



PODER JUDICIAL  
REPÚBLICA DOMINICANA

SENTENCIA DEL 27 DE ABRIL DE 2012, NÚM. 58

Sentencia impugnada:Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 16 de noviembre de 2010.

Materia:Tierras.

Recurrente:Consejo Estatal de Azúcar (CEA).

Abogados:Dr. Ramón A. Vargas P. y Lic. Manuel Enrique Bautista R.

Recurrida:Constructora Bisonó, C. por A.

Abogados:Licda. Evelyn Chávez Bonetti y Lic. Francisco S. Durán González.

TERCERA SALA

Casa

Audiencia pública del 27 de abril 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 el Consejo Estatal de Azúcar (CEA), representada por su Director Ejecutivo Dr. Juan Francisco Matos Castaño, con Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0084393-7, domiciliado y residente en la calle Fray Cipriano de Utrera, tercer piso, Centro de los Héroes de Constanza, Maimón y Estero Hondo, de esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del

Departamento Central núm. 16 de noviembre de 2010, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

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 11 de enero de 2011, suscrito por Dr. Ramón A. Vargas P. y el Lic. Manuel Enrique Bautista R., con Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0243844-7 y 001-0782563-0, respectivamente, abogados de la 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 5 de mayo de 2011, suscrito por los Licdos. Evelyn Chávez Bonetti y Francisco S. Durán González, con Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0093916-4 y 001-0068437-2, respectivamente, abogados de la recurrida Constructora Bisonó, C. por A.;

Que en fecha 11 de enero de 2012, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Alvarez y Edgar Hernández Mejía, 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 una litis sobre Derechos Registrados (Nulidad de Resolución de Autorización de Deslinde) en relación con la Parcela núm. 10-Sub-98, Distrito Catastral núm. 31, del Distrito Nacional, el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, debidamente apoderado, dictó el 27 de mayo del 2008 su decisión núm. 1788, cuyo dispositivo aparece copiado en el de la sentencia ahora impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la misma el 20 de junio del 2008 por el Dr. Samuel Ramia Sánchez, actuando en representación del Señor Nelson Antonio Hernández Muñoz, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dicto en fecha 16 de noviembre del 2010 la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo dice así: “1ro: 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 Nelsón 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, del 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. Nelsón Antonio Hernández Muñoz; 3ro.: Rechaza por los motivos de esta sentencia, 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 del 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, del 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 del 2008, por el Instituto Agrario Dominicano (IAD); Tercero: Se acoge las conclusiones vertidas en audiencia de fecha 20 de febrero 2008, y el escrito de conclusiones de fecha 4 de marzo del 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 Nelsón Antonio Hernández Muñoz, por carecer de fundamento legal; Quinto: Se aprueban los trabajos de deslinde realizados en la Parcela núm. 10 del Distrito Catastral núm. 31 del Distrito Nacional, resultando la Parcela núm. 10Subd.-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, 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. 61-1033, 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 de 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 la recurrente en su memorial introductorio propone contra la sentencia impugnada los dos medios de casación siguientes: Primer Medio: Falta de Base Legal; Segundo Medio: Desnaturalización de los hechos;

En cuanto a la inadmisibilidad del recurso:

Considerando, que la recurrida, Constructora Bisonó C. por A. en sus alegatos invoca la falta de calidad de la parte recurrente Consejo Estatal del Azúcar (CEA), enunciando que “el certificado de título no. 63-1033, que ampara la porción de la parcela No. 10 del Distrito Catastral No. 31 del Distrito Nacional, se encuentra inscrita la donación efectuada por el Consejo Estatal del Azúcar (CEA) a favor del Instituto Agrario Dominicano (IAD), por lo que todas las transferencias que realizo posteriormente el Instituto Agrario Dominicano (IAD) están anotadas obligatoriamente en el mismo certificado de título y todos los deslindes que se efectúen en dicho inmueble, necesariamente tienen que rebajarse del área original de esa parcela”;

Considerando, que es criterio de nuestra jurisprudencia el definir “La calidad como el poder en virtud del cual una persona ejerce una acción en justicia, o el título con que una parte figura en el procedimiento de que se trata”. (Cas 2. De junio de 1992, B.J. 977, Pág. 673);

Considerando, que para que una persona en materia inmobiliaria pueda ser considerada con calidad para poder accionar ante los tribunales, deberá este detentar la condición de propietario del inmueble o del derecho real

inmobiliario;

Considerando, que si bien es cierto que para una persona sustentar su calidad para accionar en justicia deberá demostrar su derecho de propiedad sobre el inmueble en cuestión o del derecho real inmobiliario, no menos cierto, es que en el caso de que cuando el demandante tiene un derecho por registrar o en condiciones de ser registrado y en el curso de la litis sobre derechos registrados pone en causa o llama a su causante en intervención forzosa para que este le brinde la garantía que le debe todo vendedor a su comprador, bajo estas condiciones este adquiere una calidad subrogada, delegada o arrastrada;

Considerando, que conforme se advierte en la sentencia de fecha 16 de noviembre de 2010, objeto de este recurso de casación, el Consejo Estatal del Azúcar (CEA), intervino de manera forzosa, ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central en apelación; que desde que una parte comparece ya sea de manera voluntaria o forzosa en un proceso, justificando en tal caso su interés, si es admitido como tal, la sentencia que resulte del proceso tiende a surtir sus efectos frente a esta; teniendo como resultado con ello un reconocimiento al interés procesal para poder interponer el correspondiente recurso; que en el caso de que se trata el tribunal a-quo acepto la intervención forzosa de quien era el propietario original de la parcela y causante de los derechos del Sr. Nelson Antonio Hernandez Muñoz por efecto del contrato de venta; que al pronunciarse en su dispositivo en cuanto a las conclusiones presentada por este ante el mismo, por lo que resulta que al ser parte en la decisión objeto del presente recurso, tiene calidad en interés para interponer el recurso de casación, contrario a lo alegado por la parte recurrida, de donde resulta evidente que el medio de inadmisión relativo a la falta de calidad formulado por ella, carece de fundamento por lo que debe ser rechazado, lo que conlleva a ponderar el recurso de casación interpuesto por dicha entidad estatal;

En cuanto al recurso:

Considerando, que el recurrente en el primer medio de casación invocado contra a la sentencia impugnada relativo a la falta de base legal, alega que el Tribunal a-quo no pondero el contrato suscrito entre el Consejo Estatal del Azúcar (CEA) y el Sr. Nelson Antonio Hernandez Muñoz de fecha 12 de agosto del 1994; que el propietario de la parcela original (Parcela núm. 10 del D.C. núm. 31 del Distrito Nacional), es el Consejo Estatal del Azúcar (CEA), que a su vez los derechos de Constructora Bisonó, C. por A., vienen del Instituto Agrario Dominicano. (IAD) y estos a su vez vienen del Consejo Estatal del Azúcar (CEA); y que los mismos los recibió de manos del Consejo Estatal del Azúcar (CEA), con un plano de ubicación; que también Nelson Antonio Hernandez Muñoz, recibió sus derechos del Consejo Estatal del Azúcar (CEA), con un plano de ubicación amparado en un acto de transferencia; que de igual manera los magistrados no tomaron en consideración que no se trataba de una simple posesión precaria sino de una posesión que Nelson Antonio Hernandez Muñoz recibió del Consejo Estatal del Azúcar (CEA);

Considerando, que el Tribunal a-quo al decidir el recurso estableció que: “el recurrente para justificar su recurso, ha dicho 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 Hernandez 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 extemporánea e improcedente.”;

Considerando, que lo transcrito anteriormente revela que ciertamente tal y como alega el hoy recurrente el Consejo Estatal del Azúcar (CEA) de que la sentencia impugnada contiene el vicio de falta de base legal y carece de una exposición clara de hechos y derechos que justifiquen su dispositivo, pues la misma no hizo un examen preciso y exhaustivo de los documentos que le fueron presentados y que integran el expediente, destacando de manera imprecisa que entre las partes en litis, quien tiene el derecho de propiedad en relación a la referida parcela lo es la Constructora Bisonó, C. por A.; que esa aseveración la hizo sin sustentación que avalara la certeza de dicho derecho de propiedad por parte de la Constructora Bisonó, C. por A.;

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 la falta de base 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 la 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 en consecuencia procede acoger el primer medio que se examina;

Considerando, que en el segundo medio de casación el recurrente alega que el Tribunal a-quo desnaturalizó los hechos al presentar al Sr. Nelson Antonio Hernández Muñoz como un poseedor precario cuando en realidad se trata de un 3er. adquiriente a título oneroso y de buena fe cuyos derechos están subrogados a los derechos del Consejo Estatal del Azúcar (CEA) mediante acto de transferencia, de fecha 12 de agosto del 1994;

Considerando, que los derechos adquiridos por el Sr. Nelson Antonio Hernández Muñoz vienen en virtud del contrato de venta otorgado por la entidad que figura como propietaria en el certificado de Título que los ampara, y la venta es una convención típicamente onerosa;

Considerando, que en cuanto a lo alegado por el recurrente en el presente medio donde invoca la desnaturalización de los hechos, al analizar la sentencia impugnada se advierte que el Tribunal a-quo dejó establecido que los derechos sustentados por la Constructora Bisonó, C. por A. están debidamente registrados a nombre de la misma, presentando la posesión ostentada por el recurrente Nelson Antonio Hernández Muñoz como precaria; sin embargo, este análisis hecho por el Tribunal a-quo no fue realizado de manera precisa ni clara pues sus motivaciones un tanto vagas e imprecisas no dejaron en claro sobre la base de que fue que se apoyo para hacer dichas afirmaciones; en consecuencia el segundo medio que se invoca debe ser acogido;

Considerando, que por todas las razones que anteceden, la sentencia recurrida viola las disposiciones legales argüidas por el recurrente, razón por la cual procede admitir el presente recurso y en consecuencia casar la decisión impugnada.

Por tales motivos. Primero: Casa el recurso de casación interpuesto por el Consejo Estatal del Azúcar (CEA), contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 16 de noviembre del

2010, en relación con la Parcela núm. 10-Subd.-98, del Distrito Catastral núm. 31 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior al presente fallo, y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte; 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 27 de abril de 2012, años 169° de la Independencia y 149° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Álvarez y Edgar Hernández Mejía. 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)