

---

Sentencia impugnada:	Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 18 de octubre de 2017.
Materia:	Tierras.
Recurrentes:	Miguel Sánchez Frías y Eusebia Adames Flores.
Abogado:	Lic. Luis Fabián Vargas.
Recurrida:	María Altagracia Santana Olivo.
Abogado:	Lic. Lorenzo Cruz Bautista.

*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, 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 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 Miguel Sánchez Frías y Eusebia Adames Flores, contra la sentencia núm. 201700165, de fecha 18 de octubre de 2017, 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 4 de diciembre de 2017, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Miguel Sánchez Frías y Eusebia Adames Flores, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 123-0004847 y 123-0004279, domiciliados y residentes en la calle Mella núm. 11, municipio Piedra Blanca, provincia Monseñor Nouel; quienes tienen como abogado constituido al Lcdo. Luis Fabián Vargas, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 048-0010445-9, con estudio profesional abierto en la calle Padre Billini núm. 201 alto, provincia Monseñor Nouel y con domicilio *ad hoc* en la oficina del Lcdo. Pablo Rodríguez & Asociados, ubicada en la calle Danae núm. 64, sector Gascue, Santo Domingo, Distrito Nacional.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 26 de diciembre de 2017, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por María Altagracia Santana Olivo, dominicana, tenedora de la cédula de identidad y electoral núm. 021-0117460-5, domiciliada y residente en la calle Sánchez núm. 6, distrito municipal Villa Sonador, municipio Bonao, provincia Monseñor Nouel; quien tiene como abogado constituido a la Lcdo. Lorenzo Cruz Bautista, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 048-0016647-4, con estudio profesional abierto en el bufete jurídico Jiménez Cruz & Asociados, ubicado en la calle 16 de agosto núm. 56 y con domicilio *ad hoc* en la calle Pablo del Pozo núm. 12, segundo nivel, sector Renacimiento, Santo Domingo, Distrito Nacional.

Mediante dictamen de fecha 1 agosto de 2019, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso, estableciendo 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 sus atribuciones de *tierras*, en fecha 5 de febrero de 2020, integrada por los magistrados Manuel A. Read Ortiz, presidente, Anselmo Alejandro Bello F., Moisés A. Ferrer Landrón y Rafael Vásquez Goico, asistidos de la secretaria y del alguacil de estrados.

## II. Antecedentes

En ocasión de un proceso de saneamiento a requerimiento de María Altagracia Santana Olivo, el cual se tornó litigioso, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Monseñor Nouel dictó la sentencia núm. 2015-00072, de fecha 30 de enero de 2015, en relación con la parcela resultante 305867339929, distrito catastral núm. 4, municipio Piedra Blanca, provincia Monseñor Noel, la cual *rechazó la reclamación de saneamiento y adjudicación por prescripción a favor de María Altagracia Santana Olivo, en relación a la parcela resultante 305867339929 del distrito catastral núm. 4, provincia Monseñor Nouel, con un área de 1,208.35m<sup>2</sup>, ordenando su registro a favor del Estado Dominicano.*

La referida decisión fue recurrida en apelación de manera principal por María Altagracia Santana Olivo y de manera incidental por Miguel Sánchez Frías y Eusebia Adames Flores, dictando la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 201700165, de fecha 1 de octubre de 2017, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** *Rechaza por los motivos expuestos el recurso de apelación incidental interpuesto en fecha 8/6/2015 por los señores Miguel Sánchez Frías y Eusebia Adames Flores, representados por el Lic. Luis Fabián Vargas. SEGUNDO:* *Acoge el recurso de apelación principal depositado en fecha 17/4/2015, por la señora María Altagracia Santana Olivo, representada por el Lic. Lorenzo Cruz Bautista, por los motivos expuestos. TERCERO:* *Revoca la sentencia No. 2015-00072 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Monseñor Nouel, y actuando por propia autoridad y contrario imperio decide: 1.- Acoge la reclamación formulada por la señora María Altagracia Santana Olivo por ser justa y cumplir con las condiciones exigidas por la ley para prescribir adquisitivamente este inmueble. 2.- Ordena al Registrador de Títulos de Bonaó, lo siguiente: a) Registrar la Parcela No. 305867339929 con una superficie de 1,208.35 metros cuadrados, demás informaciones contenidas en los documentos técnicos a favor de la señora María Altagracia Santana Olivo, dominicana, mayor de edad, empleada privada, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 021-0117460-5, domiciliada y residente en la calle Sánchez No.6, Sonador, Bonaó. Haciendo constar lo siguiente: "La sentencia en que se funda los derechos garantizados por el presente Certificado de Títulos pueden ser impugnada mediante el recurso de revisión por causa de fraude durante un (1) año a partir de la emisión del mismo" (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 y desnaturalización de los hechos de la causa. **Segundo medio:** Mala aplicación e interpretación de la Ley" (sic).

## IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

### **Juez ponente: Anselmo Alejandro 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 Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

Para apuntalar su primer y parte del segundo medio de casación, los que se examinan reunidos por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en los vicios falta de base legal y desnaturalización al no ponderar que la litis trata de dos parcelas: la parcela núm. 5, distrito catastral núm. 4, municipio Piedra Blanca, provincia Monseñor Noel, donada por el Instituto

Agrario Dominicano a favor de María Altagracia Santana Olivo, y la parcela núm. 55 a favor de los hoy recurrentes Miguel Sánchez Frías y Eusebia Adames Flores, quienes mantuvieron su posesión pacífica por más de 30 años conforme establece el artículo 2229 del Código Civil; sin embargo, la hoy recurrida María Altagracia Santana Olivo, quien no dio cumplimiento con la Ley núm. 339 sobre bien de familia y la Ley núm. 145, que prohíbe la realización de negocios y transacciones sobre los bienes donados por el Instituto Agrario Dominicano (IAD) cuya posesión ha abandonado, pretende mensurar y adjudicarse la parcela núm. 55, sobre la cual no tiene posesión ni demostró por ningún medio tener las mejoras señaladas por ella, hechos que no fueron ponderados ni apreciados por los jueces de fondo ni tampoco las pruebas presentadas por el Instituto Agrario Dominicano, (IAD), que evidencian la contradicción del origen de sus derechos, sin embargo, el tribunal *a quo* decidió a favor de la recurrida únicamente apoyado en el testimonio de ella y de Roberto Jiménez López, violando los artículos 21 y 22 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, y acogió sus pretensiones sin establecer en su sentencia motivos pertinentes y suficientes para sustentarla.

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

"Que al valorar los medios de pruebas aportados, este tribunal ha formado su convicción que el testimonio más sincero y verídico fue el ofrecido por el señor Roberto Jiménez López que unido a los demás hechos de la causa y pruebas documentales depositadas ha permitido comprobar la prescripción adquisitiva de este inmueble a favor de la señora María Altagracia Santana, ya que el fundamento de la reclamación del señor Miguel Sánchez se sustenta en el acto de venta declarado nulo por ser sentencia con autoridad de cosa irrevocablemente juzgada y no ha probado tener posesión actual sobre la referida porción, porque también fue desalojado en virtud de la misma sentencia que declaró nulo el acto mediante el cual alega haber comprado" (sic).

Del análisis de los medios indicados y los motivos que sustentan la sentencia impugnada se comprueba, que el tribunal *a quo*, contrario a lo que alega la parte recurrente, valoró los documentos que fueron sometidos por las partes; además, de la instrucción de la causa se evidenciaron como hechos ciertos que la recurrida María Altagracia Santana Olivo adquirió los derechos de posesión dentro del inmueble reclamado desde el año 1964 y que declaró haber cedido 80m<sup>2</sup> a favor del hoy recurrente Miguel Sánchez Frías, donde tiene construida su casa, saneando la parte restante, con una extensión superficial de 1,208.35m<sup>2</sup>, hechos corroborados por el testigo Roberto Jiménez López y en los que el Estado Dominicano declaró no tener interés, por cuya razón solicitó la adjudicación del terreno a la recurrida María Altagracia Santana Olivo; el tribunal *a quo* estableció además, como bueno y válido los trabajos de mensura realizados, que resultaron con la aprobación del saneamiento a favor de ella, por estar conforme con la ley.

En casos similares esta Suprema Corte de Justicia ha establecido: "[...] que los jueces del fondo son soberanos en la apreciación de las pruebas que se les someten, más aún cuando se trata de cuestiones de hecho, por lo que pueden darle validez a una parte de una declaración hecha en un informativo testimonial y descartar otra parte de la misma declaración, apreciación que escapa a la censura de la casación, siempre y cuando hagan un correcto uso de su poder soberano de apreciación de los hechos en base al razonamiento lógico sobre los acontecimientos acaecidos y en base a las pruebas aportadas, sin incurrir en desnaturalización [...]"

En esa línea de razonamiento, esta Tercera Sala ha podido verificar que no se configuran los vicios invocados de falta de base legal y desnaturalización en el presente caso, ya que los jueces han establecido en su sentencia motivos suficientes que sustentan su dispositivo, máxime cuando el punto de contradicción se sostiene en una alegada posesión en la parcela núm. 55 del distrito catastral núm. 4, Monseñor Nouel, que la parte hoy recurrente no demostró de manera eficiente su posesión, ya que la ocupación material en el terreno que se estableció ante el tribunal *a quo*, tiene como origen que la parte hoy recurrida María Altagracia Santana Olivo le cedió un área de 80m<sup>2</sup> para construir una casa sin transferir derecho, situación que no fue rebatida mediante hechos o elementos probatorios suficientes

ante los jueces de fondo para establecer un origen o causa distinta que justificara la posesión en la alegada parcela núm. 55, ni refutó con pruebas los trabajos técnicos de mensura realizados por el agrimensor José Federico Fermín Gómez, que arrojara la realización de trabajos técnicos en una parcela distinta a la que ocupa la hoy recurrida en casación; por consiguiente, las sentencias se bastan a sí misma y frente al hecho de que la parte recurrente no ha depositado prueba que conduzca a evidenciar lo invocado, su contenido debe establecerse como veraz, por lo que procede desestimar los medios analizados.

Para apuntalar el otro aspecto del segundo medio de casación analizado, la parte recurrente sostiene que el tribunal *a quo* incurrió en una mala ponderación de la sentencia civil núm. 819/11, de fecha 15 de septiembre de 2011, al establecer que el hoy recurrente Miguel Sánchez Frías fue desalojado en virtud de la sentencia civil indicada que anuló el contrato de venta de fecha 19 de abril de 1980, convenido entre la recurrida María Altagracia Santana Olivo, con relación a la parcela núm. 5 del distrito catastral núm. 4, municipio Piedra Blanca, provincia Monseñor Nouel, cuando la indicada sentencia civil anuló el referido contrato de venta al no realizar previamente el procedimiento de liberación de bien de familia que gravaba el inmueble en litis y al mismo tiempo se evidencia que la reclamante tenía derecho sobre la parcela núm. 5 y no en la parcela núm. 55, cuya posesión es mantenida por los hoy recurrentes Miguel Sánchez Frías y Eusebia Adames Flores; que si bien defienden su derecho adquirido a través del contrato de venta de fecha 19 de abril de 1980, también se sustenta en salvaguardar sus derechos de posesión dentro de la parcela núm. 55, quienes lo han mantenido conforme establece el artículo 2229 del Código Civil.

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

"Que en el expediente consta copia de la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Monseñor Nouel de fecha 15 de septiembre del 2011 que declaró nulo el acto de venta de fecha 19 de abril de 1980 entre la señora María Altagracia Santana y el señor Miguel Sánchez instrumentado por el alcalde pedáneo de Sonador, decisión que adquirió la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada por no ser recurrida, tal y como se comprueba en la certificación emitida por la secretaria de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de La Vega de fecha 25 de abril del 2012" (sic).

De la valoración del medio analizado, la sentencia impugnada y los documentos que sustentan el presente recurso de casación se comprueba, que el tribunal *a quo* rechazó la acción recursiva en virtud, de que la parte recurrente en el proceso de fondo conocido sostuvo su oposición al saneamiento en virtud del contrato de venta de fecha 19 de abril de 1980, convenido entre María Altagracia Santana Olivo y Miguel Sánchez Frías, levantado por el alcalde pedáneo de Villa Sonador, el cual fue depositado ante esta corte de casación; que tal y como estableció el tribunal *a quo*, dicho acto fue declarado nulo, razón por la cual se ordenó el desalojo de Miguel Sánchez de la parcela núm. 5, adquiriendo la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, por tanto, no es un documento mediante el cual el hoy recurrente podía justificar un derecho, ya que un tribunal competente anuló el acto mediante el cual sustentaba su posesión, situación que no evidencia la mala interpretación ni desnaturalización del documento, así como tampoco demuestra que la parcela resultante núm. 305867339929, se encuentra en los supuestos derechos de posesión que alega tener la parte hoy recurrente dentro de la parcela núm. 55, lo cual no pudo probar de manera eficiente ante los jueces de fondo, por lo que procede rechazar el aspecto analizado.

Finalmente, el estudio general de la sentencia impugnada pone de relieve que la corte *a qua* hizo una correcta apreciación de los hechos y documentos de la causa, exponiendo motivos suficientes, pertinentes y congruentes, que justifican la decisión adoptada, procediendo rechazar el recurso de casación.

Al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas de 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, la doctrina jurisprudencial observada 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 Miguel Sánchez Frías contra la sentencia núm. 201700165, de fecha 18 de octubre de 2017, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, 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 Lcdo. Lorenzo Cruz Bautista, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

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](http://www.poderjudici)