
Sentencia impugnada:	Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 7 de agosto de 2019.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Sucesores de Nazario del Rosario.
Abogado:	Licda. María Altagracia Luna Fernández.
Recurrido:	Pedro Ramón Peralta González.
Abogados:	Dres. Pedro Fco. Labour Méndez y Ernesto Mateo Cuevas.

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

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 **24 de febrero de 2021**, 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 los sucesores de Nazario del Rosario, los señores Rosa Mery, José Luis, Damián, Manuel de Jesús, Juan Carlo, Pedro, Osiris, Ángel y Ramona, todos de apellidos Payano Balcácer, contra la sentencia núm. 201900130, de fecha 7 de agosto de 2019, dictada por la Segunda 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 25 de septiembre 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por la Licda. María Altagracia Luna Fernández, dominicana, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 050-0035139-4, con estudio profesional abierto en la calle Mella núm. 40, edif. Luna Fernández, municipio Jarabacoa, provincia La Vega y domicilio *ad hoc* en la calle Chefito Batista núm. 23, municipio Concepción de La Vega, provincia La Vega, actuando como abogada constituida de los sucesores de Nazario Payano del Rosario, los señores Rosa Mery, José Luis, Damián, Manuel de Jesús, Juan Carlo, Pedro, Osiris, Ángel y Ramona, todos de apellidos Payano Balcácer, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 050-0036928-9, 050-0021859-3, 050-0021858-5, 050-0221860-1, 050-0036938-8, 050-0021861-9, 039-0006984-4, 001-0060597-1 y 050-0021862-7, quienes hacen elección de domicilio en la dirección de su abogada constituida.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 4 de diciembre de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Dres. Pedro Fco. Labour Méndez y Ernesto Mateo Cuevas, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0178807-3 y 001-0127761-4, con estudio profesional abierto en la avenida 27 de Febrero núm. 194, plaza Don Bosco, apto. 401, sector Don Bosco, Santo Domingo, Distrito Nacional,

actuando como abogado constituido de Pedro Ramón Peralta González, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0341352-6, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional.

3. Mediante dictamen de fecha 20 de mayo de 2020, 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 9 de diciembre 2020, integrada por los magistrados Manuel A. Read Ortiz, presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrado.

II. Antecedentes

6. En ocasión del proceso de reclamación en saneamiento (litigioso) incoado por Pedro Ramón Peralta González, con relación a una porción de terreno ubicada en el distrito catastral núm. 3 del municipio Jarabacoa, provincia La Vega, la Sala I del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega dictó la decisión núm. 205180352, de fecha 21 de marzo de 2018, la cual rechazó el saneamiento solicitado por Pedro Ramón Peralta González y dejó sin efecto los trabajos técnicos realizados en mensura por motivo de la referida solicitud.

7. La referida decisión fue recurrida en apelación por Pedro Ramón Peralta González, dictando la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 201900130, de fecha 7 de agosto de 2019, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: *ACOGE, en cuanto al fondo el recurso de apelación depositado en fecha 9 del mes de abril del 2018, suscrito por el licenciado Pedro Francisco Labour Méndez, quien actúa en representación del señor PEDRO RAMÓN PERALTA GONZÁLEZ, dominicano, mayor de edad, empleado privado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 031-0341352-6, domiciliado y residente en la calle 4-A, casa 16, Tierra Alta, Santiago, representado a su vez por la señora Ana Cristina Rosario; interpuesto en contra la sentencia No. 205180352, de fecha 21 de marzo del 2018, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Sala I, de la Vega. SEGUNDO:* *Revoca en todas sus partes, la sentencia recurrida, y este Tribunal de alzada por propia autoridad y contrario imperio, decide lo siguiente: a) APRUEBA El acto de venta bajo firma privada de fecha 19 de marzo de 2009, legalizado por el licenciado Andrés Mejía Lizardo, Notario Público de los del número para el municipio de La Vega, suscrito entre los señores JOSE VELOZ PACHECO (vendedor) y PEDRO RAMON PERALTA GONZÁLEZ (comprador). b) Se ACOGE la reclamación por ser procedente y bien fundada en derecho de conformidad con la ley que rige la materia, en consecuencia Ordena la adjudicación y el registro del Derecho de Propiedad de la Parcela 313116165269, del municipio de Jarabacoa, provincia de La Vega, con una extensión superficial de 594.31 metros cuadrados; a favor del reclamante el señor PEDRO RAMÓN PERALTA GONZÁLEZ, dominicano, mayor de edad, casado, empleado privado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 031-0341352-6, domiciliado y residente en la calle 4-A, casa 16, Tierra Alta, Santiago. c) Ordena el registro del derecho de propiedad de la Parcela número 313116165269, del Municipio La Vega, Provincia La Vega, con una superficie de 594.31 metros cuadrados, a favor del señor PEDRO RAMÓN PERALTA GONZÁLEZ, dominicano, mayor de edad, casado, empleado privado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 031-0341352-6, domiciliado y residente en la calle 4-A, casa 16, Tierra Alta, Santiago. TERCERO:* *ORDENA a la Registradora de Títulos del Departamento de La Vega, registrar la parcela No. 313116165269, del municipio de Jarabacoa, provincia de La Vega, con una extensión superficial de 594.31, metros cuadrados; y demás especificaciones consistentes en el plano individual, a favor del señor PEDRO RAMÓN PERALTA GONZÁLEZ, dominicano, mayor de edad, casado, empleado privado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 031-0341352-6, domiciliado y residente en la calle 4-A, casa 16, Tierra Alta, Santiago. CUARTO:* *RECHAZA, los pedimentos de costas por tratarse de un asunto de orden público. QUINTO:* *Se ORDENA a la Registradora*

de Títulos del Departamento de La Vega, EXPEDIR el correspondiente certificado de título a favor de la persona indicada anteriormente y hacer constar en dicho título lo siguiente: la presente sentencia puede ser impugnada mediante el recurso de revisión por causa de fraude durante un año a partir de la emisión del mismo. Y no se reputará tercer adquirente de buena fe a toda persona que adquiere un inmueble durante el plazo previsto a interponer el recurso de revisión por causa de fraude. **SEXTO:** ORDENA a la Secretaria de este Tribunal, la comunicación de esta Sentencia a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, así como a los reclamantes y su abogado que aparece en el acta de audiencia. **SÉPTIMO:** ORDENA a la Secretaria de este Tribunal, que una vez cumplido el plazo de treinta (30) días después de notificada la sentencia, para poder incoar el recurso de la casación y no se ejerza, expida el oficio de registro correspondiente a la oficina del Registrador de Títulos competente para los fines de lugar” (sic).

III. Medios de casación

8. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Violación al derecho de defensa y al derecho al debido proceso. **Segundo medio:** Violación artículo 141 de nuestro Código de Procedimiento Civil. Insuficiencia o falta de motivos. Falta de base legal” (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

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

10. Para apuntalar los dos medios de casación propuestos, 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* incurrió en los vicios invocados al no tomar en cuenta el acto de venta de fecha 5 de julio de 2000, certificado por la Dra. Zoraida A. Taveras y registrado en la Conservaduría de Hipotecas, por ser una fotocopia, no obstante haberse depositado el original de la certificación de fecha 30 de agosto de 2019, expedida por la secretaria del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en la que consta que el indicado acto de venta se encontraba en original en el expediente núm. 0495-18-00857, relativo a la parcela núm. 1610, Distrito Catastral núm. 3, municipio Jarabacoa, provincia La Vega, rechazando sus reclamaciones sin ponderar las demás pruebas presentadas ni establecer en su sentencia motivos precisos y suficientes que justifiquen el fallo dado, mediante una relación de hechos que permitan verificar el derecho aplicado, en virtud de que no fue depositado el contrato de cuota litis mediante el cual el Lcdo. José Veloz Pacheco, justifica su derecho adquirido y transferido dentro del inmueble en cuestión, a favor de Pedro Ramón Peralta González; sin embargo, el tribunal *a quo* otorgó derechos a la parte hoy recurrida sobre los del *de cuius* Nazario Payano del Rosario, quien lo adquirió con anterioridad al recurrido.

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

“En cuanto a las conclusiones presentadas por la parte recurrida, quien de igual manera reclama la propiedad de este inmueble, no demostró tener la posesión del terreno que compone, solo aportó una fotocopia de un acto de venta de fecha 3 de julio de 2000, donde supuestamente los señores Natividad Payano Rosario, Isabel Payano Rosario, Francisca Payano Rosario de Pérez, Eleodoro Payano Rosario, Mireya Payano del Rosario venden a favor del señor Nazario Payano del Rosario, 5,030.91 metros cuadrados, sin demostrar al Tribunal que los terrenos de la posicional que conforma esta parcela, esté dentro de esa porción, toda vez que la inspección realizada en el curso del trabajo técnico para saneamiento, realizada por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, indica que no existe

superposición con otro inmueble, por tales motivos se rechazan estas conclusiones, sin necesidad de hacerlo consta en el dispositivo de esa sentencia” (sic).

12. Por otra parte, sigue exponiendo el tribunal *a quo* entre sus motivos, lo que a seguidas se transcribe:

“Ciertamente se comprueba que, mediante acto de venta de fecha 19 de marzo de 2009, firmas legalizadas por el licenciado Andrés Mejía Lizardo, Notario Público de los del número para el municipio de La Vega, el señor PEDRO RAMÓN PERALTA GONZÁLEZ compró al señora JOSÉ VELOZ PACHECHO, una porción que mide 629.86 metros cuadrados, en la parcela 1610 distrito catastral 3 municipio La Vega, transcrito en fecha 29/12/2009, en la Conservaduría de Hipotecas de La Vega [...] Por las declaraciones dadas por los comparecientes en las audiencias celebradas por este Tribunal en fecha 3 de septiembre de 2018 y 20 de febrero de 2019 y el testigo bajo la fe del juramento, se aprecia que el terreno que compone el inmueble reclamado, es la porción comprada por el reclamante en el año 2009 al abogado que representó los sucesores Payano, a quienes le pagaron en naturaleza sus honorarios, por haberlos representados en el proceso de saneamiento seguido a la parcela completa, lo cual está especificado en otra parte de esta sentencia, ocupando el reclamante el inmueble después de haberlo comprado, quien lo tiene cercado y se comporta como dueño”(sic).

13. De la valoración de los medios indicados se comprueba que el vicio invocado se sostiene, de manera principal, en la no ponderación del contrato de venta de fecha 5 de julio de 2000, correspondiente a una porción de terreno de la parcela en litis de 5,030.91 m², convenida por Natividad Payano Rosario, Isabel Payano Rosario, Francisca Payano Rosario de Pérez, Eleodoro Payano Rosario y Mireya Payano del Rosario a favor del señor Nazario Payano del Rosario, legalizadas las firmas por la Dra. Zoraida Taveras Difó, notario público del Distrito Nacional.

14. De las motivaciones establecidas en la sentencia hoy impugnada y de los documentos presentados por la parte hoy recurrente en apoyo a los argumentos planteados, tales como la certificación núm. 19/1401, de fecha 30 de agosto de 2019, expedida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el original de la certificación expedida por la Dirección de Registro Civil y Conservaduría de Hipotecas de La Vega, en la que figura registrado el contrato de venta de fecha 5 de julio de 2000, pruebas depositadas con la finalidad de demostrar la existencia de la venta; sin embargo, si bien señala el tribunal *a quo* en su sentencia que el contrato de venta en cuestión fue depositado en fotocopia, no es menos verdad, que los motivos que sustentan el rechazo de las pretensiones de la actual parte recurrente no se sostienen del depósito en fotocopia del documento argüido, sino más bien en el hecho de que la parte hoy recurrente no demostró que la porción alegada como adquirida por ellos se encuentra dentro de la porción objeto de la presente litis, ya que los trabajos de inspección realizados en ocasión del proceso de saneamiento litigioso arrojaron que no existe una superposición con otro inmueble y que la porción de terreno individualizada y saneada de 629.86 m², está delimitada y poseída de manera pública y pacífica por el reclamante Pedro Ramón Peralta González, mediante los testimonios y demás hechos comprobados, cumpliéndose con todas las características para la prescripción adquisitiva, según verificaron los jueces de fondo y que no fueron refutados por la parte hoy recurrente en casación ante el tribunal de alzada ni contrarrestados ante esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en virtud de elementos de prueba suficientes.

15. Es oportuno señalar, además, que la jurisprudencia pacífica ha establecido que: ... *los jueces del fondo, haciendo uso de su poder soberano de apreciación y sin incurrir en violación de ningún precepto jurídico, pueden ponderar, de los documentos aportados por las partes, solamente aquellos que consideren útiles para la causa y sustentar en ellos su decisión*; en ese orden, el punto relevante para el presente caso no es solamente la demostración de la existencia del contrato de venta indicado, sino que la porción adquirida en virtud de dicho contrato se encuentre dentro de la porción que se pretende sanear, y además, demostrar su posesión material, hechos estos que no fueron constatados ante los jueces del fondo; todo lo contrario, la posesión material y pacífica fue caracterizada a favor de la parte

hoy recurrida.

16. En relación con la violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, esta Tercera Sala ha establecido, de manera constante, que el referido artículo quedó subsumido en el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, el cual establece el requisito de la motivación de las sentencias dictadas ante esta jurisdicción, siendo este el artículo aplicado en esta materia; que aclarado este punto, es criterio jurisprudencial que: *... una sentencia adolece del vicio de falta de base legal, cuando los motivos dados por los jueces no permiten comprobar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la aplicación de la ley, se hayan presentes en la decisión, ya que este vicio no puede provenir sino de una incompleta exposición de los hechos de la causa y de los textos legales aplicados.*

17. Basado en este criterio, el tribunal *a quo* estableció como hechos ciertos, en virtud de los testimonios y los documentos aportados ante él, a saber, las sentencias núms. 23, de fecha 15 de noviembre de 2001, dictada por el Tribunal Superior de Tierras y 101, de fecha 26 de diciembre de 2007, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Sala II de La Vega, que el Lcdo. Pedro Veloz Pacheco fue el representante legal en esta jurisdicción para el conocimiento del proceso de saneamiento de los reclamantes originales del inmueble objeto del presente proceso Eleodoro, Ana, Isabel, Mireya, Francisca y Natividad, todos de apellidos Payano Rosario y del mismo *de cuius* Nazario Payano del Rosario; que, por igual comprobó el tribunal de alzada que fue admitido mediante testimonio que le fue cedido terreno al Lcdo. Pedro Veloz Pacheco, quien justificó ante los jueces del fondo sus derechos como pago de sus servicios por la sucesión de Juan Payano.

18. En casos similares, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, ha establecido, mediante jurisprudencia constante, que: *Corresponde a los jueces de fondo verificar los hechos presentados ante ellos y determinar su sinceridad, lo cual no entra en el control casacional de la Suprema Corte de Justicia, máxime cuando estos han evaluado cuál de las posesiones alegadas se caracteriza más como una posesión teórica y cuál como una posesión física.*

19. Los criterios antes indicados ponen en evidencia, que el tribunal *a quo* no incurrió en violación a las garantías constitucionales, al derecho de defensa, a la tutela judicial efectiva y al debido proceso instituido por la Constitución en sus artículos 68 y 69, ni en los demás vicios invocados, ya que el tribunal *a quo* decidió conforme con los hechos y elementos probatorios que les resultaron más verosímiles y que lo llevaron a determinar la existencia de hechos suficientes que comprobaron la sinceridad de la posesión, la ocupación pacífica y efectiva del inmueble solicitado en saneamiento, sin que la parte hoy recurrente demostrara mediante hechos y documentos haber adquirido y estar ocupando el terreno resultante de los trabajos en proceso de saneamiento.

20. Finalmente, el estudio general de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* hizo una correcta apreciación de los hechos y documentos de la causa, exponiendo motivos suficientes, pertinentes y congruentes que justifican la decisión adoptada, 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 de 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 sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por los sucesores de Nazario del Rosario, los señores Rosa Mery, José Luis, Damián, Manuel de Jesús, Juan Carlo, Pedro, Osiris, Ángel y Ramona, todos

de apellidos Payano Balcácer, contra la sentencia núm. 201900130, de fecha 7 de agosto de 2019, dictada por la Segunda 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 de los Dres. Pedro Fco. Labour Méndez y Ernesto Mateo Cuevas, abogados de la parte recurrida, 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.

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 leída en audiencia pública en la fecha en ella indicada.