46 del Reglamento General de Mensuras y Catastro, situaciones no ponderadas por el Tribunal a-quo; que en su informe técnico el agrimensor no dijo que el terreno que mensuró estaba ocupado por otra persona que no era su cliente, sino por el señor Nelson Antonio Hernández Muñoz, a quien este tenía la obligación de citar e informar además de los antecedentes, debiendo igualmente informarse con el ocupante (encargado), quién era el propietario, por lo que incumplió con su deber de manera premeditada conjurando un fraude con todos los elementos que lo caracterizan”;

Considerando, que ponderando los indicados medios, y examinando cada uno de los motivos que constan en el cuerpo de la sentencia recurrida; no se advierte que el fallo ahora impugnado se sustentará en acuerdo de desistimiento alguno como lo sostiene el recurrente; que al no ser un aspecto que se

discutiera ante los jueces de fondo, por la naturaleza del Recurso de Casación el cual no esta aperturado para decidir sobre los hechos, sino que solo examina el derecho aplicado por los jueces del fondo de la apelación; que por tanto, al ser propuesto este alegato por primera vez ante esta Suprema Corte de Justicia, constituye medios nuevos en casación, por lo que procede declarar la inadmisibilidad de los dos medios reunidos;

Considerando, que en su segundo medio el recurrente sostiene en síntesis, lo siguiente: “que la donación consentida en fecha 25 de enero de 2002, por el Instituto Agrario Dominicano (IAD) al señor Muñoz de un área de terrenos de 07 Hs. 16 As.90 Cs en la parcela Distrito Catastral 31 Distrito Nacional, significó la correspondiente reducción de tal porción a los derechos del Instituto Agrario Dominicano (IAD) en dicha parcela y la posesión del señor Muñoz dentro del Asentamiento Agrario AC-309 Caballona, sin embargo, en lugar de radicarse en terrenos ocupados ininterrumpidamente por el señor Hernández por más de 22 años, desde 1988, donde permanece desde entonces y actualmente, con importantes mejoras sobre los mismos, adquiriéndolos más adelante del Consejo Estatal del Azúcar (CEA), en fecha 12-08-94, obteniendo para ejecutar sus transferencia todos los permisos y autorizaciones de los organismos estatales y legislativos correspondientes, trámite que no ha podido culminar por la litis existente; que está demostrado conforme a la documentación del expediente; que los dos planos catastrales mencionados anteriormente y las declaraciones de los testigos, particularmente Adriano Rodríguez Gómez, en plenario que el señor Muñoz está correctamente posesionado en los que constituyen el Asentamiento Agrario AC-309 Caballona, están muy distantes de la posesión y mejoras de Hernández y, consecuentemente, no es posible, salvo que éste renuncie expresamente a tales derechos; que resulta inexplicable y extraña la decisión, tanto del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original como el Tribunal Superior de Tierras, Departamento Central, que ordenaron al Registrador de Títulos del Distrito Nacional la expedición de un certificado de título a Constructora Bisonó, comprador de Muñoz, por 06 Hs. 93, As. 27 Cs. Designada como parcela 10-Subd.98, del D.C. núm. 31 del Distrito Nacional, disponiendo rebajar tal porción, del Certificado de Título del Consejo Estatal del Azúcar (CEA) No. 63-1033 que nunca ha sido vendedora de Muñoz ni le otorgó acto regular alguno traslativo del derecho de propiedad, y tal actuación judicial contradice las conclusiones del Instituto Agrario Dominicano (IAD) en su escrito final de 28-02-08 de que, “...por haber dejado de pertenecer dicha porción de terreno al patrimonio inmobiliario del Instituto Agrario Dominicano (IAD)...declara carecer de interés alguno sobre la porción de terrenos de referencia”;

Considerando, que la sentencia recurrida en casación, para rechazar el recurso de apelación de la que estaba apoderada, estableció básicamente lo siguiente: “que el recurrente para justificar su recurso, ha invocado haber mantenido la posesión del inmueble de manera pacífica, reconocida e ininterrumpida...”, que, sin embargo, este Tribunal entiende con relación a lo invocado por el apelante, que, conforme a los principios que sustentan el Sistema de Registro Inmobiliario aplicable, así como la normativa inmobiliaria vigente, por tratarse en este caso de derechos que están regularmente registrados a nombre de su titular, Constructora Bisonó, C. por A., parte recurrida, resulta extemporáneo, inaplicable e improcedente la alegada posesión que ha invocado el recurrente Nelson Antonio Hernández Muñoz, por medio de sus abogados; que tal alegato hubiera sido oportuno y pertinente si se estuviera conociendo del saneamiento del inmueble objeto de apelación, pero en este recurso de apelación sobre derechos registrados, la sustentación formulada por el señor Nelson Antonio Hernández Muñoz, resulta extemporáneo, e improcedente”;

Considerando, que los jueces del Tribunal Superior de Tierras al decidir en la forma que lo hicieron, desconocieron el verdadero alcance del conflicto, desnaturalizando los hechos y documentos de la litis, ya que como se advierte en el considerando anterior donde esbozaron su razonamiento para rechazar el

recurso, en específico, en el que hablan del examen de los documentos, hacen una descripción del alcance y la causa de la litis que ocupaba a las partes; que los derechos del señor Nelson Antonio Hernández en la parcela 10, del Distrito Catastral No. 31, del Distrito Nacional no se basaba en una posesión con características de saneamiento, sino que este alegaba que ocupaba una porción de 07 Hs. 34 As. 32 Cs (116.79) tareas, dentro de dicha parcela, sustentado en una venta de fecha 12 de agosto de 1994 realizada por el propietario originario de la parcela, Consejo Estatal del Azúcar (CEA); lo que implica que aunque el derecho del recurrente Nelson Antonio Hernández Muñoz no había sido sometido al registro de títulos, si tenía un derecho sustentado en un contrato de venta con vocación de registro, por cuanto fue producto de un acto convencional con el vendedor, Consejo Estatal del Azúcar (CEA), quien tiene derechos registrados en la parcela;

Considerando, que toda sentencia judicial debe bastarse a sí misma, en forma tal que contenga en sus motivaciones y en su dispositivo de manera clara y precisa, una relación completa de los hechos de la causa y una adecuada exposición de derecho, que permita a las partes envueltas en el litigio conocer cabalmente cual ha sido la posición adoptada por el tribunal en cuanto al asunto, y por consiguiente, la suerte del mismo;

Considerando, que nuestra jurisprudencia sostiene que: “se incurre en el vicio de falta de base legal cuando se dejan de ponderar documentos de la causa importantes para la solución del caso”. (Sentencia 31 del 28 de septiembre del 2005, B, J. No. 1138, pp.1570-1578, 3ra. Cámara);

Considerando, que el vicio de falta de legal se caracteriza propiamente cuando los motivos dados por los jueces en su decisión no permiten de manera clara y precisa comprobar si los elementos de hecho y de derecho necesario para aplicación de la ley se encuentran presentes en dicha decisión; que en el caso de la especie el tribunal a-quo no hizo una ponderación clara ni de los hechos, ni de los documentos que le permitiera emitir una correcta motivación para el fallo de la sentencia hoy impugnada; que por consiguiente, procede acoger el segundo medio que se examina, por haber incurrido el Tribunal a-quo en los vicios denunciados en el mismo 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 cuando una sentencia es casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento está a cargo de los jueces, las costas pueden ser compensadas.

Por tales motivos: Primero: Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 16 de noviembre de 2010, en relación a la Parcela núm. 10-Subd.-98, del Distrito Catastral núm. 31, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte; 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 6 de marzo de 2013, años 170° de la Independencia y 150° de la Restauración.

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