

---

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 9 de marzo de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Hacienda Rancho Colinas, C. por A.
Abogado:	Dr. José Valentín Sosa E.
Recurrido:	Asociación de Productores el Nuevo Camino (Apronuca).
Abogados:	Dres. Manuel A. Acosta Uribe y Julio César Mercedes Díaz.

*Juez ponente: 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 **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 la razón social Hacienda Rancho Colinas, C. por A., contra la sentencia núm. 201800073, de fecha 9 de marzo 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 2 de mayo de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. José Valentín Sosa E., dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 090-0011167-5, con estudio profesional abierto en la calle Dr. Delgado núm. 34 casi esq. calle Santiago, edif. Brea Franco, 3° piso, apto. 301, sector Gascue, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de la razón social Hacienda Rancho Colinas, C. por A., organizada conforme con las leyes dominicanas, con domicilio social ubicado en Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por su vicepresidente Víctor Julio Peña Núñez, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 028-0000590-4, domiciliado y residente en la avenida Libertador núm. 146, municipio Salvaleón de Higüey, provincia La Altagracia.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 25 de mayo de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Dres. Manuel A. Acosta Uribe y Julio César Mercedes Díaz, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 023-0000908-7 y 023-0021370-5, con estudio profesional abierto en la calle Lcdo. Laureano Canto Rodríguez núm. 3, sector Villa Velásquez, municipio y provincia San Pedro de Macorís, actuando como abogados constituidos de la Asociación de Productores el Nuevo Camino (Apronuca), representada por su presidenta Mary Bueno, dominicana, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 067-0006747-0, domiciliada y residente en calle Marcos Adón núm. 12, municipio Sabana de la Mar, provincia Hato Mayor y domicilio *ad hoc* en la oficina de sus abogados apoderados, compuesta por sus directivos Juan Ramón Benjamín, Agapito Fermín Calcaño, Adolfo Vidal, Rafael Encarnación, Rafael Encarnación,

Marcelino Castillo, Juan Castillo Ventura e Hilario Castillo Joaquín, poseedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 067-0004964-3, 067-0010449-7, 026-0067928-2, 067-0007466-6, 100-0003430-5, 100-0001489-3 y 100-0003429-7.

3. Mediante dictamen de fecha 18 de marzo 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 25 de noviembre de 2020, integrada por los magistrados Manuel A. Read Ortiz, presidente, Moisés A. Ferrer Landrón Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrado.

## II. Antecedentes

5. En ocasión de un proceso de saneamiento, el cual se tornó litigioso, a requerimiento de la razón social Hacienda Rancho Colinas, C. por A., contra la Asociación de Productores El Nuevo Camino (Apronuca), Agapito Fermín Calcaño e Hilario Castillo Joaquín, con relación a la parcela núm. 415063433274, Distrito Catastral núm. 39/1, municipio Sabana de la Mar, provincia Hato Mayor, dictando el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de El Seibo la sentencia núm. 201600081, de fecha 3 de marzo de 2016, la cual rechazó la solicitud de aprobación de saneamiento.

6. La referida decisión fue recurrida por la razón social Hacienda Rancho Colinas, C. por A., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 201800073, de fecha 9 de marzo de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** *Acoge como bueno y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación intentado por Hacienda Rancho Colina, C. Por A., contra la Sentencia No. 201600081, dictada en fecha 3 de marzo de 2016, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Seibo, con relación a la Parcela núm. 415063433274, Distrito Catastral núm. 39/1era., del municipio de Sabana de la Mar, provincia Hato Mayor y de la Asociación de Productores El Nuevo Camino (APRONUCA), Agapito Fermín Calcaño e Hilario Castillo Joaquín, por haber sido intentado de acuerdo a la ley. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo rechaza el recurso antes indicado, en consecuencia, confirma en todas sus partes la Sentencia No. 201600081, dictada en fecha 3 de marzo de 2016, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Seibo, con relación a la Parcela núm. 415063433274, Distrito Catastral núm. 39/1., del municipio de Sabana de la Mar, provincia Hato Mayor, por los motivos indicado en el cuerpo de esta sentencia. **TERCERO:** Condena a Hacienda Rancho Colina, C. Por A., al pago de las costas procesales, ordenado su distracción a favor y provecho Lic. Guacanagarix Ramírez Núñez, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad. **CUARTO:** 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. **QUINTO:** Por último, ordena igualmente 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

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Incorrecta aplicación de los arts. 44 y 47 de la Ley No. 834. **Segundo medio:** Falta de ponderación de documentos, falta de base legal. **Tercer medio:** Omisión de estatuir. **Cuarto medio:** Violación a los literales J y K del art. 101 del Reglamento de los Tribunales de Jurisdicción Inmobiliaria. **Quinto medio:** Violación a los arts. 66 de la Ley No. 108-05 y 88 del Reglamento a los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria” (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 1º 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.

#### **V. Incidente**

#### **En cuanto a la nulidad del recurso de casación**

9. La parte recurrida, Asociación de Productores el Nuevo Camino (Apronuca), solicita, en su memorial de defensa, que se declare nulo el presente recurso de casación por improcedente e infundado, mientras que sus miembros solicitan que se declare nulo, de pleno derecho y en todas sus partes, el referido recurso.

10. Como los anteriores pedimentos tienen por finalidad eludir el examen del fondo del recurso procede examinarlos con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

11. Esta Tercera Sala considera que el primero de los pedimentos de nulidad propuestos por la parte recurrida se refiere al fondo del presente recurso de casación y respecto del segundo, la parte recurrida, en el desarrollo de su memorial de defensa, no sustenta las razones por las cuales solicita la nulidad invocada, de pleno derecho; motivos por los cuales se rechaza la excepción de nulidad planteada y se *procede al examen de los medios que fundamentan el presente recurso de casación.*

12. Para apuntalar el primer medio de casación propuesto, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* realizó una incorrecta aplicación de los artículos 44 y 47 de la Ley núm. 834-78, al indicar, en sus motivaciones, que la parte hoy recurrente no tiene calidad para solicitar el saneamiento del inmueble en cuestión, puesto que no demostró haberlo adquirido de la señora Julia Nilka Peña de Duchaine

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

“Que la parte reclamante en el proceso de saneamiento Compañía Hacienda Rancho Colinas, C. por A., representada por el señor Víctor Julio Peña Núñez, a fin de obtener la adjudicación de la Parcela 415063433274 del Distrito Catastral No. 39/era. del Municipio de Sabana de La Mar, con una superficie de 752.095,18, argumenta que posee esos terrenos desde hace más de quince años, los cuales, según dice, adquirió de manos de la Compañía Ganadera del Palmar, C. por A. Este tribunal ha tenido a la vista el contrato de fecha 9 de junio del año 1995, en el cual se hace constar que la compañía Hacienda del Carmen, C por A., representada por el señor Veremundo Quiñones Mojica, se compromete a venderle a la señora Julia Nilka Peña de Duchaine, quien acepta: “...Grupo que forma la finca denominada Rancho Colina, integrado de las siguientes parcelas...Todos los derechos que le asisten dentro de la parcela 155, del D.C. 39 del Municipio de Sabana de La Mar, Provincia de Hato Mayor, en el lugar de su posesión actual, porción 31, derechos debidamente adjudicados por el Tribunal de Tierras, mediante sentencia expedida al efecto; “así como la Constancia levantada en fecha 8 del mes de agosto del año 1995, firmada por la compañía Hacienda del Carmen, C. por A., representada por el señor Veremundo Quiñones Mojica y la señora Julia Nilka Peña de Duchaine, en la cual se hace constar la obligación contraída entre ambos para hacer efectiva la venta del inmueble antes descrito, entre otros, dan constancia, además dicho documento de que la compañía Hacienda del Carmen, C. por A., había recibido el pago de los terrenos y que la señora Julia Nilka Peña de Duchaine había aceptado la constitución de una compañía denominada Hacienda Rancho Colinas, C. por A., donde la Hacienda del Carmen, C. por A., aportaría en naturaleza los bienes consignados en el contrato de promesa de venta de fecha 9 de junio de 1995. De lo expuesto se establece que al momento de celebrarse los contratos antes descritos, no estaba conformada la compañía Hacienda Rancho Colinas, C. por A., sino que los bienes fueron adquiridos por la señora Julia Nilka Peña de Duchaine, sin que conste en la documentación del proceso, ninguna prueba mediante la cual se pueda

establecer que la señora Julia Nilka Peña de Duchaine, haya donado, vendido, aportado en naturaleza o de algún modo cedido, el inmueble que la Compañía Hacienda Rancho Colina, C. por A., pretende se le adjudique en un proceso de saneamiento. El artículo 20 de la Ley 108-05 dispone que puede iniciar proceso de saneamiento el Estado Dominicano y toda persona física o moral que reclame o posea un derecho sobre un inmueble no registrado. En la especie, el proceso de saneamiento lo ha iniciado la Compañía Hacienda Rancho Colinas, C. por A., sin embargo la documentación aportada a fin de probar la posesión, como se ha dejado establecido en el apartado anterior, prueba que la señora Julia Nilka Peña de Duchaine compró el inmueble arriba descrito, sin que Hacienda Rancho Colina, C. por A., haya probado que dicha señora le haya traspasado o de algún modo cedido su derecho de posesión, motivos por los cuales entendemos que la recurrente no ha probado, conforme manda la ley su posesión, tal y como lo ha establecido el tribunal de primer grado” (sic).

14. De la lectura de las motivaciones se comprueba que el tribunal *a quo*, para fallar como lo hizo, estableció que la señora Julia Nilka Peña de Duchaine detenta la posesión del terreno cuyo saneamiento se solicita, sin que se verifique, a partir de los medios de prueba depositados, que la parte hoy recurrente haya adquirido la propiedad del inmueble, por tanto, de conformidad con el artículo 20 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, no puede solicitar la adjudicación del inmueble por saneamiento.

15. En tal sentido, contrario a lo invocado por la parte hoy recurrente, el tribunal *a quo* no sustentó su decisión sobre las disposiciones contenidas en los artículos 44 y 47 de la Ley núm. 834 de 1978, al no valorar el medio de inadmisión por falta de calidad procesal, sino, en relación al artículo 20 de la referida ley, que establece quién es el que puede iniciar el proceso de saneamiento, no incurriendo con ello en las violaciones denunciadas en el medio examinado, razón por la cual debe ser desestimado el primer medio examinado.

16. Para apuntalar el segundo medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que la sentencia impugnada evidencia una falta de ponderación de documentos, al indicar que no se comprobó que Julia Nilka Peña de Duchaine cedió su derecho de posesión sobre el inmueble objeto de saneamiento, sin embargo, en el expediente formado al efecto constan, a saber: 1) El contrato de venta definitivo, de fecha 28 de junio de 1995, legalizado por el Dr. Bienvenido Leonardo, notario de los del número para el Distrito Nacional; 2) La constancia o declaración, de fecha 8 de agosto de 1995, suscrita por Veremundo Quiñones Mojica, en calidad de presidente-tesorero de la razón social Hacienda del Carmen, C. por A., legalizado por el Dr. Bienvenido Leonardo, notario de los del número para el Distrito Nacional; y 3) Los documentos constitutivos de la razón social Hacienda Rancho Colinas, C. por A., entre los que se destacan, la primera asamblea general constitutiva, de fecha 7 de agosto de 1996, la segunda asamblea constitutiva, de fecha 29 de octubre de 1996 y el certificado de registro mercantil de la razón social Hacienda Rancho Colinas, C. por A., por cuya ponderación el tribunal *a quo* se habría percatado de que Julia Nilka Peña de Duchaine realizó el acto de cesión o traspaso de la parcela núm. 155, posesión núm. 14, Distrito Catastral 39/1era, municipio Sabana de la Mar, provincia Hato Mayor, a favor de la parte hoy recurrente

17. Es oportuno acotar que: *... los jueces del fondo, en virtud del poder soberano del que están investidos en la depuración de la prueba, están facultados para fundamentar su criterio en los hechos y documentos que estimen de lugar y desechar otros; además, es importante señalar, que la apreciación del valor probatorio de los documentos y su contribución a la verosimilitud de los hechos alegados, constituyen cuestiones de hecho que pertenecen al dominio de la soberana apreciación de los jueces de fondo y escapan al control de la casación, salvo desnaturalización;* lo que no ha ocurrido en la especie, por cuanto, para adoptar su decisión, el tribunal *a quo* valoró el conjunto de pruebas presentadas y concedió valor probatorio a aquellas que permitieron comprobar la realidad de los hechos alegados por las partes.

18. En esas atenciones, el estudio de la sentencia impugnada pone en evidencia, que el tribunal *a quo*, después de un análisis integral de las pruebas depositadas en el expediente, incluyendo el acto de venta, la declaración o constancia y los documentos societarios referidos por la parte recurrente en el medio que se examina, determinó que Julia Nilka Peña de Duchaine adquirió el inmueble objeto de saneamiento, de

la razón social Hacienda del Carmen, C. por A., representada por Veremundo Quiñones Mojica, comprometiéndose ambas partes a aportar el inmueble en naturaleza a favor de la parte hoy recurrente, lo que no fue acreditado ante la jurisdicción de fondo, razón por la cual no se verifica que la parte recurrente tenga la posesión de este.

19. En tal sentido y contrario a lo alegado por la parte recurrente, el tribunal *a quo* determinó, mediante el análisis exhaustivo de los medios de prueba, la relevancia y pertinencia de aquellas que le permitieron dar respuesta a los hechos controvertidos, sin incurrir en los vicios alegados por la parte hoy recurrente, por lo que, en consecuencia, el medio examinado debe ser desestimado.

20. Para apuntalar el tercer y cuarto medios de casación, examinados en conjunto 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* hizo suyos los motivos dados por el tribunal de primer grado, sin explicar razones, lo que implica que no se pronunció sobre los pedimentos y conclusiones de las partes litigantes, lo que se traduce en una total omisión de estatuir; que en la audiencia de fecha 2 de marzo de 2017 fueron escuchados los testigos propuestos por las partes, incluyendo varios colindantes del inmueble objeto de saneamiento, sin embargo, sus declaraciones no constan en la decisión hoy impugnada en casación, por tanto, carece de una exposición detallada de los hechos y motivos jurídicos en que se funda, lo cual viola las disposiciones de los literales J y K del artículo 101 del Reglamento de los Tribunales de Jurisdicción Inmobiliaria.

21. En cuanto a la omisión de estatuir ha sido establecido que: ... *se configura cuando un tribunal dicta una sentencia sin haberse pronunciado sobre uno o varios de los puntos de las conclusiones formalmente vertidas por las partes*; lo que no se verifica en la especie, pues 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 formulados por las partes. El tribunal *a quo* justificó su decisión, efectuando una relación detallada de los hechos, un examen de los medios de prueba y una motivación adecuada con la decisión, dando motivos suficientes y pertinentes, que permitieron dar respuesta a todos los puntos controvertidos por las partes, referentes a la titularidad, posesión y regularidad del saneamiento solicitado.

22. En cuanto a la falta de motivación de la sentencia impugnada resulta útil establecer que: ... *los tribunales de alzada pueden, puesto que ninguna ley se lo prohíbe, dar sus propios motivos o adoptar los de los primeros jueces, sin necesidad de reproducirlos, o de limitarse esto último a los que sean, a su juicio correctos, legales y suficientes para justificar la solución del asunto*.

23. En esas atenciones, si bien, el tribunal *a quo* adoptó los motivos dados por el tribunal de primer grado, desarrolló sus propios motivos, tanto de hecho como de derecho, exponiendo, de manera clara y completa, que los medios de prueba presentados no demuestran que la parte hoy recurrente haya adquirido el inmueble objeto de saneamiento o que sustente la posesión del inmueble, lo cual permite a esta Tercera Sala verificar que la ley ha sido bien aplicada.

24. En cuanto a la declaraciones de los testigos ha sido juzgado que: ... *los jueces del fondo, en virtud del poder soberano del que están investidos, están facultados para fundamentar su criterio en los hechos y documentos que estimen de lugar y desechar otros, dando mayor valor probatorio a unos que a otros*; como correctamente hizo el tribunal *a quo*, ya que ponderó las pruebas que consideró pertinentes al proceso de saneamiento del que se encontraba apoderado, considerando aquellas que resultaron más apegadas a la correcta solución del caso, sin que ello implique la violación de ningún precepto jurídico, por esta razón, los medios examinados deben ser desestimados.

25. Para apuntalar el quinto y último medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* violentó los artículos 66 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario y 88 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierra y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, al condenar a la parte hoy recurrente al pago de las costas, cuando en el proceso de saneamiento no

aplica tal condena y peor aún, fueron distraídas a favor del Lcdo. Guacanagarix Ramírez Núñez, quien no intervino en grado de apelación, no asistió a la audiencia, ni suscribió un escrito, pedimento o conclusiones.

26. El análisis de la sentencia impugnada pone de relieve, que el tribunal *a quo* condenó a la parte hoy recurrente al pago de las costas del procedimiento, sin embargo, de conformidad con las disposiciones del artículo 66 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, el proceso de saneamiento está exento de la condenación en costas, además, de que el abogado en provecho de quien fueron distraídas no participó en el proceso que terminó con la sentencia impugnada, por tanto, el tribunal *a quo* incurrió en el vicio denunciado, razón por lo que procede acoger el aspecto de este quinto medio examinado y casar, por vía de supresión y sin envío, el ordinal tercero del fallo impugnado, por no quedar nada que juzgar al respecto y rechazar en sus demás aspectos del recurso de casación de que se trata, conforme a las razones expuestas.

27. Que al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, cuando ambas partes sucumben en algunos puntos de sus pretensiones, procede compensar las costas del procedimiento.

#### **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 sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

### **FALLA**

**PRIMERO:** CASA, por vía de supresión y sin envío, por no quedar nada que juzgar, el ordinal tercero de la sentencia núm. sentencia núm. 201800073, de fecha 9 de marzo de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

**SEGUNDO:** RECHAZA, en sus demás aspectos, el recurso de casación interpuesto por la razón social Hacienda Rancho Colinas, C por A., contra la referida sentencia.

**TERCERO:** COMPENSA las costas de 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.

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.