

## SENTENCIA DEL 9 DE ABRIL DE 2014, NÚM. 9

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 27 de diciembre de 2012.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Ajfa, S. A. y Agropecuaria La Planta, S. A.
Abogados:	Dr. William I. Cunillera Navarro, Licdos. Yamil Fernández, Diógenes Rafael Aracena Aracena, Francisco S. Durán González, Iván A. Cunillera Alburquerque, Ricardo Alberto Surriel H., Lorenzo Cruz Bautista y Licda. Paula Elizabeth Pimentel.
Recurrido:	Lic. Máximo Manuel Bergés Dreyfous.
Abogados:	Licdos. Máximo Manuel Bergés Dreyfous, Máximo Manuel Bergés Chez y Miguel Oscar Bergés Chez.

### TERCERA SALA.

*Casa*

Audiencia pública del 9 de abril de 2014.

Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

## DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

### REPUBLICA DOMINICANA

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 los recursos de casación interpuestos el primero por Ajfa, S. A., sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República, representada por Andrés A. Ferrer Benzo, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 00-0087418-9; y el segundo por Agropecuaria La Planta, S. A., sociedad comercial organizada de conformidad con las leyes de la República, representada por el Ing. Carlos Antonio Lubrano, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0172811-1, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 27 de diciembre de 2012, 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. Yamil Fernández, abogado de la recurrente;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Idalia Portalatín, por sí y por el Lic. Máximo Manuel Bergés Dreyfous, abogados del recurrido;

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 6 de marzo de 2013, suscrito por el Dr. William I. Cunillera Navarro, por sí y por los Licdos. Francisco S. Durán González e Iván A.

Cunillera Alburquerque, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0779119-6 y 001-0068437-2, los dos primeros, abogados de Afja, S. A.;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 8 de marzo de 2013, suscrito por el Lic. Ricardo Alberto Suriel H., por sí y por los Licdos. Paula Elizabeth Pimentel y Lorenzo Cruz Bautista, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 047-002254-6, 047-0072115-4 y 048-0016647-4, respectivamente, abogados de Agropecuaria La Planta, S. A.;

Visto los memoriales de defensa depositados en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 5 de abril y el 8 de mayo de 2013, suscrito ambos por el Lic. Máximo Manuel Bergés Dreyfous, quien se representa a sí mismo, conjuntamente con los Licdos. Máximo Manuel Bergés Chez y Miguel Oscar Bergés Chez, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0150315-9, 001-1786296-1 y 001-1514347-1, respectivamente, abogados del recurrido;

Que en fecha 18 de septiembre de 2013, la Tercera Sala, en atribuciones de Tierras, estando presentes los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbucciona, Presidente, Edgar Hernández Mejía y Sara I. Henríquez Marín, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del recurso de casación interpuesto por Afja, S. A.;

Que en fecha 2 de octubre de 2013, la Tercera Sala, en atribuciones de Tierras, estando presentes los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbucciona, Presidente, Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Alvarez, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del recurso de casación interpuesto por Agropecuaria La Planta, S. A.;

Visto el auto dictado el 7 de abril de 2014 por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbucciona, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a los magistrados Edgar Hernández Mejía, Robert C. Placencia Alvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco, Jueces de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo de los recursos de casación de que se tratan, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

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 una Litis sobre Derechos Registrados en relación a las Parcelas núms. 1781 y 1781-D, del Distrito Catastral núm. 3, del municipio de Jarabacoa, provincia La Vega, fue apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, quien dictó en fecha 27 de septiembre de 2010, la Decisión núm. 2010-0572, cuyo dispositivo consta en el de la sentencia impugnada; b) que, sobre los recursos de apelación interpuestos en contra de esta decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó el 27 de diciembre de 2012 la sentencia, hoy impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: "1ro.: Acoge en la forma y rechaza en el fondo el recurso de apelación de fecha 26 de octubre de 2010 interpuesto por los Licdos. Lorenzo Cruz Bautista y Ricardo Alberto Suriel H., en representación de la sociedad comercial Agropecuaria La Planta, S. A., representada por su presidente Ing. Carlos Antonio Lubrano, contra la sentencia No. 2010-0572 de fecha 27 de septiembre del 2010 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación a la Litis sobre Derechos Registrados de las Parcelas Nos. 1781 y 1781-D, del Distrito Catastral No. 3, del Municipio de Jarabacoa, Provincia La Vega, por ser improcedente en derecho; 2do.: Rechaza el medio de inadmisión planteado por el Lic. Ricardo Suriel, conjuntamente con la Licda. Paula Elizabeth Pimentel, por sí y por el Lic. Lorenzo Cruz Bautista, en representación de la sociedad comercial Agropecuaria La Planta, S. A., debidamente representada por su Presidente, el Ing. Carlos Antonio Lubrano, por falta de fundamento jurídico; 3ro.: Rechaza las conclusiones presentadas en audiencia por la Licda. Paula Elizabeth Pimentel, conjuntamente con el Lic. Ricardo Suriel, por sí y por el Lic. Lorenzo Cruz Bautista, en representación de la sociedad comercial Agropecuaria La Planta, S. A., debidamente representada por su Presidente, el Ing. Carlos Antonio Lubrano, por ser improcedentes en derecho; 4to.: Rechaza las conclusiones presentadas en audiencia por el Lic. Fernando E. Santana Peláez, por sí y por el Dr. William I. Cunillera Navarro y del Lic. Francisco S. Durán González, en representación de la compañía Afja, S. A., debidamente representada por su Presidente, el señor Andrés A. Ferrer Benzo, por ser improcedentes en derecho; 5to.: Acoge las conclusiones presentadas en audiencia por el Lic. Miguel Oscar Bergés Chez, conjuntamente con el Lic. Máximo Manuel Bergés Dreyfous, en representación del Lic. Máximo Manuel Bergés Dreyfous, por ser justas y reposar sobre bases legales; 6to.: Ratifica en todas sus partes la sentencia No. 2010-0572, de fecha 27 de septiembre del 2010 dictada por el Tribunal de

Tierras de Jurisdicción Original, en relación a la Litis sobre Derechos Registrados de las Parcelas Nos. 1781 y 1781-D, del Distrito Catastral No. 3, del Municipio de Jarabacoa, Provincia La Vega, cuyo dispositivo es el siguiente: **Primero:** Acoge como regular y válida, en cuanto a la forma y justo en cuanto al fondo la presente litis sobre derechos registrados, consistente en demanda en nulidad de deslinde, cancelación de certificado de título y desalojo, respecto a las parcelas números 1781 y 1781-D, D. C. No. 3 del Municipio de Jarabacoa, provincia de La Vega, interpuesta por el Licenciado Máximo Bergés Dreyfous, contra las compañías Agropecuaria La Planta, S. A. y Ajfa., por los motivos expuestos; **Segundo:** Se declaran nulos y sin ningún valor jurídico los deslindes practicados por los agrimensores Nayibe Chabebe Ramírez Abel, en representación de la compañía Ajfa, S. A., resultando la parcela No. 1781-D, Distrito Catastral número 3 del municipio de Jarabacoa, provincia de La Vega, y la resolución de fecha 17 de marzo del 1993 que aprueba el indicado deslinde y que ordena la expedición del Certificado de Título No. 73-375, de fecha 23 de junio de 1994; y el agrimensor Néstor Rodríguez, en representación de la compañía Agropecuaria La Planta, S. A., resultando las parcelas números 1781 y 1781-D del Distrito Catastral número 3 del Municipio de Jarabacoa, provincia de La Vega, y la resolución de fecha 30 de mayo del 1995, dictada por el Tribunal Superior de Tierras, que aprueba el indicado deslinde y que ordena la expedición del Certificado de Título No. 95-414, de fecha 23 de junio de 1995; **Tercero:** Ordena a la Registradora de Títulos del Departamento de La Vega, inscribir la servidumbre de paso que existe en el medio de las dos (2) propiedades, en las cartas constancias de los certificados de títulos expedidas a favor de las compañías Agropecuaria La Planta, S. A., Ajfa, S. A., y del Licenciado Máximo Manuel Bergés Dreyfous; **Cuarto:** Ordena el desalojo de las compañías Agropecuaria La Planta, S. A. y Ajfa, S. A., de la propiedad del Licenciado Máximo Manuel Bergés Dreyfous; **Quinto:** Ordena la ejecución provisional y sin fianza de la presente sentencia, no obstante cualquier recurso que contra la misma se interponga”;

Considerando, que el recurrido en sus memoriales de defensa solicita fusionar los recursos de casación de fechas 6 y 8 de marzo de 2013, por estar ambos dirigidos contra la misma sentencia;

Considerando, que al interponerse dos recursos de casación intentados el primero por la compañía Ajfa, S. A., y el segundo por Agropecuaria La Planta, S. A., contra la misma decisión, esta Suprema Corte de Justicia procede a fusionarlos y decidirlos en una única sentencia;

### **En cuanto al recurso de casación interpuesto por Ajfa, S. A:**

Considerando, que Ajfa, S. A., invoca en apoyo de su recurso de casación, los siguientes medios: **Primer Medio:** No enunciado; **Segundo Medio:** Violación de la ley por aplicación incorrecta del artículo relativo al desalojo; **Tercer Medio:** Insuficiencia de motivos; **Cuarto Medio:** Omisión de estatuir;

Considerando, que en su tercer medio, el cual se examina en primer término por la solución que se le dará al presente caso, la recurrente alega en síntesis lo siguiente: que la sentencia impugnada adolece de una difusa, vaga e incompleta motivación que no permite comprobar la aplicación de los textos legales correctos y expone los hechos de manera tan general y contradictoria que no permite identificar si los elementos de hecho necesarios para la aplicación de las normas jurídicas cuya violación se invoca, existan en la causa o hayan sido violados;

### **En cuanto al recurso de casación interpuesto por Agropecuaria La Planta, S. A:**

Considerando, que por otra parte, Agropecuaria La Planta, S. A., invoca en apoyo de su recurso de casación, los siguientes medios: **Primer Medio:** Falta de motivos; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos; **Tercer Medio:** Violación a la regla de derecho (violación a los artículos 5 del Código Civil, 47 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y 639 del Código Civil); **Cuarto Medio:** Falta de base legal;

Considerando, que la recurrente en el desarrollo de su primer y tercer medio de casación, éste último en cuanto a la violación del artículo 639 del Código Civil, alega en síntesis lo siguiente: que tanto en primer grado como en su recurso de apelación, la recurrente expuso sus argumentos respecto de la demanda en nulidad de deslinde interpuesta por el recurrido, sin embargo, la Corte a-qua deja su decisión carente de motivos cuando decide constituir sobre la propiedad de la recurrente una servidumbre de paso en beneficio de la porción

reclamada, sin justificación alguna en razón de que siempre el recurrido ha alegado que dicha servidumbre se encuentra dentro de la propiedad cuyo titular es la compañía Ajfa, S. A., por tanto, se puede colegir que el tribunal no expuso en su sentencia motivos suficientemente explícitos y pertinentes que den respuestas a las argumentaciones jurídicas y a las peticiones expuestas en el recurso de apelación; que según criterio del reclamante, el camino interno que se encuentra dentro de la propiedad de la compañía Ajfa, S. A., constituye la servidumbre de paso hacia la supuesta porción reclamada por el recurrido, por tanto, esa tesis genera un derecho real sobre la propiedad de Ajfa S. A., y no dentro de la propiedad de la recurrente, en consecuencia, carece de origen el derecho real de servidumbre que ha ordenado el tribunal pues que ni la fáctica colocación del terreno de la recurrente con el terreno del recurrido, ni disposición particular alguna y mucho menos convención legal, pueden dar lugar a afectar la propiedad de la recurrente;

Considerando, que la Corte a-qua en la sentencia impugnada plasma cinco razones por las que está de acuerdo con la sentencia de primer grado, siendo las mismas las siguientes: "a.- Porque en el expediente reposa una inspección realizada por la Dirección de Mensuras Catastrales, donde establece que la porción de terreno del Dr. Máximo Bergés se encuentra dentro de la Parcela No. 1781-D, del Distrito Catastral No. 23, del Municipio de Jarabacoa, deslindada a favor de Agropecuaria La Planta, S. A., hay un área según este informe de 2,588.61 mts<sup>2</sup>; b.- Porque tanto a las audiencias que celebrara el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, como la celebrada por este Tribunal de alzada compareció la agrimensora que practicó este deslinde Nayibe Chabebe Ramírez Abel y manifestó que la Agropecuaria La Planta, S. A. y Ajfa, S. A., llegaron a un acuerdo y procedió a mover la empalizada de alambres para completar lo que iba a deslindar a nombre de la institución; c.- Porque a la audiencia que fijara y celebrara este Tribunal Superior de Tierras del día 21 de febrero de 2011, compareció el señor Juan Bautista Pineda Díaz, quien fue la persona que le vendió a la Compañía Agropecuaria La Planta, S. A. y al Doctor Arneman Meriño, causante del Dr. Bergés, quien manifestó que cuando le vendió al Dr. Arneman éste la cercó y que lo que vio luego fue que entre Tonito Ferrero y la Compañía Agropecuaria La Planta, S. A., se repartieron la del Dr. Bergés; d.- Porque el artículo 157 del Reglamento de Mensuras prevé que quien pretende deslindar debe hacerlo en los derechos que ocupa; y, en el presente caso la Agropecuaria La Planta, S. A., deslindó derechos que no le correspondían, motivo por el cual hace que su deslinde sea irregular; e.- Porque la Suprema Corte de Justicia ha establecido por jurisprudencia, que quien se deslinda sin haber citado a todos los co-propietarios de la porción a deslindar y violenta sus derechos hace dichos trabajos nulos, B. J. 1059, Febrero del 1999, pág. 555; y B. J. 114, Noviembre del 2007";

Considerando, que los jueces del fondo están obligados a justificar el dispositivo de su decisión, mediante una motivación suficiente, clara y precisa, debiendo la sentencia bastarse a sí misma, para así poner en condiciones a la Corte de Casación de verificar si la ley ha sido bien o mal aplicada;

Considerando, que un análisis a la sentencia impugnada pone de manifiesto que la Corte a-qua de manera expresa no adoptó los motivos de la sentencia apelada ni tampoco dio motivos propios suficientes para confirmar la inscripción de una servidumbre de paso en las propiedades objeto de la litis cuando no se evidencia que haya un documento emanado del organismo técnico correspondiente que avale la necesidad de inscribir la misma a favor de una parcela enclavada y carente de otra salida a la vía pública, máxime cuando dicha figura limita el derecho de propiedad; que tampoco la sentencia revela, dentro de sus razones para confirmar la decisión de primer grado, una cronología de hechos que identifiquen claramente las irregularidades llevadas a cabo por las recurrentes en sus respectivos deslindes que hayan dado lugar a violar la porción ocupada por el recurrido, sobre todo cuando dicho copropietario posee una Carta Constancia, en consecuencia, procede acoger los medios analizados sin necesidad de examinar los demás medios propuestos;

Considerando, que al carecer la sentencia impugnada de motivos suficientes para determinar si, en la especie, se ha hecho una correcta aplicación de la ley, esta Suprema Corte de Justicia procede a casar la sentencia impugnada por falta de motivos, lo que se traduce en falta de base legal;

Considerando, que el artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, establece que siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría que aquél de donde procede la sentencia que sea objeto del recurso, lo que aplica en

la especie;

Considerando, que de acuerdo al artículo 65 de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación, cuando la sentencia fuera casada por falta de base legal las costas pueden ser compensadas;

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 27 de diciembre de 2012, en relación a las Parcelas núms. 1781 y 1781-D, del Distrito Catastral núm. 3, del municipio de Jarabacoa, provincia La Vega, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste; **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 9 de abril de 2014, años 171° de la Independencia y 151° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Álvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco. 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.poderjudicial.gob.do](http://www.poderjudicial.gob.do)