
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 26 de enero de 2018.

Materia: Tierras.

Recurrente: Fátima Atri Pión Báez.

Abogado: Dr. Héctor Juan Rodríguez Severino.

Recurrido: Lorenzo Astacio Álvarez.

Abogado: Dr. Catalino Vilorio Calderón.

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 Fátima Atri Pión Báez, contra la sentencia núm. 201800026 de fecha 26 de enero de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámite del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 15 de mayo de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Fátima Atri Pión Báez, dominicana, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 027-18662, domiciliada y residente en la calle Santiago Silvestre, municipio y provincia Hato Mayor; quien tiene como abogado constituido al Dr. Héctor Juan Rodríguez Severino, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 027-0020554-1, con estudio profesional abierto en la calle Palo Hincado núm. 53, municipio y provincia Hato Mayor y domicilio *ad hoc* en la intersección formada por las avenidas Máximo Gómez y José Contreras, plaza Royal, *suite* 307, sector Gascue, Santo Domingo, Distrito Nacional.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 25 de junio de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Lorenzo Astacio Álvarez, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 027-0003909-8, domiciliado y residente en la calle Quintino Peguero núm. 3, municipio y provincia Hato Mayor; quien tiene como abogado constituido al Dr. Catalino Vilorio Calderón, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 027-0022313-0, con estudio profesional abierto en la calle Palo Hincado núm. 56, sector Villa Canto, municipio y provincia Hato Mayor y domicilio *ad hoc* en la calle Jardines del Este núm. 39, urbanización Italia, Santo Domingo, Distrito Nacional.

Mediante dictamen de fecha 14 de marzo de 2019, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso de casación, estableciendo que tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del recurso.

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, el día 30 de octubre de

2019, integrada por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, asistidos de la secretaria y del ministerial, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

II. Antecedentes

Con ocasión de la litis sobre derechos registrados en nulidad de saneamiento, incoada por Fátima Atri Pión Báez, referente al solar núm. 3, manzana núm. 9, DC. 1, municipio y provincia Hato Mayor, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de El Seibo dictó la sentencia núm. 0154201400002, de fecha 22 de enero de 2014, mediante la cual: *se declara la inadmisibilidad de la demanda original por falta de calidad del demandante.*

La referida decisión fue recurrida por la parte demandante Fátima Atri Pión Báez, mediante instancia depositada en fecha 3 de abril de 2014, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 201800026, de fecha 26 de enero de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: *declara bueno y válido, en cuanto a la forma, pero rechaza, en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto por la señora Astril Fátima Pión Báez, mediante instancia motivada suscrita por su abogado, Dr. Héctor Juan Rodríguez Severino, y depositada en la secretaría del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Seibo a, en fecha 3 de abril de 2014, en contra de la Sentencia núm. 0154201400002, dictada en fecha 22 de enero de 2014, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Seibo, en relación con la solar Núm. 3, manzana Núm. 9, del distrito Catastral Núm. 1 del Municipio de Hato Mayor, Provincia de Hato y, en consecuencia, confirma en todas sus partes la sentencia impugnada, cuyo dispositivo se transcribe en el cuerpo de la presente decisión.* **TERCERO:** *Ordena al Registrador de Títulos de El Seibo, cancelar la anotación provisional que se generó con motivo de la presente litis sobre derechos registrados, en solicitud de nulidad de saneamiento, con relación al solar ante descrito.* **CUARTO:** *Disponiendo el desglose de los documentos que obran en el expediente a favor de las partes interesadas o a cargo de su representante legal previa presentación del poder otorgado a su favor para tales fines, luego de que la presente decisión haya adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada.* **QUINTO:** *Ordena a la secretaria general de este Tribunal Superior que proceda a la publicación de esta sentencia, mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los 2 días siguientes a su emisión y durante un lapso de 15 días(sic).*

III. Medios de casación

La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Falta de base legal. **Segundo medio:** Falta o insuficiencia de motivos”.

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 primer y segundo medios de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación y por ser útil a la mejor solución del caso, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* no ponderó pruebas esenciales para la solución del litigio, tales como: el contrato de arrendamiento de fecha 2 de febrero de los años 50, suscrito entre Pedro Pichardo y el Ayuntamiento Municipal; la declaración hecha por Carlita Manzano de Pichardo, esposa de Pedro Pichardo, quien manifestó bajo la fe del juramento nunca haber vendido el inmueble a Máxima Álvarez, por lo que resultaba nulo el acto de

venta que sirvió de base al saneamiento; que tampoco valoró la certificación emitida por el Ayuntamiento de Hato Mayor que estableció que Máxima Álvarez nunca fue arrendataria en el inmueble; que no valoró los documentos aportados incurriendo en violación del derecho de defensa de la hoy recurrente y en el vicio de falta de base legal; también aduce que el tribunal *a quo* no tomó en cuenta que Carlita Manzano negó haber vendido su posesión y al tomarse como fundamento del saneamiento el acto de venta suscrito entre ella y Máxima Álvarez, quedó demostrado el fraude realizado; que el fallo se fundamentó en la existencia del certificado de título que acredita el derecho de propiedad a favor de Ángela Álvarez vda. Astacio, la cual nunca ha tenido la posesión y no fue hasta el 2003, que demandó en desalojo; razones por las que procede la anulación de la sentencia impugnada.

La valoración del referido medio 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) que en el año 1985, fue registrado por primera vez el derecho de propiedad sobre el solar núm. 3, manzana núm. 9, DC. 1, municipio y provincia Hato Mayor, con una extensión superficial de 410.19 metros cuadrados, a favor de Máxima Álvarez, en virtud del decreto de registro núm. 78-242, de fecha 1 de noviembre de 1967; b) que en fecha 29 de enero de 1996, Máxima Álvarez vendió a Ángela Álvarez vda. Astacio sus derechos sobre el solar, emitiéndose el Certificado de Título núm. 97-59; c) que mediante instancia de fecha 12 de diciembre de 2005, Fátima Atri Pión Báez inició una litis sobre derechos registrados en nulidad desaneamiento, relativa al solar núm. 3, manzana núm. 9, DC.1, municipio y provincia Hato Mayor, contra Ángela Álvarez vda. Astacio, sustentada en que el saneamiento fue aprobado con base en un acto de venta fraudulento, alegando ser arrendataria del Ayuntamiento de Hato Mayor, conforme al contrato núm. 222/2004, de fecha 11 de noviembre de 2004; c) que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de El Seibo, mediante la sentencia núm. 0154201400002, de fecha 22 de enero de 2014, declaró la inadmisibilidad de la demanda por falta de calidad de la demandante; d) que no conforme con ese fallo, la actual parte recurrente Fátima Atri Pión Báez, interpuso un recurso de apelación, alegando falta de valoración de pruebas, siendo rechazado por el tribunal *a quo* y confirmada la sentencia recurrida, fallo ahora impugnado en casación.

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

"Que en fecha 2 de mayo del año 1985 el Registrador de Títulos de El Seibo, inscribe el Decreto No. 78-242, según decisión del Tribunal Superior de Tierras de fecha 1 del mes de noviembre del año 1967, que ordena registrar a favor de la señora Máxima Álvarez el solar No. 3 de la Manzana No. 9 del Distrito Catastral No. 1, del municipio de Hato Mayor, Provincia Hato Mayor, según se comprueba con el Certificado de Títulos No. 78-7 emitido por el Registrador de Títulos del Departamento de San Pedro de Macorís. B. Que en fecha 29 de enero del año 1996, la señora Máxima Álvarez, vende a la señora Ángela Álvarez Vda. Astacio, el derecho de propiedad sobre el solar antes descrito, según se comprueba con el Certificado de Títulos Núm. 97-59, expedido por el Registrador de Títulos de El Seibo. 4. Que el contrato de venta intervenido entre las señoras Máxima Álvarez y Ángela Álvarez Vda. Astacio, fue inscrito en el Registro de Títulos en fecha 18 de diciembre del año 1997. 5. Que dicho solar tiene una extensión superficial de 410 Mrts² y 19 Dcms. Y tiene los siguientes linderos: al norte calle Santiago Silvestre; al sur, solares nos. 6 y 7; al este, solares nos. 4 y 5 y al oeste, solar no. 2. 6. Que el solar sobre el cual reclama derecho de arrendamiento la señora Fátima Astril Pión Báez, mide 218.60 Mtrs². El Contrato de arrendamiento pactado con el Ayuntamiento de Hato Mayor data del 11 de noviembre de 2004, conforme se demuestra con el contrato de arrendamiento de No. 222/ 2004, depositado en el expediente. Que analizada la documentación hecha valer por las partes en el proceso, este tribunal ha comprobado que no reposa en el expediente ningún documento que permita establecer que el Ayuntamiento de Hato Mayor es propietario del solar No. 3 de la Manzana No. 9 del Distrito Catastral No. 1, del municipio de Hato Mayor, Provincia Hato Mayor, y, que por tanto goza del derecho de disponer del inmueble objeto del presente litigio. Además tampoco se ha comprobado la calidad de que goza la señora Fátima Astril Pión Báez, pues esta solo ha probado ser arrendataria de un

terreno propiedad del ayuntamiento del municipio de Hato Mayor. Que la calidad para actuar en justicia ha sido definida por la jurisprudencia como "el poder en virtud del cual una persona ejerce una acción en justicia, o título con que una parte figura en el procedimiento". En la especie la parte recurrente no ha probado la calidad que le asiste para demandar la nulidad del proceso de saneamiento del solar No. 3 de la Manzana No. 9 del Distrito Catastral No. 1, del municipio de Hato Mayor, Provincia Hato Mayor, aprobado por el Tribunal Superior de Tierras fecha 11 de noviembre de 1967, toda vez que lo que ha demostrado es ser arrendataria de un solar propiedad del Ayuntamiento de Hato Mayor con características diferentes al solar objeto del presente litigio. Que el artículo 90 de la Ley 108-05 dispone: (9). Esta norma establece la calidad de documento oficial del Certificado de título, documento que tiene la garantía del Estado. Esto deja demostrado que una persona que sustente su derecho de propiedad en un certificado de títulos, obtenido conforme el procedimiento establecido por la ley, no puede ser molestado en su derecho de propiedad, por un litigante que reclame derechos sin demostrar la titularidad del mismo, o al menos, que sus derechos son susceptibles de registro(sic).

La sentencia impugnada pone de relieve que la controversia se genera debido a que Ángela Álvarez vda. Astacio adquirió los derechos sobre el inmueble mediante su compra a Máxima Álvarez, a quien mediante un proceso de saneamiento que terminó con la sentencia de fecha 1 de noviembre de 1967, le fue adjudicado el solar; sin embargo, la actual recurrente Fátima Atri Pión Báez alega que Máxima Álvarez obtuvo su adjudicación mediante un acto de venta nulo, debido a que compró a una arrendataria del Ayuntamiento de Hato Mayor que no tenía calidad para vender la posesión del terreno. De su lado, el tribunal *a quo* indicó que no era pasible de impugnación un certificado de título emitido conforme a los procedimientos establecidos por la ley y que solo tendría calidad para ello un litigante que demostrara alguna titularidad sobre el inmueble o algún derecho pasible de ser registrado, que no era el caso.

En virtud de lo anterior, se evidencia que el tribunal *a quo*, para determinar la improcedencia de la demanda en nulidad de saneamiento, valoró el hecho de que los derechos habían sido adjudicados y registrados en virtud de un proceso de saneamiento y que el certificado de título emitido al efecto sirvió de base a la transferencia a favor de Ángela Álvarez, causante del recurrido; que en el certificado de título emitido a su favor consta que la superficie del inmueble es de 410.19 metros cuadrados, con sus respectivos linderos y que el solar objeto de arrendamiento tiene una extensión superficial de 218.60 metros cuadrados, de manera que no había lugar a establecer que se trata del mismo inmueble; también constató que el contrato de arrendamiento era de fecha reciente, esto es, del año 2004, y que el saneamiento se produjo en el año 1967, que tampoco se demostrara que el Ayuntamiento de Hato Mayor fue en algún momento el titular del solar cuyo saneamiento se impugnaba.

En esas atenciones, tal como se manifiesta en la sentencia recurrida, para cuestionar la validez del certificado de título que amparaba el derecho de propiedad de Ángela Álvarez, la actual recurrente debió probar a los jueces de fondo que el Ayuntamiento de Hato Mayor era el propietario del solar en cuestión, máxime cuando fundamentó su demanda en nulidad en el contrato de arrendamiento que había suscrito con el referido organismo gubernamental. El tribunal *a quo*, tomando en cuenta el objeto de su apoderamiento, precisó que el titular de un derecho amparado en un certificado de título no puede ser perturbado, debido a que goza de la garantía y protección del Estado, conforme las disposiciones del artículo 90 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario y que, la parte recurrente, al no demostrar su conexión con el solar, no estaba en condiciones de reclamar derechos sobre él, por lo que procedió a rechazar el recurso y a confirmar la sentencia recurrida.

Por las razones expuestas precedentemente se evidencia que el tribunal *a quo* ejerció plenamente su facultad de valoración de las pruebas que le fueron presentadas, actuando así conforme con las disposiciones contenidas en la ley de Registro Inmobiliario y sus reglamentos; por lo que el tribunal *a quo*, lejos de violar los textos legales indicados por la parte recurrente, hizo una correcta aplicación del derecho, razón por la cual carecen de fundamento los vicios alegados y deben ser desestimados.

Se evidencia además, que se cumplió con el debido proceso, por cuanto las partes tuvieron la oportunidad de presentar sus medios de defensa, en tiempo hábil, ante un juez competente, sin que se

advierta vulneración alguna a los preceptos constitucionales que argumenta la parte hoy recurrente que fueron conculcados en su medio de casación.

Finalmente, el fallo criticado contiene una exposición completa de los hechos del proceso, que le ha permitido a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, verificar que la ley y el derecho han sido correctamente aplicados en el presente caso, por lo que, y en adición a las demás razones expresadas anteriormente, procede rechazar el recurso de casación de que se trata.

Al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba en el recurso de casación, será condenada al pago de las costas del procedimiento.

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

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Fátima Atri Pión Báez, contra la sentencia núm. 201800026, de fecha 26 de enero de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Dr. Catalino Vilorio Calderón, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzando en su mayor parte.

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