
Sentencia impugnada:	Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 27 de diciembre de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Iglesia Cristiana Cuerpo de Cristo de Arroyo Hondo, Inc.
Abogado:	Lic. Sixto Glauco Pepín Núñez.
Recurrida:	Asociación El Centro Cristiano, Inc.
Abogados:	Lic. Vidfran E. Peña Ramírez y Dra. Francia Ramírez Morillo.

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, Anselmo Alejandro Bello F., 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 **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 la Iglesia Cristiana Cuerpo de Cristo de Arroyo Hondo, Inc., contra la sentencia núm. 201800238, de fecha 27 de diciembre de 2018, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 10 de abril de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Sixto Glauco Pepín Núñez, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0268042-2, con estudio profesional abierto en la calle San Luis núm. 14, apartamento núm. 17, segundo nivel, edificio Badui Dumit, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, actuando como abogado constituido de la Iglesia Cristiana Cuerpo de Cristo de Arroyo Hondo, Inc., representada por el Pastor de la Cruz, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0220039-5, domiciliado en la provincia Santiago.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 8 de mayo de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Vidfran E. Peña Ramírez y la Dra. Francia Ramírez Morillo, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1665300-7 y 001-0653977-8, con estudio profesional, abierto en común, en la calle Manuel B. Troncoso núm. 46 altos, sector Villa Tropicalia, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, actuando como abogados constituidos por e la Asociación El Centro Cristiano, Inc., constituida bajo las leyes de la República Dominicana, representada por Luis Peralta Ventura, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 056-0026678-6, domiciliado y residente en la calle 27 de Febrero núm. 78-A, sector Las Guaranas, San Francisco de Macorís, provincia Duarte.

3. Mediante dictamen de fecha 27 de septiembre de 2019, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó 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 noviembre de 2020, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

II. Antecedentes

5. En ocasión de un proceso judicial de saneamiento incoado por la entidad Asociación El Centro Cristiano, Inc., con relación a la designación catastral posicional núm. 312418740971, del municipio Santiago de Los Caballeros, provincia Santiago, intervino como reclamante la Iglesia Cristiana Cuerpo de Cristo de Arroyo Hondo, Inc., dictando la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago la sentencia núm. 201500608, de fecha 2 de julio de 2015, que ordenó el registro del derecho de propiedad de la parcela objeto de saneamiento a favor del Centro Cristiano, Inc.

6. La referida decisión fue recurrida por la Iglesia Cristiana Cuerpo de Cristo de Arroyo Hondo, Inc., dictando la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 201800238, de fecha 27 de diciembre de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: En cuanto al fondo, ACOGE el recurso de apelación interpuesto por la IGLESIA CRISTIANA CUERPO DE CRISTO ARROYO HONDO, INC., representada por el señor PASTOR DE LA CRUZ, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial, al licenciado Sixto Glauco Pepín Núñez; en consecuencia: REVOCA en todas sus partes la Sentencia número 201500608 de fecha 2 de julio de 2015, emitida por la Segunda Sala del Tribunal de tierras de Jurisdicción Original de Santiago, y este Tribunal actuando por propia autoridad y contrario imperio decide. **SEGUNDO:** ACOGE la reclamación efectuada por la entidad CENTRO CRISTIANO INC. RNC núm. 4-02-06376-2, con su domicilio social ubicado en la avenida Yapur Dumit, Santiago, representada en esta instancia por el señor Luis Peralta Ventura, por ser procedente, bien fundada y reposar en prueba legal. **TERCERO:** ORDENA al Registro de Títulos de Santiago, el registro del derecho de propiedad de la parcela No.312418740971 del municipio y provincia de Santiago, con un área de 4,202.18 metros cuadrados, conjuntamente con los planos debidamente aprobados, libre de gravámenes a favor de CENTRO CRISTIANO INC., constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RNC núm. 4-02-06376-2, con domicilio abierto en la calle Yapur Dumit núm. 89, de la ciudad de Santiago. **CUARTO:** ORDENA a la Oficina de Registro de Títulos de La Vega hacer constar en el certificado de título y sus correspondientes duplicados, lo siguiente: “La Sentencia en que se funda los derechos garantizados por el presente Certificado de Título puede ser impugnada mediante el Recurso de Revisión por Causa de Fraude durante un (1) año a partir de la emisión del mismo.”- **QUINTO:** DECLARA, en virtud de lo dispuesto en la norma contenida en el artículo 66 de la Ley número 108-05, que no ha lugar a condenación en costas (sic).

III. Medios de casación

7. La parte recurrente, en el desarrollo de su recurso de casación, no enumera los medios que invoca contra la sentencia impugnada, sin embargo, en el desarrollo de sus motivaciones expone argumentos sobre la sentencia impugnada que permiten a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia examinar el recurso y comprobar si los agravios y violaciones que se alegan se hallan o no presentes en la sentencia impugnada.

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

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

9. La parte recurrente alega como agravio derivado de la sentencia impugnada, en esencia, que el

tribunal *a quo* para rechazar el medio de inadmisión por él propuesto sustentado en la falta de calidad de los reclamantes, hoy recurridos, se limitó a establecer que en el proceso de saneamiento no hay partes, sino reclamantes, sin determinar si los reclamantes eran personas físicas o morales, incurriendo en una mala apreciación de las disposiciones del apartado B, párrafo I, artículo 20 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, ya que la reclamante no ha presentado documentos que acredite la calidad que dice ostentar conforme con lo expresado en los estatutos de la institución que representan, obviando el tribunal que para actuar en justicia se requiere tener capacidad y calidad. Que el tribunal se limitó a sustentar su decisión en pruebas testimoniales a cargo del representante legal de dicha institución sin hacer referencia a las documentales que fueron presentadas.

10. La valoración del agravio 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 decreto núm. 1033, de fecha 19 de julio de 1979, El Centro Cristiano, Inc., fue incorporado como asociación sin fines de lucro; mientras que la entidad Iglesia Cristiana Cuerpo de Cristo de Arroyo Hondo fue incorporada mediante decreto 8362, de fecha 19 de julio de 2000; b) que mediante contrato de venta bajo firma privada de fecha 18 de enero de 1988, suscrito entre El Centro Cristiano, Inc. en calidad de comprador y María Antonia Núñez viuda Miranda, como vendedora, el primero adquirió una porción de terreno de 100 metros cuadrados dentro del ámbito de la parcela núm. 60, Distrito Catastral núm. 18, sección Arroyo Hondo, provincia Santiago; c) que en fecha 30 de marzo de 1989, en virtud de un proceso de reubicación por desalojo, el Estado dominicano mediante permuta hizo entrega de una iglesia en el ámbito de terrenos cuyo saneamiento fue solicitado por El Centro Cristiano, Inc., participando como interviniente voluntaria la entidad Iglesia Cristiana Cuerpo de Cristo de Arroyo Hondo, Inc., la cual reclamaba la propiedad del referido inmueble, ambas alegando que el Estado permutó en su provecho el referido inmueble y han mantenido la posesión sobre este, resultando apoderada la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, dictando la sentencia núm. 201500608, de fecha 2 de julio de 2015, que ordenó el registro del derecho de propiedad del inmueble a favor de la entidad Asociación El Centro Cristiano, Inc.; d) que esa decisión fue recurrida en apelación por la parte hoy recurrente, Iglesia Cristiana Cuerpo de Cristo de Arroyo Hondo, Inc., solicitando la revocación del fallo apelado, apoyada, en esencia, en que el tribunal de primer grado no ponderó sus conclusiones relativas a la inadmisibilidad de la demanda, procediendo el tribunal *a quo*, debido a la omisión incurrida por el tribunal de primer grado, al acoger el recurso de apelación y revocar la sentencia recurrida y en virtud del efecto devolutivo conoció el proceso de saneamiento interpuesto, acogiendo la reclamación del derecho de propiedad del inmueble a favor de la parte hoy recurrida.

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

“En ese orden, ha solicitado en sus conclusiones que se declare la inadmisibilidad de la reclamación formulada por la ASOCIACION CENTRO CRISTIANO INC., por “falta de calidades, por falta de pruebas, tanto testimonial como documental, que demuestren la posesión pública, pacífica, inequívoca e ininterrumpida, conforme a lo dispuesto por el Art. 21 de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario. De acuerdo al artículo 20 de la Ley 108-05, el Saneamiento es el proceso de orden público por medio del cual se determina e individualiza el terreno, se depuran los derechos que recaen sobre él, para que estos puedan ser registrados por primera vez. Y en su párrafo primero expresa: “Párrafo I.- Pueden iniciar este proceso: a) El Estado Dominicano; b) Toda Persona física o moral que reclame o posea un derecho sobre un terreno no registrado. De donde se puede colegir, que este es un proceso de orden público en donde no hay partes sino reclamantes. Ello así, porque es la misma ley que ha facultado para que todo aquel que entienda que tiene o posee un derecho sobre un terreno, puede formular su reclamación y por vía de consecuencia, iniciar el proceso de Saneamiento. Por lo que se rechazan las conclusiones incidentales por falta de calidad, presentadas por la Iglesia Cristiana Arroyo Hondo, Inc., sin hacerlo constar en la parte dispositiva” (sic).

12. En el vicio casacional examinado la parte recurrente alega que el tribunal *a quo* realizó una errónea

aplicación de las disposiciones del artículo 20 de la ley 108-05 con respecto al medio de inadmisión por falta de calidad, ya que ambos reclamantes en el proceso de saneamiento, parte recurrente y recurrida en casación, son personas morales, sin embargo, los representantes de la parte hoy recurrida no depositaron los documentos que acrediten su representación.

13. En cuanto a la calidad procesal esta Tercera Sala ha establecido, *que es el poder con que una persona ejerce una acción en justicia o el título con que una parte figura en el procedimiento*, es decir, que la calidad de una persona física o jurídica equivale a la facultad de poder interponer una acción directa o indirecta sobre una cuestión en la cual se sienta ser parte interesada.

14. En el caso que nos ocupa, como correctamente estableció el tribunal *a quo*, el artículo 20 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, otorga calidad para iniciar el proceso de saneamiento a toda persona, física o moral, que reclame o posea el derecho de propiedad sobre un terreno que no se encuentre registrado, como en la especie, en que la parte hoy recurrida sustentada en una posesión pública, pacífica, inequívoca, ininterrumpida y a título de propietaria, inició el proceso de saneamiento a fin de registrar el derecho de propiedad del inmueble a su nombre.

15. Precisa dejar establecido, que si bien la parte hoy recurrente en el agravio casacional que se examina, alega que el tribunal *a quo* no ponderó la falta de calidad presentada en contra de la parte hoy recurrida, los alegatos en que sustenta este vicio casacional se refieren más bien a una posible falta de capacidad del representante de la entidad recurrida en apelación, es decir, cuestiona la aptitud personal del representante para accionar en nombre de la entidad Asociación El Centro Cristiano, Inc., alegatos que, dado el objeto del proceso de saneamiento, consistente en la determinación e individualización del terreno y la depuración del derecho sobre el cual recae, atendiendo a una posesión pública, pacífica, ininterrumpida y a título de propietario por parte del reclamante, no tendría incidencia en la solución que se daría al caso que se trata, habida cuenta, de que el tribunal *a quo*, a partir de los medios probatorios que le fueron aportados, pudo determinar que la parte hoy recurrida reúne las condiciones establecidas por la normativa inmobiliaria vigente para que el derecho de propiedad de la porción de terreno que reclama sea registrada a su nombre.

16. De igual modo, como agravio contra la sentencia impugnada en casación la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* únicamente valoró las pruebas testimoniales presentadas por el representante legal de la parte hoy recurrida y no tomo en consideración las pruebas por él aportadas relativas a las querellas y sentencias desestimatorias dictadas al respecto, que señalan las acciones de violencia ejercidas en contra del representante de la institución por la hoy recurrida con el único propósito de descalificarlo para impedirle representar la institución como reclamante del inmueble, incurriendo en una mala apreciación de lo dispuesto en los artículos 2262 y 2229 del Código Civil dominicano.

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

“El señor Pastor De la Cruz actuando como representante de la Iglesia Cristiana Cuerpo de Cristo de Arroyo Hondo, manifestó en la audiencia conocida en fecha 24 de abril de 2018, que básicamente su reclamación se contrae; a que contrario y como ha querido establecer el otro reclamante, los documentos expedidos por Bienes Nacionales y que son la prueba de la reubicación que se le hizo a la iglesia, dan al traste de que fue a ellos a quien verdaderamente ubicó el Estado Dominicano sobre este inmueble. Sobre este aspecto, debemos destacar que no reposa en el expediente ningún indicio de que haya sido así, como tampoco ninguno de los testigos presentados por ante el tribunal *a quo* pudieron afirmarlo. En esa misma audiencia, fue precisado que las ayudas que recibe esa institución religiosa es a través de la entidad Centro Cristiano Inc.- Es decir, que con relación a la reclamación hecha por la Iglesia Cristiana Cuerpo de Arroyo Hondo, Inc., no reposa en el expediente ningún documento que nos permita establecer que ciertamente, fue a ellos que el Estado Dominicano posesionó sobre estos terrenos, pero tampoco presentaron testigos que llevaran a este Tribunal a determinar fundamentada su reclamación. Por lo que

se pone en evidencia que la Iglesia Cristiana Cuerpo de Cristo de Arroyo Hondo, Inc., es una extensión del Centro Cristiano, Inc., siendo esta una entidad que tiene personería jurídica desde el año 1979 y no es tino, hasta el año 2000 que la Iglesia Cristiana Cuerpo de Cristo de Arroyo Hondo, Inc., obtiene el decreto de incorporación; por lo que, se pone de manifiesto el hecho de que para el momento en que se posesionó sobre estos terrenos para funcionamiento, la misma no tenía personería jurídica y por tanto no era un sujeto de derecho, es decir, que pasó a ocupar con la autorización del Centro Cristiano Inc. En definitiva, en terreno no saneado, la posesión es la exteriorización del derecho de propiedad, es decir, que es la forma en que los terceros se enteran con mayor facilidad quien es el “verdadero propietario” de un inmueble; y, que, esta posesión se encuentra perfectamente caracterizada a favor del Centro Cristiano, Inc., por haber ejercido todas las prerrogativas contenidas en el artículo 2229 del Código Civil, teniendo una posesión pública, pacífica e ininterrumpida por más de 20 años, por lo que en aplicación combinada con el Art. 2262 del mismo texto legal, el cual manda a que tanto las acciones reales como personales, se prescriben por veinte años, sin que esté obligado el que alega esta prescripción a presentar ningún título ni que pueda oponérsele la excepción que se deduce de la mala fe” (sic).

18. El análisis de la sentencia impugnada respecto al agravio que se examina pone en relieve que para fallar como lo hizo, el tribunal *a quo* formó su convicción en el conjunto de los medios de prueba aportados al debate, llegando a la conclusión de que no fue suministrada prueba que fundamente la reclamación de la parte hoy recurrente con relación al inmueble objeto de saneamiento o que certifique haber sido posesionada por el Estado dominicano sobre el terreno que reclama, sino, que la ocupación que en algún momento detentó fue a nombre de la parte hoy recurrida.

19. En el mismo sentido, esta Tercera Sala ha establecido que, *los jueces no están obligados a dar motivos particulares acerca de cada uno de los argumentos de los litigantes, sino solo aquellos motivos que sean necesarios para justificar lo decidido en sus sentencias o para acoger o rechazar, en todo o en parte, los pedimentos hechos en conclusiones formales por las partes*, como ocurre en la especie, ya que los argumentos en el agravio que se examina corresponden a hechos que no tienen relación con el punto de derecho en conflicto, relacionado al derecho de propiedad por posesión del mencionado inmueble, por tanto, el tribunal *a quo* no estaba en la obligación de examinar dichos alegatos, por tratarse de asuntos que no incidirían en la decisión del tribunal y de los diferentes medios de convicción propuestos relacionados a lo que constituyó el objeto de la acción, pudo certificar que la parte hoy recurrida ha mantenido la posesión del inmueble por más de 20 años de manera pública, pacífica e ininterrumpida; que en tal sentido, el tribunal *a quo* hizo una correcta interpretación de la ley y una correcta valoración de los medios de pruebas aportados, sin incurrir en los vicios alegados por la parte recurrente, motivo por el cual se desestima el medio examinado.

20. Finalmente, del examen de la sentencia impugnada se verifica que contiene fundamentos precisos y pertinentes, con los motivos de hecho y de derecho que la sustentan, dando respuesta a las conclusiones presentadas relativas al derecho reclamado, por lo que procede rechazar el presente recurso de casación.

21. 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 la entidad Iglesia Cristiana Cuerpo de Cristo de Arroyo Hondo, Inc., contra la sentencia núm. 201800238, de fecha 27 de diciembre de 2018, dictada por la Primera 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 y provecho de los abogados de la parte recurrida Lcdo. Vidfran E. Peña Ramírez y Dra. Francia Ramírez Morillo, quienes afirman 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.

César José García Lucas, Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha arriba indicada, y leída en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados.