
Sentencia impugnada:	Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 28 de noviembre de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Rosaura Altagracia Cordero Alcántara.
Abogados:	Dres. Juan Ricardo Cordero Alcántara y Stalin Ciprián Arriaga.
Recurrido:	Domingo Enmanuel Peña Nina.
Abogados:	Licdos. Alfredo Morillo Paulino y Héctor Rubén Corniel.

Juez ponente: Mag. Manuel Alexis Read Ortiz. una sentencia cuyo texto

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, y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **28 de octubre 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 Rosaura Altagracia Cordero Alcántara, contra la sentencia núm. 1397-2018-S-00306, de fecha 28 de noviembre de 2018, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 24 de enero de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Dres. Juan Ricardo Cordero Alcántara y Stalin Ciprián Arriaga, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1207510-6 y 001-1530555-9, con estudio profesional, abierto en común, en el “Centro Jurídico e Inmobiliario Grupo Thalasso” ubicado en la avenida 27 de Febrero núm. 494 casi esq. calle Privada, *suite 2*, sector Mirador Norte, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de Rosaura Altagracia Cordero Alcántara, dominicana, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0144981-7, domiciliada y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 18 de febrero de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. Alfredo Morillo Paulino y Héctor Rubén Corniel, dominicanos, con estudio profesional, abierto en común, en la calle Hatuey núm. 12, sector Los Caciczgos, Santo Domingo Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de la parte recurrida Domingo Enmanuel Peña Nina, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 002-0013880-8, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional.

3. Asimismo, la defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha

28 de febrero de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por la Lcda. Belkis Tejeda Ramírez y la Dra. Miguelina Saldaña Báez, dominicanas, provistas de las cédulas de identidad y electoral núms. 093-0041821-8 y 001-0178498-1, con estudio profesional abierto en el mismo domicilio del Estado Dominicano, representado por la Dirección General de Bienes Nacionales, institución creada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio en el edificio sede en la intersección formada por la calle Dr. Pedro Henríquez Ureña y Pedro A. Lluberes, sector Gascue, Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por Emilio César Rivas Rodríguez, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-522522-1, con el mismo domicilio de su representada.

4. Mediante dictamen de fecha 15 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.

5. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 20 de octubre de 2020, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbucciona, en funciones de presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrado.

6. El magistrado Anselmo Alejandro Bello F. no firma la presente decisión por haber sido parte de la terna de jueces que dictó la decisión impugnada, según consta en el acta de fecha 14 de agosto de 2020.

II. Antecedentes

7. En ocasión de un proceso de deslinde iniciado por Domingo Enmanuel Peña Nina con relación a la parcela núm. 38 DC. 4, Santo Domingo, Distrito Nacional, Rosaura Altagracia Cordero Alcántara formuló su oposición fundamentada en calidad propietaria desde de 1978, mediante contrato de venta suscrito con el Estado dominicano, a través de la Dirección General de Bienes Nacionales, dictando la Tercera Sala Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Distrito Nacional, la decisión núm. 20144339, de fecha 1° de agosto de 2014, la cual rechazó la oposición a deslinde, acogió los trabajos técnicos y ordenó la expedición del certificado de títulos a favor de Domingo Enmanuel Peña Nina.

8. La referida decisión fue recurrida en apelación por Rosaura Altagracia Cordero Alcántara, dictando la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1397-2018-S-00306, de fecha 28 de noviembre de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: *Declara bueno y válido, en cuando a la forma, el Recurso de Apelación de fecha 23 de octubre de 2018, interpuesto por la señora Rosaura Altagracia Cordero Alcántara, por intermedio de sus abogados, licenciados Juan Ricardo Cordero A. y Starlin Ciprián Arriaga, contra la Sentencia núm. 20144339 de fecha 01 de agosto de 2014, dictada por la Tercera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original de Distrito Nacional, por los motivos dados en el cuerpo de la presente sentencia.* **SEGUNDO:** *Rechaza, en cuanto al fondo, el indicado Recurso de Apelación, en consecuencia CONFIRMA la Sentencia núm. 20144339 de fecha 01 de agosto de 2014, dictada por la Tercera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original de Distrito Nacional, por lo motivos dados en el cuerpo de la presente sentencia.* **TERCERO:** *Ordena, a la Secretaria General hacer los trámites correspondientes a fin de dar publicidad a la presente decisión, NOTIFICÁNDOLA al Registro de Títulos correspondiente, a los fines de lugar, una vez haya adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada (sic).*

III. Medios de casación

9. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Violación al derecho de defensa en audiencia en perjuicio de la parte recurrente. **Segundo medio:** Violación al debido proceso de ley. **Tercer medio:** Falta de base legal o fundamento jurídico. **Cuarto medio:** Desnaturalización de los hechos, y en efecto del derecho. **Quinto medio:** La inmediatez, Derecho al juez natural” (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

10. 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 Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

11. Para apuntalar el primero y segundo medios de casación, los cuales se examinan reunidos por su estrecha vinculación y por resultar útil a la mejor solución del caso, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* violó su derecho de defensa y el debido proceso al limitar el tiempo en audiencia e impedirle exponer los argumentos que sustentaban sus conclusiones al fondo; que el proceso fue desarrollado contrario a lo que establece la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario que comprende las etapas de prueba y fondo, correspondiendo a la de fondo la exposición de los argumentaciones y conclusiones de las partes, pero en el caso solo se le permitió dar lectura a las conclusiones sin sus argumentos, lo que deviene en una violación al debido proceso de ley, por ser irregular, ausente del elemento de contradicción que otorga el debate.

12. En los medios de casación examinados la parte recurrente ataca el desenvolvimiento del tribunal *a quo* en el desarrollo de las audiencias celebradas en ocasión del recurso de apelación. El análisis de las incidencias suscitadas en audiencia cuyo desarrollo consta en la decisión impugnada, pone en relieve que en la audiencia de fondo celebrada en fecha 21 de agosto de 2018, constan los alegatos realizados previo a la lectura de sus conclusiones, advirtiéndose en el literal d) de las páginas 26 a la 28 un relato de los argumentos justificativos del recurso de apelación que interpuso la actual recurrente; de igual manera, se constata que durante la instrucción del recurso de apelación fueron celebradas ocho audiencias en las cuales estuvieron sus abogados constituidos quienes presentaron ante el tribunal *a quo* los medios de pruebas y argumentos que sustentaban su recurso, otorgándosele la oportunidad de refutar los argumentos y pruebas expuestos por su contraparte. Se precisa señalar, que el artículo 6 párrafo III de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario contempla que *las conclusiones deben ser llevadas por escrito, otorgando la facultad al juez que preside la audiencia de dar a las partes la oportunidad de presentar escritos justificativos conforme con lo que establece el artículo 66 del Reglamento de los Tribunales Superior de Tierras y Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria.*

13. En cuanto a la violación al derecho de defensa, el Tribunal Constitucional ha establecido que *para que se verifique una violación al derecho de defensa, la parte afectada tiene que haberse visto impedida de defenderse*, que en este caso, la parte recurrente presentó las conclusiones, argumentos y medios de prueba que sustentaban su recurso de apelación, así como sus conclusiones al fondo y tuvo la oportunidad de responder a las conclusiones expuestas por la contraparte en audiencia y aportadas al expediente, sin que incurriera el tribunal *a quo* en las violaciones de derecho alegadas, por lo que se desestiman los medios bajo examen.

14. Para apuntalar el tercer y cuarto medios de casación, los cuales se examinan reunidos por su estrecha vinculación y por resultar útil a la mejor solución del caso, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en falta de fase legal al valorar las conclusiones de la actual recurrida no obstante estas no ser recibibles por no ser notificadas como establece la ley, y por tanto, no podía favorecerla confirmando la sentencia de primer grado, decisión esta que además, encubre unos trabajos técnicos irregulares al no cumplir con el voto de la ley. Que el tribunal desnaturalizó los hechos al ignorar los documentos aportados que eran transcendentales para el proceso, limitándose a valorar solo la antigüedad de los recibos de pago aportados por la apelante, hoy recurrida e ignorando las violaciones a la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y Reglamentos de Mensuras Catastrales cometidas durante el proceso de deslinde, pues bastaba observar el plano catastral para comprobar que no consagra los verdaderos colindantes ni la realidad del inmueble, incumpliendo además con la debida publicidad e inobservando que el agrimensor procedió a deslindar un terreno que no estaba siendo ocupado por el solicitante.

15. 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) que mediante contrato de venta de fecha 29 de diciembre de 1987, Domingo Enmanuel Peña Nina adquirió del Estado dominicano, el derecho de propiedad sobre una porción de 542.00 metros cuadrados, en la parcela núm. 38, DC. 4, Santo Domingo, Distrito Nacional, en virtud de la cual se expidió la constancia anotada núm. 16-213 de fecha 8 de marzo de 1990; b) que mediante contrato de fecha 16 de julio de 2009, Rosaura Altagracia Alcántara adquirió del Estado dominicano, el mismo inmueble ubicado en la parcela 38, DC. 4, Santo Domingo, Distrito Nacional; c) que en fecha 6 de septiembre de 2012, fueron aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales los trabajos de deslinde realizados sobre el inmueble de referencia a requerimiento de Domingo Enmanuel Peña Nina; d) que en ocasión de la solicitud de aprobación de los trabajos de deslinde se presentó la intervención de Rosaura Altagracia Cordero Alcántara, alegando la ocupación del inmueble desde el año 1978 mediante contrato suscrito con la compañía Urve, C. por A. y que formalizó el contrato definitivo con el Estado Dominicano por intermedio de la administración general de Bienes Nacionales, siendo rechazada su oposición, sustentado el tribunal de primer grado, en que no obstante la doble venta realizada por el Estado dominicano representado por la administración de Bienes Nacionales, los derechos de la oponente no habían sido registrados contrario al solicitante de deslinde cuyos derechos estaban amparado en constancia anotada emitida 19 años antes de la segunda venta; e) que en desacuerdo con la decisión la parte recurrente incoó por ante el Tribunal Superior de Tierras un recurso de apelación, fundamentado en que no fueron valoradas las pruebas testimoniales y escritas que demostraban la posesión física y material del inmueble, siendo rechazado su recurso de apelación, sustentado en la falta de posesión y de registro del derecho, mediante la decisión impugnada.

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

“Que valorados por esta alzada los elementos probatorios que han sido integrados por las partes en el presente recurso de apelación, así como los argumentos desarrollados por ellas en sus respectivos escritos, abrazamos el siguiente criterio: a) Que en este caso no está en discusión, que en data 29 de diciembre de 1987 el señor Domingo Enmanuel Peña Nina adquirió por compra al Estado Dominicano la porción de terreno cuyo deslinde sometió para su aprobación; que el derecho de propiedad se encuentra amparado en una Constancia de Venta Anotada en el Certificado de Título núm. 16-213, según se constata; que también es verdad, así lo reconoce la vendedora, que posterior a la transacción antes descrita, específicamente en fecha 16 de julio de 2009, el mismo inmueble fue adquirido por la señora Rosaura Altagracia Cordera Alcántara. b) Que es precisamente amparada en el contrato de venta condicional de fecha 16 de julio de 2009, suscrito con el Estado Dominicano, así como de una supuesta posesión pacífica e ininterrumpida del inmueble en cuestión que la ahora señora apelante, señora Rosaura Altagracia Alcántara, hace formal oposición a la aprobación de los trabajos de deslinde sometidos por el señor Domingo Enmanuel Peña Nina; que, en razón de lo antes señalado, esta alzada ordenó mediante sentencia in-voce de fecha 2 de diciembre de 2015, una inspección a cargo de la Dirección de Mensura Catastrales respecto de la Parcela núm. 38 del Distrito Catastral núm. 04, Distrito Nacional; que la medida de referencia arrojó, que la señora Rosaura Altagracia Cordero tiene una mejora en el solar habitada por un nacional haitiano; que también consta en el informe las declaraciones de la señora Faustina Fernández de Fuentes, colindante norte, quien manifestó no saber realmente quién es el propietario del solar, afirmando que la caseta que se encuentra en el mismo no tenía más de un año de construida. c) Que esta corte entiende, tal como lo retuvo el primer tribunal, que la oponente y ahora apelante no ha probado de manera fehaciente la ocupación pacífica y constante que alega tener sobre el inmueble a cuyo deslinde se opone, aunado esto a que si adquisición legal se remota al año 2009, aproximadamente 22 años después de haber sido comprado por el señor Domingo Enmanuel Peña Nina, ya que de las piezas que integran el expediente se puede colegir razonablemente, que en el tiempo que fue realizado el trabajo de campo tendente a la aprobación del deslinde por parte del agrimensor Alejandro Arias Ovando, Codia núm. 19882, el inmueble en disputa se encontraba baldío, es decir, no existía mejora alguna en el inmueble; que

es precisamente después que se emite la decisión que aprobó los trabajos de deslinde que se procede a levantar la caseta que ahora existe y que fue verificada por los técnicos encargados del levantamiento. Que los antes descrito queda más aún robustecido, por el hecho de que el plano presentado en el año 2003 a la Dirección General de Bienes Nacionales por la señora Rosaura Altagracia Cordero, para justificar su solicitud de compra del terreno, la supuesta mejora en la que base la posesión, aparece en el mismo centro del solar, mientras que en la actualidad se registra en el fondo; otra cosa es, que los diversos recibos de pago de servicios (agua y luz) son de 2015 para atrás, lo que también de manera lógica refleja la noción de este tribunal superior para determinar que la oponente, independientemente de haber suscrito un contrato de venta condicional, no ha tenido la posesión del inmueble. Que obviamente, a partir de las piezas presentadas por el señor Domingo Enmanuel Peña Nina, quien ha demostrado su derecho de propiedad sobre el inmueble en cuestión a partir de una constancia de venta anotada que data del año 1990, y habiéndose llevado a cabo correctamente el proceso correspondiente a los trabajos de deslinde a cargo del agrimensor Alejandro Arias Obando, tal como lo verificó el primer tribunal, procede confirmar en todas sus partes la sentencia atacada, como se indicará en el dispositivo de esta misma decisión” (sic).

17. En los medios de casación propuestos, la parte recurrente alega que el tribunal *a quo* incurrió en falta de base legal al valorar y acoger las conclusiones de la parte recurrida no obstante no ser notificadas, favoreciéndola con la confirmación de la decisión de primer grado la que además, estaba sustentada en trabajos técnicos irregulares respecto a las colindancias, a la publicidad y a la ocupación del inmueble. De igual manera sostiene que los medios de prueba por ella aportados no fueron tomados en cuenta.

18. El análisis de la sentencia impugnada pone en relieve que el tribunal *a quo* se sustentó en el informe de la Dirección Nacional de Mensura Catastrales, las declaraciones testimoniales y demás documentos aportados, que demostraban que la posesión en la cual la parte recurrente sustentaba su reclamo se había producido posterior a la aprobación de los trabajos técnicos de deslinde a favor de la parte recurrida, quien por demás ostentaba el registro del derecho de propiedad veintidós años antes de que fuere suscrito el acto de venta a favor de la parte recurrente. En este caso, ante la falta de posesión del inmueble y en virtud del principio de prioridad registral que rige en materia inmobiliaria, conforme el cual el derecho pertenece al primero que lo registra, el tribunal *a quo* actuó correctamente sin incurrir en la violación de derecho alegada.

19. Respecto al alegato de la irregularidad del plano catastral, en cuanto a los colindantes consignados y la publicidad. Es de lugar indicar, que ante esta corte de casación no pueden ser planteados medios nuevos que no hayan sido sometidos a la ponderación del tribunal de fondo; en la especie, la parte recurrente no realizó ningún pronunciamiento al respecto, exponiendo por primera vez en casación que los colindantes que hace constar el plano no representan la realidad del inmueble, argumento que debió ser presentado para su análisis al tribunal de fondo, toda vez que el objeto del recurso de casación no es examinar hechos o documentos sino si su valoración por parte del tribunal es conforme con la ley, resultando inadmisibles este aspecto del medio de casación.

20. En otro aspecto del medio que se examina la parte recurrente se ha limitado a sostener que aportó documentos trascendentales sin embargo, no señala de manera precisa cuáles elementos de prueba relevantes, tendentes a demostrar su posesión fueron ignorados por el tribunal *a quo*; al respecto la jurisprudencia sostiene que *la falta de ponderación de documentos solo constituye una causal de casación cuando se trate de documentos decisivos para la suerte del litigio, ya que ningún tribunal está obligado a valorar extensamente todos los documentos que las partes depositen, sino solo aquellos relevantes para el litigio*. Que con base a lo expuesto, es necesario que el proponente del vicio no solo precise el documento omitido sino en qué consiste su relevancia en el proceso, lo que no ha sido hecho.

21. En cuanto a la valoración de las conclusiones de la parte hoy recurrida por no ser debidamente notificadas, se advierte que estas fueron formal y explícitamente formuladas en audiencia, así como aportadas al expediente; es criterio jurisprudencial, que *las conclusiones que obligan a los jueces a pronunciarse y dar al respecto los motivos pertinentes, sea para acogerla o rechazarlas, son las conclusiones finales que se formulan en la última audiencia celebrada para conocer del asunto, en la que*

queda cerrado el debate oral, público y contradictorio, sin que demostrara la parte recurrente violación a su derecho de defensa.

22. Para apuntalar el quinto medio de casación, la parte recurrente, alega en esencia, que en la decisión impugnada se violó el principio de inmediación y derecho al juez natural, pues los jueces fueron constantemente removidos, limitándose los que fallaron el expediente a las dos últimas audiencias, por lo que no tuvieron la oportunidad de estar en contacto con las pruebas.

23. En relación con el medio bajo examen, es de lugar aclarar que en materia inmobiliaria no rige por el principio de inmediación, como en materia penal, por lo que los jueces que originalmente formaron la terna pueden ser sustituidos por ausencia temporal o definitiva, por inhabilitación, renuncia, destitución, muerte, recusación, sustitución o por cualquier motivo que impida el conocimiento del expediente, mediante los autos correspondientes conforme con lo que establece el artículo 11 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierra y de Jurisdicción Original. Es jurisprudencia de esta Tercera Sala, que el requisito de que *los jueces que instruyeron un asunto son lo que deben decidirlo solo aplica en las materias donde existe el principio de inmediación, como lo es en materia penal. Al sustentarse la materia de tierras en prueba escrita principalmente, todo expediente que se encuentre en estado de fallo puede ser decidido por juez que no sea el que lo haya instruido, todo vez que la decisión se sustentará en el examen de los documentos depositados en el expediente;* ante lo expuesto no existe vulneración al derecho de la parte recurrente, por lo tanto se rechaza el medio bajo examen.

24. Finalmente, del examen de la sentencia impugnada se verifica que contiene fundamentos precisos y suficientes que permiten determinar que se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir en los vicios denunciados en los medios examinados, motivo por el cual procede rechazar el recurso de casación.

25. Que al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba 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, 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 Rosaura Altagracia Cordero Alcántara, contra la sentencia núm. 1397-2018-S-00306, de fecha 28 de noviembre de 2018, dictada por la Primera Sala Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, 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 de Lcdos. Alfredo Morillo Paulino y Héctor Rubén Corniel, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad y del Estado dominicano, conforme la afirmación hecha por sus representantes legales.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccion, Moisés A. Ferrer Landrón 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, Secretaria General, que certifico.

www.poderjudici