

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 31 de enero de 2019.

Materia: Tierras.

Recurrentes: María Luca Rondón y compartes.

Abogado: Lic. Héctor José Brito.

Recurridos: Francisco Alberto Núñez Liriano y Wágner Ramón Ortega Terrero.

Abogado: Lic. Rafael Abreu Jiménez.

*Juez ponente: Mag. 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 **16 de septiembre de 2020**, año 177° de la Independencia y año 158° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por María Luca Rondón y los sucesores de Ramona Rondón Hernández de Estévez: Concepción Estévez Rondón y Dulce María Estévez Rondón, contra la sentencia núm. 2019-0024, de fecha 31 de enero de 2019, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

##### *I. Trámites del recurso*

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 2 de abril de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de María Luca Rondón y los sucesores de Ramona Rondón Hernández de Estévez: Concepción Estévez Rondón y Dulce María Estévez Rondón, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 049-0014030-4, 049-0082574-8, 049-0054600-5 y 049-0012259-1, domiciliados y residentes en la calle Juan Sánchez Ramírez núm. 81 y 82, Distrito Municipal La Bija, provincia Sánchez Ramírez; quienes tienen como abogado constituido al Lcdo. Héctor José Brito, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 049-000314-8, con estudio profesional abierto en calle María Trinidad Sánchez, núm. 10, 2° nivel, 2B, sector La Altagracia, municipio Cotuí, provincia Sánchez Ramírez y domicilio *ad hoc* en la calle José Gabriel García núm. 406, 2° nivel, sector Ciudad Nueva, Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 3 de mayo de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Francisco Alberto Núñez Liriano, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 049-0077464-9, domiciliado y residente en la Manzana "J" núm. 3, sector Los Mineros, municipio Cotuí, provincia Sánchez Ramírez y Wágner Ramón Ortega Terrero, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 049-0058081-1, domiciliado y residente en el Distrito Municipal La Bija, municipio La Mata, provincia Sánchez Ramírez; quienes tienen como abogado constituido al Lcdo. Rafael Abreu Jiménez, dominicano, poseedor de la cédula de identidad y electoral núm. 054-0053506-7, con estudio profesional abierto en la calle Sánchez núm. 8, sector La Esperanza, municipio Cotuí, provincia Sánchez Ramírez y domicilio *ad hoc* en la avenida México núm. 21, residencial Rafael Mir, 4° nivel, apto. 406, sector San Carlos, Santo Domingo,

Distrito Nacional.

3. Mediante dictamen de fecha 9 de septiembre 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.

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

#### *II. Antecedentes*

5. Con motivo de una litis sobre derechos registrados en solicitud de desalojo judicial, sobre la parcela núm. 32, Distrito Catastral núm. 3, municipio Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, incoada por Francisco Alberto Núñez Liriano y Wágner Ramón Ortega Terrero contra Ramona Rondón y María Luca Rondón, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Sánchez Ramírez, en fecha 10 de febrero de 2017, dictó la sentencia núm. 2017-0097, la cual acogió la litis sobre derechos registrados y ordenó el desalojo de Ramona Rondón y María Luca Rondón.

6. La referida decisión fue recurrida en apelación por Ramona Rondón Hernández de Estévez y María Luca Rondón de Martínez, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste la sentencia núm. 2019-0024, de fecha 31 de enero de 2019, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** *Se acoge en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto el 12 del mes de Abril del año 2017, por las Sras. Ramona Rondón H. de Estévez y María Luca Rondón de Martínez a través de su abogado apoderado, Licdo. Héctor José Brito, en contra de la Sentencia No. 2017-0097, de fecha 10 de febrero del año 2017, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Sánchez Ramírez, por haber sido hecho en tiempo hábil y de conformidad con las normas legales, y rechazarlo en cuanto al fondo, en virtud de las razones precedentemente expuestas en el cuerpo de esta sentencia.* **SEGUNDO:** *Se rechazan en cuanto el fondo las conclusiones vertidas por la parte recurrente, Sras. Ramona Rondón H. de Estévez y María Luca Rondón de Martínez en la audiencia de fecha 30 del mes de Octubre del año 2018, a través de su abogado apoderado, Licdo. Héctor José Brito, por las razones dadas anteriormente.* **TERCERO:** *Se acogen las conclusiones al fondo vertidas por la parte recurrida, en la audiencia de fecha 12 del mes de abril del año 2018, Sres. Francisco Alberto Núñez Liriano y Wagner Ramón Ortega Tejada, a través de sus abogados apoderados, Licdos. Juan Luis Polanco Reyes y Rafael Abreu Jiménez, por los motivos que anteceden.* **CUARTO:** *Se condena al pago de las costas del procedimiento a la parte recurrente, con distracción y provecho a favor de los abogados de la parte recurrida, Licdos. Juan Luis Polanco Reyes y Rafael Abreu Jiménez, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.* **QUINTO:** *Se ordena a la Secretaria General de este Tribunal, comunicar la presente Sentencia al Registro de Títulos de Cotuí, para los fines indicados en el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria y su ejecución.* **SEXTO:** *Se ordena a la Secretaría General de este Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, disponer el desglose de las piezas que integran el expediente, cuando la decisión tenga la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, a favor de las partes, en virtud de la Resolución No. 06-2015, del 9 de febrero del año 2015, dictada por el Consejo del Poder Judicial Dominicano.* **SEPTIMO:** *Se confirma la Sentencia No. 2017-0097, de fecha 10 de febrero del año 2017 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Sánchez Ramírez, con relación a la Parcela de referencia, cuyo dispositivo es el siguiente: Primero: Acoger, como al efecto acoge la demanda en Litis Sobre Derechos Registrados en (Desalojo), suscrita por los señores Francisco Alberto Núñez Liriano y Wagner Ramón Ortega Terrero por conducto de su abogado el Licdo. Rafael Abreu Jiménez, dentro de la parcela No. 32 del D. C. No. 3 de Cotuí, por los motivos antes expuestos en el cuerpo de esta sentencia; Segundo: Rechazar, como al efecto rechaza las conclusiones presentadas por la parte demandada señoras Ramona Rondón y María Luca Rondón por conducto de su abogado el*

*Licdo. Héctor José Brito por los motivos expuestos en la sentencia; Tercero: Ordenar, el Desalojo de las señoras Ramona Rondón y María Luca Rondón, sobre la porción de Terreno de 6,739.50mt2 ubicada dentro del ámbito de la parcela No. 32 del D. C. No. 3 de Cotui, propiedad de los señores Francisco Alberto Núñez Liriano y Wagner Ramón Ortega Terrero; Cuarto: Condenar, al pago de las costas del procedimiento a las señoras Ramona Rondón y María Luca Rondón, a favor y provecho del Lic. Rafael Abreu Jiménez, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad; Quinto: Condenar, a las señoras Ramona Rondón y María Luca Rondón, al pago de un astreinte de (RD\$1,000.00) a favor de los señores Francisco Alberto Núñez Liriano y Wagner Ramón Ortega Terrero, por cada día de retardo sin desocupar la propiedad ocupada; Sexto: Ordenar, que la Notificación de esta sentencia esté a cargo de José Leonel A. Morales, Alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Cotui (sic).*

### *III. Medios de casación*

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** desnaturalización de los hechos, contradicción de motivos, violación de la ley. **Segundo medio:** Desnaturalización de los hechos y violación de la ley. **Tercer medio:** falta de base legal: base jurisprudencial para el sostenimiento del presente medio” (sic).

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

#### **Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.**

8. De conformidad con lo que establece la Constitución de la República, el 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 y el 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.

9. Para apuntalar el tercer medio de casación, el cual se analiza en primer término por resultar útil a la mejor solución del caso, la parte recurrente expone, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en falta de base legal al ordenar en su sentencia el desalojo del inmueble, el pago de las costas de procedimiento y un astreinte de RD\$1,000.00 contra la recurrente Ramona Rondón Hernández de Estévez, sin tomar en cuenta que esta había fallecido; que el tribunal *a quo* tampoco conoció la renovación de instancia, ni observó los documentos de pruebas presentados sobre el fondo de la demanda, sin decidir como era su deber si hubo o no falsedad de escritura pública, lo cual es de orden público y tiene competencia para realizar la verificación de las firmas; en ese sentido, concluye con que el tribunal *a quo* no conoció el fondo del recurso de apelación, ni estatuyó sobre las diferentes peticiones realizadas por las partes, incurriendo en una motivación vaga, imprecisa, que configura el vicio invocado.

10. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) en ocasión a una litis sobre derechos registrados en solicitud de desalojo judicial incoada por Francisco Alberto Núñez Liriano y Wágner Ramón Ortega Terrero, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Sánchez Ramírez dictó la sentencia núm. 2017-0097, de fecha 10 de febrero de 2017; b) la sentencia fue recurrida ante Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, dictando la sentencia núm. 2019-0024, de fecha 31 de enero de 2019, que rechazó la acción recursiva interpuesta por la parte recurrente Ramona Rondón Hernández de Estévez y María Luca Rondón de Martínez, confirmando la sentencia núm. 2017-0097, de fecha 10 de febrero de 2017, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Sánchez Ramírez, que ordenó el desalojo judicial dentro del inmueble en litis contra las indicadas recurrentes Ramona Rondón Hernández de Estévez y María Luca Rondón de Martínez, por no demostrar tener derecho registrado ni vínculo jurídico dentro del inmueble objeto de solicitud de desalojo.

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

*“Que del análisis y estudio de los documentos que reposan en el expediente, los cuales fueron*

*presentados en la audiencia de pruebas, este Tribunal ha llegado a la convicción, de que si bien el Juez a quo expresa en su decisión que los demandados, hoy recurrentes, no aportaron los documentos fehacientes que prueben sus pretensiones, dicha parte en esta instancia tampoco aportó ninguna prueba nueva para su ponderación y valoración, ya que se acogieron a las mismas que fueron presentadas en el inventario depositado en el Tribunal de Primer Grado, de donde se colige que la situación jurídica del presente expediente se mantiene invariable. Que de conformidad con las incidencias fácticas y las pruebas aportadas a tal efecto, este tribunal entiende que la parte recurrente, no ha demostrado tener derechos registrados en las porciones que se consignan en la parcela antes señalada, ni ha mostrado alguna documentación mediante la cual se establezca algún vínculo jurídico con el inmueble, de manera que a toda luz estos pretenden el inmueble de manera ilegal al no tener ninguna base de sustentación que se corresponda con su ocupación, ya que conforme a las constancias anotadas en el Certificado de Título ante descrito y que constan en el expediente, los únicos titulares de las porciones indicadas en el mismo, son los Sres. Francisco Alberto Núñez Liriano y Wagner Ramón Ortega Terreno, en tal sentido resultan insostenibles los alegatos y pretensiones de la acción recursiva, lo que conlleva a que la sentencia atacada se mantenga tal y como fue decidida en primera instancia” (sic).*

12. El estudio tanto del medio de casación invocado como de la sentencia impugnada nos permite comprobar que el tribunal *a quo* en audiencia de fecha 16 mayo de 2018, aplazó la instrucción del proceso con la finalidad de que se lleve a cabo la renovación de instancia solicitada por la parte recurrente en apelación Ramona Rondón Hernández de Estévez y María Luca Rondón de Martínez, fijando una nueva audiencia para el día 11 de junio de 2018, dejando a cargo de la parte solicitante el depósito de los documentos que justificaran su solicitud; no obstante a lo arriba indicado, en la audiencia de fecha 11 de junio de 2018 la parte hoy recurrente solicitó un nuevo aplazamiento para dar cumplimiento al depósito de documentos relativos a la renovación, lo cual fue acogido por el tribunal *a quo* no obstante oposición de la parte recurrida, razón por la cual fijó nueva audiencia para el día 6 de septiembre de 2018.

13. Del análisis de la sentencia se evidencia además, que la parte hoy recurrente si bien no dio cumplimiento al depósito de documentos relativos a la renovación de la instancia, el tribunal *a quo* procedió a continuar el conocimiento de la demanda y emitiendo su fallo en cuanto al fondo, sin establecer ni decidir lo relativo a la renovación de instancia, cuyo incidente suspende o interrumpe el curso de la litis.

14. En esa línea argumentativa, esta Suprema Corte de Justicia ha establecido mediante jurisprudencia constante: *que es incuestionable que la denuncia o notificación del fallecimiento de un litigante produce la suspensión de la instancia, cuando como en la especie se trata de un asunto que al momento de ocurrir ese hecho no se encontraba en estado de fallo; que en consecuencia, al rechazar el tribunal dicho pedimento y ordenar la continuación de la causa, incurrió en la violación de los artículos 342 y siguientes del Código de Procedimiento Civil*

15. En ese sentido, el tribunal *a quo* no podía, en tales circunstancias, conocer el fondo de la demanda sin antes dar cumplimiento a las prerrogativas establecidas en los artículos 344 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, en procura de salvaguardar el derecho de defensa.

16. Esta Suprema Corte de Justicia, ha establecido que: *La interrupción de la instancia, cuyo procedimiento se establece en los artículos 344 al 349 del Código de Procedimiento Civil, tiene como objeto primordial evitar la indefensión judicial, como núcleo de la tutela judicial efectiva. De ahí que la ley consagre, como garantía del derecho de defensa, que todas las diligencias practicadas y las sentencias obtenidas después de la muerte de una de las partes o de sus abogados serán nulas; por lo que, al continuar el proceso de instrucción y fallar sobre el fondo, el tribunal a quo ha incurrido en violación a la norma que rige la materia y, en consecuencia, se acoge el medio de casación bajo estudio y procede a casar la presente sentencia, por los motivos indicados, sin necesidad de examinar los demás medios de casación planteados.*

17. Por mandato 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 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.

18. De conformidad con lo que establece la parte *in fine* del párrafo 3º del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán 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. 2019-0024, de fecha 30 de enero de 2019, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte.

**SEGUNDO:** COMPENSA las costas de procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico. César 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, Secretario General, que certifico.