
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 22 de febrero de 2016.

Materia: Tierras.

Recurrente: Manelis de Jesús Sánchez Aracena.

Abogados: Licdos. Edward Laurence Cruz Martínez, Carlos Heriberto Ureña y Licda. Rocío Martínez.

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, juez presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por 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 marzo de 2021**, año 178° de la Independencia y año 158° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Manelis de Jesús Sánchez Aracena, contra la sentencia núm. 201600081, de fecha 22 de febrero de 2016, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 29 de junio de 2016, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. Edward Laurence Cruz Martínez, Rocío Martínez y Carlos Heriberto Ureña, dominicanos, con estudio profesional, abierto en común, en la calle Gregoria Reyes núm. 50, sección Pueblo Nuevo, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago y *ad hoc* en la avenida 27 de febrero núm. 250 altos, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de Manelis de Jesús Sánchez Aracena, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 034-0306952-6, domiciliado y residente en la calle Duarte núm. 145, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago.

Mediante resolución núm. 1087-2019, dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 22 de marzo de 2019, se declaró el defecto de la parte correcurrida Jóhnnatan Sánchez Vargas, Jerson Antonio Sánchez Martínez, Roque Antonio Sánchez Martínez y Marisol del Carmen Sánchez Rosa.

Mediante dictamen de fecha 8 de octubre 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.

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 10 de febrero de 2021, integrada por los magistrados Manuel Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, Anselmo

Alejandro Bello F., y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

II. Antecedentes

En ocasión de una solicitud de saneamiento hecha por Manelis de Jesús Sánchez Aracena, en relación con la parcela núm. 218622279987 del municipio Mao, provincia Valverde, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Mao dictó la sentencia núm. 201400017, de fecha 25 de febrero de 2014, que acogió la reclamación de la solicitante en saneamiento, declaró como bueno y válido el acto de venta núm. 19, suscrito entre Delfina Rojas Vda. Ferreira, por sí y representando a Esperanza Magdalena Ferreira Campo; Luján Mercedes Ferreira Rojas, José Augusto Ferreira Rojas, Enmanuel Ferreira Rojas, Félix Orlando Ferreira Rojas, Ana Victoria Ureña, representante de Ana Felicia Ferreira Ureña; María Magdalena García Vda. Ferreira, representante de José Gabriel Ferreira García y José Francisco Ferreira García; Francisco Emilio Ferreira García, George Luís Ferreira García, Josefa Antonia García Vásquez, Miguel Antonio Ferreira Ureña, Ángel Ferreira Ureña, en calidad de vendedores y el señor Félix Antonio Ferreira Rojas, en calidad de comprador, de fecha 15 de enero de 1981, con firmas legalizadas por la Dra. Rosa Onelia Aquino Reyes Vda. Brea; el acto de venta suscrito entre Carlos Augusto Gómez Medina, en calidad de vendedor y Félix Antonio Ferreira Rojas, en calidad de comprador, de fecha 9 de julio de 1984, con firmas legalizadas por el Dr. Isidro Leovigildo Tueros Fondeur, notario público para los del número del municipio Mao; el acto de ratificación de venta suscrito entre Carlos Augusto Gómez Medina, vendedor y Manelis de Jesús Sánchez Aracena, comprador, de fecha 5 de diciembre de 2012, con firmas legalizadas por la Lcda. Lusitania Torres Peña, notario público para los del número del municipio Mao; ordenó el registro del derecho de propiedad de la parcela y sus mejoras a favor de Manelis de Jesús Sánchez Aracena y, de igual forma, ordenó que, al momento de confeccionar el certificado de títulos, se haga constar el mandato contenido en el artículo 131 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

La referida decisión fue recurrida en revisión por causa de fraude por Johnatan Sánchez Vargas, Jerson Antonio Sánchez Gutiérrez y Roque Antonio Sánchez Martínez, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 201600081, de fecha 22 de febrero de 2016, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: *ACOGE, en la forma y en fondo el Recurso de Revisión por Causa de Fraude, interpuesto en fecha 08 de mayo del año 2014, por el Licenciados César H. Lantigua Pilarte, José de Jesús Almonte Bueno, y José Rafael Tavarez Vásquez, actuando en representación de los señores Jhonatan Sánchez Vargas, Jerson Antonio Sánchez Gutiérrez, Marisol del Carmen Sánchez Rosa y Roque Antonio Sánchez Martínez, por haberse hecho conforme a la Ley. SEGUNDO:* *REVOCA, la Decisión No. 201400017 de fecha 25 de febrero de 2014, dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original de Mao, en relación con la Parcela No. 218622279987, del Municipio de Mao, Provincia Valverde y como consecuencia, rechaza las conclusiones de la parte recurrida. TERCERO:* *ORDENA, la celebración de un nuevo saneamiento a cargo del juez de jurisdicción original de la Provincia Valverde, Mao (sic).*

III. Medio de casación

La parte recurrente en su recurso de casación no enuncia los medios que invoca contra la sentencia impugnada, sin embargo, en el desarrollo de sus motivaciones hace ciertos señalamientos que permitirían a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia examinar el recurso y comprobar si los agravios y violaciones que se alegan se encuentran o no presentes en la sentencia impugnada.

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

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.

V. Incidente

En cuanto a la solicitud de suspensión de ejecución de sentencia

La parte recurrente Manelis de Jesús Sánchez Aracena solicita, de manera principal, que se ordene la suspensión de ejecución de la sentencia núm. 201500370, de fecha 28 de diciembre de 2015, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, hasta tanto la Suprema Corte de Justicia se pronuncie sobre el presente recurso, ya que se le crearía un perjuicio inminente a la parte recurrente en caso de ser ejecutada.

Según el artículo 12 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08 del 16 de diciembre de 2008, el cual expresa que: *el recurso de casación es suspensivo de la ejecución de la decisión impugnada. Sin embargo, las disposiciones del presente artículo no son aplicables en materia de amparo y en materia laboral.*

En ese sentido, tratándose de una sentencia dictada por un Tribunal de Tierras, en materia contenciosa, no es necesario ordenar la suspensión, pues el solo ejercicio del recurso de casación suspendió la ejecución de la decisión hoy impugnada, por lo que se rechaza el pedimento de la parte recurrente y se procede al examen de los agravios que sustentan el recurso.

Para apuntalar los agravios contra la sentencia impugnada, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* no tomó en cuenta las pruebas aportadas por ella y acogió en el fondo las pretensiones de los hoy recurridos sin tener un componente de prueba para poder fallar de la manera en que lo hizo, sin valorar el acto de venta en el que la exponente adquiere dicho terreno, mediante el cual Carlos Augusto Gómez Medina reconoce que le vendió al hoy recurrente, tal y como consta en el acto del año 1996, y el tribunal no hace mención del antiguo propietario de la posesión del inmueble objeto del litigio; que la exponente compró esos terrenos y se ha mantenido ocupándolos por más de 20 años; que el tribunal de alzada no razonó ni motivó para emitir la sentencia impugnada, la cual se distancia de todo lo aportado como medio de prueba a cargo de la exponente, debiendo hacer una mejor instrucción para conocer la revisión por causa de fraude, la cual no fue probada, por cuanto ni el Abogado del Estado aportó pruebas para someterla al contradictorio ni los hoy recurridos pudieron someter a dicho tribunal las pruebas para fallar el tribunal en la forma en que lo hizo.

La valoración de los agravios requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella referidos: a) que mediante acto de ratificación de venta suscrito en fecha 5 de diciembre de 2012, entre Carlos Augusto Gómez Medina, en calidad de vendedor y Manelis de Jesús Sánchez Aracena, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por la Lcda. Lusidania Torres Peña, notario público para los del número del municipio Mao, el primero ratificó al segundo la venta de una porción de terreno de 1,485.86 m² y sus mejoras; b) que Manelis de Jesús Sánchez Aracena, en virtud del acto de ratificación de venta antes descrito, solicitó ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Mao, la aprobación de mensura para saneamiento que dio como resultado la parcela núm. 218622279987 del municipio Mao, provincia Valverde, resultando adjudicatario del bien inmueble y sus mejoras; c) que inconformes con la decisión, Johnatan Sánchez Vargas, Jerson Antonio Sánchez Gutiérrez y Roque Antonio Sánchez Martínez, interpusieron recurso de revisión por causa de fraude, sosteniendo que el acto de venta original por medio del cual su padre Vinicio Antonio Sánchez Alfau adquirió el inmueble en litis de Carlos Augusto Gómez, fue sustituido por una ratificación de venta hecha por el mismo vendedor pero a Manelis Sánchez Vargas, cuando debió ser a todos los sucesores; decidiendo el tribunal *a quo* acogerlo y, por vía de consecuencia, anuló la sentencia ante él recurrida y ordenó la celebración de un nuevo saneamiento.

Para fundamentar su decisión el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, expuso los

motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“Que se alega como causa del recurso que el adjudicatario del saneamiento del inmueble consistente en la Parcela No. 218622279987, señor Manelis De Jesús Sánchez Aracena, para lograr la titularidad engañó al tribunal faltando a la verdad en casi todas sus afirmaciones, entre estas tenemos que manifestó: a) que la adquirió por compra directa al señor Unicio Antonio Gil Sánchez; b) que fue él quien hizo las mejoras de la vivienda de dos niveles existente en dicha parcela; c) que cambió el nombre del auténtico propietario del inmueble y sus mejoras, que era realmente su padre el de cujus señor Vinicio Antonio Sánchez Alfau, este último que compró al señor Unicio Antonio Gil Sánchez; todo esto con la finalidad de obtener la propiedad y el registro del inmueble a su favor en detrimento de los derechos de los demás co herederos (...) que en el caso de la especie, conforme a las declaraciones en los interrogatorios practicados que parecen sinceras y más concordantes con la realidad y relación de los hechos en el tiempo, comprueban casi de manera indubitable que el poseedor y propietario del inmueble en cuestión era el finado señor Vinicio Antonio Sánchez Alfau, padre del adjudicatario y de los demandantes en este recurso; que todos son herederos al morir el señor Sánchez Alfau, quien incluso estaba casado por lo que también se supone que ha sido como viuda defraudada en su cincuenta por ciento, pero que al ser la madre del adjudicatario no reclama. En un principio los hermanos estaban contestes de que el inmueble era de todos, y que iba a ser objeto de partición amigable conjuntamente con otros bienes; Que, los herederos se enteran del saneamiento de manera sorpresiva; y se dan cuenta que estaban excluido por omisión, porque el señor Manelis De Jesús Sánchez Aracena había acudido al tribunal a reclamarlo como suyo. Que el de cujus siempre ocupó y se comportó como propietario, y fue quien personalmente hizo todas las reparaciones, mejoras y construcciones puesto que era maestro constructor; que es sorprendente que aparezca un acto de venta a nombre del adjudicatario cuando su padre era la persona reconocida todo el tiempo como el propietario; documento por demás en donde la firma a simple vista, del supuesto vendedor difiere a la contenida en el acto de venta primigenio, añadiéndole que adolece de otras irregularidades este documento; Que, procede un nuevo saneamiento para determinar la realidad de los derechos que concurren, ya que de manera inadvertida el Juez a-quo fue inducido a fallar con las pruebas únicas que se encontraban en el expediente, olvidando en el caso, todos los derechos, de personas con interés, en cuanto no se instruyó el aspecto real de la posesión de señor Vinicio Antonio Sánchez Alfau. Obviamente se ha incurrido en una omisión, en cuanto no se le prestó al Juez de Jurisdicción Original documentos y testimonios de manera intencional con el fin de obtener el fallo de saneamiento, que ha sido recurrido) (sic).

Del análisis de la sentencia impugnada se retiene que el tribunal acogió el recurso de revisión por causa de fraude, sosteniendo que de las declaraciones de los testigos y las pruebas aportadas al proceso, se pudo retener y apreciar como hechos probados, que al fenecido Vinicio Antonio Sánchez Alfau, padre del hoy recurrente, es a quien se reconoce como propietario de esos predios, quien lo adquirió de Unicio Antonio Gil Sánchez, estableciendo la alzada que el *de cuius* fue quien ocupó la propiedad y quien personalmente realizó todas las reparaciones, mejoras y construcciones en el inmueble, pues su oficio era maestro constructor. Además, de que en el acto de venta sobre el cual se fundamenta el derecho de propiedad de la parte hoy recurrente, la firma del vendedor, a simple vista, difiere de la contenida en el acto de venta intervenido entre Unicio Antonio Gil Sánchez y Vinicio Antonio Sánchez Alfau.

Ha sido juzgado que, *aunque los jueces del fondo tienen la facultad de apreciar soberanamente la fuerza probatoria de los documentos y circunstancias producidos en el debate, esta facultad está sujeta a que estos motiven suficientemente los hechos que le llevaron a determinada apreciación de la prueba. Cuando la exposición es confusa, la Suprema Corte de Justicia no puede ejercer, por carecer de base legal, su poder de control y comprobar si la ley ha sido bien o mal aplicada en la decisión impugnada; en ese sentido, es necesario precisar, que el incumplimiento de la motivación clara y precisa de las decisiones entraña de manera ostensible la violación al derecho de defensa, al debido proceso y a la tutela judicial efectiva, lo cual conlleva inexorablemente la nulidad de la sentencia, la cual puede pronunciarse aun de*

oficio, por el tribunal apoderado por la vía recursiva de que se trate.

Tal y como denuncia la parte hoy recurrente, el tribunal *a quo* no valoró el acto de ratificación de venta suscrito en fecha 5 de diciembre de 2012, entre Carlos Augusto Gómez Medina, actuando como vendedor y Manelis de Jesús Sánchez Aracena, actuando como comprador, acto sobre el cual la parte hoy recurrente sustenta su derecho de propiedad para someter los trabajos de mensura para saneamiento.

Es oportuno señalar, que esta Tercera Sala sostiene el criterio de que *el recurso de revisión por causa de fraude solo debe ser acogido cuando se demuestre que el beneficiario de la decisión lo ha obtenido fraudulentamente, es decir, mediante el designio previo y malicioso, de carácter intencional, formado y ejecutado para perjudicar al recurrente en revisión.* En la especie, de los motivos que sustentan la sentencia impugnada, no se advierte que el tribunal *a quo* realizara una completa instrucción de la causa, ya que no formula un juicio concreto de ponderación en cuanto a los elementos que deben tomarse en cuenta para la determinación de los hechos ante las pruebas presentadas y así llegar a la conclusión de que hubo fraude al momento de someterse los trabajos de mensura para saneamiento del inmueble de que se trata, razón por la cual se acogen los agravios estudiados y procede casar la sentencia impugnada.

En virtud de las disposiciones del artículo 20 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, el cual dispone que: *cuando la Suprema Corte de Justicia casa una sentencia enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia que ha sido objeto del recurso.*

Al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la referida ley de procedimiento de casación, el cual expresa que: *cuando opera la casación por falta o insuficiencia de motivos o falta de base legal, como ocurre en este caso, 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 la sentencia núm. 201600081, de fecha 22 de febrero de 2016, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del 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 de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO que la sentencia que antecede ha sido dictada y firmada por los jueces que figuran en ella y fue leída en la audiencia pública en la fecha en ella indicada.