



SENTENCIA DEL 6 DE ABRIL DE 2011, NÚM. 9

Sentencia impugnada:Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 25 de julio de 2008.

Materia:Tierras.

Recurrente:Francisco Caraballo Santana.

Abogado:Dr. Francisco Castillo Melo.

Recurrido:Antonio Green Anderson.

Abogados:Licdos. Carlos Ernesto Leonardo, Darío Leonardo Hidalgo, Franklin Peguero y Dr. Celio Pepén Cedeño.

TERCERA SALA

Rechaza

Audiencia pública del 6 de abril de 2011.

Preside: Juan Luperón Vásquez.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Francisco Caraballo Santana, dominicano, mayor de edad, con cédula de identidad y electoral núm. 028-0010028-7, domiciliado y residente en la calle Juan A. Santana núm. 25, del sector Juan Pablo Duarte, de la ciudad de Higüey, provincia La Altagracia, contra la sentencia dictada

por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 25 de julio de 2008, 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. Carlos E. Leonardo Hidalgo, por sí y por los Licdos. Darío Leonardo Hidalgo y Franklin Peguero, abogados del recurrido Antonio Green Anderson;

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 29 de junio de 2009, suscrito por el Dr. Francisco Castillo Melo, con cédula de identidad y electoral núm. 026-0050323-5, abogado del recurrente, mediante el cual propone 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 julio de 2009, suscrito por los Licdos. Carlos Ernesto Leonardo y Darío Leonardo Hidalgo y el Dr. Celio Pepén Cedeño, con cédulas de identidad y electoral núms. 023-0118906-0, 023-0080020-4 y 023-0004502-4, respectivamente, abogados del recurrido;

Visto el auto dictado el 4 de abril de 2011, por el magistrado Juan Luperón Vásquez, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, 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;

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;

La CORTE, en audiencia pública del 23 de febrero de 2011, estando presentes los Jueces: Pedro Romero Confesor, en funciones de Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez y Darío O. Fernández Espinal, asistidos de la Secretaria General y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

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 terreno registrado en relación con la Parcela núm. 67-B del distrito catastral núm. 11/4 Parte del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original debidamente apoderado, emitió en fecha 5 de septiembre de 2006, su Decisión núm. 74, con el dispositivo siguiente: “Primero: Acoger, como al efecto acoge, las conclusiones del Lic. Eustaquio Fornes y el Dr. Francisco Castillo Melo, en representación del señor Francisco Caraballo Santana, por las mismas ser procedentes, estar bien fundadas y reposar sobre base legal; Segundo: Rechazar, como al efecto rechaza, las conclusiones de los Dres. Héctor Manuel Solimán Rijo, Norberto Mercedes y el Lic. Solís Rijo Carpio, en representación del señor Antonio Green Anderson, por las mismas ser improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; Tercero: Declarar, como al efecto declara inadmisibles, la litis sobre Terreno Registrado en Nulidad de Deslinde interpuesta por el Dr. Héctor Manuel Solimán Rijo y el Lic. Domingo Aurelio Tavárez Aristy, en representación del señor Juan A. Campusano, quien a su vez representa al señor Antonio Anderson, por falta de calidad; Cuarto: Aprobar, como al efecto aprueba, los trabajos de deslinde practicados dentro de la Parcela núm. 67-B del Distrito Catastral núm. 11/3ra. parte del municipio de Higüey, por el agrimensor

contratista Fidel Alexis Martínez Mota, conforme a la Resolución de fecha 18 de noviembre de 2004, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central; Quinto: Ordenar, como al efecto ordena, a la Registradora de Títulos del Departamento Central, lo siguiente: a) Rebajar del Certificado de Título 71-5, que ampara el derecho de propiedad de la Parcela núm. 67-B del Distrito Catastral núm. 11/3ra. parte del municipio de Higüey, la cantidad de 07 Has., 86 As., 00 Cas., registrados a favor del señor Francisco Caraballo Santana; b) Cancelar la Constancia de Título anotada en el Certificado de Título núm. 71-5, que ampara el derecho de propiedad de la Parcela núm. 67-B del Distrito Catastral núm. 11/3ra. parte del municipio de Higüey, expedida a favor del señor Francisco Caraballo Santana; c) Expedir el Certificado de Título de la parcela resultante de los trabajos de deslinde en la forma siguiente: Parcela núm. 67-B-004.19109 del Distrito Catastral núm. 11/3ra. Parte del municipio de Higüey, área: 7 Has., 86 As., 00 Cas., de acuerdo con su área y demás especificaciones técnicas que se indican en el plano, a favor del señor Francisco Caraballo Santana, dominicano, mayor de edad, con cédula de identidad y electoral núm. 028-0010028-7, domiciliado y residente en la calle Aurelio Santana núm. 25, Higüey, R. D.”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó en fecha 25 de julio de 2008, la decisión ahora impugnada, cuyo dispositivo dice así: “Primero: Acoge en cuanto a la forma y el fondo el recurso de apelación interpuesto por los señores Antonio Green Anderson, por medio de sus representantes legales, contra la decisión núm. 74 de fecha 5 del mes de septiembre de 2006, dictada por un Juez de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en Higüey, referente a una litis sobre terreno registrado en relación con un deslinde dentro de la Parcela núm. 67-B que dio como resultado la Parcela núm. 67-B-004-19109 del Distrito Catastral núm. 11/4 parte del municipio de Higüey; Segundo: Rechaza las conclusiones presentadas por representante legales de la parte recurrida, por los motivos expuestos en el cuerpo de la misma; Tercero: Declara admisible la litis sobre Terreno Registrado, incoada por el Dr. Héctor Manuel Solimán Rijo y el Lic. Domingo Aurelio Tavárez Aristy, propietarios dentro de la Parcela núm. 167-B del Distrito Catastral núm. 11/4 Parte del municipio de Higüey y por lo tanto tienen calidad para incoarla; Cuarto: Se le reserva al señor Francisco Caraballo Santana, el derecho de volver a realizar este deslinde, pero sin lesionar derechos de otros co-propietarios y cumpliendo con todas las disposiciones legales requeridas y el derecho de defensa de los co-propietarios; Quinto: Revoca la decisión núm. 74 de fecha 5 del mes de septiembre de 2006, dictada por un Juez de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en Higüey, referente a una litis sobre terreno registrado en relación con un deslinde dentro de la Parcela núm. 67-B que dio como resultado la Parcela núm. 67-B-004-19109 del Distrito Catastral núm. 11/4 Parte del municipio de Higüey, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión; Sexto: Se ordena al Abogado del Estado, el desalojo de las personas que ocupan el lugar donde fue desalojado el señor Antonio Green Anderson, dentro de la Parcela núm. 67-B del Distrito Catastral núm. 11/4ta parte del municipio de Higüey, previo cumplimiento de las disposiciones legales”;

Considerando, que en su memorial introductorio el recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: Primer Medio: Desnaturalización de los hechos y documentos de la causa; Segundo Medio: Falta de ponderación de las pruebas aportadas al proceso; Tercer Medio: Contradicción de motivos;

Considerando, que en el desarrollo de los tres medios propuestos, los cuales se reúnen para su examen y solución, el recurrente alega en síntesis: a) que el tribunal a-quo al dictar su fallo admite la instancia del recurrido Antonio Green Anderson, sobre el fundamento de que se ha establecido que este último es co-propietario de la parcela, sin examinar las fechas de los documentos de la causa, al confundir la fecha en que se expidió la constancia de título al señor Antonio Green Anderson, el 29 de septiembre de 2004, cuando lo correcto es que dicha constancia fue expedida el 24 de noviembre de 2004, sin advertir que en la instancia de

apoderamiento del Tribunal Superior de Tierras, el propio señor Anderson admite que su carta constancia estaba en proceso de transferencia, es decir, que apoderó al tribunal sin tener aún derechos registrados y sin tomar en cuenta que el actual recurrente fue autorizado a deslindar una porción de terreno de la parcela ya citada, mediante resolución de fecha 18 de noviembre de 2004, que dio como resultado la Parcela núm. 67-B-004-19109 y que esos trabajos fueron presentados por el agrimensor contratista el 23 de noviembre de 2004, según croquis ilustrativo que se encuentra en el expediente, comprobándose que la constancia del título le fue expedida al señor Anderson el 24 de noviembre de 2004, por lo que el Juez de Jurisdicción Original declaró inadmisibles la instancia de dicho señor; b) que bastaba al tribunal a-quo, para fallar el caso de un modo distinto, con examinar y ponderar un documento depositado en el expediente mediante el cual el señor Antonio Green Anderson, vendió a Frank Caraballo, los derechos de posesión y mejoras que tenía sobre una porción de terreno de 800 tareas nacionales, suscrito y firmado ante el notario del municipio de Higüey, Dr. Adolfo Oscar Cabarallo y que por tanto, no tenía derecho ni posesión porque desde el 1978 había vendido a Frank Caraballo; y c) que por el examen de la sentencia impugnada se comprueba que el agrimensor Fidel Martínez, fue autorizado por oficio núm. 456-2004 de la Procuraduría Fiscal de Higüey, de fecha 31 de agosto de 2004, a penetrar en la parcela a deslindar y, según el tribunal a-quo el 11 de octubre de 2004 se revocó mediante el oficio núm. 550-2004, estableciéndose que entre el 31 de agosto y 11 de octubre de 2004, transcurrieron 41 días, tiempo suficiente para que un agrimensor pueda realizar los trabajos de campo de una porción de 78,600 M2., equivalentes a 125 tareas y que dicho tribunal no observó que cuando se produce la revocación del oficio ya los trabajos se habían realizado y es por tanto infundado que no fue respetada la orden contenida en el oficio núm. 550-04; pero,

Considerando, que en los motivos de la sentencia impugnada, se expresa, lo siguiente: “Que en este momento se encuentra vigente la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, la cual deroga la Ley núm. 1542 del 1947, pero la Suprema Corte de Justicia, dictó la resolución 43-2007 de fecha 1 de febrero del año 2007, que en sus ordinales cuarto y sexto, estipula que todos los casos pendiente de conocimiento y decisión en los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, recibidos durante la vigencia de la Ley núm. 1542 de Registro de Tierras, que al 4 de abril de 2007, estén activos, o sean activados, su tramitación y procedimiento se regirán por la referida ley hasta su decisión, y este caso es un expediente que entró dentro de las disposiciones de la Ley 1542 del 1947, por lo tanto está regido por la Ley de Registro de Tierras de 1947, aunque en este momento esté vigente la Ley núm. 108-05, pues de acuerdo a nuestra Constitución, las leyes no tiene efecto retroactivo, salvo cuando y no es el caso; dispuso también que los expedientes que no estuviesen revisados de oficio por esta fecha (4 de abril de 2007), deberán ser revisados en virtud de los artículos 18, 124 y 126 de la Ley de 1947, que ordenaba esta revisión; que este expediente se falló y se introdujo apelación antes del 4 de abril de 2007 (fecha en que se puso en vigencia la Ley núm. 108-05), por lo tanto debe regirse por la Ley núm. 1542 del 1947”;

Considerando, que en cuanto al agravio relativo a la falta de calidad del recurrido para impugnar el deslinde que ha venido alegando se realizó dentro de la porción de terreno que ocupa en la Parcela núm. 67-B del distrito catastral núm. 11/4ta. Parte, el tribunal a-quo expresa al respecto lo siguiente: “Que el juez a-quo, ha declarado inadmisibles la impugnación del señor Antonio Green Anderson, bajo el alegato de que no tenía derechos registrados cuando se hizo el deslinde, pero según legajos el señor Antonio Green Anderson, inscribió sus derechos en el Registro de Títulos el 29 de septiembre del año 2004 y la resolución del Tribunal Superior de Tierras que autoriza a realizar estos deslindes a favor de la hoy parte recurrida es de fecha 18 de noviembre del año 2004, o sea, posterior a los derechos inscritos por el señor Antonio Green Anderson, por lo tanto, este señor tiene calidad para impugnar el deslinde que se está haciendo dentro de la Parcela núm. 67-B del Distrito Catastral núm. 11/4ta. parte del municipio de Higüey, que de ser aprobado daría como resultado la Parcela núm.

67-B-004-19109 del Distrito Catastral núm. 11/4ta. parte de Higüey y no procede declarar inadmisibile la impugnación del señor Antonio Green Anderson, pues el señor Green Anderson es co-propietario dentro de esta parcela y tiene derecho a no estar de acuerdo con el trabajo realizado, que entiende lesiona sus derechos”; (Sic),

Considerando, que también se expresa en la sentencia impugnada: “Que de acuerdo a los documentos que reposan en el expediente y las declaraciones vertidas en las audiencias, hemos podido apreciar, que la Parcela núm. 67-B del Distrito Catastral núm. 11/4ta. parte del municipio de Higüey, es una parcela muy grande y problemática que ha sido ocupada por muchas personas, algunas de las cuales es ahora cuando están regularizando sus derechos, pues se advierte que la inscripción en el registro de derechos de los propietarios de esta litis difieren a penas de un mes y días, así como la expedición de los títulos; pero, no podemos olvidar que el derecho registrado nace a favor del propietario a partir de su registro en el Registro de Títulos correspondiente y en este caso, tanto Francisco Caraballo Santana, como Antonio Green Anderson son co-propietarios dentro de la parcela, y ha quedado demostrado que Antonio Green Anderson tiene muchos años dentro, de la misma parcela aunque fue en el año 2004 que regularizó su situación dentro de la misma”;

Considerando, que no basta para la aprobación de un deslinde con que los trabajos realizados por el agrimensor, autorizado al efecto, los haya presentado con los croquis preparados por él con anterioridad a otros deslindes, sino que es necesario que 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 realizado sin citar a los condueños, ni a los colindantes de la parcela y que además el mismo se haya hecho sobre una porción de terreno que no estaba siendo ocupada por el deslindante, sino por otra persona, resulta evidente, que la comprobación por el tribunal de tales circunstancias e irregularidades debe conducir al rechazamiento de los trabajos, como acertadamente lo hizo, en este caso, el tribunal que dictó la sentencia impugnada, al comprobar que el agrimensor contratado por el recurrido no respetó la ocupación de otros condueños, ni citó a los mismos para que estuvieran presentes en los momentos en que dichos trabajos de campo eran realizados, a fin de dejar constancia de que el deslindante no tenía la ocupación física de la porción de terreno a deslindar, de tal manera que esos trabajos, al ser sometidos a la aprobación por el tribunal, se determinará si los mismos debían serlo por resolución en cámara de consejo o si por el contrario debía apoderarse a un Juez de jurisdicción original para su conocimiento, en forma contradictoria; que la comprobación por el tribunal a-quo de la inobservancia e incumplimiento por el agrimensor y por el recurrente de las obligaciones exigidas por la ley, cuando se procede a realizar un deslinde, debe, como ocurrió en la especie, conducir no solo al rechazamiento de los trabajos sino además, a la revocación de la resolución que los haya expedido y a la ordenación de que se haya aprobado en sustitución del título invalidado, la correspondiente constancia, así como la realización de nuevo del deslinde, en la forma que se ha expresado precedentemente, fundamentalmente tal como lo expresa el tribunal en su decisión, sin lesionar los derechos de otros co-propietarios y dando cumplimiento a todas las disposiciones legales requeridas y al derecho de defensa;

Considerando, que por todo lo anteriormente expuesto procede rechazar tanto los medios de casación propuestos, como el recurso que se examina, por carecer de fundamento.

Por tales motivos, Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por Francisco Caraballo Santana, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 25 de julio de 2008, en relación con la Parcela núm. 67-B del Distrito Catastral núm. 11/4ta. parte del municipio de Higüey, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; Segundo: Condena al recurrente al pago de las costas y las distrae a favor de los Licdos. Carlos Ernesto Leonardo Hidalgo y Darío Leonardo Hidalgo y del Dr.

Celio Pepén Cedeño, abogados del recurrido, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala 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 abril de 2011, años 168° de la Independencia y 148° de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor. 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](http://www.suprema.gov.do)