

SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 50

Sentencia impugnada:	Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 26 de junio de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Altagracia Espinal.
Abogada:	Licda. Octaxi R. Vargas.

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 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 **28 de abril 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 Altagracia Espinal, contra la sentencia núm. 1397-2018-S-00161, de fecha 26 de junio 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 27 de septiembre de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por la Lcda. Octaxi R. Vargas, dominicana, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 002-0010332-3, con estudio profesional abierto en la avenida Tiradentes núm. 214, ensanche La Fe, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogada constituida de Altagracia Espinal, dominicana, provista de la cédula de identidad y electoral núm. 002-0145073-1, domiciliada y residente en la calle Santes IV, núm. 8, edificio 5, sector Madre Vieja Sur, municipio San Francisco de Macorís, provincia Duarte.

2. Mediante resolución núm. 5725-2019, dictada en fecha 29 de noviembre de 2019, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia declaró el defecto de la parte recurrida Jhonny Soto Lorenzo.

3. Mediante dictamen de fecha 16 de marzo de 2020, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República estableció que procede acoger el presente recurso de casación.

4. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 3 de febrero de 2021, integrada por los magistrados Manuel R. 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.

5. El magistrado Anselmo Alejandro Bello F. no firma la sentencia por haberse inhibido, por pertenecer a la terna que emitió la sentencia impugnada, según acta de fecha 14 de agosto de 2020.

6. La Mag. Nancy I. Salcedo Fernández no firma la presente decisión, por haberse deliberado con anterioridad al 6 de abril de 2021, fecha en la cual se integró como jueza miembro de esta Sala.

II. Antecedentes

7. En ocasión de la etapa judicial de los trabajos de deslinde practicados en el ámbito de la parcela núm. 58-Ref, DC. 4, municipio y provincia San Cristóbal, el Tribunal de Jurisdicción Original de San Cristóbal dictó la sentencia núm. 02992017000335, de fecha 12 de mayo de 2017, que aprobó los trabajos técnicos de deslinde presentados por el agrimensor Jesús Armando Cruz Rijo, a requerimiento de Altagracia Espinal, resultando la parcela núm. 308347295365, con una superficie de 138.47 metros cuadrados.

8. La referida decisión fue recurrida en apelación por Johnny Soto Lorenzo, dictando la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1397-2018-S-00161, de fecha 26 de junio 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 interpuestos por Johnny Soto Lorenzo, por intermedio de sus abogados, en contra de la sentencia Núm. 02992017000335 de fecha 12 de mayo del año 2017, dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original de San Cristóbal, por haber sido incoado en tiempo hábil y conforme a la ley. SEGUNDO:* *En cuanto al fondo, Acoge, el aludido recurso de apelación y en consecuencia Revoca la sentencia Núm. 02992017000335 de fecha 12 de mayo del 2017 dictada por Tribunal de Jurisdicción Original de San Cristóbal, en atención a los motivos de esta sentencia y en consecuencia: TERCERO:* *Rechaza la solicitud de aprobación de trabajos de deslinde realizados dentro de la parcela Núm. 58.-REF del Distrito Catastral Núm. 04 de San Cristóbal, de los cuales resultó la parcela Núm. 308347295365 ubicada en Madre Vieja, San Cristóbal. CUARTO:* *Ordena que sea revocada la designación catastral provisional asignada a la parcela objeto del deslinde en cuestión una vez la decisión adquiera carácter definitivo (sic).*

III. Medios de casación

9. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Desnaturalización de los hechos, prejuzgar los mismos y desconocimiento de derechos adquiridos. **Segundo medio:** Desconocimiento derechos ya establecidos por la ley. **Tercer medio:** No valoración de las pruebas y sentencias anteriores que adquieren la calidad de la cosa irrevocablemente juzgada sobre el mismo inmueble (sentencia que ordena a la recurrente realizar el deslinde). **Cuarto medio:** Errónea interpretación de los artículos 1 y 2 de la Ley 834” (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

10. 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.

11. Para apuntalar su primer, segundo y tercer medios de casación, los cuales se examinan de forma reunida por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* desnaturalizó los hechos y las pruebas aportadas, al establecer que verificó los documentos, pero no ponderó en su justa dimensión las sentencias de litis anteriores que establecieron que Altagracia Espinal era la legítima propietaria del terreno y a diferencia Johnny Soto Lorenzo, quien tenía una relación con la madre de la exponente, que se hizo expedir una constancia anotada fundada en la compra de una porción dentro de la parcela en cuestión a una persona que vendió derechos consignados en una constancia anotada pero no tuvo ocupación material; además alega, que el tribunal *a quo* obvió el hecho de que la madre de Altagracia Espinal compró el solar y luego construyó su casa de manos de la legítima propietaria de la parcela Juana Dilenia Kong Yonafog, lo cual fue demostrado mediante la certificación de fecha 17 de julio de 2014, emitida por el Registro de Títulos de San Cristóbal y en su lugar, el tribunal *a quo* tomó en consideración los recibos de pago de luz aportados por Johnny Soto Lorenzo para establecer que tenía la

posesión del inmueble cuando el inmueble no le pertenece. Aduce además, que el tribunal *a quo* violó la ley al ignorar las pruebas aportadas y las propias declaraciones de Johnny Soto Lorenzo.

12. 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 Altagracia Espinal es la titular del derecho de propiedad de una porción de 146 m², ubicada en el ámbito de la parcela núm. 58-Ref., DC. 4, municipio y provincia San Cristóbal; b) que a fin de delimitar la porción, la parte hoy recurrente solicitó la aprobación de trabajos de deslinde, resultando la parcela núm. 308347295365, municipio y provincia San Cristóbal con una superficie de 138.47 metros cuadrados; c) que en la etapa judicial de los trabajos de deslinde, intervino Johnny Soto Lorenzo, quien declaró que tuvo una relación con la madre de Altagracia Espinal, que compró el solar en el año 2000 a una persona que vive al lado, que sus documentos están registrados en el Ayuntamiento y alegó que el deslinde fue practicado dentro de su propiedad; d) que mediante sentencia núm. 02992017000335, de fecha 12 de mayo de 2017, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Cristóbal acogió los trabajos técnicos, por cuanto el interviniente no pudo establecer que sus derechos fueron afectados por el deslinde; e) que no conforme con el fallo, Johnny Soto Lorenzo, alegando que la porción deslindada le pertenecía, que ocupa la mejora edificada en ella interpuso un recurso de apelación, solicitando la revocación de la sentencia de primer grado y presentó como prueba de su posesión las facturas de los servicios de electricidad que había pagado desde el año 2005 y aportó una certificación de los bomberos de San Cristóbal en la que figuraba Johnny Soto Lorenzo como el propietario; f) que la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central mediante sentencia núm. 1397-2018-S-00161, de fecha 26 de junio de 2018, revocó la sentencia de primer grado, acogió el recurso de apelación, y en cuanto al fondo rechazó los trabajos de deslinde; fallo ahora impugnado en casación.

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

"Que nos encontramos frente a un inmueble habitado por el oponente, teniendo esta persona documentos que avalan su copropiedad; del otro lado la señora solicitante del deslinda Altagracia Espinal, presenta el mismo tipo de documentación que ampara los derechos de su oponente y no ha demostrado posesión efectiva del inmueble y de hecho, sustenta su ocupación en situaciones de hecho que no han sido probadas en el plenario. Es cierto que la recurrente demostró que ya anteriormente tuvo un litigio con el señor Johnny Soto, pero en esos procesos simplemente se autorizó a la parte recurrida a iniciar trabajos de deslinde, no habiéndosele reconocido derecho de propiedad alguno por encima de los del señor Johnny Soto. Que en estas condiciones a esta Corte le ha quedado demostrado que el oponente tiene la posesión del inmueble y que aunque la recurrida no ha podido demostrar que ciertamente la constancia anotada del señor Johnny Soto Lorenzo haya sido expedida de forma fraudulenta. De hecho, el proceso técnico de deslinde, según declaró el propio agrimensor ante el Tribunal de primer grado, no le fue comunicado al ocupante del inmueble y la jurisprudencia indica que cuando una persona tenga derechos de propiedad que le permitan realizar trabajos de deslinde, dicho procedimiento solo es posible cuando no perjudique otros co-propietarios que también hayan adquirido derechos sobre la misma. (...) es obligación del agrimensor convocar legalmente a todos los colindantes y copropietarios del terreno a deslindar. Además, constituye una obligación del agrimensor que realiza una mensura, respetar con su trabajo, las ocupaciones que en el terreno tengan los codueños conforme al artículo 21 de la ley 108-05 independientemente del orden en que se hayan realizado los deslindes. Debemos indicar que el Derecho de propiedad registrado no se refiere únicamente a la documentación que lo avala o la operación técnica que se realice sobre un terreno determinado. El derecho de propiedad es una prerrogativa viva, real, material, dinámica, que según la misma disposición constitucional que la contiene, produce obligaciones y genera los derechos de goce, disfrute y disposición. En ese sentido, el derecho de propiedad no es un derecho inmaterial, sino que está vinculado a una cosa que existe, a un objeto territorial, situado en un espacio físico específico, sobre el cual un sujeto ejerce las características propias de este derecho. En esta instancia ha sido un hecho no controvertido que el señor Johnny Soto adquirió una vivienda la cual se

encuentra en el inmueble objeto de este apoderamiento y cuya forma de adquisición la recurrida no ha podido demostrar que haya sido espuria; en estas condiciones no era posible aprobar los trabajos de deslinde presentados a requerimiento de la señora Altagracia Espinal y por esta razón decidimos acoger el recurso de apelación y revocar la sentencia Núm.02992017000335 de fecha 12 de mayo del 2017 dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original de San Cristóbal" (sic).

14. El examen de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo*, al momento de estatuir sobre el recurso de apelación, tomó en consideración tanto los recibos de pago de electricidad como la certificación emitida por los bomberos en la que constaba que Johnny Soto Lorenzo era el titular del inmueble, concluyendo que aunque la solicitante del deslinde Altagracia Espinal obtuvo su constancia anotada cuatro meses antes que la parte hoy recurrida y obtuvo ganancia de causa en otro proceso, en el cual el tribunal se limitó a autorizar que se realizaran trabajos de deslinde, el tribunal *a quo* pudo comprobar que no tenía la posesión del inmueble deslindado por lo que no procedía que fueran aprobados los trabajos técnicos en la forma en que fueron presentados, acogiendo el recurso y revocando la sentencia apelada.

15. En cuanto a la falta de valoración de las pruebas alegada por la parte recurrente, es oportuno resaltar que ha sido criterio constante que los jueces del fondo son soberanos en la ponderación de los elementos de prueba que le son sometidos y esa apreciación escapa a la censura de la casación, salvo desnaturalización; de igual modo, ha sido juzgado que: *la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa supone que a los hechos establecidos como verdaderos no se les ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza.*

16. En la especie, el análisis de la sentencia impugnada pone de manifiesto que mediante la sentencia núm. 02992015000220, dictada en fecha 31 de marzo de 2015, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Cristóbal, fueron rechazados los trabajos de deslinde promovidos por la parte hoy recurrida dentro de la parcela de que se trata y que mediante la sentencia definitiva núm. 2010/00182, dictada en fecha 19 de mayo de 2010, por el referido tribunal, se acogió la litis sobre derechos registrados incoada por la parte hoy recurrente contra el hoy recurrido, en la que se le autorizó a someter trabajos de deslinde en la porción objeto del presente proceso; sin embargo, en un sentido contrario, el tribunal *a quo* interpretó que dado que Johnny Soto Lorenzo tenía la ocupación del inmueble, como lo indicaban los recibos de consumo de energía eléctrica y era el propietario de la casa, como lo indicaba la certificación de los bomberos, esto implicaba necesariamente que la porción deslindada le pertenecía. Sin embargo, no consta en la sentencia impugnada que se haya analizado el aspecto relativo al rechazo de los trabajos técnicos realizados en la parcela a requerimiento de Jhonny Soto Lorenzo, cuando el objeto de demanda era precisamente determinar la regularidad de los trabajos de deslinde practicados en el mismo inmueble, esta vez a requerimiento de Altagracia Espinal; ni consta que se haya valorado en qué consistió la litis sobre derechos registrados que involucró a ambas partes, cuyo objeto era la misma parcela núm.58-Ref, DC. 4, municipio y provincia San Cristóbal.

17. En cuanto a la ocupación, es necesario resaltar esta Suprema Corte de Justicia ha juzgado lo siguiente: *El hecho de que la parcela resultante esté ocupada físicamente por una persona que no es la beneficiaria del deslinde y que esta haya construido una mejora no da lugar a que el deslinde haya sido hecho de manera irregular, sino que lo que demuestra es que la ocupante ocupa una porción que no le corresponde.* Por analogía, el tribunal *a quo* debió analizar el aspecto controvertido, esto es, quién había edificado la mejora y el origen de los derechos de cada parte y no establecer sobre la base de recibos de pago de servicios y de una declaración dada ante los bomberos que el inmueble le pertenecía a Jhonny Soto Lorenzo, por cuanto se trataba de trabajos técnicos practicados sobre una porción que ya había sido objeto de discusión en otros procesos.

18. En consecuencia, el tribunal *a quo* al conocer el recurso de apelación, no tomó en cuenta que tratándose de un deslinde litigioso, además de verificar si se había cumplido con los requisitos de publicidad mediante las notificaciones a los colindantes y copropietarios del inmueble, debía establecerse quién construyó la mejora y, dado que fue cuestionada la legitimidad de los derechos, proceder a depurar

cada adquisición, pero no lo hizo; que en ese sentido, el tribunal *a quo*, debido a la naturaleza de la demanda, debió analizar de manera conjunta y armónica las pruebas aportadas, máxime cuando la actual parte recurrente había alegado que sus derechos le fueron reconocidos en un proceso anterior y que a su contraparte le fueron rechazados trabajos técnicos dentro de la misma parcela; lo que evidencia que era un elemento esencial para determinar la procedencia o no de la aprobación del deslinde que se estableciera, sin lugar a dudas, a quién pertenecía la edificación construida en la porción en cuestión, lo que no consta que se haya comprobado; razón por la cual, al fallar como lo hizo, el tribunal *a quo* incurrió en los vicios alegados y, en consecuencia, procede acoger los medios de casación examinados y casar la sentencia impugnada, sin que sea necesario referirse al otro medio de casación planteado en el recurso.

19. Por mandato del artículo 20 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, el cual expresa que: *siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto a otro Tribunal del mismo grado o categoría de aquel de donde proceda la sentencia que ha sido objeto del recurso.*

20. Al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la referida ley de procedimiento de casación, el cual dispone que: *cuando la sentencia es casada por una falta procesal a cargo de los jueces, tal y como ocurre en el presente caso, las costas pueden ser compensadas.*

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: CASA la sentencia núm. 1397-2018-S-00161, de fecha 26 de junio 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 y envía el asunto por ante la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

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

www.poderjudici