
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 28 de enero de 2019.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Cándida Maritza Ramos Sánchez y Raúl Antonio Ramos Sánchez.

Abogada: Dra. Minerva Antonia Rincón.

Recurrido: Pedro Julio Grey Félix.

Abogados: Dr. Ángel Luis Jiménez Zorrilla, Licdos. Samuel De los Santos Ramírez y Víctor Polanco Bastardo.

Juez ponente: Mag. 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 **16 de diciembre 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 Cándida Maritza Ramos Sánchez y Raúl Antonio Ramos Sánchez, contra la sentencia núm. 201900037, de fecha 28 de enero de 2019, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 26 de abril de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Cándida Maritza Ramos Sánchez y Raúl Antonio Ramos, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 027-0016117-3 y 027-0016163-7, domiciliados y residentes en la calle Independencia núm. 52, sector Los Cuatro Caminos, municipio y provincia San Pedro de Macorís; quienes tienen como abogada constituida a la Dra. Minerva Antonia Rincón, dominicana, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 023-0009806-4, con estudio profesional abierto en la manzana 103 núm. 4, residencial Villa España, municipio y provincia San Pedro de Macorís y domicilio *ad hoc* en la oficina Vega Imbert y Asociados, ubicada en la calle Pedro A. Lluberes núm. 9, sector Gascue, Santo Domingo, Distrito Nacional.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 12 de junio de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Pedro Julio Grey Félix, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 023-0118879-9, domiciliado y residente en la calle Independencia núm. 155, municipio y provincia San Pedro de Macorís; quien tiene como abogados constituidos al Dr. Ángel Luis Jiménez Zorrilla y a los Lcdos. Samuel de los Santos Ramírez y Víctor Polanco Bastardo, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 023-0015123-6, 023-0022353-3 y 023-0065292-8, con estudio profesional, abierto en común, en la avenida General Cabral núm. 59, municipio y provincia San Pedro de Macorís y domicilio *ad hoc* en la oficina jurídica Ricart Acta y Asociados, ubicada en la avenida José Contreras núm. 81, sector Zona Universitaria, Santo Domingo, Distrito Nacional.

Mediante dictamen de fecha 27 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.

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 23 de noviembre de 2020, integrada por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

II. Antecedentes

En ocasión de la solicitud de aprobación de trabajos técnicos de deslinde practicados en el ámbito de la parcela núm. 72-Ref-52, Distrito Catastral núm. 16/9, municipio y provincia San Pedro de Macorís, a requerimiento de Pedro Julio Grey Félix, con la oposición de Sandra Maritza Ramos Sánchez y Raúl Antonio Ramos Sánchez, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís dictó la sentencia núm. 201600525, de fecha 19 de julio de 2016, la cual declaró inadmisibles la oposición, acogió la solicitud de ejecución de transferencia, aprobó los trabajos técnicos de deslinde y ordenó la expedición del certificado de título que amparara la parcela resultante a favor del solicitante Pedro Julio Grey Félix.

La referida decisión fue recurrida por Sandra Maritza Ramos Sánchez y Raúl Antonio Ramos Sánchez, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 201900037, de fecha 28 de enero de 2019, 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 incoado la señora Sandra Maritza Ramos Sánchez y el señor Raúl Antonio Ramos Sánchez, en contra de la sentencia núm. 201600525, dictada en fecha 19 de julio de 2016, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, en relación con la Parcela núm. 72-Ref-52, Distrito Catastral núm. 16/9, municipio y provincia de San Pedro de Macorís. **SEGUNDO:** Condena a Sandra Maritza Ramos Sánchez y al señor Raúl Antonio Ramos Sánchez, a pagar las costas del proceso con distracción y provecho de los abogados Dr. Ángel Luís Jiménez Zorrilla y los Licdos. Samuel de los Santos Ramírez y Víctor Polanco Bastardo. **TERCERO:** Ordena a la Secretaria General de este tribunal superior que, una vez que esta sentencia adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada y a solicitud de la parte que los depositó, proceda al desglose de los documentos aportados como prueba, previo dejar copia en el expediente, debidamente certificada. **CUARTO:** Ordena igualmente a la Secretaria General de este tribunal superior que notifique una copia de esta sentencia (a la) Registrador (a) de Títulos correspondiente, para fines de cancelación del asiento registral originado en ocasión de la litis en cuestión (si ha lugar), así como al Director Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, para los fines legales correspondientes. **QUINTO:** Por último, ordena también a la Secretaria General de este tribunal superior que publique esta sentencia, mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los dos (2) días siguientes a su emisión y durante un lapso de quince (15) días”. (sic)

III. Medios de casación

La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: **“Primer medio:** Desnaturalización de los hechos y falta de ponderación de las pruebas. **Segundo medio:** Violaciones constitucionales, falta de motivos, falta de base legal y violación al derecho de defensa”. (sic)

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

De conformidad con lo que establece la Constitución de la República, en 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 en 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.

Para apuntalar el primer y segundo medios de casación, los que se examinarán reunidos por su estrecha vinculación y por la mejor solución que se le dará al presente asunto, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en una errónea interpretación de la ley y de los elementos de prueba al establecer que la parte hoy recurrente no tenía calidad para impugnar los trabajos técnicos, por

cuanto no constató que Cándida Maritza Ramos Sánchez y Raúl Antonio Ramos Sánchez son copropietarios de la parcela objeto de deslinde, en virtud de la compra que realizaron a Maribel Cabrera Soriano y a Juan Cabrera, quienes a su vez, adquirieron sus derechos del Consejo Estatal del Azúcar (CEA), propietario originario de la parcela objeto de deslinde, sin tomar en cuenta que existen irregularidades técnicas en los trabajos; esto es un solapamiento de la parcela deslindada sobre su ocupación, por lo que no cumple con los requisitos establecidos en la ley y en los reglamentos para su aprobación; alega además, que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los hechos al decretar que los recurrentes no probaron la titularidad de sus derechos y su relación con el deslinde, cuando aportaron los contratos de venta que sustentaban su adquisición y una certificación emitida por el Consejo Estatal del Azúcar (CEA) que legitimaba la venta realizada de una porción de 345.32 mts²., dentro de la parcela deslindada, a favor de sus causantes; que habiendo alegado los oponentes a tener la posesión de la porción en cuestión, correspondía que fueran valorados los informes técnicos rendidos por los agrimensores, a fin de poder determinar la irregularidad en los trabajos y ordenar su anulación. Indica además, que el tribunal *a quo* incurrió en violación a los artículos 51, 68 y 69 de la Constitución dominicana, al no valorar que la parte recurrente tiene calidad e interés para oponerse al deslinde, por haber comprado de buena fe y a título oneroso, tener la posesión de lo comprado y por ser colindante de la parte recurrida y ser los propietarios de los 15.45 metros que se encuentran solapados con el trabajo técnico, y de los cuales quiere apropiarse Pedro Julio Grey Félix, ni tampoco constató que el primer juez en sus motivaciones indicó que debía reaperturar los debates, a fin de que las partes solicitaran un peritaje y determinar así la superposición, pero no lo hizo.

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 en fecha 18 de noviembre de 2009, la parte hoy recurrida Pedro Julio Grey Félix compró al Consejo Estatal del Azúcar (CEA) una porción de terreno ubicada en el ámbito de la parcela núm. 72-REF-52, DC. 69/9, municipio y provincia San Pedro de Macorís; b) que a fin de delimitar sus derechos, Pedro Julio Grey Félix sometió la porción comprada a trabajos técnicos de deslinde, los cuales fueron aprobados mediante el oficio núm. 05565 de fecha 18 de julio de 2012, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales; c) que alegando no haber sido citados en calidad de copropietarios de la parcela deslindada y la existencia de un solapamiento de 15.45 metros cuadrados, entre la porción deslindada y su ocupación, Cándida Maritza Ramos Sánchez y Raúl Antonio Ramos Sánchez intervinieron en la etapa judicial del deslinde oponiéndose a su aprobación, dictando el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís la sentencia núm. 201600525, de fecha 19 de julio de 2016, la cual declaró la inadmisibilidad de la intervención de los oponentes: aprobó los trabajos técnicos de deslinde y ordenó la expedición del certificado de título correspondiente a favor del solicitante; d) que no conforme con este fallo, los oponentes a la aprobación del deslinde incoaron un recurso de apelación, fundados en la existencia de irregularidades en el proceso de deslinde, alegando que tanto la porción deslindada como sus derechos surgieron de la misma constancia anotada y que siendo colindantes y copropietarios que alegan la existencia de un solapamiento tenían para oponerse a los trabajos, esto debió ser verificado mediante un peritaje; e) que la jurisdicción de alzada rechazó el recurso, indicando que no existían pruebas de su calidad para oponerse a los trabajos y confirmó la sentencia ahora impugnada en casación.

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

“En el caso que nos ocupa, la recurrida sustenta la calidad en: A) El contrato de fecha 14 de junio de 2008, suscrito entre Maribel Cabrera Soriano — en calidad de vendedora — y Cándida Maritza Ramos Sánchez y Raúl Antonio Sánchez — en calidad de compradores- con relación al 50% que le corresponde de un solar ubicado dentro de la Parcela 15-A, Distrito Catastral No. 16/4; B) El contrato de fecha 25 de marzo de 2011, suscrito entre Juan Cabrera - en calidad de vendedor - y Cándida Maritza Ramos Sánchez y Raúl Antonio Sánchez - en calidad de compradores- con relación un solar ubicado dentro de la Parcela 72 Re Distrito Catastral 16-9; y C) La Certificación, transcrita, dada por el Consejo Estatal de Azúcar, relacionada

con una porción de terreno de 345.32 (metros) en fecha 02/07/2008, ubicado en el Distrito Catastral 16/9, Parcela 72-Ref-52. Que, para que configure la calidad de los recurrentes, se hace necesario identificar que el derecho de propiedad sostenido está relacionado con la porción de terreno que ha sido sometida a los trabajos de deslinde. 15. Que, como se desprende de los trabajos de deslinde y la sentencia recurrida, la parcela que se trata en la especie está relacionado con los trabajos de deslinde realizados en la Parcela 72-Ref-52, Distrito Catastral 16/9 del municipio de San Pedro de Macorís; Que al no desprenderse una relación entre los contratos supra citados, la mencionada certificación dada por el Consejo Estatal del Azúcar y los trabajos de deslinde, no existen en dossier elementos de prueba que identifique, de manera irrefutable, su calidad para oponerse a los trabajos de deslinde realizados, por lo que es de derecho confirmar la sentencia recurrida en el sentido del medio de inadmisión por falta de calidad recogidos en los folios 012-013 de la sentencia recurrida. Que, al confirmar el medio de inadmisión por falta de calidad, recogido en la sentencia recorrida, es derecho no pronunciarse a las demás conclusiones del recurso, por estrictamente aspecto de fondo” (sic).

Por lo precedentemente transcrito queda establecido que el tribunal *a quo* rechazó el recurso de apelación incoado por Cándida Maritza Ramos Sánchez y Raúl Antonio Ramos Sánchez, contra la sentencia que rechazó aprobó los trabajos técnicos de deslinde, basado en que los recurrentes no aportaron las pruebas de su calidad de titulares de derechos en la parcela deslindada; sin embargo, en la sentencia impugnada se verifica que en el expediente constaba la certificación núm. 1465, de fecha 28 de noviembre de 2016, emitida por el propietario original de la parcela, el Consejo Estatal del Azúcar (CEA), en la que se estableció que los señores Maribel Cabrera Soriano y Juan Cabrera adquirieron una porción de terreno de 345.32 mts2., en fecha 2 de julio de 2008, ubicada dentro de la parcela núm. 72-Ref-52, DC. 69/9, municipio y provincia San Pedro de Macorís, quienes a su vez vendieron a los recurrentes la porción adquirida, mediante los actos de venta de fechas 14 de junio de 2008 y 25 de marzo de 2011, que también formaban parte del expediente; documentos de los que se extraía que la parte recurrente tenía un derecho pasible de ser registrado.

13. En cuanto a la falta de valoración de las pruebas alegadas por la parte recurrente, es oportuno resaltar que ha sido criterio constante *que los jueces del fondo son soberanos en la ponderación de los elementos de prueba que le son sometidos y esa apreciación escapa a la censura de la casación, salvo desnaturalización*; asimismo, ha sido juzgado que: *La desnaturalización de los hechos y documentos de la causa supone que a los hechos establecidos como verdaderos no se les ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza*. En la especie, el análisis de la sentencia impugnada pone de manifiesto que el tribunal *a quo* se centró en determinar la calidad de propietarios de los recurrentes sobre la base de la titularidad de un derecho, sin tomar en cuenta que se trataba objeciones presentadas por colindantes de la porción que adquirieron sus derechos mediante ventas sucesivas que se desprendían de los derechos del propietario original de la parcela, el Consejo Estatal del Azúcar (CEA); que el tribunal *a quo* obvió el hecho de que estos alegaban la existencia de un solapamiento entre su posesión y la resultante del deslinde y ante tal situación no podía limitarse a comprobar solo titularidad de derechos, sino que correspondían determinar si los oponentes poseían derechos pasibles de ser registrados y dónde se encontraba su ocupación, a fin de establecer si existía o no la afectación alegada; sin embargo, en un sentido contrario, el tribunal *a quo* interpretó que dado que no demostraron que eran titulares de derechos en la parcela no tenían calidad para oponerse a la aprobación de los trabajos técnicos, procediendo a rechazar el recurso y a confirmar en todas sus partes la sentencia impugnada.

14. Asimismo, se verifica que el tribunal *a quo* indicó que la parte recurrente no probó de manera irrefutable su calidad de titular de derechos, pero no se percató de que los derechos de ambas partes se desprendían del mismo titular registrado, el Consejo Estatal del Azúcar (CEA) y que los recurrentes habían sido llamados al proceso como colindantes de la parcela deslindada, de lo que se derivaba su calidad para hacer sus reparos a los trabajos técnicos; que en esas atenciones, el tribunal *a quo* debió valorar que los oponentes al deslinde habían aportado un informe técnico que daba cuenta de su afectación y que el primer juez incluyó en sus motivaciones la pertinencia de una reapertura de debates para dar oportunidad

a las partes de solicitar una medida de instrucción tendente a verificar el solapamiento alegado, pero no lo hizo; por consiguiente, siendo el objeto de la oposición demostrar la existencia de un solapamiento entre las porciones, lo cual constituye una irregularidad en el trabajo técnico, analizarse este aspecto.

15. En consecuencia, el tribunal *a quo* al conocer el recurso de apelación, no tomó en cuenta que tratándose de una oposición a trabajos de deslinde, correspondía verificar si la porción que ocupaba el beneficiario de los trabajos técnicos afectaba o no de manera parcial la posesión de los recurrentes, pero no lo hizo; que en ese sentido, al no analizarse, de manera conjunta y armónica, las pruebas aportadas y no ordenarse el peritaje a cargo de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, al fallar como lo hizo, el tribunal *a quo* incurrió en los vicios alegados y, en consecuencia, procede acoger los medios de casación examinados y casar la sentencia impugnada, sin que sea necesario analizar los demás medios de casación propuestos.

16. Por mandato del artículo 20 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, dispone que 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.

17. Al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, cuando la sentencia es casada por una falta procesal a cargo de los jueces, tal y como ocurre en el presente caso, las costas pueden ser compensadas.

VI. 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. 201900037, de fecha 28 de enero de 2019, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto por ante la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del 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 de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella y fue leída en la audiencia pública en la fecha en ella indicada.