SENTENCIA DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2012, NÚM. 65

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 25 de enero de 2012.
Materia:	Tierras.
Recurrentes:	Esmeritina Belliard Peña y Luis Andrés Belliard Peña.
Abogados:	Licdos. José R. López y Manuel Ismael Peguero Romero.
Recurrido:	Diómedes Américo Lazala Pimentel.
Abogados:	Lic. Rafael Gutiérrez M. C. J. y Dra. Norma Aracelis García.

TERCERA SALA

Rechaza

Audiencia pública del 28 de noviembre de 2012.

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 Esmeritina Belliard Peña y Luis Andrés Belliard Peña, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 031-0100659-5 y 001-1167788-6, domiciliados y residentes en la calle Ana Josefa Puello núm. 36, de esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 25 de enero 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 a los Licdos. José R. López y Manuel Ismael Peguero Romero, abogados de los recurrentes Esmeritina Belliard Peña y Luis Andrés Belliard Peña;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Rafael Gutiérrez M. C. J. y la Dra. Norma Aracelis García, abogados del recurrido Diómedes Américo Lazala Pimentel;

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 23 de marzo de 2012, suscrito por los Licdos. José R. López y Manuel Ismael Peguero Romero, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0469717-2 y 001-0735287-4, 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 3 de abril de 2012, suscrito por el Lic. Rafael Gutiérrez M. C. J. y la Dra. Norma Aracelis García, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 031-0080011-3 y 041-0002653-5, respectivamente, abogados del recurrido;

Que en fecha 24 de octubre de 2012, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Sara I. Henríquez Marín, 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 27 de noviembre de 2012, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama en su indicada calidad a los magistrados Robert C. Placencia Alvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco, 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 deslinde), con relación con las Parcelas núms. 98, 98-B y 98-C del Distrito Catastral núm. 13 del Municipio y Provincia de Montecristi, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Montecristi, debidamente apoderado, dictó el 11 de octubre del 2010, su Sentencia núm. 2010-0321, cuyo dispositivo aparece transcrito en el dispositivo de la sentencia impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la misma en fecha 1ro. de diciembre de 2010, por Luís Andrés Belliard y Esmeritina Belliard Peña, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, dictó el 25 de enero de 2012 la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: "1ero.: Rechaza por los motivos expuestos el medio de inadmisión planteado por el Lic. Víctor Manuel Pérez Domínguez, por si y por el Lic. Rafael Jerez B., en representación de la parte recurrente, por improcedente y mal fundado en derecho; 2do.: Acoge en la forma y rechaza en el fondo el recurso de Apelación interpuesto en fecha 1 de diciembre del 2010, por los Licdos. Víctor Manuel Pérez Domínguez y Rafael Jerez B., en representación de los Sres. Luis Andrés Belliard Peña y Esmeritina Belliard Peña; 3ro.: Conforma en todas sus partes la Decisión núm. 2010-0321 de fecha 11 de octubre del 2010, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en relación con la Litis Sobre Derechos Registrados en las Parcelas núms. 98,98-B y 98-C del D. C. núm. 13 del Municipio y Provincia de Montecristi, cuyo dispositivo es el siguiente: Primero: Se declara como buena y válida la presente demanda en nulidad de Resolución y Deslinde, incoada por instancia dirigida a ese Tribunal en fecha 27 de julio del 2009, por el Sr. Diomedes Américo Lazala Pimentel, por conducto de sus abogados constituidos y apoderados especiales, en contra de Luis Andrés Belliard Peña y Esmeritina Belliard Peña, por haber sido incoada conforme a la ley que rige la materia en cuanto a la forma; Segundo: En cuanto al fondo se declara la nulidad de los trabajos de deslindes aprobados por la Resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras, en fecha 9 de septiembre del año 1996, en la Parcela núm. 98 del D. C. núm. 13 de Montecristi y que dieron origen a las Parcelas núm. 98-B y 98-C, del D:C núm. 13 de Montecristi y en consecuencia, se declara la misma sin ningún valor ni efecto jurídico; Tercero: Se ordena a Registrador de Títulos del Departamento de Montecristi la cancelación y revocación de los Certificados de Títulos que amparan las parcelas núms. 98-B y 98-C a nombre de los Sres. Esmeritina Belliard Peña y Luis A. Belliard Peña y restituir los derechos de dichos señores a la Parcela madre 98 del Distrito Catastral núm. 13 de Montecristi; Cuarto: Se condena a los Sres. Esmeritina Belliard Peña y Luis A. Belliard Peña, al pago de las costas del procedimiento con distracción en provecho de los abogados de la parte demandante quienes afirman estarlas avanzando en su mayor parte; Quinto: Se ordena al Registrador de Títulos de Montecristi, que proceda a levantar cualquier inscripción o nota precautoria surgida en ocasión de la presente litis; Sexto: Se ordena a la Secretaria que esta sentencia, le sea remitida a la Dirección Nacional y Regional del Depto. Norte de Mensuras Catastrales, así como también a la Contraloría de la Jurisdicción Inmobiliaria, paras los fines de Ley correspondiente, en virtud de que por medio de esa sentencia se pronuncia la nulidad de dos deslindes de inmuebles registrados, a fin de que tomen medidas catastrales correspondiente; 4to.: Condena los Sres. Luis Andrés Belliard Peña y Esmeritina Belliard Peña al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de la Sra. Norma García De Socias y Lic. Rafael Gutiérrez, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Considerando, que los recurrentes en su memorial de casación proponen como fundamento de su recurso, los siguientes medios de casación: "Primer Medio: Violación al debido proceso; Segundo Medio: Violación al principio de la debida motivación de la sentencia; Tercer Medio: Violación al derecho de defensa";

Considerando, que en el desarrollo de los tres medios de casación, los cuales se reúnen por estar estrechamente ligados y así convenir a la solución del presente caso, los recurrentes alegan en síntesis lo siguiente: "a) que la Sentencia del Tribunal a-quo no contiene ni por decencia, prudencia y respeto a la investidura de los Magistrados actuantes, un solo párrafo, una simple mención, un solo motivo, que justifique la razón de rechazo del pedimento de declaratoria de inadmisión de la demanda en nulidad de deslinde por falta de calidad por ser un tercero, propuesto por la parte recurrente; por lo que ante este pedimento el Tribunal a-quo estaba en la obligación de pronunciarse, por estar sustentado en derecho y suficientemente razonado, pero dicho tribunal, solo se limitó a rechazar dicho pedimento sin pronunciarse sobre el mismo; b) que la sentencia recurrida solo tiene un considerando propio que es el tercero, por lo que de dicha sentencia en su conjunto, es poco lo que se puede analizar, puesto que los jueces del tribunal a-quo se limitaron a copiar lo que pasó en cada audiencia, es decir, las exposiciones de las partes y a prometer que previo al fondo se referiría al medio de inadmisión planteado por el abogado de la parte recurrente, lo que no hizo, por lo que en ese orden el Tribunal a-quo violó la tutela judicial y el debido proceso; c) que el tribunal a-quo al ordenar en su sentencia la cancelación y revocación de los certificados de títulos que amparan el derecho de propiedad de los hoy recurrentes dentro de las parcelas en litis, ha dictado una decisión que pone en juego la seguridad jurídica del derecho inmobiliario sobre todo tomando en cuenta que lo que posee el hoy recurrido son constancias anotadas y con estas se pretende atacar un título de propiedad definitivo";

Considerando, que respecto a lo que alegan los recurrentes de que el Tribunal a-quo procedió a dictar una decisión carente de motivos al rechazar el medio de inadmisión que por falta de calidad del hoy recurrido le fuera propuesto, sin establecer los motivos de su rechazo, al examinar la sentencia impugnada se evidencia que en la misma se establece lo siguiente: "Que previo al fondo este Tribunal se referirá al medio de inadmisión planteado por el abogado de la parte recurrente bajo el fundamento de falta de calidad del hoy recurrido para demandar la nulidad del deslinde practicado por los señores Luís Andrés Belliard y Esmeritina Belliard Peña, en razón de que para esa época era un tercero; que en su defensa la parte recurrida argumenta que su representado tiene derechos registrados en esta parcela con ocupación caracterizada y que inicia la demanda en nulidad del deslinde como respuesta a una demanda en desalojo en su contra; como puede advertirse en la Resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 27 de noviembre del 1984, que determinó los herederos del señor Ramón A. Belliard en la Parcela núm. 98 del Distrito Catastral núm. 13 de Montecristi y ordenó transferir esta parcela a favor de los sucesores determinados de dicho señor, señores Luis Jacobo, Elpidio Antonio, Neris Marciano, Cornelia, Maxima Antonia, Pedro Rafael y Patria María, todos apellido Belliard Belliard y a favor de la esposa superviviente común en bienes señora Emeritina Belliard, distribuido conforme a la distribución numérica que hizo el Tribunal. Que en las constancias anotadas que figuran en el expediente a favor del señor Diomedes Américo Lázala Pimentel se comprueba que dicho señor adquirió derechos por compra a los herederos de Cornelia Máxima Belliard Belliard y Patria María Belliard Belliard, por lo que su calidad le viene delegada de sus vendedores, quienes tenían derechos y entregaron dicha porción al comprador, por lo que dichas conclusiones deben ser rechazadas";

Considerando, que las consideraciones transcritas precedentemente revelan que contrario a lo alegado por los recurrentes, el tribunal a-quo estableció motivos suficientes y pertinentes para rechazar el medio de inadmisión que por falta de calidad del hoy recurrido le fuera planteado por los recurrentes, ya que en

los motivos de su sentencia establece claramente que "la calidad del señor Diomedes Américo Lázala Pimentel le venía delegada por la compra que fuera realizada por este a varios de los herederos determinados del de cujus Ramón A. Belliard", lo que indudablemente convertía al hoy recurrido en titular de dichos derechos con calidad para efectuar cualquier reclamación sobre los mismos, tal como decidido por dicho tribunal; que en consecuencia al rechazar este medio de inadmisión y pasar a conocer el fondo de la litis de que estaba apoderado, el tribunal a-quo no incurrió en la violación del derecho de defensa ni violó el debido proceso como pretenden los recurrentes, por lo que se rechazan sus argumentos en este sentido;

Considerando, que al conocer el fondo del asunto el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, pudo comprobar con respecto a la nulidad de deslinde de que estaba apoderado, lo siguiente: "1.- Que la Parcela No. 98 del Distrito Catastral No. 13 de Montecristi, con área de 67 Has., 83 As., 07 Cas., se encontraba registrada a favor del señor Ramón Avelino Belliard y luego trasferida en el 1984 a favor de sus herederos en la proporción de 04 Has., 84 As., 50.5 Cas., para cada uno y el 50% a favor de la señora Emeritina Belliard Belliard, quién realizó posteriormente varias ventas de porciones dentro de esta parcela, entre las que se encuentran las porciones de los hoy recurrentes; 2.- Que por Resolución del Tribunal Superior de Tierras de fecha 9 de septiembre del 1996, que aprueba trabajos de deslinde en la Parcela No. 98 del Distrito Catastral No. 13 de Montecristi, se ordena registrar la Parcela No. 98-B, con un área de 04 Has., 71 As., 64 Cas., a favor de la señora Esmeritina Belliard Peña y la Parcela No. 98-C con área de 04 Has., 84 As., 50 Cas., a favor del señor Luis A. Belliard Peña; 3.-Que de igual manera el señor Diomedes Américo Lazala Pimentel es propietario dentro de la Parcela No. 98 del Distrito Catastral No. 13 de Montecristi de varias porciones por compra hecha a los señores Cornelia Maximina Belliard, Luis Ramón Belliard, Patria María Magdalena Belliard y Germania Arisleyda Peña Belliard, según se comprueba en las cuatro constancias anotadas depositadas en el expedientes; 4.- Que en esta instancia de apelación la parte recurrente no depositó ninguna prueba nueva, limitándose a declarar que haría uso de las mismas pruebas del primer grado; 5.- Que en el Tribunal de primer grado el recurrente, señor Luís Belliard Peña reconoció que deslindó sin ocupar y que no sabía que el terreno que deslindó era de su tía; 6.-Que en el informe técnico preparado por la Agrimensora Nayibe Chabebe De Abel establece que las Parcelas Nos. 98-B y 98-C fueron deslindadas sobre derechos ocupados por otros coherederos a los que el señor Diomedes A. Lazala les compró, encontrándose en la actualidad ocupando en su totalidad la Parcela 98-B y parte de la Parcela núm. 98-C";

Considerando, que lo transcrito precedentemente evidencia que para rechazar el recurso de apelación de que estaba apoderado y con ello declarar la nulidad de los trabajos de deslinde aprobados por la resolución dictada por dicho tribunal en fecha 9 de septiembre de 1996 en relación con la parcela num. 98 del distrito catastral nun. 13 de Montecristi, el tribunal a-quo se fundamentó en el informe rendido por la perito actuante al efecto, así como en las propias declaraciones rendidas por uno de los co-recurrentes ante el tribunal de primer grado y tras apreciar soberanamente esos elementos de prueba, el tribunal a-quo pudo establecer "que el deslinde practicado de manera administrativa por los hoy recurrentes se hizo sobre derechos ocupados por otros copropietarios, sin que los mismos fuesen citados y tuvieran la oportunidad de presentar sus objeciones en el momento mismo en que se practicaban dichos trabajos", lo que evidentemente determinaba la irregularidad de dicho deslinde, tal como fue apreciado por dicho tribunal, estableciendo en su sentencia motivos que justifican lo decidido; ya que tal como se expone en la sentencia impugnada y se infiere del artículo 216 de la Ley de Registro de Tierras y del Reglamento General de Mensuras Catastrales, para la regularidad de un deslinde es necesario que el Agrimensor autorizado a realizar los trabajos de mensuras haya cumplido con las formalidades exigidas por la ley, que cuando como en el caso de la especie, frente a la impugnación de un deslinde ya aprobado,

que fue realizado sin citar a los co-dueños ni a los colindantes de la parcela y que además el mismo se hizo sobre una porción de terreno que no estaba siendo ocupada por los deslindantes según declaraciones del hoy co-recurrente Luis Belliard que se deslindó sin ocupar y confirmado mediante el informe técnico que señala que las Parcelas Nos. 98-B y 98-C fueron deslindadas sobre derechos ocupados por otros co-herederos a los que el hoy recurrido Diomedes A. Lazala les compró, resulta evidente que la comprobación por el tribunal de tales irregularidades lo condujo a dictar su decisión, la que está correctamente motivada y le permite a esta Suprema Corte de Justicia comprobar que en el presente caso se ha efectuado una correcta aplicación de la ley, sin incurrir en los vicios denunciados por los recurrentes, por lo que se rechazan los medios que se examinan, así como el recurso de casación de que se trata por ser este improcedente y mal fundado;

Considerando, que toda parte que sucumbe en el recurso de casación será condenada al pago de las costas, ya que así lo establece el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por los señores Emeritina Belliard Peña y Luis A. Belliard Peña, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en fecha 25 de enero de 2012, con relación a las Parcelas núms. 98, 98-B y 98-C del Distrito Catastral núm. 13 del municipio y provincia de Montecristi; Segundo: Condena a las partes recurrente al pago de las costas del procedimiento y las distrae en provecho del Lic. Rafael Gutiérrez M. C. J. y Dra. Norma Aracelis García, abogados del recurrido, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.

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 28 de noviembre de 2012, años 169° de la Independencia y 150° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Sara I. Henriquez 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.suprema.gov.do