
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 20 de septiembre de 2007.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Sucesores de Alejandro Clase.

Abogados: Lic. Máximo Báez Peralta y Dres. Cástulo Augusto Valdez Jiménez y Simón Bolívar Valdez.

Recurridos: José del Carmen Castillo y María Luisa Castillo Rojas.

Abogado: Lic. Juan Bautista Castillo.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 23 de diciembre 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 los Sucesores del Decujus Alejandro Clase, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 20 de septiembre de 2007, 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. Máximo Báez Peralta, en representación del Dr. Simón Bolívar Valdez, abogado de la parte recurrente Sucesores de Alejandro Clase;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Juan Bautista Castillo, abogado de los recurridos José del Carmen Castillo y María Luisa Castillo Rojas;

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 febrero de 2007, suscrito por Dres. Cástulo Augusto Valdez Jiménez y Simón Bolívar Valdez, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0151164-0 y 001-0030340-3, respectivamente, abogados de los recurrentes, mediante el cual proponen los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 28 de diciembre de 2007, suscrito por los Licdos. Pablo Sención Valdez y Juan Bautista Castillo, abogados de los recurridos;

Visto el auto dictado el 1ro. de agosto de 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, al magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, para integrar la misma en la audiencia pública, para conocer el presente recurso de casación;

Que en fecha 1ro. de agosto de 2012, esta Tercera Sala, en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Francisco Antonio Jerez Mena, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 21 de diciembre 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 Robert C. Placencia Alvarez 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 ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una Litis sobre Derechos Registrados (Saneamiento), en relación con la Parcela núm. 761, del Distrito Catastral núm. 3, del municipio de Luperón, provincia Puerto Plata, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, dictó su decisión núm. 1, de fecha 31 de agosto de 2006, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Rechazar, como al efecto rechaza, por improcedentes, mal fundamentadas y carentes de sustentación legal y jurídica, tanto las pretensiones formuladas por los señores Sucesores de Alejandro Clase, señores Maximina y Carmen Clase Pilar y Eladislao del Pilar (O) Barojol, así como las conclusiones que produjeron en audiencia por conducto de los Licdos. Antonio Vásquez Cueto y Eufemia Rodríguez Sosa; Segundo: Acoger, como al efecto acoge, por considerarlas procedentes, justas y bien fundadas, tanto las pretensiones formuladas por el señor José del Carmen Castillo, por sí y por su hija señora María Luisa Castillo Rojas, así como las conclusiones que produjo en audiencia por conducto del Lic. Pablo Sención Vásquez; Tercero: Ordenar, como al efecto ordena, el registro del derecho de propiedad de esta parcela, libre de cargas y gravámenes y con todas sus mejoras, en la siguiente forma y proporción: Parcela núm. 761, del Distrito Catastral núm. 3 (tres) del municipio de Luperón, provincia Puerto Plata. Área: 0 Ha., 11 As., 50 Cas., a) La cantidad de 0 Ha., 05 As., 78 Cas., a favor de la señora Argentina Rojas, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 102-0000576-6 (antigua Cédula núm. 9622, serie 40), domiciliado y residente en la calle Hermanas Mirabal núm. 37, Manzana 59, El Primavera, Villa Mella, Santo Domingo Norte, R. D. y b) El otro, o sea, la cantidad de 0 Ha., 05 As., 78 Cas., a favor de la señora María Luisa Castillo Rojas, dominicana, mayor de edad, soltera, antigua Cédula de Identidad y Electoral Personal núm. 266184, serie 1ra., domiciliada y residente en la calle 34 núm. 41, Villa Duarte, Santo Domingo, D. N.; Cuarto: Ordenar, como al efecto ordena, a la secretaría del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, que una vez que haya recibido los planos definitivos de esta parcela, proceda a expedir el correspondiente Decreto de Registro”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Acoge en la forma y rechaza en el fondo, el recurso de apelación interpuesto por los Dres. Simón Bolívar Valdez y Cástulo Valdez Jiménez, en representación de los Sucesores de Alejandro Clase, contra la Decisión núm. 1, de fecha 31 de agosto del año 2006, relativo al Saneamiento de la Parcela núm. 761, del Distrito Catastral núm. 3, del municipio de Luperón; **Segundo:** Se rechazan las conclusiones presentadas en audiencia por los Dres. Simón Bolívar Valdez por sí y por el Lic. Cástulo Valdez Jiménez en representación de los Sucesores de Alejandro Clase, por improcedentes y carente de toda base legal; **Tercero:** Acoge las conclusiones presentadas en audiencia por el Lic. Pablo Sención Vásquez por sí y por el Lic. Juan Bautista Castillo en representación de los señores José del Carmen Castillo y María Luisa Catillo Rojas, por ser justas y reposar en base legal; **Cuarto:** Se aprueba con modificación la Decisión núm. 1, de fecha 31 del mes de agosto del 2006, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación al Saneamiento de la Parcela núm. 761, del Distrito Catastral núm. 3, del municipio de Luperón, provincia Puerto Plata, cuyo dispositivo es el siguiente: **Primero:** Rechazar, como al efecto rechaza, por improcedentes, mal fundamentadas y carentes de sustentación legal y jurídica, tanto las pretensiones formuladas por los señores Sucesores de Alejandro Clase, señores Maximina y Carmen Clase Pilar y Eladislao del Pilar (a) Barojol, así como las conclusiones que produjeron en audiencia por conducto de los Licdos. Antonio Vásquez Cueto y Eufemia Rodríguez Sosa; **Segundo:** Acoger, como al efecto acoge, por considerarlas procedentes, justas y bien fundadas, tanto las pretensiones formuladas por el señor José del Carmen Castillo, por sí y por su hija señora María Luisa Castillo Rojas, así como las conclusiones que produjo en audiencia por conducto del Lic. Pablo Sención Vásquez; **Tercero:** Ordenar, como al efecto ordena, el registro del derecho de propiedad de esta parcela, libre de cargas y gravámenes y con todas sus mejoras, en la siguiente forma y proporción: Parcela núm. 761 del Distrito Catastral núm. 3 (tres) del municipio de Luperón, provincia de Puerto

*Plata. Área 0 Ha., 11 As., 56 Cas. a) el 50% del derecho de esta parcela, a favor del señor José del Carmen Castillo, dominicano, mayor de edad, casado con la señora Argentina Rojas, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 102-0000576-6 (antigua Cédula 9622, serie 40), domiciliado y residente en la calle Hermanas Mirabal núm. 37, Manzana 59, El Primavera, Villa Mella, Santo Domingo Norte, R. D. y b) y el otro 50% a favor de la señora María Luisa Castillo Rojas, dominicana, mayor de edad, soltera, antigua Cédula de Identidad y Personal núm. 266184, serie 1ra., domiciliada y residente en la calle 34 núm. 41, Villa Duarte, Santo Domingo, D. N.; **Cuarto:** Ordenar, como al efecto ordena, a la secretaría del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, que una vez que haya recibido los planos definitivos de esta parcela, proceda a expedir el correspondiente Decreto de Registro”;*

Considerando, que en su memorial de casación los recurrente invocan los siguientes medios contra la sentencia impugnada, a saber: **Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa; **Segundo Medio:** Contradicción de motivos y falta de los mismos al fallar el fondo del recurso de apelación; **Tercer Medio:** Falsa aplicación de los art. 193 Párrafo 1, 2 y 3 de la Ley 1542 sobre Registro de Tierras;

Considerando, que en el desarrollo del primer y segundo medios de casación, los cuales se unen para su estudio y posterior solución del presente caso, los recurrentes proponen en síntesis lo que sigue: a) que el tribunal a-quo acogió la demanda sustentada en el Acto de Ratificación de Venta, como único documento. Que en ese sentido puede apreciarse que el juez hizo una mala aplicación del derecho y por ende una muy mala ponderación de los hechos en los cuales fundamentó su decisión, llevando con ésto a una grosera violación al artículo 189 de la ley de Registro de Tierras., b) que el tribunal a-quo se extralimitó en su fallo y desbordó los límites de la ley al desconocer y restarle validez e importancia a los documentos aportados por los hoy recurrentes; c) que la decisión recurrida contiene una errónea e inadecuada ponderación de los hechos, así como una incompleta e incorrecta aplicación del derecho, toda vez que su deliberación se sustenta básicamente en la Decisión núm. 1 de fecha 31 de agosto de 2006, dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original; d) Que tampoco los hechos denunciados en las notas etnográficas jamás fueron analizados imparcialmente, violando con ésto el derecho de defensa de los recurrentes;

Considerando, que los recurrentes en el desarrollo de su segundo medio de casación proponen en síntesis lo que sigue: e) que el tribunal a-quo en su decisión no ha dado motivos suficientes que sostengan su fallo; que sus alegatos no son suficientes en sí mismo por lo imprecisos y genéricos que resultan ser;

Considerando, que el tribunal a-quo para fallar como lo hizo fundamentó su decisión con los siguientes motivos, entre otros: “que los documentos depositados por la parte recurrente, son una certificación de Alcalde de la sección del Llano, sin fecha, que dice que la Sra. Casimira Payams informó que había vendido al Señor Dimas Nicolás Zapata Cross, lo que difiere con lo alegado por los sucesores de Alejandro Clase, ya que ellos dicen que el Sr. Alejandro Clase lo adquirió porque se lo compró en el 1960 a Dimas Zapata, pero aún en el supuesto caso que la Certificación del Alcalde se refiera a que el Sr. Dimas había comparecido, este documento no refiere el número del inmueble ni el lugar, y quien compareció ante el Alcalde a dar esas declaraciones no se establece con que calidad, pero tampoco aparece la firma en la certificación del supuesto vendedor, por lo que este documento por si solo no hace prueba, y procede rechazarlo; que el otro documento referido por ellos es un acto autentico de fecha 23 de febrero del 2006, donde comparecieron varias personas por ante el Notario Público José Manuel Paulino Bretón y, manifestaron que conocieron a los Sres. Alejandro Clase y Dimas Zapata y que saben que este último le vendió a Alejandro Clase; este documento constituye lo que la Suprema Corte de Justicia le ha llamado en jurisprudencia constante “pre-constitución de prueba”, la cual no puede hacer derecho, ya que ella no expresa la voluntad de las partes, porque tampoco ahí ni aparecen las firmas del supuesto vendedor ni la del comprador. Bol. 1044 octubre del 1997.”;

Considerando, que así mismo el tribunal a-quo sigue expresando, lo siguiente: “que los señores Jose del Carmen Castillo y Maria Luisa Castillo Rojas han fundamentado sus reclamaciones en la compra que hicieron al finado Dimas Zapata en 1976 y en su posesión material desde ese año a título de propietario, de forma pública, pacífica e ininterrumpida conforme a las disposiciones del artículo 2229 del Código Civil Dominicano, posesión esta que solo ha sido turbada después de la muerte de su vendedor Dimas Zapata hace cinco o seis años, alegatos y documentos hechos y depositados por el Sr. Castillo y que en ningún momento fueron objetadas ni las

declaraciones ni los documentos por parte de los sucesores de Alejandro Clase, no obstante dársele todas las oportunidades, lo que hace que pasen a ser considerados como hechos fijados y no controvertidos”;

Considerando, que de lo transcrito anteriormente se puede inferir que lejos de desnaturalizar los hechos, según lo alegado por los recurrentes, el tribunal a-quo tuvo en cuenta la documentación depositada en el expediente, cuando en el conjunto de los motivos de la sentencia entra en detalles y análisis sobre la documentación depositada;

Considerando, que el tribunal a-quo pudo comprobar, que las partes tuvieron el tiempo y los plazos suficientes para poder hacer el depósito de los documentos que avalaran sus pretensiones y que pudieran servir de base para que dichos jueces pudieran fallar el expediente; que en base a estos documentos que les fueron suministrados, fue que el tribunal a-quo pudo hacer un análisis pormenorizado de cada una de las piezas y documentos, emitiendo su fallo, en consecuencia, los agravios presentados por los recurrentes en su primer medio de casación deben ser desestimados;

Considerando, que los recurrentes en el desarrollo de su tercer medio sostienen lo siguiente: “que el tribunal a-quo violó las disposiciones del artículo 193 de la Ley de Registro de Tierras, al adjudicarle derechos a una persona que no es pariente ni familiar del decuyus señor Dimas Zapata”;

Considerando, que esta Corte de Casación del estudio de la sentencia impugnada ha podido comprobar que la Parcela núm. 761 del Distrito Catastral núm. 3, del municipio de Luperón, provincia de Puerto Plata, con una extensión superficial de Área 0 Ha, 11 As., 56 Cas fue adquirida por el señor Dimas Zapata el cual la poseyó durante más de 25 años; que posteriormente, en el año 1976, los señores Jose Del Carmen Castillo y María Luisa Castillo Rojas, hoy recurridos en casación, le compraron dichos terrenos al señor Dimas Zapata entrando en posesión inmediata, la cual se prolongó por más de 25 años, de manera ininterrumpida, pacífica, pública e inequívoca a títulos de propietarios y que se caracterizó por cercas y cultivos; por ende configurado a favor de éstos la prescripción adquisitiva conforme lo exige el artículo 2229 del Código Civil;

Considerando, que el tribunal a-quo pudo evidenciar que esa posesión material, que tenían los señores José Del Carmen Castillo y María Luisa Castillo Rojas, caracterizada de acuerdo a la ley, para convertirla en un hecho útil como medio de adquirir la propiedad, fue ininterrumpida, pacífica, pública e inequívoca a título de propietario por más de 25 años; que en tal sentido, y contrario a lo alegado por los sucesores de Alejandro Clase, hoy recurrentes, el tribunal a-quo no violó el artículo mencionado precedentemente pues simplemente ratificó los derechos sobre la propiedad en cuestión y que por ley le pertenecían; en consecuencia, el medio esbozado por los recurrentes debe ser desestimado;

Considerando, que toda parte que sucumbe en el recurso de casación será condenada al pago de las costas, ya que así lo establece el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por los Sucesores de Alejandro Clase, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 20 de septiembre de 2007, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a los recurrentes al pago de las costas del procedimiento y las distrae en provecho de los Licdos. Pablo Sención Vásquez y Juan Bautista Castillo, quienes afirman 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 23 de diciembre de 2015, años 172° de la Independencia y 153° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccion, Edgar Hernández Mejía 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.