



SENTENCIA DEL 15 DE MARZO DE 2017, NÚM. 6

Sentencia impugnada:Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 21 de julio de 2014.

Materia:Tierras.

Recurrente:Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos.

Abogado:Lic. Juan T. Coronado Sánchez.

Recurridos:Francisco Celestino Quezada y Asociación Popular de Ahorros y Préstamos.

Abogados:Dr. Hugo Mueses de los Santos, Licdos. Diego Mueses de los Santos, Víctor Santana, Marcos Peña Rodríguez, Ricardo González Rodríguez, Joan Alba Méndez y Licda. Rosa Díaz Abreu.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 15 de marzo de 2017.

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 la Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos, institución constituida y organizada conforme a la Ley núm. 5897, con domicilio social en la calle Antonio De la Maza núm. 20, del municipio de Moca, provincia Espaillat, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de

Tierras del Departamento Central, el 21 de julio de 2014, 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. Juan T. Coronado Sánchez, abogado de la recurrente Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos;

Oído en la lectura de sus conclusiones a los Licdos. Diego Mueses De los Santos, abogado del co-recurrido Francisco Celestino Quezada;

Oído en la lectura de sus conclusiones a los Licdos. Víctor Santana, por sí y por los Licdos. Marcos Peña Rodríguez y Ricardo González Rodríguez, en abogados de la recurrida Asociación Popular de Ahorros y Préstamos;

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 16 de septiembre de 2014, suscrito por el Lic. Juan T. Coronado Sánchez, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0878918-1, abogado de la recurrente Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos, mediante el cual propone los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 8 de octubre de 2014, suscrito por los Licdos. Marcos Peña Rodríguez, Rosa Díaz Abreu, Joan Alba Méndez y Ricardo González Rodríguez, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0167246-7, 001-1119437-9, 001-1518747-8 y 001-1858364-0, respectivamente, abogados de la recurrida Asociación Popular de Ahorros y Préstamos;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 21 de octubre de 2014, suscrito por el Dr. Hugo Mueses De los Santos, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0505708-7, abogado del co-recurrido señor Francisco Celestino Quezada;

Vista la Resolución núm. 4927-2015, dictada por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 4 de febrero de 2016, mediante la cual declara el defecto de la co-recurridos Marino Alfonso Díaz, Katia Elizabeth Peña de Díaz y Julio Alfonso Vallejo;

Que en fecha 15 de febrero de 2017, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Robert C. Placencia Alvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 6 de marzo de 2017, 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 Edgar Hernández Mejía y Sara I. Henríquez Marín, 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;

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 al Solar núm. 10-refundida, Manzana núm. 5163, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, la Tercera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó la sentencia núm. 243 de fecha 29 de diciembre de 2007, cuyo dispositivo es el siguiente: Primero: Rechazar, como rechazamos, las conclusiones de audiencia formuladas por el Lic. Ricardo Monegro R., a nombre y representación de los señores Francisco Celestino Quezada, Marino Alfonso Díaz Taveras y Katia Elizabeth Peña de Díaz, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; Segundo: Rechazar, como rechazamos, las conclusiones presentadas en audiencia por la Licda. Zoila Poueriet, a nombre y representación de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; Tercero: Acoger, como acogemos, las conclusiones formuladas en audiencia por el Dr. Juan Bautista Vallejo Valdez, a nombre del señor Julio Alonso Vallejo, por estar ajustadas a la ley; Cuarto: Acoger, como acogemos, las conclusiones presentadas en audiencia por el Dr. Delfín Castillo, a nombre y representación de la Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos, por ser regulares y ajustadas a la ley; Quinto: Declarar, como declaramos, que se mantiene todo el valor y efecto jurídico del Certificado de Título núm. 2001-1845, que corresponde al Solar núm. 10-Refundido, Manzana núm. 5163, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 1,178.37 metros cuadrados, expedido a favor de la Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos”; (sic) b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “Solar núm. 10-refundida, Manzana núm. 5163, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Primero: Acoge, en cuanto a la forma los recursos de apelación interpuestos por a) los señores Francisco Celestino Quezada, Marino Alfonso Díaz y Katia Elizabeth Peña de Díaz, debidamente representados por el Lic. Ricardo Monegro Ramírez y el Dr. Manuel Bergés (hijo) y b) la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, debidamente representada por los Licdos. Juan Moreno Gautreau y Zoila Poueriet, conforme instancias depositadas por el Lic. Osterman Antonio Suberví Ramírez, conforme instancias depositadas en fecha 26 de enero y 9 de febrero del 2007, respectivamente, por los motivos anteriores expuestos; Segundo: En cuanto al fondo, acoge los recursos de apelación interpuestos por a) los señores Francisco Celestino Quezada, Marino Alfonso Díaz y Katia Elizabeth Peña de Díaz, y b) la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, en contra de la sentencia núm. 243, dictada el 29 de diciembre del 2006, por la Sala III del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, y en consecuencia, revoca dicha sentencia por los motivos anteriormente señalados; Tercero: Revoca la resolución de fecha 23 de mayo de 1997, dictada por el Tribunal Superior de Tierras, aprobado los trabajos de deslinde y refundición, ordenando rebajar áreas y expedir Certificado de Título del inmueble, a favor del señor Julio Alonso Vallejo, por los motivos anteriormente indicados, y por lo tanto, anula los referidos trabajos de deslinde y refundición; Cuarto: Mantiene con toda su fuerza jurídica; a) la Constancia Anotada en el Certificado de Título núm. 62-213, emitida a favor del señor Francisco Celestino Quezada, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1113581-0, domiciliado y residente en esta ciudad, que ocupara sus derechos sobre una porción de terreno de 551.96 metros cuadrados dentro del ámbito de la Parcela núm. 38, del Distrito Catastral núm. 4, Distrito Nacional (Solar núm. 10 Manzana “U”), con los siguientes linderos: al Norte: calle Trinchera; al Este: Solar núm. 14; al Sur: calle Tetera y al Oeste: Solar núm. 9, reintegrándolo en sus derechos; b) la Constancia Anotada en el Certificado de Título núm. 62-213, emitida a favor de los señores Marino Alfonso Díaz y Katia Elizabeth Peña de Díaz, dominicanos, mayores de edad, titulares de las Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-102586-0 y 001-0164859-0, casados entre sí, domiciliados y residentes en el Distrito Nacional, que ocuparan sus derechos sobre una porción de terreno de

606.40 metros cuadrados dentro del ámbito de la Parcela núm. 38, del Distrito Catastral núm. 4, Distrito Nacional (Solar núm. 10 Manzana “T”), con los siguientes linderos: al Norte: Solar núm. 10; al Este: Solar núm. 13; al Sur: calle Tetera y al Oeste: Solar núm. 9, Manzana “U”, reintegrándolos en sus derechos; Quinto: Ordena a la Registradora de Títulos de la provincia de Santo Domingo, a realizar las siguientes actuaciones: a) Mantener sobre la porción de terreno de 606.40 metros cuadrados dentro de la Parcela núm. 38, D. C. núm. 4, D. N., propiedad de los señores Marino Alfonso Díaz Taveras y Katia Elizabeth Peña de Díaz, inscrita en la constancia anotada en el Certificado de Título núm. 16-213, la carga inscrita a favor de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, en fecha 24 de junio del 2013, por los motivos indicados; b) Cancelar el Certificado de Título núm. 2001-1845, y su Duplicado del Dueño, expedido a favor de la Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos, en fecha 8 de noviembre del 2001 por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; c) Expedir las correspondientes Constancias Anotadas en el Certificado de Título a favor de la Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos, institución mutualista, creada y regida por la Ley núm. 5897, con domicilio social y asiento principal en la calle Antonio De la Maza, esquina Nuestra Señora del Rosario, Moca, representada por su Gerente, Emilio Lulo Gitte, dominicano, mayor de edad, con Cédula de Identidad y Electoral núm. 054-0006099-1, domiciliado y residente en la ciudad de Moca, que ampre sus derechos sobre dos porciones de terreno: a) una de 629.04 metros cuadrados, limitada: al Norte, calle La Trinchera; al Este, Solar núm. 13; al Sur, Solar núm. 14 y al Oeste, Solar núm. 12 y b) otra de 606.40 metros cuadrados, correspondiente al Solar núm. 14, Manzana “T”, limitada: al Norte, Solar núm. 10; Manzana “U”; al Este, Solar núm. 13; al Sur, calle Tetero y al Oeste, Solar núm. 10, Manzana “U”, ambas dentro del ámbito de la Parcela núm. 38 del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional; d) Cancelar la anotación provisional que pesa sobre el inmueble, una vez la presente sentencia adquiriera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, por los motivos expuestos; Sexto: Instruye a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales que proceda a cancelar la designación catastral de la Parcela núm. 10-Refund. de la Manzana núm. 5163, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, resultante de los trabajos de deslinde y refundición anulados; Séptimo: Compensa pura y simplemente las costas del proceso, por los motivos indicados”;

Considerando, que la parte recurrente propone en su recurso de casación, los siguientes medios de casación: Primer Medio: Violación al derecho de defensa, de la tutela judicial efectiva y del debido proceso, consagrado en los artículos 68 y 69, numerales 7 y 10 de la Constitución de la República, violación a los artículos 32 y 33 de la Ley de Registro Inmobiliario, 87 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original y los 1451 y 452 del Código de Procedimiento Civil; Segundo Medio: Falta de base legal, desconocimiento de los efectos de la sentencia de adjudicación proveniente de un procedimiento de embargo inmobiliario, violación del artículo 717 del Código de Procedimiento Civil y contradicción de motivos”;

En cuanto a la solicitud de fusión de expedientes.

Considerando, que en la audiencia celebrada el 15 de febrero de 2017 por esta Tercera Sala, para conocer el presente recurso de casación, la parte recurrente, representada por el licenciado Juan T. Coronado Sánchez, solicitó la fusión de presente recurso con el expediente número 2014-5556, contentivo del recurso de casación interpuesto por el señor Mariano Alfonso Díaz y compartes contra el señor Francisco Celestino Quezada y compartes;

Considerando, que la fusión de expedientes es una medida de buena administración de justicia, y que su objetivo principal es que los asuntos fusionados sean decididos por una sola sentencia, aún tuvieran su nacimiento en recursos separados; que siendo fusionados conservan su autonomía, en el sentido de que cada

cual debe ser contestado en su objetivo e interés, aunque sea dirimidos por una misma sentencia; que luego de observar los referidos expedientes, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, ha podido comprobar, que el recurso de casación marcado con el expediente núm. 2014-5556, se encuentra en otra actividad procesal, y que en vista de que para fusionar los mismos, éstos deben estar pendientes de fallo en el mismo tribunal, resulta evidente, que al no tener los expedientes el mismo estatus procesal, el pedimento de fusión propuesto por la parte recurrente, es improcedente, y por ende, procede rechazar el mismo;

En cuanto al recurso de casación.

Considerando, que en el desarrollo de su primer medio de casación, la parte recurrente expone, en síntesis, lo siguiente: “que el Tribunal luego de que las partes concluyeran al fondo y quedara el expediente en estado de fallo, de manera unilateral sobreseyó la decisión para ordenar una medida de instrucción, consistente en solicitar al Archivo Central de la Jurisdicción Inmobiliaria el expediente contentivo del deslinde y refundición de los solares en litis, cuyo resultado no fuera sometido a debate contradictorio entre las partes o discusión de reparos”;

Considerando, que la sentencia impugnada en su página 7, pone de manifestó, lo siguiente: “que luego de cerrados los debates, mediante sentencia número 20132516, de fecha 25 de junio de 2013, requirió del Archivo Central de la Jurisdicción Inmobiliaria, el expediente contentivo del deslinde y refundición de los solares números 10 y 13, de las manzanas núms. 5163 y 5030, en el que resultó el Solar núm. 10-Refundida, de la Manzana núm. 5163, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, y sobreseyó la decisión del recurso de apelación, hasta tanto la referida solicitud fuera atendida, y de que al ser remitido lo requerido el 25 de junio de 2014, el sobreseimiento ordenado quedaba levantado de pleno derecho y que el expediente se encontraba en estado de fallo”;

Considerando, que del estudio de sentencia impugnada el Tribunal a-quo, expuso, “que apreciaba y valoraba las pruebas sometidas por las partes, tales como los informes de inspección, planos de inspección y contratos de venta depositados, y que realizó la apreciación y valoración de las pruebas, así como las sustentadas en el recurso de apelación”; que asimismo, se refirió a los documentos depositados en el expediente contentivo del deslinde y refundición de los solares números 10 y 13, de las manzanas números 5163 y 5030, en el que resultó el Solar núm. 10-refundida, de la Manzana núm. 5163, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, señalando, lo siguiente: “a) que en todo momento el señor Vallejo, por intermedio del agrimensor actuante, hizo constar que la refundición se realizó del Solar núm. 10, Manzana núm. 5163 y el Solar núm. 13, de la Manzana núm. 5031; b) que los referidos solares colindaban uno con el otro, y que se encontraban dentro de la Parcela núm. 38, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, comprobado de las Cartas Constancias Anotadas que reposaban en el expediente; c) que en el expediente no existía constancia de que se cumpliera con el requisito de publicidad de la mensura y su correspondiente notificación a los colindantes, fundamental para la aprobación del deslinde y refundición; d) que en cuanto a la ubicación del original del plano individual presentado para la mensura y del reporte de inspección realizado por la Dirección de Mensuras Catastrales, se confirmó y delimitó la situación de la ubicación de las posicionales de terrenos de las partes, sobre todo de la Constancia Anotada en el Certificado de Título núm. 62-213, que amparaba los derechos del señor Francisco Celestino Quezada, porque se identifican claramente sus linderos, conforme al plano particular de subdivisión realizado por el vendedor, de manera que se comprobó que los linderos de la porción de terreno adquirida, presentaba, al Norte: Calle Trinchera, al Este: Solar núm. 14, al Sur: Calle Tetera, y al Oeste: Solar núm. 9; y de que dicha ubicación fue garantizada por el Estado Dominicano, quién vendió al aludido señor, definiendo

inclusive los linderos al momento de la firma del Contrato de Venta, y de que en cambio las porciones de terrenos adquiridas por el señor Julio Vallejo, correspondían, a una porción de 606.40 metros cuadrados, limitada, al Norte: con el Solar núm. 10, Manzana “U”, al Este: con el Solar núm. 13, al Sur: con la calle Tetero, y al Oeste: con el Solar núm. 9, Manzana “U”; y a una porción de 629 metros cuadrados, limitada, al Norte: calle La Trinchera, al Este: Solar núm. 13, al Sur: Solar núm. 14, y al Oeste: Solar núm. 12, y que era donde se reflejó que se trataba de porciones completamente distintas”;

Considerando, que en todo proceso ante los tribunales de jurisdicción inmobiliaria, en la audiencia de sometimiento de pruebas, las partes presentan las peticiones, pruebas, argumentos y conclusiones que desean hacer valer ante los mismos, pudiendo solicitar al juez que requiera cualquier prueba que les resulte inaccesible y que deba ser ponderada, a lo que el juez debe fijar una segunda audiencia y que las partes comparecientes queden debidamente citadas, excepcionalmente, en caso de que aparezcan nuevas pruebas, se revelen hechos o se planteen incidentes, que a juicio del juez, deban ser ponderados, éste podrá fijar nuevas audiencias para tales fines, dentro de los treinta días a partir de que tuviere conocimiento de los mismos, de conformidad con el artículo 60 de la Ley núm. 108 de Registro Inmobiliario; que si cerrados los debates, y el Tribunal a-quo decidió, de manera oficiosa, requerir al Archivo Central de la Jurisdicción Inmobiliaria, el expediente contentivo del deslinde y refundición de que se trata, antes de fallar el recurso de apelación, debió y no lo hizo, procurar una nueva audiencia, a fin de que las partes e intervinientes, que no participaron en dicho deslinde, tomaran conocimiento de las piezas que conformaba el expediente en cuestión y presentaran sus medios de defensas, lo que se traduce en una inobservancia del artículo 69 de la Constitución Dominicana, que impidió, con ello, a que las partes ejercieran su derecho de defensa, para el cumplimiento de una tutela judicial efectiva con respeto del debido proceso; por tales motivos, procede estimar el medio examinado y casar la sentencia impugnada, sin necesidad de examinar el segundo medio propuesto;

Considerando, que de acuerdo a lo previsto por el artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo enviará el asunto ante otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso;

Considerando, que toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas, sin embargo, las costas podrán ser compensadas, cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos, o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, de conformidad con el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, Primero: Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 21 de julio de 2014, en relación al Solar núm. 10-Ref., Manzana núm. 5163, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia, y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este; 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 15 de marzo de 2017, años 174° de la Independencia y 154° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Álvarez. Cristiana A. Rosario, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

[www.poderjudici](http://www.poderjudici)