

---

Sentencia impugnada:	Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 28 de febrero de 2019.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Alejandrina Velázquez.
Abogado:	Dr. Freddy A. Piña Luciano.
Recurridos:	Adriana Vargas y Domingo Nolasco Vargas.
Abogados:	Dr. Juan A. Jáquez Núñez y Lic. Kristian Ant. Jáquez Espinal.

*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 Alejandrina Velázquez, contra la sentencia núm. 1399-2019-S-00024, de fecha 28 de febrero de 2019, dictada por la Tercera 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 11 de junio de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. Freddy A. Piña Luciano, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0787118-5, con estudio profesional abierto en la avenida 27 de Febrero núm. 102, edif. Miguel Mejía, *suite* 303, sector El Vergel, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de Alejandrina Velázquez, dominicana, provista de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0795073-5, domiciliada y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional..

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 12 de julio de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. Juan A. Jáquez Núñez y el Lcdo. Kristian Ant. Jáquez Espinal, dominicanos, poseedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0139719-8 y 001-1113872-3, con estudio profesional, abierto en común, en la avenida Rómulo Betancourt núm. 1212, plaza Amer, *suite* L-3, sector Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de Adriana Vargas y Domingo Nolasco Vargas, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0699474-2 y 001-0704546-0, domiciliados y residentes en la calle Francisco Vargas, casa núm. 1, sector El Palmar de Herrera, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo.

3. Mediante dictamen de fecha 13 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 14 de octubre de 2020, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, Moisés A. Ferrer Landrón y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

## II. Antecedentes

5. En ocasión de una litis en nulidad de deslinde, de resolución y de certificado de título, incoada por Adriana Vargas y Domingo Nolasco Vargas contra Alejandrina Velázquez, con relación a la parcela núm. 85-003-6942 del Distrito Catastral núm. 7 del Distrito Nacional, la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0316-2017-S-00091, de fecha 28 de febrero de 2017, que acogió parcialmente la demanda, anulando los trabajos técnicos de deslinde presentados por Alejandrina Velázquez y ordenando la expedición de constancia anotada de los derechos registrados de Alejandrina Velázquez y su desalojo de la porción de terreno ocupada.

6. La referida decisión fue recurrida en apelación por Alejandrina Velázquez, dictando la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1399-2019-S-00024, de fecha 28 de febrero de 2019, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** *ACOGE en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto en fecha 19 de junio del año 2017, por la señora Alejandrina Velázquez, por intermedio de su abogado el Dr. Freddy A. Piña Luciano. SEGUNDO: RECHAZA en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto en fecha 19 de junio del año 2017, por la señora Alejandrina Velázquez, por intermedio de su abogado el Dr. Freddy A. Piña Luciano, y sus conclusiones pronunciadas en audiencia, por los motivos indicados, contra la sentencia núm. 0316-2017-S-00091, de fecha 28 de febrero del año 2018, dictada por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, con relación a la parcela núm. 85G y 85-003-6942, del DC.7, Distrito Nacional, y sus conclusiones pronunciadas en audiencia, por los motivos indicados. TERCERO: CONFIRMA, la sentencia núm. 0316-2017-S-00091, de fecha 28 de febrero del año 2018, dictada por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, con relación a la parcela núm. 85-G y 85-003-6942, del Distrito Nacional a excepción del ordinal segundo de su dispositivo, para que en lo adelante se lea así: "SEGUNDO: Acoge parcialmente en cuanto al fondo, en consecuencia, declara la nulidad del deslinde que dio como resultado la parcela núm. 85-002-6942 del Distrito Catastral núm. 07, del Distrito Nacional, a favor de la señora Alejandrina Velázquez, y la resolución dictada al efecto por el Tribunal Superior de Tierras, en consecuencia, instruye al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a realizar las siguientes actuaciones: Cancelar, el certificado de título matrícula núm. 2004-4130 que ampara el derecho registrado dentro del ámbito de la parcela núm. 85-003-6942 del Distrito Catastral núm. 07, del Distrito Nacional, a favor de la señora Alejandrina Velázquez, con una superficie de 602.00 metros cuadrados. Expedir por única vez, la constancia anotada correspondiente a los derechos de Alejandrina Velázquez, dominicana, mayor de edad, casada, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0795073-5, dentro del ámbito de la parcela núm. 85-Resto, del distrito catastro núm. 07, del Distrito Nacional. CUARTO: CONDENA a la parte recurrente, la señora Alejandrina Velázquez, de las costas del proceso, distrayéndolas a favor y provecho del Dr. Juan A. Jáquez Núñez, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte. QUINTO: ORDENA a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, CANCELAR la designación catastral vigente en la cartografía de mensuras de la parcela núm. 85-003-6942, del Distrito Catastral núm. 07, del Distrito Nacional, conforme a los motivos expuestos. SEXTO: ORDENA al Registrador de Títulos, ejecutar lo dispuesto en el ordinal que antecede, y a su vez: a) CANCELAR el Certificado de Título que ampara la parcela núm. 85-003-6942, del Distrito Catastral núm. 07, del Distrito Nacional; irregularmente deslindada, para que emita una constancia, por única vez, a la señora Alejandrina Velázquez, en razón de la*

restitución del derecho, en su calidad de copropietaria, pero dentro de la parcela 85- Resto, no dentro de la irregular parcela núm.85-003-6942. b) MANTENER, sobre los derechos de la señora Alejandrina Velázquez, dentro de la parcela núm. 85-Rsto, la anotación: “núm. 010282344, oposición, a favor de Andrés y Wenceslao Vainilla. El derecho tiene su origen en Oposición, según consta en el documento de fecha 31 de julio del año 1979, acto de alguacil instrumentado por el Ministerial Rafael Espaillat Pérez, inscrito en el libro diario el 01 de agosto del año 1979, sobre la parcela núm. 85-Resto. c) MANTENER, la anotación núm. 010282345, Litis Sobre Derechos Registrados, a favor de Adriana Vargas y Domingo Nolasco Vargas en contra de Alejandrina Velázquez. El derecho tiene su origen en notificación de litis, según consta en el documento de fecha 03 de diciembre del año 2010, emitido por el Tribunal de Jurisdicción Original, Distrito Nacional, inscrito en el libro diario el 07 de diciembre del año 2010 asentado en fecha 27 de diciembre del año 2010.”, generada con motivo del deslinde anulado, pero sobre la parcela núm. 85-Resto, de que se trata, una vez la presente sentencia adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. **SÉPTIMO:** ORDENA a la Secretaria General del Tribunal Superior de Tierras: 1. DESGLOSAR, si así fuere requerido, los documentos depositados en el expediente, no generados por la Jurisdicción Inmobiliaria, para ser entregados en manos del recurrente, abogado o apoderado, debidamente acreditados, a solicitud de parte, dejando copia certificada de los mismos en el expediente. 2. PROCEDER a la publicación de la presente sentencia en la forma que prevé la ley y sus reglamentos, así como al Registro de Títulos correspondiente, y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales (sic).

### III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los medios siguientes: “**Primer medio:** Violación al artículo 51 de la Constitución Política de la República Dominicana. **Segundo medio:** Falta de base y sustentación jurídica. **Tercer medio:** Insuficiencia de motivos” (sic).

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

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, si bien en su memorial de casación enuncia los medios mediante los cuales sustenta su recurso, no realizó un desarrollo determinado de estos; sin embargo, del contenido de sus “por cuantos”, se extrae que la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en una exposición vaga e incompleta de los hechos del proceso, indicando que mediante una sola inspección realizada por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, no se podía determinar la superposición del deslinde, por lo que la parte hoy recurrente solicitó una segunda opinión por medio del Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA), medida que le fue negada, generando una violación a los derechos fundamentales establecidos en los artículos 68 y 69 de la Constitución.

10. La parte recurrente sigue exponiendo, en sus “por cuantos”, que el tribunal *a quo*, no obstante reconocer que la hoy recurrente Alejandrina Velázquez adquirió derechos anteriormente a la parte hoy recurrida Adriana Vargas y Domingo Nolasco Vargas, rechazó el fondo de la litis indicando, además, que en el presente proceso el tribunal *a quo*, vistas las circunstancias, debió sobreseer en cuanto al desalojo perseguido, así como también debió mantener y no levantar las oposiciones inscritas con el objetivo de no crear ventaja para ninguna de las partes; que al no proceder así y no valorar las pruebas aportadas, el tribunal *a quo* incurrió en los vicios invocados.

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

“En vista de lo anterior, con relación a la inspección dispuesta, si bien ha sido contestada por el recurrente, resulta una prueba legal para que esta Corte pueda definir este conflicto de deslinde;

resultando que, el recurrente, si bien ha tenido la oportunidad de presentar la prueba que la refute, no aportó al tribunal ninguna otra documentación que pudiera variar la suerte de la decisión recurrida, pues no figura en el expediente como él alega, el supuesto informe del Codia, como tampoco ha demostrado al tribunal que el informe de inspección oficial adolezca de alguna irregularidad o vicio que pudiere ser revocado o anulado, por lo que este Tribunal amparado en el artículo 33 párrafo III del Reglamento 628-2009, da por fehaciente el informe de inspección, y por vía de consecuencia, considera probado que el deslinde realizado en segundo orden, por la señora Alejandrina Velázquez, ha sido irregular, porque fue realizado sobre un terreno previamente deslindado y ocupado por su titular, correspondiente a la parcela núm. 85-G; al ser un deslinde posterior al de la señora Adriana Vargas, recurrida, ha debido para entonces notificarle sobre ese deslinde, al no hacerlo vulneró su derecho de propiedad y de defensa; de lo que resulta, que esta Corte considere la nulidad del deslinde de donde resultó la parcela núm. 85-003-6942, D.C. 07, Distrito Nacional, como fue decidido” (sic).

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

“Por otro lado, la certificación de estado jurídico del inmueble de fecha 09 de junio del año 2011, evidencia que, constan derechos reales accesorios, cargas, gravámenes, anotaciones y/o medidas provisionales que afectan los derechos sobre la parcela 85-003-6942, D.C. 07, Distrito Nacional, cuyo deslinde se anula, Así pues, consta la anotación: “núm. 010282344, oposición, a favor de Andrés y Wenceslao Vainilla. El derecho tiene su origen en Oposición, según consta en el documento de fecha 31 de julio del año 1979, acto de alguacil instrumentado por el Ministerial Rafael Espaillat Pérez, inscrito en el libro diario el 01 de agosto del año 1979; núm. 010282345, Litis Sobre Derechos Registrados, a favor de Adriana Vargas y Domingo Nolasco Vargas en contra de Alejandrina Velázquez. El derecho tiene su origen en notificación de litis, según consta en el documento de fecha 03 de diciembre del año 2010, emitido por el Tribunal de Jurisdicción Original, Distrito Nacional, inscrito en el libro diario el 07 de diciembre del año 2010 asentado en fecha 27 de diciembre del año 2010.” Esas anotaciones, sin embargo, a consideración de esta Corte, para garantizar los derechos de los causantes de esta afectación de derecho, deben ser mantenidas, pero sobre los derechos de la señora Alejandrina Velásquez, toda vez que el tribunal, no ha denegado su derecho dentro de la parcela 85-resto; con la disposición de que se instruirá al Registrador de Títulos mantenerlas inscritas, sobre la Constancia del Certificado de título que emitirá, sobre dicha parcela, con una superficie de 602.00 metros cuadrados, así como deberá mantener cualquier otra carga que la afecte al momento de la ejecución de la presente sentencia. Sin embargo, con relación a la anotación número 010282345, deberá mantenerla hasta tanto se le pruebe que la presente decisión ha adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, fundamentándonos en que esa inscripción surge en virtud de la Litis sobre derechos registrados decidida en primer grado y objeto de este recurso” (sic).

13. De la valoración de los agravios enunciados y del análisis de la sentencia impugnada, esta Tercera Sala comprueba que los aspectos relativos a la alegada violación a los artículos 68 y 69 de la Constitución, violación al derecho de defensa deducido de la supuesta denegación a la realización de un nuevo informe pericial a cargo del Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA), no tienen sustento jurídico, en razón de que los hechos denunciados no fueron solicitados ante el tribunal de alzada ni se evidencia que la parte hoy recurrente haya solicitado o ratificado, ante esos jueces, ninguna medida ni depositado algún elemento probatorio que respaldara sus argumentos, máxime cuando el tribunal *a quo* estableció en su sentencia, en cuanto a los hechos arrojados por el informe de inspección realizado para la comprobación de las irregularidades planteadas en la presente litis, la certeza y fe pública que reviste el contenido del informe realizado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, órgano competente conforme establece la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus reglamentos.

14. En otro orden se comprueba, además, que la parte recurrente indica que no fueron ponderadas las pruebas presentadas por ella, sin describir mínimamente a cuáles pruebas se refiere, así como su

contenido y naturaleza, con el objetivo de permitir a esta Tercera Sala, verificar si fueron o no ponderadas por el tribunal *a quo* y determinar si estas, para el presente caso, representan elementos probatorios suficientes y relevantes, que pudieron incidir en un fallo distinto al decidido en la sentencia hoy objeto del presente recurso y que los jueces de fondo no valoraron, no obstante su depósito.

15. El análisis de la sentencia impugnada permite comprobar, además, que en otra parte sus motivos se establecieron como hechos y pruebas relevantes para dictar su fallo, que Alejandra Velázquez tiene derechos registrados dentro de la parcela en litis, pero ella adquirió y registró con posterioridad a la parte hoy recurrida, ya que Adriana Vargas tiene un derecho registrado dentro de la parcela en litis desde el año 1970, que se deslindó en el año 1996, mediante resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras, de fecha 18 de diciembre de 1996, inscrito ante el registro de títulos en fecha 14 de enero de 1997; mientras que la hoy recurrente adquiere su derecho en el año 2002, inscrito en fecha 13 de abril de 2004; así mismo determinó el tribunal *a quo*, conforme con el informe de inspección y demás elementos probatorios, que el trabajo de deslinde solicitado tiene un solapamiento ascendente a un área de 391.09 m<sup>2</sup>, resultando que el deslinde impugnado fue realizado sobre otro deslinde y sin notificar a la parte hoy recurrida Adriana Vargas, para cumplir con el proceso de publicidad establecido por la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, vulnerando con esto, no solo la ley procesal que rige la materia, sino también el derecho de defensa sobre los derechos registrados que le asisten a la hoy recurrida.

16. En esa línea argumentativa, las motivaciones y sustentaciones jurídicas que establece el tribunal *a quo* permiten comprobar, a diferencia de lo indicado por la parte hoy recurrente, que el tribunal *a quo* estableció motivos sustentados en hechos y en derecho, con una fundamentación jurídica más que suficiente y que sostiene lo decidido por ella; por consiguiente, no se comprueban las violaciones alegadas, sobre todo cuando el tribunal *a quo*, contrario a lo que sostiene la parte hoy recurrente, mantuvo las oposiciones inscritas en el registro y ordenó la expedición de una constancia anotada que sustente los derechos registrados que le asisten a Alejandrina Velázquez, dentro de la parcela en litis, pudiendo realizar nuevos trabajos con apego a la ley, por lo que su derecho de propiedad no fue vulnerado, más bien fue protegido conforme con las normas que sustentan el derecho.

17. Finalmente, el examen de la sentencia impugnada revela, que contiene una relación completa de los hechos de la causa, de las pruebas aportadas, contiene motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, criterios por los cuales procede rechazar el presente 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 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 Alejandrina Velázquez, contra la sentencia núm. 1399-2019-S-00024, de fecha 28 de febrero de 2019, dictada por la Tercera 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 del Dr. Juan A. Jáquez Núñez y el Lcdo. Kristian Ant. Jáquez Espinal, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccion, 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.