

---

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 18 de octubre de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrentes:	Ramón Antonio Vargas García y compartes.
Abogados:	Licdos. Daniel Emilio Fernández Hiciano y Evert Rosario Camilo.
Recurrido:	Andrés Beato Rodríguez Mendoza.
Abogado:	Lic. Publio Rafael Luna P.

*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 Ramón Antonio, Luz María, Rita María, Virgilio Antonio y Francisco Antonio, todos de apellidos Vargas García, contra la sentencia núm. 201800340, de fecha 18 de octubre de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

##### I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 7 de febrero de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Ramón Antonio Vargas García, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0287434-4, domiciliado y residente en la calle Primera núm. 10, urbanización Reparto Villa Marina, autopista Duarte km 9, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, quien actúa por sí y en representación de sus hermanos Virgilio Antonio, Rita María, Luz María y Francisco Antonio, de apellidos Vargas García; quienes tienen como abogados constituidos a los Lcdos. Daniel Emilio Fernández Hiciano y Evert Rosario Camilo, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0314247-7 y 001-1229780-9, con estudio profesional, abierto en común, en la calle César Nicolás Penson núm. 70-A, *suite* 103, edif. Caromang-I, sector Gascue, Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 19 de febrero de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Andrés Beato Rodríguez Mendoza, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 054-0010049-0, domiciliado y residente en el municipio Moca, provincia Espaillat; quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Publio Rafael Luna P., dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0101874-9, con estudio profesional abierto en calle Santomé núm. 66, edif. Marte Martínez, 2ª planta, apto. núm. 2, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago.

3. Mediante dictamen de fecha 25 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 24 de noviembre de 2020, integrada por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, 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 la litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde incoada por Andrés Beato Rodríguez Mendoza contra Virgilio Antonio Vargas García, Rita María Vargas García, Luz María Vargas García y Francisco Antonio Vargas García, con relación a la parcela núm. 359-A, DC. núm. 6, municipio Moca, provincia Espaillat, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Moca dictó la decisión núm. 2010-00091, de fecha 15 de marzo de 2010, la cual declaró la nulidad del deslinde practicado en la parcela núm. 359, DC. 6, municipio Moca, provincia Espaillat y ordenó cancelar el certificado de título núm. 94-96 que ampara la parcela núm. 359-A, municipio Moca, provincia Espaillat.

6. La referida decisión fue recurrida en apelación por Virgilio Antonio Vargas García, Rita María Vargas García, Luz María Vargas García y Francisco Antonio Vargas García, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 20132756, de fecha 1° de noviembre de 2013, la cual fue casada con envío mediante sentencia núm. 663, de fecha 16 de diciembre de 2015, dictada por Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia y enviada al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, que dictó la sentencia núm. 201800340, de fecha 18 de octubre de 2018, 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 interpuesto por los señores Virgilio Antonio, Rita María, Luz María, Francisco Antonio y Ramón Antonio Vargas García, mediante instancia suscrita por su abogado, Lic. Daniel Emilio Fernández Hiciano, y depositada en la secretaría del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Moca, en fecha 9 de junio de 2010, en contra de la sentencia núm. 2010-0091, dictada en fecha 15 de marzo de 2010, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Moca, en relación con la parcela 359-A del distrito catastral núm. 6 del municipio de Moca, provincia Espaillat; y en contra del señor Andrés Beato Rodríguez Mendoza; en consecuencia, confirma en todas sus partes la sentencia impugnada, cuyo dispositivo se ha transcrito más arriba, en el cuerpo de esta decisión. SEGUNDO:* *condena a los señores Virgilio Antonio, Rita María, Luz María, Francisco Antonio y Ramón Antonio Vargas García, parte recurrente que sucumbe, a pagar las costas del proceso, ordenando su distracción a favor del Lic. Publio Rafael Luna P., abogado que hizo la afirmación correspondiente. TERCERO:* *deja al interés de las partes involucradas en el proceso lo relativo al desglose de los documentos que han depositado en el expediente de que se trata, con excepción del certificado de título cuya cancelación se ordena y de cualesquiera otros documentos dejados sin efecto por esta jurisdicción, así como aquellos que sean indispensables para la ejecución de esta decisión, debiendo observar la secretaria general de este tribunal superior, en todo caso, lo establecido en el artículo 111 (Modificado por el artículo 11 de la resolución 1-2016) del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria. CUARTO:* *ordena a la secretaria general de este tribunal superior que notifique una copia de esta sentencia al (a la) Registrador(a) de Títulos de Moca, a fin de que, una vez que esta sentencia adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, cancele la nota preventiva generada con motivo de la litis de que se trata, en caso de haberse inscrito, así como al Director Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, para los fines de lugar. 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. Medio de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: “Único medio: Violación a la Constitución y las Leyes. Desnaturalización de los hechos de la causa y errónea aplicación del derecho. Violación del Derecho de Defensa” (sic).

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

Es necesario precisar, que estamos frente a un segundo recurso de casación. En ese sentido, la Ley núm. 25-91 Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley núm. 156-97, dispone en su artículo 15 lo siguiente: *En los casos de Recurso de Casación las diferentes Cámaras que componen la Suprema Corte de Justicia, tendrán facultad de conocer el primer recurso de casación sobre cualquier punto. Sin embargo, cuando se trate de un segundo Recurso de Casación relacionado con el mismo punto, será competencia de las cámaras reunidas de la Suprema Corte de Justicia, o sea, de la Suprema Corte de Justicia en pleno, el conocimiento de los mismos.*

Que la sentencia núm. 663, de fecha 16 de diciembre de 2015, dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, casó con envío la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, por haberse emitido el fallo antes del cumplimiento de los plazos procesales otorgados a las partes para presentar sus conclusiones, lo que justifica que el segundo recurso de casación que nos ocupa sea decidido por esta Tercera Sala, ya que el punto de derecho no es el mismo aspecto sobre el cual versó la primera casación.

11. Para apuntalar su único medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* desnaturalizó los hechos al desconocer la suficiencia de los trabajos de deslinde aprobados por la Dirección Regional de Mensura Catastrales y realizar una errada interpretación del informe técnico. Que el tribunal de alzada no dio un correcto alcance a las pruebas testimoniales presentadas e inobservó que cuando fue aprobado el deslinde, cumplió con los requisitos de publicidad. Que al anular el deslinde el tribunal *a quo* violó su derecho de propiedad sin exponer motivos suficientes para su proceder, limitándose a reproducir los motivos del tribunal de primer grado, ignoró las pruebas y concedió preferencia a un acto de venta por encima del certificado de títulos.

12. La valoración del medio 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 Andrés Beato Rodríguez Mendoza, figura como propietario de dos porciones de terreno en la parcela núm. 359, DC. 6, municipio Moca, provincia Espaillat; b) que mediante resolución de fecha 25 de mayo de 1993, el Tribunal Superior de Tierras aprobó los trabajos de deslinde realizados en la parcela de referencia, resultando la parcela núm. 359-A, DC. 6, municipio Moca, provincia Espaillat, a favor de Juan de Jesús Vargas y Virgilio Antonio, Francisco Antonio, Rita María, Luz María y Ramón Antonio, todos de apellidos Vargas García; d) que en desacuerdo con los trabajos de deslinde aprobados, Andrés Beato Rodríguez Mendoza incoó por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Moca una litis en nulidad de deslinde, que fue acogida; e) que no conforme con la decisión la hoy parte recurrente apeló por ante la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, donde se rechazó el recurso, siendo recurrida en casación por ante esta Tercera Sala, decisión que se casó con envío por haberse emitido el fallo antes de cumplir con los plazos procesales otorgados a las partes y se envió el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, tribunal que rechazó el recurso de apelación y confirmó la sentencia de primer grado, mediante la decisión ahora impugnada.

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

“Como ha quedado establecido, la parcela 359-A del distrito catastral núm. 6 del municipio de Moca, provincia Espaillat, deslindada a requerimiento de los recurrentes, señores Virgilio Antonio, Rita María, Luz María, Francisco Antonio y Ramón Antonio Vargas García, está ocupada en un gran porcentaje (alrededor

del 80%) por el recurrido, señor Andrés Beato Rodríguez Mendoza (quien es propietario de la parcela original –parcela 359 del mismo distrito catastral-, como se ha establecido mas arriba), según se comprueba con los informes de los levantamientos realizados por los agrimensores José Ramón Torres Ortiz y José G. Batista Sosa, así como con el Informe de Inspección rendido por la Dirección Nacional de Mensura Catastrales, arriba citados. Sin embargo, los recurrentes no han aportado ningún elemento de prueba capaz de dar al traste con las comprobaciones técnicas efectuadas por los profesionales y por el órgano técnico de la Jurisdicción Inmobiliaria señalados, resultando frustratorios por insuficientes sus alegatos al respecto. En la realización de los trabajos de mensura para deslinde, tanto de la antigua ley como en la actual y en los reglamentos dictados al efecto, es indispensable que, para su validez, el agrimensor actuante respete las ocupaciones de los demás copropietarios, cite a estos y cumpla con las medidas de publicidad establecidas al respecto, para salvaguardar el sagrado derecho de defensa de todos los interesados, lo cual no se observa en el deslinde impugnado. En lo que concierne a las declaraciones rendidas por las partes durante su comparecencia personal, este tribunal superior observa que se trata de simples alegatos y que no constituyen prueba capaz de dar al traste con las comprobaciones técnicas realizadas. Por otra parte, cabe precisar que es generalmente admitido que las resoluciones administrativas dictadas en materia de deslinde por los tribunales superiores de tierras, conforme a la antigua Ley de Registro de Tierras, son susceptibles de ser impugnadas en nulidad mediante litis sobre derechos registrados, como ha ocurrido en la especie (...) En tales condiciones, entendemos que el juez del tribunal de primer grado hizo una correcta apreciación de los hechos y una mejor aplicación del derecho al anular el deslinde de marras, dando motivos congruentes y suficientes para justificar el dispositivo de su decisión, lo cuales hace suyos este tribunal superior, sin necesidad de reproducirlos, motivo por los cuales procede rechazar el recurso de apelación de que se trata y, en consecuencia, confirmar la sentencia impugnada, como solicitó la parte recurrida” (sic).

14. En el medio de casación propuesto, la parte recurrente alega que el tribunal desnaturalizó los hechos al darle un sentido contrario a los informes de mensura presentados, en los cuales sustentó la nulidad del deslinde. Vale precisar 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.*

15. El análisis de la sentencia impugnada pone en relieve, que para fallar como lo hizo el tribunal *a quo* se sustentó en los informes técnicos realizados en ocasión de la litis, que fueron transcritos en sus motivaciones y apuntaban a la existencia de irregularidades en los trabajos de deslinde aprobados mediante decisión administrativa del Tribunal Superior de Tierras, tales como la falta de posesión material del terreno por parte de los deslindantes, así como la existencia de irregularidades en torno a la publicidad dada a los trabajos técnicos.

16. Contrario a lo alegado en el medio de casación propuesto, el tribunal *a quo* dio a los referidos informes el alcance inherente a su naturaleza, siendo estos la vía pertinente para comprobar la realidad material con base técnica de los trabajos de deslinde aprobados y si el agrimensor había actuado ajustado a la normativa vigente a la fecha. Si bien el deslinde es un proceso técnico, cuya aprobación fue realizada mediante sentencia por un tribunal, este puede ser objeto de una acción principal en nulidad, cuya suerte dependerá de que se compruebe que en la fase técnica se cometieron errores o inobservancias de la norma, que no fueron previstos en esa ocasión por el tribunal que conoció del proceso, por tal razón, ante la existencia de dichos errores o incumplimiento de la norma se procede a la nulidad de los trabajos técnicos y del certificado originado en ocasión del deslinde, sin que ello conlleve anular los derechos existentes previos al deslinde. Es criterio de este Tercera Sala, que *es nulo el deslinde administrativo que fue realizado sobre una porción de terreno que no estaba ocupada por los deslindantes.*

17. Con su actuación el tribunal no incurrió en los vicios expuestos por la parte recurrente, pues valoró los documentos pertinentes en los cuales sustentó su falló, sin considerar determinantes para el proceso las declaraciones testimoniales ni los demás medios de pruebas, tal como hizo constar, por lo que resulta oportuno recordar que *la apreciación de los documentos de la litis es una cuestión de hecho exclusiva de*

*los jueces del fondo cuya censura escapa al control de casación*, es función del juez de fondo determinar si los documentos aportados, sometidos a su juicio, resultan suficiente para demostrar lo alegado, sin que tampoco incurriera con ellos en violación del derecho de propiedad como se indica, pues su actuación fue producto de la valoración de los hechos y pruebas aportadas apegado a la norma.

18. 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.

19. 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 Ramón Antonio Vargas García, contra la sentencia núm. 201800340, de fecha 18 de octubre de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, 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 del abogado de la parte recurrida el Lcdo. Publio Rafael Luna P., quien afirma estarlas avanzando en su totalidad o mayor parte.

**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.