
Sentencia impugnada:	Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 10 de diciembre de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Carlos Ramírez Guzmán.
Abogada:	Licda. Lisbeth Emelia Uribe Jorge.
Recurrida:	Juana Miguelina Santana de Dios.
Abogado:	Dr. J. Alfredo Brito Liriano.

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

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, 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 Carlos Ramírez Guzmán, contra la sentencia núm. 1398-2018-S-00263, de fecha 10 de diciembre de 2018, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 22 de febrero de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Carlos Ramírez Guzmán, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 002-0009576-8, domiciliado y residente en la calle La Caobas, municipio y provincia San Cristóbal; quien tiene como abogada constituida a la Licda. Lisbeth Emelia Uribe Jorge, dominicana, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 002-0130630-5, con estudio profesional abierto en la calle General Cabral núm. 142, apto. núm. 3, municipio y provincia San Cristóbal y domicilio *ad hoc* en la oficina "Dr. Edwin Acosta" ubicada en la calle Turey núm. 109, sector El Cacique I, Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. La defensa al recurso fue presentada mediante memorial depositado en fecha 18 de marzo de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Juana Miguelina Santana de Dios, dominicana, poseedora de la cédula de identidad y electoral núm. 002-0116300-3, domiciliada y residente en la calle Segunda, sector Madre Vieja Norte, municipio y provincia San Cristóbal; quien tiene como abogado constituido al Dr. J. Alfredo Brito Liriano, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 002-0032656-9, con estudio profesional abierto en la calle General Cabral núm. 142, apto. núm. 4, municipio y provincia San Cristóbal.

3. Mediante dictamen de fecha 30 de abril 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 recurso.

4. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras* en fecha 29 de enero de 2020, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, Moisés A.

Ferrer Landrón y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

II. Antecedentes

En ocasión del proceso de deslinde y transferencia realizado en la parcela núm. 58- Ref. porción 66,DC. 4, designación catastral núm. 308347055261, municipio y provincia San Cristóbal, incoado por Juana Miguelina Santana de Dios, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de San Cristóbal dictó la sentencia núm.029920017000563, de fecha 19 de julio de 2017, la cual rechazó los trabajos de deslinde y ordenó la cancelación de la designación catastral resultante por no aportar el original del acto de venta que transfería los derechos deslindados.

La referida decisión fue recurrida por Juana Miguelina Dios, mediante instancia de fecha 15 de diciembre de 2017, dictando la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1398-2018-S-00263, de fecha 10 de diciembre de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: RECHAZA la instancia contentiva de intervención voluntaria, de fecha 09 de abril del 2018, suscrita por Lic. Lisbeth Emelia Uribe, en representación del señor Carlos Ramírez Guzmán, por los motivos antes expuestos. **SEGUNDO:** ACOGE, por los motivos antes expuestos, el recurso de apelación interpuesto en fecha 15 de diciembre del 2017, por la señora Juana Miguelina Santana De Dios, contra la Sentencia Núm. 029920017000563, de fecha 19 de julio del año 2017, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Departamento de San Cristóbal. **TERCERO:** REVOCA la Sentencia Núm. 029920017000563, de fecha 19 de julio del año 2017, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Departamento de San Cristóbal, y por efecto devolutivo en cuanto al fondo de las pretensiones originales. **CUARTO:** APRUEBA los trabajos de deslinde presentados por el agrimensor actuante, en relación a una porción de terreno dentro de la parcela núm. 58, Ref. Porción 66 del Distrito Catastral núm. 04, San Cristóbal, de la cual resulto la parcela 308347055261, con una superficie de 215.93 metros cuadrados; **QUINTO:**ORDENA al Registro de Títulos correspondiente, realizar las siguientes actuaciones: a) RABAJAR de la constancia anotada registradas a favor de Rosa Emelinda Cuevas Ferreras, que avala la propiedad de la parcela núm. 58-Ref. Porción 66 del Distrito Catastral núm. 04, San Cristóbal, una superficie de 215.93 metros cuadrados. b) EXPEDIR el original y extracto del dueño del Certificado de Título que ampare el derecho de propiedad, sobre la parcela resultante No. 308347055261, con una superficie de 215.93 metros cuadrados, a favor de la señora Juana Miguelina Santana De Dios, dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la cédula de identidad y electoral No. 002-0116300-3, domiciliada y residente en la calle segunda, No.7, Madre Vieja Norte, San Cristóbal. **SEXTO:** Ordena a la secretaria publicar la presente sentencia conforme lo prevé la ley y comunicar esta decisión al Registro de Títulos correspondiente, para fines de ejecución y cancelación de inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y Jurisdicción Original y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente Juzgada (sic).

III. Medios de Casación

La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación invoca los siguientes medios: **Primer medio:** Violación a la Ley. Artículo 7 de la Resolución 1419-2013. **Segundo Medio:** Fallo extra petita. **Tercer Medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa. **Cuarto Medio:** Contradicción de sentencia". (sic)

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

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 1º 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 su tercer medio de casación, el cual será analizado en primer término, dada la solución que se dará al presente asunto, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los hechos, al establecer que la sentencia civil presentada con motivo de su intervención voluntaria no especifica el inmueble que fue objeto de adjudicación, cuando en ella se detalla claramente el inmueble, que es el mismo descrito en los contratos de ventas. Que apoderado de un proceso de deslinde, el tribunal *a quo* solo debió verificar que el interviniente presentara la sentencia de adjudicación, pues ella se vale por sí misma.

La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, derivadas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que mediante contrato de fecha 12 de febrero de 2015, Rosa Emelinda Cuevas vendió, en favor de Juana Miguelina Santana, una porción de 216 metros cuadrados en la parcela núm. 58- Ref- porción 66 DC. 4 municipio y provincia San Cristóbal; b) que Juana Miguelina Santana incoó el proceso de deslinde de la referida porción, por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Cristóbal, el cual fue rechazado por falta de depósito del contrato original; c) La referida decisión fue recurrida en apelación por la solicitante y en ocasión de dicho recurso, se presentó la intervención voluntaria de Carlos Ramírez Guzmán, hoy parte recurrente, solicitando que fuera rechazado el deslinde, sustentado en la sentencia civil mediante la cual se le declara adjudicatario de una porción de 216 metros cuadrados, en la parcela núm. 58-Ref-porción 66 DC. 4 municipio y provincia San Cristóbal, producto de la hipoteca en primer grado suscrita con el alegado titular del inmueble; d) que la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, rechazó en cuanto al fondo la intervención voluntaria y acogió el deslinde, mediante la sentencia hoy impugnada.

Para fundamentar su decisión el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“Que el Tribunal evaluara la intervención voluntaria previo el recurso de apelación, en virtud de que el interviniente Carlos Ramírez Guzmán persigue que se rechace dicho recurso sobre el argumento de que se adjudicó el inmueble objeto de deslinde, mediante proceso de embargo inmobiliario cursado ante la sede civil. Que ciertamente reposa en el expediente la sentencia No.0302-2018-Sen-00209 de fecha 26 de marzo del 2018, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal, cuyo dispositivo entre otras cosas declara persiguiendo adjudicatario al señor Carlos Ramírez Guzmán, sobre una porción de terreno de 216 metros cubados dentro de la parcela 58, Ref. Porción 66 Distrito Catastral núm. 04, San Cristóbal. Que el deslinde que se persigue está sustentado en acto de venta suscrito entre Rosa Emelinda Cuevas y la recurrente Juana Miguelina Santana, de fecha 12 de febrero del 2015, mediante el cual la primera cede a la segunda una porción de terrenos de 216 metros cuadrados dentro de la Parcela núm.58, Ref. Porción 66 Distrito Catastral núm. 04, resultando la parcela No. 308347055261, San Cristóbal. Que según la certificación de Estado Jurídico de Inmueble de fecha 15 de junio del 2018, la señora Rosa Emelinda Cuevas posee una superficie de 29,173.86 metros cuadrados dentro de dicha parcela. Que, de lo antes expuestos, la demás documentación aportada y los hechos expuestos en la demanda en intervención voluntaria, esta Corte ha determinado lo siguiente: a. el interviniente se limita a depositar una sentencia, antes descrita, donde se le adjudica una propiedad de 216 metros cuadrados dentro de la parcela objeto de deslinde, parcela en la cual la señora Rosa Emelinda Cuevas posee la cantidad 29,173.86 metros cuadrados como lo señala el Estado Jurídico de Inmueble, antes detallado. b. Que por su lado la señora Juana Miguelina Santana, inicio el deslinde, cuyo objetivo es delimitar el área que ocupa materialmente, situación que queda demostrada a partir de las diligencias legales realizadas por el alguacil actuante y aprobadas por mensura catastral mediante oficio aportado al proceso, donde

señala que ciertamente la misma ocupa dicho terreno y no tiene colindante que se le oponga, c. además, el interviniente no probó ante esta alzada que la persona a quien le adjudicó en sede Civil tuviera posesión material del inmueble que se está deslindando en este proceso. Que de lo antes expuestos esta Corte entiende procedente rechazar la intervención voluntaria realizada por el señor Carlos Ramírez Guzmán, y pasar a conocer el fondo del recurso de apelación que nos ocupa” (sic).

El análisis de la sentencia impugnada pone de relieve que para fallar como lo hizo el tribunal *a quo* se sustentó en que la sentencia civil que declara adjudicataria a la hoy parte recurrente solo indicaba que se trataba de una porción de 216 metros cuadrados, dentro de la parcela objeto de deslinde, la cual, conforme detalla el tribunal *a quo*, tiene una extensión superficial total de 29,173.86 metros cuadrados y que el interviniente en apelación no demostró que la persona a quien se le adjudicó tuviera posesión del inmueble.

La parte recurrente alega que los hechos fueron desnaturalizados por el tribunal *a quo* pues en la referida sentencia se ofrecían los detalles del inmueble que permitían identificarlo y por ende determinar que se trataba de la misma porción. Sobredicho planteamiento, si bien se les reconoce a los jueces de fondo poder soberano en la valoración de los documentos aportados a la causa, ante el alegato de desnaturalización realizado por la parte recurrente, este tribunal procederá a determinar en qué medida a los hechos dados como cierto por el tribunal *a quo* no se les ha dado el alcance inherente a su propia naturaleza.

Del análisis de la sentencia civil núm. 0302-2018-SSEN-00209 aportada en ocasión del presente recurso de casación, se evidencia que se hace constar que, en virtud del contrato de hipoteca convencional en primer rango, se declaró adjudicatario a Carlos Ramírez Guzmán del inmueble identificado como: "Una porción de terreno, con una extensión superficial de doscientos dieciséis metros cuadrados (216mts2), con una construcción en concreto de dos niveles dentro del terreno colindante norte casa de doña blanca, al sur; calle no. 4, al este casa de raimundo, al oeste: solar de doña blanca, ubicado en la parcela no. 58 reformada porción 66 del d.c no. 4 dentro de los linderos generales de dicha parcela del municipio de San Cristóbal", (sic) que la referida sentencia, tal y como destaca la parte recurrente, hizo constar una clara descripción del inmueble que fue adjudicado, con lo cual podía el tribunal *a quo* determinar si se trataba del mismo inmueble que estaba siendo objeto de deslinde.

Al rechazar, en cuanto al fondo, el pedimento del interviniente alegando que en la sentencia civil aportada no se identificaba correctamente el inmueble, el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los hechos, pues mediante el proceso de deslinde lo que se busca es delimitar la propiedad inmobiliaria sobre la cual se tiene un derecho registrado y sobre un área que corresponde al derecho que se tiene; ante el tribunal *a quo* y con la intervención presentada se encontraba en discusión el derecho de la solicitante de deslinde el cual sustentaba en contrato de venta que conforme con los alegatos dados por el interviniente ante el tribunal *a quo* fue suscrito para evadir la consecuencias de la sentencia civil que adjudicaba el inmueble a su favor; que era deber del tribunal verificar si con el medio de prueba presentado por el interviniente se verificaba que la descripción del inmueble correspondía al que estaba siendo objeto de deslinde y así confirmar la titularidad inmueble deslindado antes de proceder a la transferencia del derecho como lo hizo, por lo que tal como indica la parte recurrente el tribunal incurrió en el agravio invocado, razón por la cual procede casar la sentencia impugnada sin necesidad de ponderar los demás medios de casación propuestos.

De acuerdo con lo previsto en el párrafo tercero del artículo 20 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare una sentencia, enviará el asunto ante otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso, lo que aplica en la especie.

De conformidad con la parte *in fine* del párrafo 3° del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas pueden ser compensadas cuando la sentencia fuere casada por cualquier 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. 1398-2018-S-00263, de fecha 10 de diciembre de 2018, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz.- Manuel R. Herrera Carbuccia.- Moisés A. Ferrer Landrón.- Anselmo Alejandro Bello F.- 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