

## SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 56

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 15 de junio de 2015.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Pedro Colón Díaz.
Abogado:	Dr. Guillermo Galván.
Recurridas:	Solmary Anne Alonso Rivera y Mariel Alonso Arias.
Abogado:	Lic. Luis Fernando Vargas Ulloa.

*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, 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 **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 Pedro Colón Díaz, contra la sentencia núm. 2015-0102, de fecha 15 de junio de 2015, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

#### *1. Trámites del recurso*

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 25 de noviembre de 2015, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. Guillermo Galván, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0084422-0, con estudio profesional abierto en la calle Las Carreras núm. 37, municipio y provincia La Vega y *ad hoc* en la oficina de las Lcdas. Glenys y Narda Polanco Espinal, ubicada en la Calle "D", manzana XI, edificio VI, apto. 201, residencial José Contreras, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de Pedro Colón Díaz, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0139217-9, domiciliado y residente en la Calle "4", núm. 7, sector Las Carolinas, municipio y provincia La Vega.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 7 de abril de 2016, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Luis Fernando Vargas Ulloa, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 034-0007294-2, con estudio profesional abierto en la calle 27 de Febrero núm. 32 (altos), municipio Mao, provincia Valverde y domicilio *ad hoc* en el estudio del Lcdo. Francisco Alcántara, ubicado en la calle Primera núm. 6, ensanche Trueba, sector Cristo Rey, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de Solmary Anne Alonso Rivera, estadounidense, provista del pasaporte núm. 219483046, domiciliada en la Calle "129", apto. 4, sector Beason, New York, Estados Unidos de Norteamérica y Mariel Alonso Arias,

dominicana, tenedora de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0470138-2, domiciliada en el sector El Inco, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago.

3. Mediante dictamen de fecha 20 de diciembre de 2017, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República estableció que deja a criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del 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 estrado.

5. La magistrada 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*

6. En ocasión de la solicitud de saneamiento litigioso incoado por Solmary Anne Alonso Rivera y Mariel Alonso Arias con oposición de Pedro Colón Díaz, en relación al solar núm. 1 manz. 177, DC. 1, municipio y provincia La Vega, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Vega dictó la sentencia núm. 02052011000607, del 16 de noviembre de 2011, la cual anuló el contrato de fecha 22 de mayo de 1992, suscritos entre Maritza Arias Alejo (en calidad de madre y tutora de Mariel Alonso Arias) y Rafael González Valdez y José David Pérez Reyes y el contrato de venta de fecha 7 de febrero de 2011, en el cual José David Pérez Reyes le vendió a Pedro Colón Díaz, el inmueble de referencia; adjudicó la parcela resultante del saneamiento núm. 313285368316, municipio y provincia La Vega, a favor de los sucesores de Pedro Antonio Alonso.

La referida decisión fue recurrida en apelación por Pedro Colón Díaz, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, la sentencia núm. 20140049, de fecha 13 de enero de 2014, la cual declaró inadmisibles por caducidad el recurso de apelación.

No conforme con la decisión, Pedro Colón Díaz interpuso recurso de casación en su contra, dictando esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, la sentencia núm. 40, de fecha 27 de agosto de 2014, que casó la decisión impugnada y envió el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste.

A propósito de la casación con envío, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste dictó la decisión núm. 2015-0102, de fecha 15 de junio de 2015, objeto del presente recurso de casación y cuyo dispositivo dispone textualmente lo siguiente:

*"PARCELA DC POS. 313285368316, SOLAR No. 1 MANZ. 177, DEL DISTRITO CATASTRAL NO. 1 DEL MUNICIPIO DE LA VEGA. PRIMERO: Se declara bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto en fecha 03 del mes de abril del año 2012, contra la Sentencia No. 02052011000607 de fecha 16 de noviembre del año 2011, relativa a la Parcela DC. Pos. 313285368316, Solar No. 1, Manzana 177, del Distrito Catastral No. 1 de La Vega, por el Sr. Pedro Colón Díaz, a través de su abogado apoderado, Dr. Guillermo Galván, por haber sido hecho en tiempo hábil y de conformidad con la Ley, y en cuanto al fondo rechazarlo, por las razones que anteceden en el cuerpo de esta sentencia. SEGUNDO: Se rechazan las conclusiones de fondo vertidas en la audiencia de fecha 28 del mes de abril del año 2015, por el Dr. Guillermo Galván, en representación de la parte recurrente, Sr. Pedro Colón Díaz, por los motivos anteriormente expuestos. TERCERO: Se acogen las conclusiones de fondo vertidas en la audiencia de fecha 28 del mes de abril del año 2015, por el Licdo. Luis Fernando Vargas Ulloa, en representación de la parte recurrida, Sras. Solmary Anne Alonso Rivera y Mariel Alonso Arias, por las razones que anteceden. CUARTO: Se ratifica la nulidad de los siguientes actos: a) Acto de fecha 20 de mayo del año 1992, legalizado por el Lic. José Rafael Abreu Castillo, Notario Público de los del número para el Municipio de La Vega, entre la señora Maritza Arias Alejo, en calidad de madre y tutora de la menor Mariel Alonso Arias, y los Licdos. Rafael González Valdez y José David Pérez Reyes, del solar No. 1 de la Manzana No. 177 de Distrito Catastral No. 1, del Municipio de La Vega, con una extensión superficial de 146 Mts.2., y b) Acto de*

Ratificación de Venta total de inmueble de fecha 7 de febrero del 2011, legalizado por el Lic. Ramón Alejandro Ayala López, Notario Público de los del número para el Municipio de La Vega donde, el Lic. José David Pérez Reyes, vende a favor del señor Pedro Colón Díaz, una porción de terreno del solar No. 1, Manzana 177, del Distrito Catastral No. 1 de La Vega. **QUINTO:** Se mantiene la adjudicación por prescripción de la Parcela DC pos. 313285368316 del Municipio de La Vega, en su totalidad, a favor de las señoras Solmary Anne Alonso Rivera y Mariel Alonso Arias, únicas herederas del finado Pedro Antonio Alonso. **SEXTO:** Se acoge el acto de notoriedad No. 123/2013, de fecha 09 de octubre del 2013, que determina herederas del finado Pedro Antonio Alonso, instrumentado por el Notario Público del Municipio de Santiago, Lic. Juan Carlos Alba Alba, debidamente Registrado en el Registro Civil de Licey al Medio, Santiago. **SEPTIMO:** Se determina que las únicas personas con calidad legal para recoger los bienes relictos del finado Pedro Antonio Alonso, son las nombradas Solmary Anne Alonso Rivera y Mariel Alonso Arias. **OCTAVO:** Se ordena a la Registradora de Títulos del Distrito Judicial de La Vega, la cancelación de la Matrícula No. 0300020453, emitida en fecha 13 de marzo del 2012, que ampara los derechos de propiedad de la parcela No. 313285368316 del Distrito Catastral No.1 de Municipio de La Vega, registrada a nombre de los sucesores de Pedro Antonio Alonso, con una extensión superficial de 133.72 Mts.2; y sus mejoras consistentes en un local, construido de bloques y cemento, techo de concreto armado, piso de cemento y sus anexidades; inscrita en el libro 400, folio 117; y sea expedida otra Matrícula o Certificado de Título a nombre de las señoras Solmary Anne Alonso Rivera, de nacionalidad americana, mayor de edad, soltera, portadora del pasaporte No. 219483046, estudiante, domiciliada y residente en New York; y Mariel Alonso Arias, dominicana, mayor de edad, médico, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 031-0470138-2, domiciliada y residente en Santiago. **NOVENO:** Se declara no ha lugar a condenación de costas del procedimiento, en virtud de lo que establece el artículo 66 de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario. **DECIMO:** Se ordena a la Secretaria General de este Tribunal, la comunicación de la presente sentencia, tanto al Registro de Títulos del Distrito Judicial de La Vega, así como también a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, para los fines indicados en el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria. **DECIMO PRIMERO:** Se ordena a la Secretaria General de este Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, disponer el desglose de las piezas que integran el expediente, a favor de las partes, en virtud de la Resolución No. 06-2015, del 9 de febrero del año 2015 dictada por el Consejo del Poder Judicial Dominicano. **DECIMO SEGUNDO:** Se confirma con modificación la sentencia No. 02052011000607 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Vega, en fecha 16 de noviembre del año 2011, en los aspectos indicados en el cuerpo de esta sentencia, con relación a la Parcela DC Pos No. 313285368316, Solar No. 1, Manzana 177, del Distrito Catastral No. 1 de La Vega, cuya parte dispositiva regirá de la manera siguiente: **“Primero:** Rechazar, como en efecto rechaza las conclusiones al fondo de la Licda. Verónica Damaris Santos, en representación del Dr. Guillermo Galván, quien a su vez actúa a nombre y representación del Sr. Pedro Colón, por falta de fundamento y base legal; **Segundo:** Acoger, como en efecto acoge parcialmente las conclusiones al fondo presentadas en audiencia, por el Licdo. Luís Fernando Vargas, a nombre y representación de la Sra. Solmary Alonso Rivera, por estar bien fundamentadas y amparadas en base legal; **Tercero:** Anular, como al efecto anula, los siguientes actos: 1-Acto de fecha 22 de mayo del año 1992, legalizado por el Licdo. José Rafael Abreu Castillo, Notario-Público de los del Número para el municipio de La Vega, entre la Sra. Maritza Arias Alejo, en calidad de madre y tutora legal de la menor Mariel Alonso Arias, y los Licdos Rafael González Valdéz y José David Pérez Reyes, del Solar no. 1 de la manzana No. 177 del Distrito Catastral No. 1 del municipio de La Vega, con una extensión superficial de 142 mts.2.; 2- Ratificación de venta total de un inmueble de fecha 07 del mes de febrero del año 2011, legalizado por el Lic. Ramón Alejandro Ayala López, Notario-Público de los del Número para el municipio de La Vega, el Licdo. José David Pérez Reyes, vende a favor del Sr. Pedro Colón Díaz, una porción de terreno del solar No. 1, Manzana 177, del Distrito Catastral No. 1 de La Vega; **Cuarto:** Adjudicar, como en efecto adjudica por prescripción la parcela No. 313285368316, del Distrito Catastral No. 1 del municipio y provincia de La Vega, en su totalidad, a favor de los sucesores del finado Pedro Antonio Alonso; **Quinto:**

*Ordenar a la Registradora de Títulos del Distrito Judicial de La Vega, la cancelación de la Matricula No. 0300020453, emitida en fecha 13 de marzo del 2012, que ampara los derechos de propiedad de la DC pos. 313285368316 del Municipio de La Vega, con extensión superficial de 133.72 Mts.2; y sus mejoras consistente en un local, construido de bloques y cemento, techo de concreto armado, piso de cemento y sus anexidades; inscrita en el libro 400, folio 117; y sea expedida otra Matricula o Certificado de Título a nombre de las señoras Solmary Anne Alonso Rivera y Mariel Alonso Arias, únicas personas con calidad legal para recoger los bienes del finado Pedro Antonio Alonso, cuyas generales están consignadas en parte anterior del dispositivo de esta sentencia; **Sexto:** Ordenar, como al efecto ordena, comunicar esta sentencia a la Registradora de Títulos del Departamento de La Vega, Abogado del Estado del Departamento Norte, Dirección Regional de Mensuras Catastrales Dpto. Norte y todas las partes interesadas, para su conocimiento y fines de lugar (sic).*

### *III. Medio de casación*

10. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: “**Único medio:** Desnaturalización de los hechos, violación al derecho fundamental de la propiedad encartado en el artículo 51 de la Carta Magna, el tribunal interpreta y aplica mal los artículos 2228, 2229 y 2262 del Código Civil” (sic).

### *IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar*

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

11. 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.

12. Es necesario precisar, que estamos frente a un segundo recurso de casación. En ese sentido, la Ley núm. 25-91 Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley núm. 156-97, dispone en su artículo 15 lo siguiente: *En los casos de Recurso de Casación las diferentes Cámaras que componen la Suprema Corte de Justicia, tendrán facultad de conocer el primer recurso de casación sobre cualquier punto. Sin embargo, cuando se trate de un segundo Recurso de Casación relacionado con el mismo punto, será competencia de las cámaras reunidas de la Suprema Corte de Justicia, o sea, de la Suprema Corte de Justicia en pleno, el conocimiento de los mismos.*

La sentencia núm. 40, de fecha 27 de agosto de 2014, dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, casó con envío la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, por errónea aplicación del artículo 81, párrafo II de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, que dispone la notificación del recurso de apelación, lo que justifica que el segundo recurso de casación que nos ocupa sea decidido por esta Tercera Sala, ya que el punto de derecho no es el mismo aspecto sobre el cual versó la primera casación.

14. Para apuntalar su único medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* desnaturalizó los hechos cuando afirmó que la solicitud de autorización de mensura para saneamiento fue realizada por dos menores de edad y que el saneamiento fue solicitado 7 meses después de la muerte del sucesor de la parte recurrida, a quienes ubicó como ocupantes del inmueble, sin indicar que la parte recurrente es quien ostenta la posesión en forma pacífica e ininterrumpida por más de 23 años, desde el 20 de mayo de 1992, donde construyó un negocio sin recibir ningún tipo de molestia, lo que demostró en el descenso realizado ante el tribunal de primer grado. Que el tribunal de alzada se sustentó en la nulidad del acto de venta cuando lo principal en el saneamiento es la prescripción. Continúa alegando, que la señora Maritza Arias realizó una cesión de crédito por concepto de honorarios a favor de los abogados que la representaron en el proceso de partición de su hija menor Mariel Alonzo Arias y que la decisión no se puede basar solo en la nulidad de este acto.

15. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la

jurisdicción de fondo, derivadas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que Pedro Antonio Alonzo adquirió mediante contrato de fecha 19 de marzo de 1984, una porción de 136.72 metros cuadrados, ubicada en la manzana núm. 177 DC. 1, municipio y provincia La Vega, quien falleció en el año 1991; b) que mediante acto de fecha 20 de mayo de 1992, Maritza Arias Alejo, en calidad de madre y tutora de Mariel Alonso Arias, cedió y traspasó a favor de los Lcdos. Rafael González y José David Pérez Reyes, el solar 1 manz. 177, DC. 1, municipio y provincia La Vega, por la representación en la determinación de herederos de Pedro Alonso Rivera; c) que mediante ratificación de venta total de fecha 7 de febrero de 2011, el Lcdo. José David Pérez Reyes, ratificó la venta realizada en fecha 4 de julio de 1997, a favor de Pedro Colón Díaz, de la porción de terreno en el solar 1 manz. 177, DC. 1; d) que en virtud de la solicitud de saneamiento incoada por Solmary Anne Alonso Rivera, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega, rechazó la oposición presentada por Pedro Colón Díaz y decretó la nulidad de los actos que originaron el derecho a su favor; adjudicó la parcela resultante núm. 313285368316, a favor de los sucesores de Pedro Alonso Rivera; e) que no conforme con esa decisión Pedro Colón Díaz recurrió en apelación ante el Tribunal Superior de Tierras Departamento Norte, que declaró inadmisibile el recurso, decisión que fue recurrida en casación y esta Tercera Sala caso con envío ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, que rechazó el recurso y confirmó la sentencia de primer grado, mediante la decisión ahora impugnada.

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

“Que en primer término este Tribunal de Alzada se va a referir al petitorio de la parte recurrida en lo concerniente al error material cometido en la sentencia dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega, Sala I, en cuanto al nombre y apellido, que figura Pedro Alonso Rivera, siendo lo correcto Pedro Antonio Alonso, tal como aparece en el acta de defunción y otros documentos que reposan en el expediente, este Tribunal entiende que procede su corrección por el efecto del recurso mismo, en virtud del artículo 83 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario el cual establece ...y el artículo 197 del Reglamento de los Tribunales Inmobiliarios establece... en tal sentido en lo adelante el nombre corregido se consignará de la forma correcta que es Pedro Antonio Alonso. Que se puede apreciar en el correspondiente caso la alegada violación al artículo 2262 del Código Civil Dominicano invocada por la recurrente, tal como se ha expresado anteriormente, en ese sentido cabe destacarse que los jueces del fondo aprecian soberanamente la existencia y las condiciones de la posesión, decidiendo en hecho, según las pruebas regularmente administradas, si los actos de goce invocados por un reclamante constituyen o no una posesión útil para prescribir adquisitivamente; que en este orden de ideas, el Tribunal a-quo, según consta en la sentencia impugnada, después de ponderar los testimonios producidos en el proceso de saneamiento por los reclamantes, en apoyo de sus pretendidos derechos de propiedad, consideró fundada la reclamación de la recurrida en esa instancia, basándose en la posesión que fue mantenida por sí y por los dueños originarios dándose en este caso con las condiciones exigidas por el artículo 2229 del Código Civil; para lo cual los jueces del fondo admitieron sin desnaturalizar, las declaraciones testimoniales que a su juicio resultaron más serias, creíbles y pertinentes; cuyo motivo ha sido corroborado del contenido Compendio de Jurisprudencia de Tierras, 1990-2000. Que del examen del expediente se advierte que la parcela resultante se corresponde con la porción de terreno y mejora, adquirida por compra que hiciera el padre de la reclamante, Solmary Anne Alonso Rivera y Mariel Alonso Arias, el finado Pedro Antonio Alonzo a los propietarios originarios, señores Altagracia Tapia Rodríguez de Tapia y Ramón Damián Tapia, según consta en el acto auténtico instrumentado al efecto por el Abogado-Notario Público de los del número para el municipio de la Vega, Dr. Hugo Álvarez Valencia, en fecha 19 de marzo de 1984, marcado con el No. 19, debidamente transcrito, por ante la Conservaduría de Hipotecas de la provincia de la Vega, bajo el No. 64, del libro No. 270, folios 156/160, en fecha 24 de noviembre de 1984. Que si analizamos la compra que hiciera el Sr. Pedro Antonio Alonso el 19 de Marzo del año 1984 a los dueños originales del Solar y su fallecimiento según acta de defunción de fecha 24 de Junio del 2009, y la solicitud de autorización de mensura por parte de su continuadora jurídica Solmary Anne Alonso Rivera, siete

meses después de su fallecimiento ha quedado más que demostrada la posesión de manera continuada al amparo de las disposiciones de los artículos 2228, 2229 y 2262 del código civil dominicano, más bien una posesión útil para prescribir adquisitivamente. Que en atención al motivo anterior debemos fundamentarnos en el artículo 2228 del Código Civil Dominicano el cual establece... el artículo 2229 establece... y el artículo 2262 establece... de donde se desprende que las recurridas son poseedoras de los derechos adquiridos por su padre del inmueble de que se trata en su calidad de continuadoras jurídicas, con una posesión caracterizada conforme a las disposiciones antes citadas... Que el examen de la sentencia impugnada muestra que ella contiene motivos suficientes y congruentes, así como una exposición completa de los hechos, y una descripción de las circunstancias de la causa, que ha permitido a esta Corte verificar, que el Tribunal a-quo hizo una correcta aplicación de la ley a los hechos comprobados, completados con los motivos de esta sentencia, en tal sentido por las razones que anteceden, procede rechazar el recurso de apelación y con él las conclusiones de la parte recurrente, y acoger las conclusiones de la parte recurrida, y por vía de consecuencia confirmar con modificación la sentencia dictada por el Tribunal de primero grado en cuanto a la corrección del nombre del Sr. Pedro Alonso Rivera para que sea consignado en el dispositivo de esta sentencia de la manera correcta que es Pedro Antonio Alonso... Que comprobadas por este Tribunal de Alzada las documentaciones aportadas a tal efecto, las cuales se describen a continuación: Certificación de Registro de Títulos de la Vega de fecha 12 de Octubre de 2012; Acta de defunción de fecha 24 de Junio del 2009, del finado Pedro Antonio Alonso, fallecido en New York, inscrita en el libro 00163, folio 0101; Acta No. 00101, año 1991, 2da. Circunscripción de Santiago; Extracto de fecha 26 de abril del 2013, depositada en audiencia; Acta de nacimiento, transcripción de fecha 25 de Junio del 2009 de SOLMARY ANNE ALONSO RIVERA, inscrita en el Libro No. 0001 de transcripción, folio No. 0012, Acta No. 00012, Año 1996, de la 3ra Circunscripción de Santiago, nacida el día 03 de septiembre de 1988; Extracto de acta de fecha 23 de abril del 2013, depositada en audiencia; Acta de nacimiento de MARIEL ALONSO ARIAS, nacida el 12 de marzo del 1986, en Santiago, inscrita en el libro No. 00141-AD, de nacimiento tardío, folio 0062, acta No. 0162, año 1987, 1ra. Circunscripción de Santiago; Extracto de fecha 8 de mayo del 2012, depositada en audiencia; Acto No. 123/2013, de fecha 09 de octubre del 2013, que determina herederos del finado Pedro Antonio Alonso, instrumentado por el Notario Público del Municipio de Santiago, Lic. Juan Carlos Alba Alba, debidamente Registrado; Matricula o Certificado de Título No. 0300020453, emitida en fecha 13 de marzo del 2012, por el Registro de Títulos de La Vega, a nombre de los Sucesores de Pedro Alonso Rivera, que ampara la parcela DC POS. 31328536816 del Municipio de La Vega; Por tal razón en ese sentido este entiende que procede acoger la determinación de herederos requerida por la parte recurrida, determinando que las únicas personas con calidad legal para recoger los bienes relictos del finado Pedro Antonio Alonso son las nombradas Solmary Anne Alonso Rivera y Mariel Alonso Arias..." (sic).

El análisis de la decisión impugnada pone en relieve que el tribunal *a quo* rechazó el recurso de apelación al establecer que los motivos del tribunal de primer grado justificaban la adjudicación del terreno saneado a favor de la hoy parte recurrida, sustentado en la nulidad del acto que dio lugar a los derechos reclamados por la parte recurrente.

18. En su decisión el tribunal *a quo* hace constar que los jueces del fondo aprecian soberanamente la existencia y las condiciones de la posesión, sin embargo, esto es bajo la condición de que con su actuación no incurran en desnaturalización de los hechos de la causa, la cual *supone que a los hechos establecidos como verdaderos no se les ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza*; ni viole las condiciones dispuestas por la ley para la existencia de la posesión que dé lugar a un derecho registrado.

Tal como plantea la parte recurrente, el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización al hacer constar en el segundo considerando del folio 140, que los trabajos de saneamiento habían iniciado 7 meses después del fallecimiento del causante de los derechos de la parte recurrida, por lo que ella se beneficiaba con la posesión de su padre, sin embargo, de los mismos documentos referidos en la decisión se comprueba que el señor Pedro Antonio Alonso falleció en el año 1991 y los trabajos de saneamiento fueron iniciados en el año 2010, por tanto, la afirmación realizada por el tribunal *a quo* no se corresponde con la realidad de los

hechos a fin de determinar la existencia de la continuidad en la posesión del inmueble, máxime cuando en este caso existió una cesión de derechos en el año 1992 y una posterior venta a favor de la parte recurrente. Era función del tribunal *a quo* comprobar que las solicitantes de saneamiento ostentaban la posesión del inmueble en los términos que establece la ley, es decir, de manera pacífica, pública, ininterrumpida y a título de propietarias.

En ese sentido, la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, establece en su artículo 21, que la posesión debe ser pública, pacífica, inequívoca e ininterrumpida, a título de propietario por el tiempo requerido para la prescripción adquisitiva, en este caso por 20 años. Al emitir su decisión el tribunal *a quo* no valoró las condiciones exigidas por la ley para determinar la posesión, elemento determinante en el proceso de saneamiento, que al ser de *orden público*; permite al juez realizar una función activa en la depuración del inmueble y los derechos que serán registrados por primera vez con un certificado de título dotado de las garantías del estado.

Ante lo expuesto, el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los hechos, que no permite determinar que ciertamente existiera la posesión del terreno en los términos requeridos por la ley con la finalidad de adjudicar los derechos en saneamiento; en mérito a las razones expuestas, procede acoger el medio propuesto y casar la decisión impugnada.

De acuerdo con lo previsto en el párrafo 3° 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 una sentencia, enviará el asunto ante otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso, lo que aplica en la especie.*

De conformidad con la parte final del párrafo 3° del artículo 65 de la referida ley de procedimiento de casación, el cual dispone que: *las costas pueden ser compensadas cuando la sentencia fuere casada por cualquier violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.*

#### 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. 2015-0102, de fecha 15 de junio de 2015, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

**SEGUNDO:** COMPENSA las costas del procedimiento.

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

www.poderjudici