
Sentencia impugnada:	Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 28 de junio de 2019.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Santana Rosario Ventura.
Abogado:	Lic. Ignacio E. Medrano García.
Recurrido:	Cándido Rosario Núñez.
Abogado:	Lic. Juan Bonilla.

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

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, juez presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos de la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **8 de julio de 2020**, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Santana Rosario Ventura, contra la sentencia núm. 201900111, de fecha 28 de junio de 2019, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 2 de octubre de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Santana Rosario Ventura, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0046728-3, domiciliado y residente en la intersección formada por las calles Rey David y Primera núm.1, barrio Jerusalén, sector Barrio Nuevo, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Ignacio E. Medrano García, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0536214-9, con estudio profesional abierto en la avenida Independencia esq. calle Fray Cipriano de Utrera núm. 1605, local núm. 56, plaza Buhoneros, sector La Feria, Santo Domingo, Distrito Nacional.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 24 de octubre de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Cándido Rosario Núñez, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 039-0008379-5, domiciliado y residente en la calle Principal de la Laguna, municipio Altamira, provincia Puerto Plata; quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Juan Bonilla, dominicano, con estudio profesional abierto en la avenida Duarte núm. 200, municipio Navarrete, provincia Santiago y domicilio *ad hoc* en la calle San Vicente de Paúl núm. 216, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

Mediante dictamen de fecha 20 de noviembre de 2019, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República estableció que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 11 de marzo de 2020, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, Anselmo

Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

II. Antecedentes

En ocasión de una solicitud de trabajos de mensura para saneamiento, a requerimiento del señor Santana Rosario Ventura, respecto a la parcela núm. 311758749894, municipio Altamira, provincia Puerto Plata, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Felipe de Puerto Plata dictó la sentencia núm. 20160291, de fecha 8 de abril de 2016, mediante la cual: *acogió las reclamaciones formuladas por el señor Santana Rosario Ventura, ordenó el registro del derecho de propiedad de la parcela en cuestión y sus mejoras a su nombre; ordenó a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales la cancelación de la designación posicional provisional y al Registro de Títulos hacer contar, tanto en el certificado de título como en el duplicado del dueño, la leyenda referente al plazo para impugnar en revisión por causa de fraude los efectos de esta sentencia.*

La referida decisión fue recurrida en apelación por Cándido Rosario Núñez, dictando la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm.201900111, de fecha 28 de junio de 2019, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: *ACOGE en cuanto al fondo el Recurso de Apelación, depositado en fecha 29 del mes de junio del año dos mil dieciséis (2016), interpuesto por el señor Cándido Rosario, debidamente representado por el licenciado Juan Bonilla, en contra de la sentencia No.20160291, de fecha 08 del mes de abril del año 2016, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Felipe de Puerto Plata, que tiene por objeto la parcela número No. 311758749894 del Municipio de Altamira, Provincia de Puerto Plata; ENCONSECUENCIA, REVOCA, en todas sus partes la sentencia recurrida, por tanto este Tribunal de alzada, actuando por su propia autoridad y contrario imperio decide lo siguiente: A) ACOGE, El acto número 7, de fecha 16 del mes de enero del año 1954, por medio del cual la señora Brígida Hiraldo Vda. Severino, asistida de su hijo el señor Victoriano Severino vendió al señor Lauterio Rosario veintidós pesos de acciones de terreno del sitio comunero de Rio Grande, común de Altamira y la ocupación que tiene con todas sus mejoras y cultivos, inclusive una casa de tablas de palmas, piso de tierra y techo de yaguas, en la sección de Pescado Bobo, debajo de la común de Altamira, divida dicha ocupación en dos parcelas, la primera linda al Norte: con Rafael Rosario; al Este: Leocadio Hiraldo y Rafael Rosario; al Sur y al Oeste: Saba Silverio y la Segunda linda al Norte: con Saba Silverio; al Este: Máximo Rodríguez y Rafael Rosario; al Sur y al Este: con un callejo que hubo por compra después de enviudar al señor Antonio García y este por compra de setenta pesos de acciones de terreno a la señora Candelaria Acevedo, según recibo número 424, de fecha 27 de junio del 1932.B) ORDENA, a la Oficina de Registro de Títulos de Puerto Plata lo siguiente: C) El REGISTRO del derecho de propiedad de la Parcela número 311758749894, con una superficie de 49,499.52 metros cuadrados, sección La Lagunita, Lugar Pescado Bobo, del Municipio de Altamira, Provincia Puerto Plata, a favor del señor Lauterio Rosario Martínez, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral número 039-0008377-9, domiciliado y residente en Palmar Grande del Municipio de Altamira, Provincia de Puerto Plata.-***SEGUNDO:** *SE ORDENA comunicar la presente Sentencia a la Registradora de Títulos del Departamento de Puerto Plata y demás partes interesadas para que tomen conocimiento sobre el asunto, a los fines de lugar correspondientes. TERCERO:* *ORDENA, al Registrador de Títulos de Puerto Plata, colocar al dorso del Certificado de Título la inscripción de que el que adquiere esta propiedad durante la vigencia del año para la Revisión por Causa de Fraude, no será considerado un tercer adquirente a título oneroso y de buena fe. CUARTO:* *Compensa las costas en virtud de la ley. MANTENER, sobre la parcela resultante cualquier carga o gravamen que a la fecha de recepción de esta decisión pese sobre este inmueble objeto de deslinde (sic).*

III. Medios de casación

La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Violación al Art. 68 de la Constitución de la República, sobre las garantías de los derechos

fundamentales. **Segundo medio:** Violación al Art.69, numeral 2, 4, 8 y 10 de la Constitución de la República, sobre Tutela Judicial efectiva y debido proceso. **Tercer medio:** Falta de ponderación y Violación a la Ley No.108-05 y sus Reglamentos. **Cuarto medio:** Violación al Art.51 de la Constitución, sobre el derecho de propiedad. **Quinto medio:** Contradicción de Sentencias/Decisión, falta de estatuir, ponderar y motivar, desnaturalización de los hechos sobre y en es especial a instrucción de inspección, levantamiento y determinación de los trabajos técnicos de mensura" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Alejandro Anselmo Bello F.

En atención a la Constitución de la República, al 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, al 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.

Para apuntalar sus medios de casación propuestos, los cuales se examinan reunidos por su vinculación y resultar útil a la solución del caso, la parte recurrente alega, en esencia, que la alzada violó el artículo 51 de la Constitución relativo al derecho de propiedad, debido a que se le adjudicó al señor Lauterio Rosario Martínez, quien no existe, toda vez que conforme a los cálculos establecidos en la certificación del ayuntamiento a favor de Cándido Rosario, Lauterio Rosario tiene un derecho de 5.6 tareas de tierras y el tribunal le adjudicó la cantidad de 49,499.52 metros cuadrados, a sabiendas de que el colindante de los terrenos que alega Cándido Rosario Núñez ser propiedad de Lauterio Rosario Martínez, es el finado Rafael Rosario Núñez, padre y abuelo de las partes envueltas en proceso.

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 por ella referidos: a) el señor Santana Rosario Ventura inició trabajos de mensura para saneamiento, de los cuales resultó la parcela núm. 311758749894 del Distrito Catastral núm. 10, municipio Altamira, provincia Puerto Plata, con una extensión superficial de 49,499.52 m²; b) que en ocasión de los referidos trabajos, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Felipe de Puerto Plata ordenó el registro del derecho de propiedad a favor del señor Santana Rosario Ventura; c) el señor Cándido Rosario Núñez interpuso recurso de apelación contra la referida decisión, sosteniendo que esos terrenos los compró su papá y que él tiene más de 50 años ocupándolos; decidiendo el tribunal *a quo* acoger la referida acción recursiva, revocar la decisión recurrida y ordenar el registro del derecho de propiedad a favor del señor Lauterio Rosario Martínez.

Para fundamentar su decisión, la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“En la audiencia celebrada por este tribunal en fecha 21 del mes de agosto del año 2017, el señor Placido Hiraldo, en calidad de alcalde del lugar donde se encuentra el inmueble en Litis, manifestó en el plenario de manera sucinta lo siguiente: 1) Que tiene más de 20 años siendo alcalde de la Laguna y que conoce esos terrenos; 2) Que esos terrenos los ocupa Cándido, hace como 15 años, luego que murió su padre, que duro más de 50 años en ellos; 3) Que conoce al señor Chago; 4) Que el señor Santana Rosario (Chago) vive en la capital; 5) Que nunca ha visto a Chago sembrando esos terrenos; 6) Que a quien conoció como dueño fue a Lauterio Rosario, que es el padre de Cándido; 7) Que en la comunidad a quien conocen como dueño de esos terrenos es a Lauterio Rosario; 8) Que el señor Lauterio nunca tuvo problemas con esos terrenos. Reposa en el expediente la certificación, expedida en fecha 11 del mes de marzo del año 2014, por la licenciada Arabella del Rosario Mora, Conservadora de Hipotecas y Directora del Registro de Puerto Plata, donde costa que mediante acto de venta número 7, de fecha 16 del mes de enero del año 1954, la señora Brígida Hiraldo Vda. Severino, asistida de su hijo el señor Victoriano Severino vendió al señor Lauterio Rosario veintidós pesos de acciones de terreno del sitio comunero de Rio Grande, común de Altamira y la ocupación que tiene con todas sus

mejoras y cultivos, inclusive una casa de tablas de palmas, piso de tierra y techo de yaguas, en la sección Pescado Bobo, debajo de la común de Altamira, divide dicha ocupación en dos parcelas, la primera linda al Norte: con Rafael Rosario; al Este: Leocadio Hiraldo y Rafael Rosario; al Sur y al Oeste: Saba Silverio y la Segunda linda al Norte: con Saba Silverio; al Este: Máximo Rodríguez y Rafael Rosario; al Sur y al Este: con un callejo que hubo por compra después de enviudar al señor Antonio García y este por compra de setenta pesos de acciones de terreno a la señora Candelaria Acevedo, según recibo número 424, de fecha 27 de junio de 1932, por lo que ha quedado evidenciado ante este tribunal que el dueño del referido terreno es Lauterio Rosario. Que reposa en el expediente el acto de venta, fecha 4 del mes de noviembre del año 1999, con firmas legalizadas por el Doctor Fernando Antonio Graciano Núñez, Notario Público del Distrito Nacional, por medio del cual los señores Julián Rosario Ventura, Santana Rosario V., Crescencia Rosario Ventura, Ricarda Rosario Ventura de Medina, Ercilia Rosario Ventura de Díaz, Leónidas Marte Rosario, Apolinar Rosario, Armando Rosario, venden a favor del señor Santana Rosario una porción de terreno, con una extensión superficial de 68 tareas, con sus mejoras de café, cacao y diversos árboles frutales, la que colinda de la manera siguiente: al Norte: el comprador; al Sur: Sucesión Rosario; al Este: Severino Hiraldo y al Oeste: propiedad de Fabio Hiraldo, ubicada en la Lagunita, sitio de Los Canos, Pescado Bobo, Municipio de Altamira, Provincia de Puerto Plata. Que también fue depositado en el expediente el acto de venta, fecha 12 del mes de marzo del año 2010, con firmas legalizadas por el Doctor Ricardo Ferreras Segura, Notario Público del Distrito Nacional, por medio del cual los señores Julián Rosario Ventura, Santana Rosario V., Crescencia Rosario Ventura, Ricarda Rosario Ventura de Medina, Ercilia Rosario Ventura de Díaz, Leónidas Marte Rosario, Apolinar Rosario, Armando Rosario, venden a favor del señor Santana Rosario una porción de terreno con sus mejoras consistente en 81 tareas de tierras, dentro del Distrito Catastral número 10, sector La Lagunita, Pescado Bobo, Municipio de Altamira, Provincia de Puerto Plata. Debemos señalar que los referidos actos, fueron realizados posterior a la compra hecha por el señor Lauterio Rosario, por lo que este tribunal es de criterio que primero en tiempo, primero en derecho, por lo que daremos prioridad al acto de venta por medio del cual el referido señor compro a la señora Brígida Hiraldo Vda. Severino, asistida de su hijo el señor Victoriano Severino" (sic).

El estudio de la sentencia impugnada pone de relieve, que el tribunal *a quo* estuvo apoderado de un recurso de apelación interpuesto por el señor Cándido Rosario Núñez, contra una sentencia producto de un saneamiento, el cual fue presentado a requerimiento del señor Santana Rosario Ventura; que la alzada para acoger la referida acción recursiva y revocar la sentencia dictada por el tribunal de primer grado, se fundamentó en las declaraciones del señor Plácido Hiraldo, alcalde pedáneo del municipio Altamira, así como en la certificación de fecha 11 de marzo de año 2014, emitida por la Conservaduría de Hipotecas del Registro de Puerto Plata, donde consta que por acto de venta núm. 7, de fecha 16 de enero de 1954, la señora Brígida Hiraldo Vda. Severino vendió al señor Lauterio Rosario veintidós pesos de acciones de terreno del sitio comunero de Río Grande.

Se impone precisar, que se disponía la inscripción de títulos de acciones a fin de organizar un catastro para los terrenos rurales, pero estos no tenían el equivalente de derechos definitivamente depurados, siendo los referidos títulos de acciones, un medio de prueba de posesión teórica.

Del examen de los planos aprobados de saneamiento, así como de la certificación emitida por la Conservaduría de Hipotecas y Registro de Puerto Plata, los cuales aporta la parte hoy recurrente en sustento de sus alegaciones, se advierte, que los trabajos presentados por el agrimensor Luis Máximo Segura Frías fueron sobre una porción de terreno de 49,499.52 metros cuadrados, sin embargo, la certificación de la Conservaduría de Hipotecas de Puerto Plata hace constar el derecho de propiedad a favor de Lauterio Rosario en título de acciones, lo que no le permite a esta Tercera Sala, actuando como corte de casación, determinar si el terreno que reclama Cándido Rosario Núñez y que fue adquirido por su padre Lauterio Rosario Martínez, por compra a la señora Brígida Hilario Vda. Severino, es la misma cantidad de terreno que se aprobó en los trabajos presentados.

De lo anterior se evidencia, que el tribunal *a quo* procedió a adjudicar a favor del señor Lauterio

Rosario Martínez la parcela núm. 311758749894, municipio Altamira, provincia Puerto Plata, con una extensión superficial de 49, 499.52 m², sin determinar real y efectivamente cuál era la posesión material que tenía la parte hoy recurrida, cuyo punto es determinante al momento de adjudicar los derechos producto de un proceso de saneamiento; por lo que se acoge los medios bajo estudio, procediendo casar la sentencia recurrida.

Por mandato del artículo 20 de la Ley Sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría de aquel de donde proceda la sentencia que ha sido objeto del recurso.

Conforme con lo previsto en el artículo 65, numeral 3, de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando una sentencia fuere casada por violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

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 con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 201900111, de fecha 28 de junio de 2019, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, en las mismas atribuciones.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico. Cesar José García Lucas, Secretario 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