

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 24 de enero de 2014.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Miguel Angel Santiago De los Santos y Gladys Miriam De León De los Santos.

Abogados: Lic. Luis E. Forchue y Dra. Alina Mercedes Lendof.

Recurrida: Flérida María Mejía Echavarría.

Abogado: Lic. Blas Minaya Nolasco.

**TERCERA SALA.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 31 de marzo de 2015.  
Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Miguel Angel Santiago De los Santos y Gladys Miriam De León De los Santos, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 003-0112786-6 y 003-0095378-3, respectivamente, domiciliados y residentes en la calle Primera núm. 2, segundo nivel, sector Santa Elena, del municipio de Baní, provincia Peravia, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 24 de enero de 2014, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Luis E. Forchue, en representación de la Dra. Alina Mercedes Lendof, abogada de los recurrentes Miguel Angel Santiago De los Santos y Gladys Miriam De León De los Santos;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Blas Minaya Nolasco, abogado de la recurrida Flérida María Mejía Echavarría;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 12 de marzo de 2014, suscrito por la Dra. Alina Mercedes Lendof, Cédula de Identidad y Electoral núm. 003-0076834-8, abogado de los recurrentes, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 7 de abril de 2014, suscrito por el Lic. Rafael Aquiles Rivera, Cédula de Identidad y Electoral núm. 003-0059264-9, abogado de la recurrida;

Que en fecha 25 de febrero de 2015, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Alvarez, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 30 de marzo de 2015, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama, en su indicada calidad, a los magistrados Sara I. Henríquez Marín y Francisco Antonio Ortega Polanco, Jueces de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de

1934;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que se refiere consta lo siguiente: **a)** que en ocasión del Proceso de Saneamiento en el Solar núm. 30528180919, de la Manzana Porción K, Barrio Santa Elena, del Distrito Catastral núm. 1, del Municipio Baní, Provincia Peravia, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en Peravia dictó la sentencia núm. 210-0273 del 26 de julio de 2010, mediante la cual se ordenó el registro del derecho de propiedad del indicado inmueble, libre de gravámenes, a favor de la señora Flérida María Mejía Echavarría, siendo expedido en provecho de la misma el Certificado de Título núm. 0500011269 por el Registro de Títulos de Baní, en fecha 5 de agosto de 2010; **b)** que no conforme con esta adjudicación, mediante instancia de fecha 3 de mayo de 2012, los señores Miguel Angel Santiago De los Santos y Gladys Miriam de León De los Santos, representados por la Dra. Alina Mercedes Lendof interpusieron ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central un recurso en revisión por causa de fraude en relación al indicado inmueble; **c)** que para decidir este recurso el tribunal a-quo dictó la sentencia que hoy se impugna en casación, cuyo dispositivo es el siguiente: *“**Primero:** Acoge en cuanto a la forma y Rechaza en cuanto al fondo, el recurso de revisión por causa de fraude, intentado mediante la instancia elevada al Tribunal Superior de Tierras en fecha 3 de mayo de 2012, suscrita por la Dra. Alina Mercedes Lendof, actuando a nombre y en representación de los señores Miguel Angel Santiago de los Santos y Gladys Miriam de León de los Santos, en ocasión del saneamiento del Solar núm. 30528180919, de la Manzana Porción K, Lugar Barrio Santa Elena del Distrito Catastral núm. 1 del Municipio Baní, Provincia Peravia, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, señores Miguel Angel Santiago de los Santos y Gladys Miriam de León de los Santos, al pago de las costas del procedimiento con su distracción en provecho del abogado de la parte recurrida, Lic. Rafael Aquiles Rivera Andújar quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte”;*

Considerando, que en su memorial de casación los recurrentes proponen los siguientes medios contra la sentencia impugnada, a saber: **Primer Medio:** Falta de base legal y desnaturalización de los hechos y circunstancias del proceso; **Segundo Medio:** Falta de Ponderación de los documentos y piezas aportados por los recurrentes al proceso”;

Considerando, que en el desarrollo de los medios propuestos que se reúnen para su examen por su estrecha relación los recurrentes alegan en síntesis lo siguiente: “que los magistrados del Tribunal Superior de Tierras desnaturalizaron los hechos presentados por los recurrentes al establecer en su sentencia que ellos no probaron que detentaran o detenten parte de las mejoras fomentadas dentro del inmueble objeto de la litis, ya que le probaron a dicho tribunal que vivían en el segundo nivel de dicho inmueble y que los dos niveles del mismo fueron construidos por ellos, lo que fue omitido por dicho tribunal que no hizo una ponderación rigurosa de las pruebas aportadas en el recurso de revisión por causa de fraude, que de haberse evaluado correctamente hubiera permitido que el tribunal a-quo verificara fuera de toda duda razonable, que los recurrentes construyeron los dos niveles de dicho inmueble con la aprobación de la hoy recurrida y no de terceras personas como erróneamente se estableció en dicha sentencia y que la hoy recurrida vivía en el primer nivel y estos en el segundo, lo que demuestra que si tenían la posesión de dicho inmueble, pero estas pruebas fueron inobservadas por el tribunal incurriendo en la falta de ponderación de pruebas, con lo que le causó graves perjuicios a su derecho de propiedad además de que dicho tribunal violó el artículo 77 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierra que le exige a dichos jueces ponderar las pruebas documentales que le fueran sometidas para verificar los aspectos de forma y fondo de las mismas así como su incidencia en la solución del caso, lo que no fue cumplido por dicho tribunal por lo que debe ser casada esta sentencia”;

Considerando, que con respecto a lo que alegan los recurrentes de que el Tribunal Superior de Tierras al rechazar su recurso de revisión por causa de fraude incurrió en los vicios de desnaturalización de los hechos y falta de ponderación de las pruebas aportadas, las que a su entender demostraban que eran poseedores de parte de las mejoras fomentadas en el inmueble que fue objeto de saneamiento, con el consentimiento de la propietaria, pero que estas pruebas no fueron debidamente ponderadas por dicho tribunal, al examinar la sentencia impugnada se

advierte todo lo contrario a lo que alegan los recurrentes, ya que el tribunal a-quo tomó su decisión de rechazar este recurso luego de valorar las pruebas que fueran aportadas por los hoy recurrentes, las que figuran identificadas en dicha sentencia, estableciendo dicho tribunal las razones por las que las descartó;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto, que el Tribunal Superior de Tierras tras ponderar los elementos y documentos sometidos al debate, pudo llegar a la conclusión de que los hoy recurrentes no demostraron, como era su obligación, que al adjudicarse el referido inmueble a favor de la hoy recurrida, se hubiera cometido fraude en perjuicio de los derechos invocados por dichos recurrentes, lo que al entender de esta Tercera Sala constituye un elemento probatorio fundamental para que pudiera prosperar el recurso de revisión por causa de fraude interpuesto por los hoy recurrentes; por lo que al rechazarlo, el tribunal a-quo no incurrió en desnaturalización ni en falta de ponderación de pruebas como alegan dichos recurrentes, ya que en la sentencia impugnada consta: “que los recurrentes sustentan su acción en simples alegatos y documentos no provenientes de la parte recurrida; además sin probar en la forma legal que haya detentado o detente actualmente parte de las mejoras fomentadas dentro del inmueble objeto de la litis; que asimismo, los recurrentes no han aportado pruebas algunas de que la recurrida en su calidad de propietaria del solar, haya admitido a su favor la construcción y edificación de mejoras dentro del inmueble objeto de la litis”;

Considerando, que sigue manifestando dicha sentencia: “que al sustentar los recurrentes su acción en simples fotocopias de facturas emitidas a su favor por terceras personas con relación a compra de materiales de construcción y de otras naturalezas, su acción resulta improcedente, infundada, improbadada y carente de base legal; por un lado, al no probar en forma legal que al momento de conocerse y ser aprobado el saneamiento poseían parte de las mejoras edificadas y por otro lado, de no tener en su poder documento alguno en que se pruebe de forma fehaciente e inequívoca que hayan adquirido derechos en el inmueble o que la recurrida haya consentido en su favor mejoras o que les haya autorizado a edificar mejoras algunas dentro del solar objeto de la litis”;

Considerando, que la revisión por causa de fraude es un recurso de carácter extraordinario consagrado dentro de la jurisdicción inmobiliaria, con la finalidad de que el interesado pueda impugnar una sentencia que considere que fue obtenida fraudulentamente dentro de un proceso de saneamiento, lo que indica que la prueba de la existencia del fraude, es un elemento sustancial para que pueda ser admitida esta acción y que consecuentemente pueda ser anulado el registro obtenido mediante ese fraude; que en este sentido se ha manifestado esta Suprema Corte de Justicia al sostener como un criterio constante e inequívoco el que expresa: “que para que exista el fraude previsto por la ley de la materia es necesario que se establezca la existencia de actuación, maniobra, mentira, omisión o reticencia cometidas con el fin de perjudicar a terceros en sus derechos e intereses y que haya permitido la obtención de un decreto de registro a favor del autor de esa actuación”;

Considerando, que habiéndose comprobado en el caso de la especie, que los hoy recurrentes, señores Miguel Angel Santiago De los Santos y Gladys Miriam De León De los Santos, no obstante alegar que fueron privados por medios fraudulentos de sus pretendidos derechos en el inmueble objeto del saneamiento que le fuera adjudicado a la hoy recurrida, no probaron como era su obligación, en virtud del principio general del fardo de la prueba, el fraude por ellos invocado, puesto que los documentos por ellos aportados no eran elementos de prueba conducentes, al no respaldar de forma fehaciente sus pretensiones, tal como lo manifestó el tribunal a-quo en su sentencia luego de haber ponderado dichas pruebas; de donde resulta evidente que el Tribunal Superior de Tierras al rechazar esta acción de revisión por causa de fraude, actuó apegado al derecho, sin incurrir en los vicios denunciados por dichos recurrentes, ya que el examen de esta sentencia revela que los jueces que suscriben este fallo aplicaron debidamente el derecho a los hechos por ellos juzgados, sin desnaturalizar, estableciendo motivos suficientes y congruentes que respaldan su decisión, lo que permite validarla; en consecuencia, procede rechazar los medios que se examinan, así como el recurso de casación de que se trata al ser improcedente y mal fundado;

Considerando, que de acuerdo al artículo 65 de la ley sobre procedimiento de casación, toda parte que sucumba en este recurso será condenada al pago de las costas, lo que aplica en la especie.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por los señores Miguel Angel Santiago

De los Santos y Gladys Miriam De León De los Santos, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 24 de enero de 2014, relativo al Solar núm. 30528180919, de la Manzana Porción K, Barrio Santa Elena, del Distrito Catastral núm. 1, del Municipio Baní, Provincia Peravia, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a los recurrentes al pago de las costas y las distrae en provecho del Licdo. Rafael Aquiles Rivera Andújar, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 31 de marzo de 2015, años 172° de la Independencia y 152° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Álvarez. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.