

## SENTENCIA DEL 9 DE MARZO DE 2011, NÚM. 10

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 25 de junio de 2009.  
Materia: Tierras.  
Recurrente: Bernardo Santana Paez.  
Abogados: Licdos. G. Manuel Nolasco B., Hipólito R. Martes Jiménez y Guillermo Vásquez.  
Recurrido: Pablo Roberto Guzmán Peña.  
Abogados: Licda. Elizabeth Silver Fernández y Dr. Manuel Cáceres.

### TERCERA SALA

*Casa*

Audiencia pública del 9 de marzo de 2011.

Preside: Pedro Romero Confesor.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Bernardo Santana Páez, dominicano, mayor de edad, con Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1221585-0, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 25 de junio de 2009, 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. Guillermo Vásquez, por sí y por el Lic. Hipólito R. Martes Jiménez, abogados del recurrente Bernardo Santana Páez;

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 26 de agosto de 2009, suscrito por los Licdos. G. Manuel Nolasco B. e Hipólito R. Martes Jiménez, con cédulas de identidad y electoral núms. 001-1187358-4 y 001-0089058-1, respectivamente, abogados del recurrente, mediante el cual proponen los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de intervención y memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 13 de julio de 2010, suscrito por la Licda. Elizabeth Silver Fernández y el Dr. Manuel Cáceres, con cédulas de identidad y electoral núms. 001-0970681-2 y 001-0193328-1, respectivamente, abogados del recurrido Pablo Roberto Guzmán Peña;

Visto la Resolución núm. 753-2010, dictada por la Suprema Corte de Justicia el 13 de abril de 2010, mediante la cual declara el defecto del recurrido Pablo Roberto Guzmán Peña;

Visto el auto dictado el 3 de marzo de 2011, por el magistrado Pedro Romero Confesor, en funciones de Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama, en su indicada calidad a la magistrada Enilda Reyes Pérez, Juez 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, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 14 de julio de 2010, estando presentes los Jueces: Pedro Romero Confesor, en funciones de Presidente; Julio Aníbal Suárez y Darío O. Fernández Espinal, asistidos de la Secretaria General y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo del proceso de saneamiento de la Parcela núm. 34 del Distrito Catastral núm. 48/3ra. del municipio de Miches, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de El Seybo, debidamente apoderado, ordenó el registro de derecho de propiedad de dicha parcela a favor de los sucesores de Emenencio Reyes y del Lic. Bernardo Santana Páez, mediante su Decisión núm. 1 del 13 de septiembre de 1996; b) que recurrida esta en apelación por Esteban Reyes Ramírez y/o Ramiro Reyes, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, dictó en fecha 23 de julio de 2004, su Decisión núm. 36, la cual contiene el siguiente dispositivo: **Primero:** Rechaza en cuanto a la forma y al fondo, el recurso de apelación interpuesto en fecha 16 de octubre de 1996, depositado en el Tribunal Superior de Tierras el 24 de octubre de 1996, por el Dr. Esteban Reyes Ramírez y/o Ramiro Reyes, representado por el Dr. Gerardo Aquino Alvarez, contra la Decisión núm. 1, dictada en fecha 13 de septiembre de 1996, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en El Seybo, en relación con la Parcela núm. 34 del Distrito Catastral núm. 48/3ra. de El Seybo, por extemporáneo, improcedente y carente de base legal; **Segundo:** Confirma la Decisión núm. 1 de fecha 13 de septiembre del 1996, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en El Seibo, con las modificaciones introducidas por la presente, para que en lo adelante su dispositivo figure de la siguiente manera: 1ro.- Que debe acoger, como al efecto acoge, la reclamación que formula el Lic. Bernardo Santana Páez y los Sucesores de Emenencio Reyes; 2do.- Que debe determinar, como al efecto determina, que las únicas personas con capacidad para recoger los bienes relictos del finado Emenencio Reyes, son sus hijos: Esperanza, Ramiro, Ercilia, Celia María, Dominga, Santos, Andrea y Yolanda Reyes Mercedes; 3ro.- Se declara que esta parcela, por efecto de la presente, ha perdido su carácter de comunera; 4to.- Se acoge el acto bajo firma privada de fecha 23 de mayo de 1994, con firmas legalizadas por la Dra. Carmen E. Mancebo, mediante la cual los sucesores de Emenencio Reyes, representados por la Sra. Ercilia Reyes de Berroa, transfieren a favor del Lic. Bernardo Santana Páez, una porción de terreno dentro del ámbito de la Parcela núm. 34 de Distrito Catastral núm. 48/3ra. del municipio de Miches, provincia de El Seibo; 5to.- Ordena al Secretario del Tribunal de Tierras, que una vez recibidos por él los planos definitivos de esta parcela, expida el Decreto de Registro correspondiente, en la siguiente forma y proporción: Parcela núm. 34 Area: 03 Has., 16 As., 29 Cas.: a) 00 Has., 13 As., 33 Cas., 28.5Dms2., para cada uno de los Sres. Ramiro Reyes Mercedes, Ercilia Reyes de Berroa, Dominga Reyes Mercedes, Santos, Andrea y Yolanda Reyes Mercedes; b) 00 Has., 39 As., 53 Cas., 62.5 Dms2., para cada uno de los Sres. Celia María y Esperanza Reyes Mercedes; c) 01 Has., 57 As., 22 Cas., para el Lic. Bernardo Santana Páez, dominicano, mayor de edad, soltero, abogado, portador de la Cédula núm. 3085, serie 29, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional; todas libres de gravámenes de acuerdo con las áreas y demás especificaciones contenidas en el plano”; c) que en fecha 17 de mayo de 2007, fue elevada una instancia al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central por Pablo Roberto Guzmán Peña y compartes mediante la cual recurrieron en Revisión por Causa de Fraude contra la decisión mencionada que culminó con la sentencia objeto de este recurso de fecha 25 de junio de 2009, la cual tiene el dispositivo siguiente: **Primero:** Acoge, por los motivos de esta sentencia, en la forma y en el fondo, el recurso de revisión por causa de fraude, interpuesto por los Licdos. Elizabeth Silver Fernández y Manuel Cáceres Genao, a nombre del señor Pablo Roberto Guzmán Peña, con relación a una porción de la Parcela núm. 34 del Distrito Catastral núm. 48/3 del Municipio de Miches, provincia El Seybo; **Segundo:** Rechaza los pedimentos formulados por el Dr. Guillermo Manuel Nolasco Báez, a nombre del recurrido señor

Bernardo Santana Páez, y en consecuencia, revoca la Decisión núm. 34, dictada en fecha 23 de julio de 2004, por el Tribunal Superior de Tierras por la cual adjudicó una porción de 03 Has., 16 As., 29 Cas., dentro del inmueble señalado; **Tercero:** Ordena que esa decisión sea notificada conforme lo dispuesto por el Art. 73 de la Ley de Registro Inmobiliario, núm. 108-05 y 46 letra c) del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; **Cuarto:** Ordena el archivo de este expediente”;

Considerando, que el recurrente invoca contra la sentencia recurrida los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Omisión de estatuir. Violación del debido proceso y del derecho de defensa. Violación de los artículos 62 de la Ley núm. 108-05 44 y 45 de la Ley núm. 834. Falta de motivos; **Segundo Medio:** Desnaturalización de las pruebas. Fallo extra petita; **Tercer Medio:** Exceso de poder; **Cuarto Medio:** Violación a la Constitución de la República, en cuanto al derecho de defensa;

Considerando que en el desarrollo de los medios de casación propuestos, los cuales se reúnen en conjunto por su vinculación, el recurrente alega, en síntesis: que la sentencia carece de motivos porque se limita a rechazar las conclusiones del recurrido en revisión por causa de fraude sin enunciar las razones suficientes para justificar su decisión ya que no se pronuncia sobre el pedimento de inadmisibilidad que le fue propuesto por conclusiones formales, por lo cual en el fallo se incurre en el vicio de omisión de estatuir; que el juez a-quo incurrió de manera flagrante en exceso de poder al ordenar el archivo del expediente en cuestión (ver numeral cuarto de la sentencia objeto del presente recurso de casación), que es de aplicación procesal constante en la materia de que se trata y así lo ha confirmado la jurisprudencia y la doctrina dominicana, que la sentencia que acoge un recurso de revisión por causa de fraude debe limitarse, única y exclusivamente, a ordenar lo siguiente: a) anular la sentencia de saneamiento dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, b) ordenar la cancelación y radiación en el Registro de Títulos correspondiente del certificado de título original y del duplicado del dueño, así como de las anotaciones hechas en el registro complementario y c) remitir o enviar el expediente de saneamiento por ante el juez de Jurisdicción Original competente para que inicie nuevamente el predicho proceso de saneamiento, como si nunca hubiere existido juicio sobre ese inmueble, poniendo a las partes intervinientes en el recurso y a cualquier otra persona a quien le pudiere interesar, en un plano de igualdad absoluta en el ejercicio de sus reclamaciones sobre los derechos y/o intereses que pudieren tener en el inmueble a sanear; que al juez que conoce de un recurso de revisión por causa de fraude le está vedado conocer el fondo de los derechos pretendidos por las partes en el proceso de saneamiento, solo debe limitarse a determinar si hubo fraude o no, y en caso de que admita el recurso de revisión por causa de fraude debe remitir el caso por ante el juez de Jurisdicción Original competente para su conocimiento y fallo y para que éste realice todas las medidas de instrucción necesarias (permitiéndosele presentar sus pruebas, depositar documentos, realizar informativos testimoniales, descensos, etc) para la debida sustanciación de la instancia y garantía del sagrado derecho de defensa a todos los involucrados;

Considerando, que la revisión por causa de fraude no es un tercer grado de jurisdicción en donde se resuelven los derechos, al fondo del asunto, sino que es un recurso excepcional, en el cual las pruebas y los testimonios que se aporten en esa instancia deben limitarse a demostrar el fraude alegado, es decir, a ofrecer datos que demuestren que la persona que pidió el registro en su favor del derecho de propiedad en el saneamiento, incurrió en alguna actuación, en interés de beneficiarse, que configure y caracterice el fraude; que lo que el tribunal a-quo afirma en el sexto considerando (Pág. 11 del fallo impugnado) es una reproducción de los argumentos del recurrente en revisión por fraude y en los tres siguientes considerandos al hacer referencia de la venta del 21 de octubre de 1999 hecha por Casimiro Peña Sánchez, recurrente en casación, a la rescisión consensual de esa venta, sin ponderar la que con posterioridad hizo a Santana Páez la heredera de Enemencio Reyes, señora Ercilia Reyes de Berroa, por sí y por sus hermanos, también herederos de Enemencio Reyes; que no es suficiente para admitir la

prueba del fraude con adoptar las argumentaciones del recurrente en revisión, más aún cuando ese recurso no solo está dirigido contra los sucesores de quien fue propietario de un terreno, sino además contra quien compró a esos sucesores una porción de ese terreno y a quien se atribuye haber cometido fraude por haber adquirido lo que reclama en virtud de la aludida venta;

Considerando, que es preciso admitir dentro de la legislación que rige la materia, que tampoco es suficiente para demostrar el fraude cometido en el proceso de saneamiento de un terreno, con probar que se adquirió por compra, sin probar que ese adquirente ha estado en posesión física y no simplemente teórica de dicho terreno;

Considerando, que aunque la Ley núm. 108-05, no dispone el procedimiento a seguir cuando el recurso en revisión por causa de fraude es acogido como lo establecía el artículo 141 de la anterior Ley de Registro de Tierras núm. 1542 de 1947, que esta omisión de la nueva normativa puede resolverse si se toma en cuenta y se aplica el Principio VIII de la nueva Ley núm. 108-05, el cual establece que:” Para suplir duda, oscuridad, ambigüedad o carencia de la presente ley, se reconoce el carácter supletorio del derecho común, y la facultad legal que tienen los Tribunales Superiores de Tierras y la Suprema Corte de Justicia a estos fines”;

Considerando, que al acoger el recurso en revisión por causa de fraude y revocar por consiguiente la decisión que había ordenado el inmueble a favor de los sucesores de Enemencio Reyes y del ahora recurrente Bernardo Santana Páez, resulta evidente que lo único que existe del proceso de saneamiento es la Decisión núm. 1 de fecha 13 de septiembre de 1996, del Tribunal de Jurisdicción Original, y como el tribunal a-quo ha ordenado que el expediente sea archivado, el saneamiento del terreno no es posible realizarlo sin una orden en tal sentido del tribunal que conoció del recurso en revisión; que subsiste sin embargo, la concesión de prioridad, la mensura del terreno y la decisión núm. 1 de fecha 13 de septiembre de 1996, del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original; que el tribunal a-quo, en tales circunstancias, al anular o revocar la decisión núm. 36 del 23 de julio de 2004, ha debido ordenar la celebración de un nuevo saneamiento y designar el juez de Jurisdicción Original, competente, para que conozca de dicho saneamiento y no lo hizo, ni explica en su sentencia los motivos de tal omisión;

Considerando, que cuando la sentencia es casada por violación de las reglas procesales puestas a cargo de los jueces, las costas pueden ser compensadas.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 25 de junio de 2009, con motivo del proceso de saneamiento de la Parcela núm. 34 del Distrito Catastral núm. 48/3ra. del municipio de Miches, provincia de El Seibo, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo y envía el conocimiento del asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte; **Segundo:** Compensa las costas.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala 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 9 de marzo de 2011, años 167° de la Independencia y 148° de la Restauración.

Firmado: Pedro Romero Confesor, Enilda Reyes Pérez y Darío O. Fernández Espinal. 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.

[www.suprema.gov.do](http://www.suprema.gov.do)