

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 7 de abril de 2017.

Materia: Tierras.

Recurrente: Eligio Metivier Aragonés.

Abogados: Lic. Félix Metivier Aragonés y Licda. Raquel Thomas Lora.

Recurrido: Andrés Agustín Franco Suti.

Abogado: Lic. Eddy Bonifacio.

**TERCERA SALA.**

*Casa.*

Audiencia pública del 29 de agosto de 2018.  
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 el Licdo. Eligio Metivier Aragonés, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 065-0000734-6, con domicilio en la calle Reverendo William Johnson núm. 2, de esta ciudad de Santa Bárbara, Samaná, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 7 de abril de 2017, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Eddy Bonifacio, abogado del recurrido, el señor Andrés Agustín Franco Sutil;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, el 29 de mayo de 2017, suscrito por los Licdos. Félix Metivier Aragonés y Raquel Thomas Lora, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 037-0055357-5 y 037-0014247-8, respectivamente, abogados del recurrente, el señor Eligio Metivier Aragonés, mediante el cual proponen los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia el 21 de agosto de 2017, suscrito por el Licdo. Eddy Bonifacio, Cédula de Identidad y Electoral núm. 037-0031140-4, abogado del recurrido;

Que en fecha 23 de mayo de 2018, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Robert C. Placencia Álvarez y Moisés A. Ferrer Landrón, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 27 de agosto de 2018, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de esta Tercera Sala, por medio del cual llama, en su indicada calidad, al magistrado Edgar Hernández Mejía, Juez de esta Sala, para integrar la misma en deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 del 1934;

Visto la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada

por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1, 20 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 un saneamiento, en relación a la Parcela núm. 2077, del Distrito Catastral núm. 7, resultando la Parcela núm. 416242192447, del municipio y provincia de Samaná, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, dictó en fecha 30 de septiembre de 2015, la Sentencia núm. 201500535, cuyo dispositivo se encuentra transcrito en el de la sentencia impugnada; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto en contra de esta decisión, intervino la sentencia, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **"Primero:** Se rechaza el recurso de apelación interpuesto por el señor Eligio Metivier Aragonés, a través de sus abogados, Licdo. Félix Metivier Aragonés y la Licda. Raquel Thomas Lora, contra la sentencia núm. 201500535, del 30 de septiembre del año 2015, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, y con ello, todas las conclusiones que se derivan del mismo, por las razones que figuran expuestas anteriormente; **Segundo:** Se acogen las conclusiones planteadas por la parte recurrida, el señor Andrés Agustín Franco Sutil, con relación al recurso de apelación de que se trata, con la única excepción de la solicitud de condenación en costas contra la parte recurrente, por los motivos contenidos precedentemente; **Tercero:** Se ordena, a cargo de la secretaría general de este Tribunal Superior de Tierras, remitir la presente decisión, con el plano de lugar adjunto para la ejecución de la misma, al Registro de Títulos de Samaná, una vez dicha sentencia haya adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; **Cuarto:** Se confirma en todas sus partes, la sentencia núm. 201500535, del 30 de septiembre de 2015, del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, con la única y ligera modificación en el ordinal tercero del dispositivo, de conformidad con los artículos 64 y 66, del Reglamento General de Registro de Títulos, cuyos textos figuran expuestos anteriormente, cuyo dispositivo dice textualmente así: "Primero: Acoger, como al efecto acogemos, la aprobación técnica de los trabajos de saneamiento de fecha dos (2) del mes de julio del año 2013, con relación a la Parcela núm. 416242192447, de Samaná, con una extensión superficial de novecientos noventa punto sesenta (990.60) metros cuadrados, suscrito por el agrimensor Antonio Tejeda, Director Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste; Segundo: Acoger, como al efecto acogemos, la reclamación hecha por el señor Andrés Agustín Franco Sutil, por ser justa y conforme a la ley, y hacer demostrado tener la posesión del terrero; Tercero: Ordenar, como al efecto ordenamos, el registro del derecho de propiedad de la Parcela núm. 416242192447, ubicada en Cayacoa del municipio y provincia de Samaná, con una extensión superficial de novecientos noventa punto sesenta (990.60) metros cuadrados, la cual, de acuerdo al plano individual de mensura para saneamiento, aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, está limitada de la siguiente manera: Al Norte: Mario Báez, Parcela núm. 2077 (Resto); al Este: Andrés Agustín Franco Sutil, Parcela 2077 (Resto), Betania Ureña, Parcela 2077 (Resto); al Sur: Mario Báez, Parcela 2077 (Resto); al Oeste: calle; a favor del señor Andrés Agustín Franco Sutil, español, mayor de edad, Pasaporte núm. AAC989576, casado con la señora María del Carmen Blanco Martínez, Pasaporte núm. AAC989575, domiciliada y residente en España y de tránsito en la calle Dr. Virgilio García, núm. 2, esquina Capotillo, Río San Juan, provincia María Trinidad Sánchez; Cuarto: Rechazar, como al efecto rechazamos, la reclamación del señor Eligio Metivier Aragonés, por haberse demostrado no tener posesión material de terrero; Quinto: La presente sentencia será susceptible de recurso de revisión por causa de fraude durante un (1) años a partir de la emisión del Certificado de Título correspondiente";

Considerando, que el recurrente propone en su recurso de casación, los medios siguientes: **Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos sometidos al debate, violación a los artículos 1108, 1102, 1126, 1134, 1135, 1165, 2229 y 2262 del Código Civil, y 120 al 122 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria; **Segundo Medio:** Violación al derecho de defensa y al debido proceso, artículos 68 y 69 de la Constitución Dominicana;

Considerando, que el asunto controvertido gira en torno a que el señor Andrés Agustín Franco Sutil, solicitó el saneamiento de la Parcela núm. 2077, del Distrito Catastral núm. 7, resultando la Parcela núm. 416242192447, del municipio y provincia de Samaná, parcela que en dicho proceso fue reclamada por el actual recurrente, señor Eligio Metivier Aragonés, bajo el fundamento de que había adquirido dicha parcela por Acto de Venta, a lo que el Juez de Primer Grado acogió la aprobación técnica de los trabajos de saneamiento de fecha 2 de julio de 2013;

que no conforme el señor Eligio Metivier Aragonés interpuso un recurso de apelación, que confirmada la decisión de primer grado, interpuso el presente recurso

Considerando, que en el desarrollo de los medios propuestos, los cuales se reúnen para su estudio por su vinculación, el recurrente expresa, en síntesis, lo siguiente: “que en los folios 209 y 210 de la sentencia impugnada, indicó, que el señor Andrés Agustín Franco Sutil, tenía la posesión material del terreno, objeto de saneamiento, además, continúa, pacífica, pública, inequívoca e ininterrumpida y a título de propietario, como también, que poseía la parcela de la mejor buena fe, y en condiciones útiles, tiempo suficiente para que en su favor se haya operado la prescripción del artículo 2262 Código Civil, era procedente ordenar el registro del derecho de propiedad de la Parcela a favor de dicho señor, lo que no era cierto, ya que en el folio 228 de la sentencia de primer grado, el señor Andrés Agustín Franco Sutil, expresó, que no tenía conocimiento de que el señor Tomás Pérez había vendido al señor Eligio Metivier Aragonés, y de que sí sabía que tenía terreno en el lugar, pero no en lo suyo, solo que colindaba con él, y que trabajaba con Tomás Pérez, lo que significa que él no ocupaba el terreno pacíficamente y reconocía que dicho señor era colindante del Eligio Metivier Aragonés, sin embargo en el saneamiento nunca fue notificado, como tampoco ocupaba pacíficamente el terreno”; que asimismo, señaló el recurrente, de “que el saneamiento se convirtió en litigioso ya que el derecho alegado se encontraba en discusión, y sí existían conflictos y de que el tribunal no ponderó una certificación de fecha 21 de febrero de 2014, de la Conservaduría de Hipotecas de Samaná, en la que se expresaba que no existía ningún gravamen sobre la parcela en litis”; asimismo alegó el recurrente, que “el Contrato de Venta del 18 de septiembre de 2008, no existía proceso de nulidad del mismo, por lo que era válido y cumplía con los requisitos de validez de las convenciones”; además de que “la declaración unilateral del 14 de septiembre del 2016, faltaba a la verdad de los hechos, por lo tanto cometía perjurio el señor Luciano Civiero, al declarar que era simulado que el Acto de Venta del 18 de septiembre del 2008, firmado dos años antes del proceso de embargo”; que “se violentó el derecho de defensa, ya que en la sentencia no se ponderó que el recurrente nunca fue notificado durante el proceso de saneamiento”;

Considerando, que en la sentencia impugnada se describen las pruebas aportadas por las partes en el proceso y las depositadas por el recurrente, descritas y comentadas las mismas sobre lo que quería él probar, están las siguientes: 1) Contrato de Venta del 18 de marzo del 2008, pactado entre Federico Antonio Báez Marte (vendedor) y los señores Tomás Pérez Jimeno y Águeda García Canalejo (compradores), con la que pretende demostrar que el terreno objeto de saneamiento fue adquirido por Tomás Pérez Jimeno y Águeda García Canalejo; 2) Recibo de la Tesorería Municipal al Ayuntamiento de Samaná, en pago de impuestos por el registro de la indicada venta; 3) Contrato de Venta de fecha 18 de septiembre de 2008, entre Tomás Pérez Jimeno, Águeda García Canalejo (vendedores) y Civiero Luciano (comprador), para probar que la porción de terreno objeto de saneamiento fue adquirido por Civiero Luciano; 4) Poder de fecha 11 de octubre de 2008, otorgado al señor Eligio Metivier Aragonés, por los señores Tomás Pérez Jimeno y Águeda García Canalejo, para demostrar que el mismo fue realizado para las diligencias relacionadas con la porción saneada; 5) Contrato de Venta de fecha 30 de septiembre de 2010, entre Civiero Luciano y Eligio Metivier Aragonés, para probar que la porción de terreno, objeto de saneamiento, fue adquirida por Eligio Metivier Aragonés; 6) Acto núm. 0210-2014 del 19 de febrero de 2014, por el que se notifica a comparecer por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, para probar que Eligio Metivier Aragonés, no fue notificado ni en calidad de colindante y ni de reclamante; 7) Copia de la sentencia civil núm. 00336-2011, de fecha 20 de diciembre de 2011, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primer Instancia del Distrito Judicial de Samaná, para probar que la adjudicación fue realizada sobre un inmueble de un tercer, del señor propiedad de Eligio Metivier Aragonés, vendido por Civiero Luciano; 8) Declaración jurada del 11 de febrero de 2014, en la que se prueba que Andrés Agustín Franco Sutil, quería sorprender al tribunal con una certificación de no gravamen del inmueble, objeto de saneamiento, registrado en la Conservaduría de Hipotecas, a nombre de Tomás Pérez Jimeno y Águeda García Canalejo, vendido a Luciano Civiero, y éste le vendió a Eligio Metivier Aragonés; 9) Certificación de no gravamen del inmueble, del 21 de febrero de 2014, emitido por la Conservaduría de Hipotecas de Samaná, para probar que correspondía al inmueble registrado en la Conservaduría de Hipotecas, y de que Andrés Agustín Franco Sutil conocía que el inmueble no era propiedad de Tomás Pérez Jimeno, pero quería sorprender al tribunal para hacer constar que el inmueble no poseía gravamen”;

Considerando, que el Tribunal a-quo manifestó, que luego de observar los documentos depositados, la comprobación de que Eligio Metivier Aragonés, en nombre y representación de Tomás Pérez Jimeno y Águeda García Canalejo, vendieron a Luciano Civiero, sin embargo, existía un acto de declaración jurada del 14 de septiembre de 2016, por la cual Luciano Civiero declaró, en síntesis, lo siguiente: “que desde siempre había mantenido una buena relación de amistad con el abogado Eligio Metivier Aragonés, y que el 18 de septiembre de 2008, dicho señor le había solicitado, como favor, le firmara un Contrato de Compraventa entre Eligio Metivier Aragonés, Tomás Pérez Jimeno y Águeda García Canalejo y su persona como comprador, y así evitar perder los derechos de un inmueble que se encontraba gravado con garantía de una obligación de un supuesto préstamo, cuyo favor era firmar simulada la porción de terreno de 990.60 metros cuadrados, dentro de la parcela núm. 2077”; que además, declaró el señor Luciano Civiero, que “nunca adquirió ni compró, ni hubo dinero producto de la compra de la referida propiedad, y de que era solo un favor a su amigo, el abogado Eligio Metivier Aragonés, y que se había enterado que podía ser objeto de delito o fraude, porque el inmueble era propiedad del señor Andrés Agustín Franco Sutil, quien lo adquirió por medio de un embargo por una deuda existente, adjudicado mediante la sentencia núm. 00336-2011, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná”; que en dicha declaración, el señor Luciano Civiero, concluyó: “que desconocía lo que se había podido hacer con su firma como comprador del inmueble, pero nunca había adquirido derecho ni usufructuado y mucho menos había tenido la posesión material del inmueble, que como amigo le hizo un favor a Eligio Metivier Aragonés, quien nunca tuvo orden ni autorización de su parte de ningún género para adquirir, comprar y ni vender el inmueble referido”;

Considerando, que en la sentencia impugnada, además, se infiere, lo siguiente: 1) Que en el tracto sucesivo del inmueble, objeto del proceso de saneamiento, era necesario destacar, que mediante contrato bajo firma privada del 18 de marzo de 2008, el señor Federico Antonio Báez Marte, vendió a favor de Tomás Pérez Jimeno y Águeda García Canalejo, el inmueble cuyo derecho de propiedad justificaba haberlo adquirido por herencia de su finado padre, Pablo Báez Peguero; 2) Que como consecuencia de un procedimiento de embargo inmobiliario, trabado por el adjudicatario, por sentencia núm. 00336-2011, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná, el 20 de diciembre de 2011, que adjudicó el inmueble de que se trata, propiedad de Tomás Pérez Jimeno a favor de Andrés Agustín Franco Sutil, por el monto de US\$21,137.52 Dólares o su equivalente en pesos dominicanos, además, ordenó dicha sentencia, el abandono de la posesión del inmueble adjudicado; 3) Que Andrés Agustín Franco Sutil, solicitó a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, la autorización para que el agrimensor Freddy Antonio Fermín Taveras, procediera a realizar las operaciones técnicas de mensura para fines de saneamiento, de la porción de terreno de 990.60 metros cuadrados, adquirida dentro de la Parcela núm. 2077, del Distrito Catastral núm. 7, de Samaná, y que en dichos trabajos fueron aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, en cuyo informe de inspección afirmó que todo se correspondía con lo presentado, y que no se encontraba solapamiento con ninguna parcela en la zona de saneamiento; 4) Que mediante Acto de Declaración Jurada del 11 de febrero de 2014, los testigos comparecientes ante el notario público actuante, hicieron constar que el señor Andrés Agustín Franco Sutil, era poseedor y propietario de una porción de terreno dentro del ámbito de la Parcela núm. 2077, del Distrito Catastral núm. 7, de Samaná, con una extensión superficial de 990.60 metros cuadrados; 5) Que había comprobado que en el saneamiento se había dado fiel cumplimiento a las normativas establecidas en el Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de la Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, y que dicho señor cumplió con la normativa citada, adquiriendo el inmueble por adjudicación a través de una sentencia de adjudicación como resultado de un procedimiento de embargo inmobiliario contra el señor Tomás Pérez Jimeno, este último lo había adquirido por compra a Federico Antonio Báez Marte, quien había adquirido el inmueble por herencia de su finado padre, Pablo Báez Peguero, lo que constituía una demostración de que los anteriores poseedores del inmueble, objeto del procedimiento de saneamiento, habían cumplido con el período de la prescripción adquisitiva prevista en el artículo 2262 del Código Civil”;

Considerando, que en el folio 210 de la sentencia impugnada, se infiere, que el recurrente, señor Eligio Metivier Aragonés, entre otros aspectos, sustentó en su recurso de apelación, que no estaba de acuerdo con la decisión de primer grado, y solicitó al Tribunal a-quo examinarla, alegando que hubo violación a la ley y a la Constitución en

su artículo 51, numerales 1 y 2, y en los artículos 544 y 545 del Código Civil, 120 y 122 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, como falta de ponderación de los hechos y documentos sometidos al debate; asimismo, alegó violación al derecho de defensa y al debido proceso, contemplado en los artículos 68 y 69 de la Constitución dominicana;

Considerando, que toda persona, en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, tiene derecho a obtener la tutela judicial efectiva, con respeto del debido proceso, consagrado en el artículo 69 de la Constitución dominicana, conformada por un conjunto de garantías mínimas, a las que todo juez, a través de los mecanismos de tutela y protección debe ofrecer a la persona, en procura de la posibilidad de obtener la satisfacción de sus derechos, como una forma de garantizar la supremacía constitucional y el pleno goce de los derechos fundamentales; por lo que en la especie, al invocar el actual recurrente en apelación, que la sentencia de primer grado había violentado el derecho de defensa y el debido proceso, contemplados en los artículos 68 y 69 de la Constitución dominicana, era prioridad del Tribunal a-quo, antes de pasar al examen de las pruebas, como lo hizo, referirse a la vulneración de las indicadas garantías constitucionales, es decir, la alegada violación al derecho de defensa y al debido proceso, por ser un punto medular del recurso de apelación y fundamental a la tutela judicial efectiva, lo que dejó su decisión sin motivos sobre dicho aspecto; por tales motivos, procede acoger el presente recurso y casar la sentencia impugnada;

Considerando, que de acuerdo a lo previsto por el artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo enviará el asunto ante otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso;

Considerando, que cuando una sentencia fuera casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, o por un medio suplido de oficio por la Suprema Corte de Justicia, las costas pueden ser compensadas, conforme lo establece los numerales 2 y 3 del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos; **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 7 de abril de 2017, en relación a la Parcela núm. 2077, del Distrito Catastral núm. 7, resultando la Parcela núm. 416242192447, del municipio y provincia de Samaná, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia, y envía el asunto al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central; **Segundo:** Compensa las costas.

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 29 de agosto de 2018, años 175° de la Independencia y 156° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Moisés A. Ferrer Landrón. Cristiana A. Rosario, Secretaria General.

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