
Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 23 de noviembre del 2015.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Abraham Jadalla Maria Asfura.
Abogados:	Dr. J. Lora Castillo y Lic. Pedro M. Sosa Guzmán.
Recurrido:	Banco BHD-León, S.A.
Abogados:	Lic. José Humberto Bergés Rojas y Licda. Ana Victoria Polanco Rosario.

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, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, miembros, asistidos de la secretaria general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **21 de Junio de 2019**, año 176° de la Independencia y año 156° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Abraham Jadalla Maria Asfura, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0094144-2 domiciliado y residente en la Avenida Isabel Aguiar núm. 212, sector Herrera, de la ciudad de Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, quien tiene como abogados constituidos al Dr. J. Lora Castillo y al Licdo. Pedro M. Sosa Guzmán; contra la sentencia núm. 20156173 de fecha 23 de noviembre del 2015, dictada por el Tribunal Superior de Tierras, Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso:

1. Mediante memorial depositado en fecha 7 de marzo de 2016 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, Abraham Jadalla María Asfura, interpuso el presente recurso de casación.
2. Por acto núm. 274/2016 de fecha 10 de marzo de 2017, instrumentado por Italo Américo Patrone Ramírez alguacil ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, emplazó al Banco BHD-León, S.A., continuador jurídico del Banco BHD, S.A., Banco Múltiple, contra la cual dirige el recurso.
3. Mediante el memorial de defensa depositado en fecha 18 de mayo de 2016, en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el recurrido Banco BHD-León, sociedad de intermediación financiera, constituida de acuerdo a las leyes de la República Dominicana, con su domicilio y asiento principal en la esquina formada por la 27 de Febrero con Winston Churchill de esta ciudad, debidamente representada por el Lic. Quilvio Cabral Genao, dominicano domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0100593-2, la cual tiene como abogados constituidos a los Licdos. José Humberto Bergés Rojas y Ana Victoria Polanco Rosario, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0173231-1 y 001-1827718-5, con estudio profesional abierto en común en la firma "Bergés Rojas & Asocs.", ubicada en la calle Florence Terry núm. 13, del Ensanche Naco, de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, presentó su defensa contra el recurso.
4. La Procuraduría General de la República mediante dictamen de fecha 21 de agosto de 2018, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, dictaminó el presente recurso, estableciendo lo siguiente: "Único: Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley núm. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de

comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces del fondo, “Dejamos al Criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente Recurso de Casación” (sic).

5. La audiencia para conocer el recurso de casación fue celebrada por esta Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de *tierras* en fecha 20 de febrero de 2019, en la cual estuvieron presentes los magistrados Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Robert C. Placencia Álvarez y Moises A. Ferrer Landrón asistidos por la Secretaria infrascrita, y del ministerial actuante, trámite que un vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.
6. La actual conformación de los jueces de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, fue establecida mediante el acta núm. 06/2019, de fecha 11 de abril de 2019, dictada por el pleno de la Suprema Corte de Justicia, de la manera siguiente: Manuel Alexis Read Ortiz, juez presidente; Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Rafael Vásquez Goico y Anselmo A. Bello Ferreras, jueces miembros.

II. Antecedentes:

7. Que el Banco BHD, S.A., incoó una litis sobre derechos registrados, contra Abraham Jadalla María Asfura, sustentado en una nulidad de deslinde y cancelación de certificado de título de los trabajos realizados por el demandado señor Abraham Jadalla María Asfura, dentro del ámbito de la parcela 71-A y 71-A-8-B, alegando haber deslindado parte de los derechos de su propiedad.
8. Que en ocasión de la referida litis sobre derechos registrados Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 20133124 de fecha 17 de julio de 2013 que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara buena y válida la litis sobre derechos registrados en Nulidad de Deslinde y Cancelación de Certificado de Título interpuesta por la entidad Banco BHD, S.A., referente a los inmuebles descritos como: Parcelas nos. 71-A y 71-A-8-B, del Distrito Catastral núm.8, Municipio Santo Domingo Oeste, Provincia Santo Domingo, por haber sido interpuesto conforme al derecho; SEGUNDO: En cuanto al fondo, ACOGE, las conclusiones vertidas por la parte demandante, entidad Banco BHD, S.A., y en consecuencia: A) DECLARA NULO los trabajos de deslinde practicados dentro del ámbito de la Parcela núm. 71-A, del Distrito Catastral Núm.133, de fecha 19 de enero del 2009, por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; B) ORDENA, al registrador de Títulos del Distrito Nacional proceder a la cancelación de los asientos derivados de la ejecución de la sentencia núm.133, de fecha 19 de enero del 2009, dictada por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, devolviendo vigente a la constancia anotada en el certificado de títulos núm. 40334 que amparaba los derechos de propiedad sobre una porción de 199.62 Mts.2, dentro de la parcela núm. 71-A del Distrito Catastral núm.3, del Distrito Nacional a favor del señor Abraham Jadalla María Asfura; C) Ordena a la Dirección Regional de Mensuras revocar la designación catastral núm.309471190956 asignada a la parcela objeto del deslinde en cuestión una vez la decisión adquiera carácter definitivo; TERCERO: CONDENA a la parte demanda al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor y provecho de los Licdos. José Humberto Bergés Rojas y Parisa Acosta Pérez, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; CUARTO: Ordena a la secretaria del Tribunal cumplir los requerimientos pertinentes para la publicación de esta sentencia conforme a lo previsto por la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario (Sic).

9. Que la parte demandada Abraham Jadalla Maria Asfura interpuso recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante instancia de fecha 27 de septiembre de 2013, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, la sentencia núm. 20156173, de fecha 23 de noviembre de 2015, que es objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: *DECLARA bueno y válida, en cuanto a la forma el presente Recurso de Apelación incoado en fecha fechaincoado (sic) en fecha 27 de septiembre de 2013 por ABRAHAM JADALLA MARIA ASFURA, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0094144-2, domiciliado y residente en esa ciudad; contra la Decisión NÚM. 20133124 dictada en fecha 17 de julio de 2013 por el Tribunal de Tierras de*

Jurisdicción Original del Departamento Central. SEGUNDO: En cuanto al fondo del presente recurso, confirma en todas sus partes la sentencia recurrida marcada con el Núm.20133124 dictada en fecha 17 de julio de 2013 por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Departamento Central; (Sic) TERCERO: CONDENA en las costas procesales por las razones expresadas en nuestra justificaciones a la parte recurrente, ABRAHAM JADALLA MARÍA ASFURA, y las ordena a favor y provecho de la parte recurrida, Banco BHD, S.A. CUARTO: ORDENA al Registro de Títulos del Distrito Nacional, LEVANTAR cualquier oposición que haya sido inscrita con motivo de la presente Litis. COMUNÍQUESE: A la Secretaria General de este Tribunal, a los fines de publicación. (Sic).

III Medios de Casación:

10. Que la parte recurrente, Abraham Jadalla Maria Asfura, en sustento de su recurso invoca los medios de casación siguientes: “**primer medio:** violación al principio de autoridad de cosa juzgada y principio de seguridad jurídica; **segundo medio:** omisión al estatuir sobre el fondo del recurso; **tercer medio:** contradicción de motivos desnaturalización de los hechos y los documentos. no ponderación de las pruebas; **cuarto medio:** falta de motivos;”

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar:

11. En atención a la Constitución de la República, al 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, al artículo 1º 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 Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.
12. Que en el desarrollo de su tercer y cuarto medios de casación, que se analizan de manera conjunta por convenir a la solución del presente caso, la parte recurrente alega como punto principal el agravio de contradicción de motivos contra la sentencia hoy impugnada, fundamentando, en síntesis, que los jueces en su sentencia rechazan la solicitud de un nuevo informe de inspección sobre el inmueble en litis por considerar y citan: “[...] que este tribunal luego de haber ponderado la solicitud procede a rechazar por falta de utilidad, pues los argumentos para rechazar los resultados de los informes presentados lejos de contribuir a esclarecer las pretensiones retardan la respuesta judicial, aspecto contrario al derecho fundamental de una justicia oportuna”; sin embargo, sigue indicado el recurrente, en la página 18, numeral 21 de la sentencia objeto del presente recurso, la corte a qua en relación a dichos informes de inspección establecen: “que en el análisis de los peritos José Antonio del Villar Medina, [...] y de Lorenzo José Varona Ledesma [...], este tribunal descarta de la evaluación de estos trabajos expresiones que califican derechos desbordados en su autoridad técnica; así como el informe suministrado por la Dirección General de Mensuras Catastrales, altamente precario y omitiendo aspecto de interés público [...]”; (sic); que de estas motivaciones deduce el recurrente que la corte a qua incurrió en la contradicción de motivos; que además, indica el recurrente que la sentencia impugnada carece de una motivación adecuada, procediendo tan sólo a citar las peticiones de las partes, [...] existiendo un vacío en razones de derecho [...] (sic).
13. Que del estudio de la sentencia impugnada y los documentos que la sustentan, se comprueba que la corte *a qua* rechaza la solicitud de un nuevo informe de inspección por los motivos arriba transcrito, y a la vez descalifica los informes realizados tanto por los agrimensores privados como por el informe efectuado por la Dirección General de Mensuras Catastrales por los motivos que constan en su sentencia, estableciendo, en virtud del artículo 323 del Código de Procedimiento Civil, que: “los jueces no están obligados a adoptar el parecer de los peritos, si su convicción se opone a ello”.
14. Que no obstante, si bien es correcto que los jueces no están obligados a adoptar los informes periciales hechos por peritos y sometidos a su escrutinio ni tampoco están obligados a ordenar nuevas medidas, sí están en el deber de sustentar su fallo mediante otros elementos probatorios que permitan realizar una ponderación completa en hecho y derecho; que en el presente caso, la corte *a qua*, en su sentencia, para rechazar el recurso de apelación indicó además: “que por el efecto devolutivo del recurso de apelación, procedimos en esta instancia a revalorar las piezas probatorias que forman el expediente, tanto las depositadas en primer grado,

como las depositadas en apelación. En ese sentido, verificamos que, el alegado vicio existe, toda vez que el deslinde cuya nulidad se demanda se ejecuta en fecha 2008, momento histórico en el cual el ámbito geográfico en que se ejecuta en la parcela 71-A-8-B, del D.C. núm.3, Santo Domingo.” (sic).

15. Que el estudio general de la sentencia impugnada pone de relieve que la corte *a qua* una vez desechado los informes de inspección realizados, y ponderar en virtud de las piezas probatorias que integran el expediente, no describe ni expone como era su deber en la sentencia, cuáles son esos elementos que le han permitido identificar la ilegalidad de los trabajos de deslinde, ni identifica bajo qué criterios ha fundado su decisión, situaciones que no permiten a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia comprobar si se ha realizado una correcta aplicación de la ley; en consecuencia, acoge el presente recurso de casación por falta de motivos, sin necesidad de ponderar los demás medios planteados.
16. 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.
17. Que cuando la casación se sustenta en falta o insuficiencia de motivos, como ocurre en este caso, procede compensar las costas del procedimiento, al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

VI. Decisión:

La TERCERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, de conformidad con las disposiciones de la Constitución de la República, a la norma legal y con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 20156173, de fecha 23 de junio 2015, dictada por el Tribunal Superior de Tierras, Departamento Central cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto ante la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras, Departamento Central, en las mismas atribuciones.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del proceso.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F., y Rafael Vásquez Goico. Cristiana A. Rosario V., 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.

www.poderjudici