PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SENTENCIA DEL 29 DE JULIO DE 2022, NÚM. SCJ-TS-22-0729

Sentencia impugnada:Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 13 de septiembre de 2019.

Materia:Tierras.

PER1

Abogados:Licda. María E. Hernández Pimentel, Licdos. Johedinson I. Alcántara Mora y Luis F. Guerrero Álvarez.

PER2 y Plaza Lama, S.A.

Abogados:Lic. Ambrosio Núñez Cedano y Licda. Hernández.

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, competente para conocer las materias de tierras, laboral, contencioso administrativo y contencioso tributario, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha 29 de julio de 2022, año 179° de la Independencia y año 159° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por PER6 contra la sentencia núm. 201902172, de fecha 13 de septiembre de 2019, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 15 de noviembre de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. María E. Hernández Pimentel, Johedinson I. Alcántara Mora y Luis F. Guerrero Álvarez, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. CED1 CED2 y CED3 con estudio profesional abierto en común en la ADD1 ADD2 ADD3 actuando como abogados constituidos de PER6 naturalizado dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. CED4 domiciliado en la ADD5 ADD6 ADD8

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 20 de diciembre de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Ambrosio Núñez Cedano, dominicano, poseedor de la cédula de identidad y electoral núm. CED5 con estudio profesional abierto en la ADD10 ADD11 de municipio Salvaleón de Higüey, provincia La Altagracia y la Lcda. Hernández, dominicana, tenedora de la cédula de identidad y electoral núm. CED6 ambos con domicilio ad hoc en la oficina de la Dra. PER8 ubicada en la ADD15 ADD16 Santo Domingo, Distrito ADD17 actuando como abogados constituidos de PER9 estadounidense, portador del pasaporte núm. 017713073, domiciliado en ADD18 ADD19 ADD21 ADD23 y la entidad comercial Plaza Lama, SA., constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RNC 1-01-17111-1, con domicilio social en la intersección formada por las de ADD30 ADD9 representada por PER10 y PER11 ambos de apellidos PER12 dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. CED7 y CED8 con domicilio de elección en el mismo lugar de su representada.

3. Mediante dictamen de fecha 7 de abril de 2022, suscrito por el Lcdo. Edwin Acosta Suárez, la Procuraduría General de la República estableció que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

4. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de tierras, en fecha 4 de mayo de 2022, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, juez que presidió, Moisés A. Ferrer Landrón y Anselmo Alejandro Bello F., jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrado.

II. Antecedentes

5. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en revocación de deslinde y nulidad de contrato de compraventa, incoada por PER6 contra JPER9 y la entidad comercial Plaza Lama, SA., en relación con la Parcela núm. ADD31 de el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey dictó la sentencia núm. 2018-00961, de fecha 12 de septiembre de 2018, la cual declaró inadmisible la demanda, por no tener la parte demandante derechos registrados o por registrar sobre la parcela objeto de litis.

6. La referida decisión fue recurrida en apelación por PER6 dictando el Tribunal

Superior de Tierras del Departamento Este, la sentencia núm. 201902172, de fecha 13 de septiembre de 2019, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

Sobre el recurso de apelación: PRIMERO: declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor PER6 mediante instancia suscrita por sus abogados, la Licda. María E. Hernández Pimentel, por sí y por los Licdos. Johedinson Alcántara Mora y Luis F. Guerrero Álvarez, y depositada en fecha 23 de octubre de 2018, en contra de la sentencia núm. 2018-00961, dictada en fecha 12 de septiembre de 2018, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, en relación con la parcela núm. O1 del ADD38 ADD39 de y en contra del señor PER9 y de la entidad Plaza Lama, S. A. SEGUNDO: en cuanto al fondo, acoge parcialmente el citado recurso de apelación y, en consecuencia: a) revoca en todas sus partes la indicada sentencia impugnada, cuyo dispositivo se ha transcrito en el cuerpo de esta decisión, rechazando consecuentemente el medio de inadmisión planteado por los demandados originales, por alegada falta de calidad del demandante primigenio, señor PER6 y b) ejerciendo la facultad de avocación, este tribunal superior rechaza la demanda original o litis sobre derechos registrados en revocación de deslinde y nulidad de contrato de compraventa incoada por el señor PER13 en contra del señor PER9 y de la entidad Plaza Lama, S. A., mediante instancia depositada en fecha 6 de enero de 2017, en la secretaria del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, en relación con el inmueble antes indicado. Sobre la demanda reconvencional: ÚNICO: declara buena y válida, en cuanto a la forma, pero rechaza, en cuanto al fondo, la demanda reconvencional en reparación de alegados daños y perjuicios interpuesta por el señor PER9 y la entidad Plaza Lama, S. A., en contra del señor PER14 [redacted] mediante instancia suscrita por sus abogados, Lic. Ambrosio Núñez Cedano, por sí y por la Licda. Amgleisna Josefina Sánchez Hernández, y depositada en la secretaría del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, en fecha 10 de febrero de 2017, en ocasión de la demanda principal citada mas arriba. Sobre ambas acciones judiciales: PRIMERO: condena al señor PER6 quien sucumbe, a pagar las costas del proceso, ordenando su distracción a favor de los Dres. Brígido Ruiz y Wilfredo Enrique Morillo Batista y del Lic. Ambrosio Núñez Cedano, abogado que hicieron la afirmación correspondiente. SEGUNDO: ordena a la secretaria general de este tribunal superior que notifique esta sentencia, tanto al (a la) Registrador(a) de Títulos de Higüey, para que cancele la nota preventiva generada en ocasión del litigio de que se trata, en caso de haberse inscrito, como a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, para los fines de lugar. TERCERO: ordena a la secretaria general de este tribunal superior que publique esta 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 (sic).

III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “Primer medio: Desnaturalización de los hechos y del derecho. Segundo medio: Contradicción de motivos, falta de base legal, violación al derecho de defensa. Tercer medio: Falsa y errónea aplicación de la norma jurídica” (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

8. De conformidad con lo que establece la Constitución de la República, el artículo 9 de la Ley núm. 156-97, de

fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia y el artículo 1° de la Ley núm. 3726-53, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, esta Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

9. Para apuntalar sus medios de casación, los que se examinan reunidos por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal a quo realizó una mala apreciación de los hechos y una incorrecta aplicación del derecho al establecer que la parcela resultante está localizada en el lugar que le corresponde, sin corroborar esa afirmación con una inspección de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales y al indicar que en la inspección realizada por el tribunal de primer grado estuvieron presentes las partes y un topógrafo a cargo del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC), sin embargo, ni el exponente ni el referido ministerio fueron citados; que el tribunal a quo desnaturalizó los hechos y el derecho, ya que no apreció que la venta realizada por el hoy recurrente a favor de la entidad comercial Servicios Cihuatl, SA. es de fecha 18 de enero de 2008, en la cual consta la ubicación y linderos del inmueble, pretendiendo la parte recurrida que el decreto de expropiación núm. 533-11 solo sea oponible al exponente, por ser el único propietario inscrito, a pesar de que la venta fue efectuada tres años antes del referido decreto y no se ejecutó porque no podía realizarse un deslinde parcial, al resultar violatorio del artículo 129 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario; que el juez que aprobó el deslinde fue el mismo juez que declaró inadmisible al hoy recurrente y quien realizó el descenso al inmueble, realizando una simple vista ocular, sin tomar en consideración la ubicación de la porción deslindada ni la violación al derecho de propiedad del exponente, puesto que no fue citado al cuestionado deslinde; que el tribunal a quo no estableció en sus motivos que el hoy recurrente y el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC) no fueron citados al deslinde realizado por el correcurrido PER9 a pesar de ser el propietario original y colindante, violando así el artículo 75 del Reglamento General de Mensuras Catastrales, razón por la cual la entidad comercial Plaza Lama, SA. no puede considerarse como un tercero de buena fe, puesto que todo lo que arrastra el deslinde se le opone y no se le transfirió un inmueble ya deslindado, sino durante el proceso del deslinde; que el tribunal a quo debió ordenar la realización de una inspección a cargo de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales conforme fue solicitado por el hoy recurrente, a fin de verificar si el área deslindada se correspondía con la delimitación y linderos establecidos en el contrato de venta; por tanto, al negar la realización de la medida, la cual debió ordenar de oficio por el papel activo del juez en materia de deslinde, por ser de orden público, violó el derecho de defensa del exponente y además inobservó que no procedía un deslinde, sino una subdivisión de la parcela, con lo cual también violó sus derechos constitucionales, el primer párrafo del artículo 12 del Reglamento para el Control y Reducción de las Constancias Anotadas y el artículo 165 del Reglamento de Mensuras Catastrales, al cambiar su certificado de título por una constancia anotada, adoptando así los motivos dados por el tribunal de primer grado.

10. La valoración de los medios requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada y de los documentos en ella consignados: a) que conforme con la certificación de estado jurídico de fecha 23 de marzo de 2019, PER6 es propietario de una porción de terreno de 12,800 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. O1 ADD41 ADD42 de identificada con la matrícula núm. O2 b) que mediante contrato de compraventa de fecha 18 de enero de 2008, PER6 vendió a la entidad comercial Servicios Cihuatl, SA., la cual posteriormente traspasó mediante dación en pago de fecha 3 de noviembre de 2010, a PER9 una porción de terrenos de 7,200 metros cuadrados dentro de la referida parcela; c) que mediante el decreto núm. 533-11, emitido en fecha 7 de

septiembre de 2011, el inmueble objeto de litis fue declarado de utilidad pública; d) que por sentencia núm. 201400808, de fecha 30 de junio de 2014, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, fue acogida una demanda en autorización de deslinde y acogidos los contratos mencionados en la letra b) de este párrafo, ordenando rebajar la porción de 7,200 metros del certificado de título núm. 3000003634 y expedir una constancia anotada por la referida superficie a favor de PER9 y otra por el resto de la parcela a favor de PER6 e) que mediante sentencia núm. 20151046, de fecha 22 de octubre de 2015, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey fueron aprobados los trabajos de deslinde sobre una porción de terrenos de 7,200 metros, resultando la parcela O3 y fue homologado el contrato de compraventa de fecha 19 de marzo de 2015, intervenido entre PER9 (casado con de vendedor y la entidad comercial Plaza Lama, SA., compradora; f) que PER6 incoó una litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde y de contrato de compraventa, contra JPER9 y la entidad comercial Plaza Lama, SA., sustentado en que fue deslindada una porción de terreno diferente a la que vendió, afectando su derecho de propiedad, dictando el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey la sentencia núm. 2018-00961, de fecha 12 de septiembre de 2018, la cual declaró inadmisible la demanda por falta de calidad e interés del entonces demandante, hoy parte recurrente; g) no conforme con la decisión, PER6 interpuso recurso de apelación, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, la sentencia objeto del presente recurso de casación.

11. Para fundamentar su decisión el tribunal a quo expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“11.- En lo que concierne a la solicitud de inspección de campo señalada más arriba, este tribunal superior advierte que, en la audiencia efectuada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en fecha 30 de marzo de 2017, fue ordenada una inspección ocular del inmueble en litigio, designándose al agrimensor PER18 para que acompañara al tribunal y rindiera un informe, tanto de la parcela original como de la porción deslindada; que dicha inspección fue efectuada en fecha 3 de mayo de 2017, con las incidencias que constan, tanto en el acta instrumentada al efecto como en la propia sentencia impugnada (participó, además de las partes, el topógrafo PER19 por el Ministerio de Obras Públicas y por la compañía Odebrecht); que además de lo expresado, en fecha 21 de junio de 2017, el citado agrimensor rindió el informe técnico que la había sido encomendado. 12.- En virtud de lo anterior, este tribunal superior entiende que, con la instrucción realizada por el tribunal de primer grado, ha quedado dilucidado el aspecto técnico del litigio y nos encontramos suficientemente edificados para estatuir al respecto, por lo que resultaría frustratorio ordenar la realización de la inspección de campo solicitada por el recurrente, motivo por el cual se rechaza esta, como ha solicitado la parte recurrida, lo cual vale decisión sin necesidad de que figure en el dispositivo de la presente decisión 19.- En cuanto a las pretensiones del recurrente, señor PER6 en el sentido de que se anule el deslinde ejecutado por el agrimensor de en esencia, porque, según él, fue practicado en una ubicación distinta a la que había sido transferida por él a favor de la sociedad comercial Servicios Cihuatl, S. A porque el tribunal a quo, según alega, violó la ley de registro inmobiliario al dictar la sentencia núm. 201400808, de fecha 30 de junio de 2014 ya que lo que debió hacer fue ordenar la transferencia y subdivisión de la parcela original; y porque el deslinde supuestamente fue realizado en violación a la ley que rige la materia y su reglamento. 20.- Entendemos que el recurrente no ha probado su alegato contenido en el párrafo anterior, en lo relativo a la ubicación del deslinde, puesto que no reposa en el expediente ningún elemento de prueba que permita establecer que el deslinde en cuestión fue practicado en una ubicación distinta a la que él había transferido. En este sentido, reposa en el expediente el ya citado informe rendido por el agrimensor

en fecha 21 de junio de 2017, en virtud de la designación que le hiciera el juez del tribunal a quo, mediante auto de fecha 3 de mayo de 2017, informe en el cual no se da cuenta de ninguna irregularidad, sino que, por el contrario, establece que la parcela resultante se encuentra ubicada en el terreno en el lugar que le corresponde; además, se encuentra el acta de la inspección ocular que hizo el tribunal de primer grado, en la cual participaron los representantes de las partes, así como el topógrafo PER19 por el Ministerio de Obras Publicas y por la compañía Odebebrecht. 21.- En otro sentido, ha lugar a precisar que, como se ha establecido más arriba mediante la sentencia núm. 201400808, dictada en fecha 30 de junio de 2014, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, fue acogida una demanda en autorización de deslinde y transferencia incoada por el señor PER9 en contra del propio señor PER6 (ahora recurrente), sentencia en la cual se homologaron, tanto el contrato otorgado por este último a favor de la sociedad comercial Servicios Cihuatl, S.A., como el otorgado por ésta a favor del señor PER9 al tiempo que se ordenó la expedición de las correspondientes constancias anotadas. En la citada sentencia consta que el señor PER25 entonces demandado, dio aquiescencia a la demanda señalada y no existe evidencia de que haya interpuesto ningún recurso en contra de la misma, razón por la cual consideramos que no puede válidamente prevalerse de su propia falta, pretendiendo ahora alegar agravios en contra de esa sentencia, porque supuestamente fue dictada en violación a la ley (en cuanto esta prohíbe la expedición de nuevas constancias anotadas), ya que lo que procedía era el desline y subdivisión de la parcela, agravios estos que debió verter en ocasión del ejercicio de la vía de recurso correspondiente, que es la forma de atacar las sentencias dictadas por los tribunales del orden judicial dominicano, salvo las excepciones establecidas en la ley, pero no ahora, en un proceso distinto, pretendiendo prevalerse de su propia falta. 22.- Este tribunal superior entiende que resulta improcedente la pretensión del recurrente de imponer a la entidad Plaza Lama, S.A. los efectos de un contrato otorgado por él a la sociedad comercial Servicios Cihuatl, S.A. (en fecha 18 de enero de 2008), del cual Plaza Lama, S. A. no fue parte, como tampoco lo fue del contrato otorgado por Servicios Cihuatl, S. A., a favor del señor PER9 puesto que Plaza Lama, S. A. adquirió el inmueble de que se trata (mediante contrato de fecha 19 de marzo de 2015) a la vista de un certificado de título ya expedido a nombre del señor PER9 (matricula núm. O4 y en la porción de terreno ocupada por éste, en proceso de deslinde, según consta en la ya citada sentencia núm. 2015-1046, de fecha 22 de octubre de 2015, que aprobó el deslinde ahora criticado, en la cual el tribunal de primer grado establece, además, que el inmueble estaba siendo ocupado por Plaza Lama, S. A., que estaba debidamente delimitado por alambrada y que con los colindantes del mismo, que son los señores PER26 PER27 y el propio señor PER9 nunca ha existido ningún tipo de conflicto de linderos por lo que consideramos que el señor PER6 no ha probado fehacientemente que el deslinde por el atacado le haya causado algún agravio” (sic).

12. El examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto, que según el informe rendido por el agrimensor PER18 y a la comprobación ocular realizada por el tribunal de primer grado, la parcela resultante del deslinde cuya nulidad se procura, está ubicada en el lugar que le corresponde, sin que la parte hoy recurrente presentara elementos de prueba que permitieran determinar que el deslinde fue realizado en una ubicación distinta a la que fue vendida. De igual manera, el tribunal a quo estableció que en ocasión de la litis en solicitud aprobación de deslinde y transferencia incoada por el hoy correcurrido PER9 la parte hoy recurrente, entonces demandada, dio aquiescencia a la demanda señalada y no interpuso recurso contra ella y que además no probó que el deslinde le causó algún agravio, puesto que la porción deslindada estaba siendo ocupada por la entidad comercial Plaza Lama, SA., se encontraba delimitada por una alambrada y con sus respectivas colindancias y linderos; que del mismo modo, el tribunal a quo estableció que resulta improcedente que la parte recurrente pretenda imponer a la entidad comercial correcurrida Plaza Lama, SA., los efectos de contratos en los que la empresa correcurrida no fue parte.

PER23

13. En ese sentido, en cuanto al aspecto de los medios reunidos relativo a que el tribunal a quo debió ordenar una inspección a cargo de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales para verificar la localización del deslinde precisa establecer, que el hecho de que el tribunal a quo rechazara la inspección de campo solicitada por la parte hoy recurrente y sustentara su decisión sobre la base de las comprobaciones de campo realizadas por el tribunal de primer grado y del informe presentado por el agrimensor PER18 no puede ser calificado como una mala apreciación de los hechos y una incorrecta aplicación del derecho o como una violación al derecho de defensa del hoy recurrente, pues el informe se trata de un documento con las características de una experticia técnica, suministrado por un perito competente y ordenado por decisión emitida por el tribunal de primer grado, que permitió al tribunal a quo comprobar la regularidad de los trabajos de deslinde cuya nulidad se solicita, por cuanto en el caso de conflicto de deslinde, el informe de inspección técnico constituye la prueba por excelencia.

14. En iguales atenciones, ha sido criterio constante de esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, que los jueces de tierras pueden rechazar la solicitud de una medida técnica sobre la base de que ordenarla carecería de utilidad por no poder aportar nada nuevo al proceso; como correctamente estableció el tribunal a quo en su sentencia, al indicar que ordenar la inspección de campo resultaba frustratorio, puesto que los jueces se encontraban suficientemente edificados en relación con los aspectos técnicos del litigio.

15. Respecto del alegato de la parte recurrente de que no fue citada a la audiencia que el tribunal de primer grado celebró sobre el terreno deslindado, en violación del artículo 75 del Reglamento General de Mensuras Catastrales, vale precisar, que al examinar las incidencias procesales acaecidas por ante el tribunal a quo se comprueba, que la parte hoy recurrente no se pronunció en lo concerniente a la falta de notificación o cuestionó la regularidad del descenso que realizó el tribunal de primer grado al inmueble objeto de litis.

16. En esas atenciones, se verifica que con su pedimento la parte recurrente pretende traer a esta instancia los referidos alegatos y atribuirle al tribunal a quo el agravio de no haber comprobado que la parte hoy recurrente no fue citada a la inspección realizada por el tribunal de primer grado, sin que el referido tribunal haya sido puesto en condiciones de conocer dicho alegato, lo que constituye un agravio nuevo que al no tener un carácter de orden público resulta inadmisible en casación, lo que impide que esta Tercera Sala pueda ponderarlo.

17. En cuanto al agravio casacional relativo a la desnaturalización de los hechos y del derecho, al no apreciar el tribunal a quo que en el contrato de compraventa suscrito por el hoy recurrente a favor de la entidad comercial Servicios Cihuatl, SA., consta la ubicación y los linderos del inmueble cedido, y no verificar que el referido acto de compraventa es anterior al decreto y al acoger un deslinde contrario a la ley, ya que lo que procedía era una subdivisión, precisa dejar sentado que el tribunal a quo estableció que en ocasión de la demanda en autorización de deslinde y transferencia incoada por el correcurrido PER9 la parte hoy recurrente dió aquiescencia a la aprobación de los trabajos de deslinde y a la ejecución de las transferencias que derivan del acto de venta de fecha 18 de enero de 2008, por medio del cual el hoy recurrente vendió 7,200 metros cuadrados dentro del ámbito de la parcela objeto de litis, a favor de la entidad comercial Servicios Cihuatl, SA.; y de la dación de pago de fecha 3 de noviembre de 2010, mediante la cual esta última cedió la porción de terreno a favor del correcurrido PER9

18. En el mismo contexto, el tribunal a quo estableció que la parte hoy recurrente no presentó objeción ni interpuso recurso contra la sentencia cuya ilegalidad alega, además de no haber presentado, en ocasión del

recurso de apelación interpuesto, pruebas que acrediten el agravio que le causó el cuestionado deslinde, aspecto importante para acoger su pedimento de nulidad, por cuanto ha sido consagrado que quien impugna un deslinde debe probar que sus derechos de propiedad han sido afectados por el deslinde practicado; lo que no se comprobó en este caso, ya que conforme fue establecido por el tribunal a quo, la correcurrida entidad comercial Plaza Lama, SA., tenía posesión de la porción de terreno deslindada y los linderos y colindancias coinciden con el área vendida por el hoy recurrente.

19. La jurisprudencia pacífica de esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha establecido, que la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa supone que a los hechos establecidos como verdaderos no se les ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza; lo que no ocurre en el presente caso, puesto que de los motivos dados por el tribunal a quo en su sentencia, se comprueba que los jueces hicieron una correcta aplicación del derecho, sin desnaturalizar los hechos ni el derecho, al entender dentro de su soberano poder de apreciación de la prueba, que el derecho de propiedad registrado a favor de la parte hoy recurrente dentro de la parcela objeto de litis no fue afectado por el deslinde realizado, ya que fue ejecutado dentro de la porción de terreno que cedió mediante contrato de compraventa, sobre la cual la parte hoy correcurrida mantenía una posesión pacífica, no verificando el tribunal a quo alguna irregularidad en la aprobación del deslinde o en la ejecución de las transferencias del derecho a favor de la entidad correcurrida Plaza Lama, SA.

20. Así las cosas, el tribunal a quo comprobó que al efectuar el deslinde dentro del ámbito de la porción de terreno que le había sido vendida y separar su porción del resto de la parcela, la parte hoy recurrida no afectó el derecho de propiedad del hoy recurrente, puesto que le fue emitida su respectiva carta constancia, la cual, contrario a lo alegado por la parte hoy recurrente, no viola su derecho constitucional, por cuanto el hecho de que los derechos de propiedad se encuentren amparados en una constancia anotada, y no en un certificado de título, no le resta valor a dichos derechos; máxime en el presente caso, en que la autorización de deslinde fue otorgada por un tribunal competente, mediante un proceso contradictorio, en el que conforme consta en la sentencia impugnada, el hoy recurrente dió aquiescencia a la demanda.

21. De lo anterior se deriva, que carecen de fundamento los agravios casacionales relativos a la violación de derechos constitucionales del hoy recurrente, del primer párrafo del artículo 12 del Reglamento para el Control y Reducción de las Constancias Anotadas y del artículo 165 del Reglamento de Mensuras Catastrales, pues la preferencia del certificado de título frente a la carta constancia no viola el derecho de propiedad del titular de la carta constancia, además es oportuno aclarar, que el titular de un inmueble no requiere del concurso de los demás cotitulares para separar su porción del resto de propietarios.

22. Por otra parte, en cuanto al aspecto del medio relativo a que el hoy recurrente y el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC) no fueron citados durante el proceso de deslinde aprobado por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, nuevamente la parte recurrente pretende traer a esta corte de casación alegados agravios incurridos en la sentencia impugnada, sin que se compruebe que el tribunal a quo haya sido puesto en condiciones de conocerlos, lo que constituye un agravio nuevo que resulta inadmisible en casación, pues al no tener un carácter de orden público, esta Tercera Sala está impedida de ponderarlo.

23. Por los motivos anteriormente expuestos, se comprueba que el tribunal a quo no incurrió en los agravios casacionales alegados por el hoy recurrente; razón por la cual procede desestimar los medios de casación examinados.

24. Finalmente, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha verificado que la sentencia impugnada contiene una relación completa de los hechos de la causa, de las pruebas aportadas y además que contiene motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, criterios por los cuales procede desestimar los medios de casación examinados y con ello, rechazar el presente recurso de casación.

25. Al tenor del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, el cual expresa que toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento.

V. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada y sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por PER6 contra la sentencia núm. 201902172, de fecha 13 de septiembre de 2019, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Lcdos. Ambrosio Núñez Cedano y Amgleisna Josefina Sánchez Hernández, abogados de la parte recurrida, quienes afirman avanzarlas en su totalidad.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha arriba indicada.

www.poderjudici