

---

Sentencia impugnada:	Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 3 de mayo de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrentes:	Rhina Marina Marcano de Prats y Juan Heriberto Prats García.
Abogados:	Dra. Dalia B. Pérez Peña y Dr. Ramón A. Sánchez De la Rosa.
Recurrido:	Alejandro Ruiz Rodríguez-Demorizi.
Abogadas:	Dra. Herga Vargas Arias y Licda. Walquidia Espinal Montero.

*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 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 Rhina Marina Marcano de Prats y Juan Heriberto Prats García, contra la sentencia núm. 1397-2018-S-00106, de fecha 3 de mayo 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 julio de 2018, en la secretaría general de esta Suprema Corte de Justicia, a requerimiento Rhina Marina Marcano de Prats y Juan Heriberto Prats García, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1454203-8 y 001-0100286-3, domiciliados y residentes en calle Fantino Falco núm. 41, edif. Naco, apto. 6-Ap-Sur, ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional; quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los Dres. Dalia B. Pérez Peña y Ramón A. Sánchez de la Rosa, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0077830-7 y 028-0032185-9, con estudio profesional abierto en la calle Esther Rosario núm. 21, apto. C-1, residencial Iberia I, sector Altos del Mirador, Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 14 de agosto 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Alejandro Ruiz Rodríguez-Demorizi, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1520852-2, domiciliado y residente en la carretera Duarte Vieja, km. 12, casa s/n, esq. avenida Monumental, sector La Seyba, Santo Domingo, Distrito Nacional; quien tiene como abogadas constituidas a la Dra. Herga Vargas

Arias y a la Lcda. Walquidia Espinal Montero, dominicanas, tenedoras de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0074406-9 y 223-0114044-2, con estudio profesional abierto en la avenida Bolívar núm. 173, edif. Elías 1, local 2-H, sector Gascue, Santo Domingo, Distrito Nacional.

3. Mediante dictamen de fecha 24 de octubre 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 tierra, en fecha 24 de noviembre de 2020, integrada por los magistrados Manuel A. Read Ortiz, presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

5. El magistrado Anselmo Alejandro Bello F. no firma la sentencia por razones de inhibición conforme acta de fecha 14 de agosto de 2020.

#### *II. Antecedentes*

6. En ocasión del conocimiento de la etapa judicial del deslinde realizado en el ámbito de la parcela núm. 12-B, Distrito Catastral núm. 13, Distrito Nacional, incoado por Rhina Marina Marcano de Prats y Juan Heriberto Prats García y como interviniente voluntaria en oposición a la aprobación del deslinde, Clara Rodríguez Demorizi, la Tercera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 20162472, de fecha 16 de mayo de 2016, que rechazó la aprobación de los trabajos de deslinde y ordenó la cancelación de las parcelas resultantes.

7. La referida decisión fue recurrida en apelación por Rhina Marina Marcano de Prats y Juan Heriberto Prats García, dictando la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1397-2018-S-00106, de fecha 3 de mayo de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** *Acoge, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por Rhina Marina Marcano de Prats y Juan Heriberto Prats García, instrumentado a través de instancia depositada en fecha 19 de agosto del año 2016 en contra de la sentencia Núm. 20162472, de fecha 16 de mayo del año 2016, dictada por la Tercera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por haber sido incoado en tiempo hábil y conforme a la ley.* **SEGUNDO:** *En cuanto al fondo, Rechaza el referido recurso de apelación, por las razones de esta sentencia y Confirma la decisión impugnada, marcada con el número 20162472, de fecha 16 de mayo del año 2016, dictada por la Tercera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional.* **TERCERO:** *Compensa las costas del procedimiento (sic).*

#### *III. Medios de casación*

8. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa, omisión de estatuir. **Segundo medio:** Violación Leyes, Principios y Garantías Artículo No. 1134 del Código Civil Dominicano. **Tercer medio:** Violación al principio de inmediación procesal. **Cuarto medio:** Violación al acceso a la justicia. **Quinto medio:** Violación al principio de congruencia” (sic).

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

##### **Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz**

9. 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.

10. Para apuntalar sus medios de casación, los que 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* desnaturalizó los hechos de la causa y no tomó en cuenta que la señora Elena Coiffard Mieses fue llevada por los cabellos al tribunal por la interviniente voluntaria y en ningún momento presentó el certificado de

título, solamente se limitó a decir que ella lo tenía, cometiendo perjurio ya que el certificado de títulos se encuentra depositado en el Registro de Títulos del Distrito Nacional, no regresando al tribunal, porque no tenía interés en el proceso; que en cuanto a la experticia caligráfica, la magistrada en primer grado indicó los documentos con que debieron realizar la experticia, sin embargo, el Inacif no le dio uso a estos documentos, utilizó otros en los que la firma era totalmente diferente; que en cuanto a la posesión, el tribunal *a quo* realizó un descenso e indicó que de acuerdo con el inspector asignado por la Dirección Nacional de Mensuras, las parcelas posicionales no presentan materialización física que determine hechos posesorios, lo que se contradice, ya que primero confirma que hay materialización de lindero, visualiza alambrada, construcción de casetas de blocks, no menciona el muro con zapata que se visualiza a todo lo largo del frente de los solares y, ya luego, cuestionado por los jueces concluye que no se presenta materialización física que determine hechos posesorios y también contradice los trabajos de campo realizados por el agrimensor Milton Betermi y aprobados por la Dirección Nacional de Mensura; que el tribunal *a quo* no realizó una investigación en cuanto a los documentos que sustentan los derechos de las partes solicitantes y dejó en un limbo jurídico lo relativo al tercer adquirente de buena fe y a título oneroso; que presumiendo que la venta no haya sido realizada por la compañía no es posible prevalecerse de esto para decretar la nulidad de la venta de la señora Rosa Estela Báez López-Penha a los señores Rhina Marina Marcano de Prats y Juan Heriberto Prats; que hay situación de hecho que solo puede determinar el juez que instruye, ya que un juez diferente, que no haya instruido la causa, podría tener una apreciación inadecuada de la realidad de los hechos sometidos a consideración y en la especie se suscitaron cambios de jueces en la jurisdicción de fondo; que el tribunal dejó de ponderar documentos, que de haberlo hecho, otro sería el resultado del caso.

11. 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 la parte hoy recurrente incoó una solicitud de deslinde en el ámbito de la parcela núm. 12-B, Distrito Catastral núm. 13, Distrito Nacional, al que se opuso Clara Rodríguez Demorizi, por ante la Tercera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en virtud de la cual fue emitida la sentencia núm. 20162472, de fecha 16 de mayo de 2016, que rechazó la aprobación de los trabajos de deslinde y ordenó la cancelación de las parcelas resultantes; b) que la referida sentencia fue recurrida en apelación por ante la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, mediante instancia de fecha 19 de agosto de 2016; c) que el recurso de apelación fue rechazado y fue confirmada la sentencia de primer grado.

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

“(…) Que la sentencia impugnada se fundamenta en que el deslinde que se ha solicitado aprobar se realiza en virtud de un contrato de venta suscrito entre Inmobiliaria Coiffard Mieses, S.A., representada por Amantina Mieses Vda. Coiffard y la señora Rosa Estela Báez Penha, contrato de fecha 28 de noviembre del 1999, legalizadas las firmas (...) El Tribunal de primer grado ordenó la realización de una experticia caligráfica a la firma de Amantina María Mieses, la cual tuvo como resultado que la firma del contrato no se correspondía con los rasgos caligráficos de la misma persona en los documentos comparativos. Que lo contrario a lo establecido por la jueza de primer grado, no ha sido demostrado en esta instancia, en la cual la parte recurrente no ha aportado elementos probatorios que permitan desmeritar el contenido del peritaje en el cual se fundamentó la jueza de jurisdicción original para emitir su sentencia. Que, amén de lo anterior, esta Corte realizó un descenso al terreno que se pretende deslindar, junto con un inspector de mensuras asignado por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, el cual se rindió un informe, que indica: de acuerdo a nuestra inspección, las parcelas posiciones mencionadas anteriormente no presentan materialización física que determine hechos posesorios además que las mismas no cumplen con el artículo 129 de la ley 64-00 de Medio Ambiente, ya que entre estas y el arroyo manzano no existe la distancia mínima establecida por dicha ley. De igual manera, el Ministerio de Medio Ambiente, quien participó en este proceso a requerimiento del Tribunal y sin oposición de ninguna de las partes, indicó, en un informe

depositado en el expediente: (...) hacemos constar que debe respetar la franja de 30 metros de la rivera del arroyo manzano según lo establece el artículo 129 de la ley 64-00. Que en el presente recurso de apelación, no solo no se ha roto con lo establecido por el peritaje ordenado por el juez de primer grado, sino que durante la instrucción del proceso por ante esta Corte se ha podido demostrar que la operación técnica posee irregularidades considerables, como son la ausencia de posesión efectiva del terreno por parte del recurrente y que las parcelas resultantes ocupan una franja de un arroyo, en violación las disposiciones del artículo 129 de la ley 64-00, el cual establece, con carácter obligatorio, que los planes de ordenamiento territorial deben prever una franja de protección de 30 metros entre las márgenes de las corrientes fluviales, así como alrededor de lagos, lagunas y embalses, franja esta que no fue contemplada en los trabajos objeto de este apoderamiento. Que tanto por lo probado ante el tribunal de Primer grado, como con lo que esta Corte ha podido comprobar durante la instrucción de este proceso, los trabajos de deslinde realizado por el agrimensor Milton Betermí no pueden ser aprobados, por lo cual procede rechazar el presente recurso y en consecuencia, confirmar la sentencia recurrida, marcada con el número 20162472 dictada por la Tercera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original en fecha 16 de mayo del año 2016”(sic).

13. Del análisis de los aspectos planteados, esta Tercera Sala ha constatado que, contrario a lo alegado por la parte recurrente, el tribunal *a quo* expuso, de manera clara y completa, que la parte hoy recurrente no presentó elementos de prueba que desmeritaran o cuestionaran la experticia caligráfica realizada a la firma de Amantina María Mieses, en calidad de representante de la sociedad Inmobiliaria Coiffard Mieses, SA., propietaria original del inmueble cuyo deslinde se solicitaba, del que resulto que la firma plasmada en el contrato no se correspondía con los rasgos caligráficos de su firma.

14. En cuanto al aspecto relativo a la posesión del inmueble, la jurisprudencia pacífica ha establecido que para la regularidad del deslinde el agrimensor actuante debe percatarse de que el terreno esté ocupado por el deslindante. Respecto a la inspección técnica esta Tercera Sala ha juzgado, que el juez tiene la capacidad de considerar cuáles documentos toma o desecha al momento de evacuar su fallo y en el caso de conflicto de deslindes el informe de inspección técnico constituye la prueba por excelencia. En ese sentido, el tribunal *a quo* sustentado en el descenso realizado y en el informe técnico a cargo de la Dirección Nacional de Mensura, órgano natural e independiente de la Jurisdicción Inmobiliaria para ejecutar este tipo de actuación, determinó que la parte hoy recurrente no tenía posesión sobre la porción de terreno cuyo deslinde procura y que la parcela resultante ocupa una porción de un arroyo, en violación al artículo 129 de la Ley núm. 64-00, sobre Medio Ambiente y Recursos Naturales, que garantiza una franja de protección obligatoria de treinta (30) metros en ambas márgenes de las corrientes fluviales, con lo que no cumplió la parte recurrente.

15. Por otro lado, en su memorial de casación la parte recurrente refiere que el tribunal *a quo* no investigó la documentación que sustenta su derecho y que presumiendo que la venta no fue realizada por la sociedad Inmobiliaria Coiffard Mieses, SA., no es posible prevalecerse de esto para decretar la nulidad de la venta de Rosa Estela Báez Lopez-Penha con Rhina Marina Marcano de Prats y Juan Heriberto Prats. Respecto a lo anterior, del estudio de la sentencia impugnada esta Tercera Sala comprueba que, contrario a lo alegado por la parte recurrente, el tribunal *a quo* contestó todos los pedimentos que le fueron formulados por las partes, no verificándose conclusiones en relación con la nulidad del referido acto de venta, a lo que correctamente no se refirió el tribunal *a quo*, sino que se limitó a contestar los pedimentos presentados en audiencia por las partes en controversia.

16. En lo relativo a la intermediación procesal, esta Tercera Sala ha establecido el criterio de que en materia inmobiliaria no rige el principio de la intermediación, como ocurre en la materia penal, por tanto, la terna originalmente designada para conocer un asunto puede ser modificada mediante los correspondientes autos, no obstante, la sentencia que pone fin al asunto siempre será firmada por los jueces que fueron designados en la última terna. En adición a lo anterior, la parte hoy recurrente no señala el agravio que le produjo la posible modificación de la terna que conoció el proceso en la jurisdicción de juicio, ni la falta de apreciación o injusticia imputable al tribunal *a quo*.

17. Finalmente del examen de la sentencia impugnada se verifica que cumple con las disposiciones de los textos legales referidos, pues contiene fundamentos precisos y pertinentes, con los motivos de hecho y de derecho que la sustentan, sin incurrir en los vicios denunciados por la parte recurrente, por lo que procede desestimar los medios propuestos y con ello, rechazar el recurso de casación.

18. 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 Rhina Marina Marcano de Prats y Juan Heriberto Prats García, contra la sentencia núm. 1397-2018-S-00106, de fecha 3 de mayo de 2018, dictada por la Primera Sala del 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 la Dra. Herga Vargas Arias y de la Lcda. Walquidia Espinal Montero, 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.