

---

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 4 de abril de 2016.
Materia:	Tierras.
Recurrentes:	Jean Gonzales y Odile Navarro Ep. Gonzales.
Abogadas:	Licdas. Guillermina Espino Medina y Ruth Esther Reyes de León.
Recurrido:	Nathalie Jeannine Yvonne Alexandre.
Abogados:	Licdos. Rafael Martínez Guzmán y Eduin Rafael Martínez Ureña.

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 Jean Gonzales y Odile Navarro Ep. Gonzales, franceses, mayores de edad, casados entre sí, titulares de los pasaportes núms. 98LH36288 y 98LH3628, domiciliados y residentes en Francia, quienes tienen como abogadas constituidas a las Lcdas. Guillermina Espino Medina y Ruth Esther Reyes de León, dominicanas, mayores de edad, solteras, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 066-0015754-6 y 066-0015567-2, con estudio profesional abierto en la calle San Antonio núm. 6, municipio Las Terrenas, provincia Samaná, contra la sentencia núm. 20160101 de fecha 4 de abril de 2016, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

***I. Trámites del recurso:***

1. Mediante memorial depositado en fecha 17 de mayo de 2016 en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, Jean Gonzales y Odile Navarro Ep. Gonzales interpusieron el presente recurso de casación.
2. Por acto núm. 256/2016 de fecha 24 de mayo de 2016, instrumentado por el ministerial Carlos P. de Jesús G., alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, la parte recurrente, Jean Gonzales y Odile Navarro Ep. Gonzalez, emplazó a Nathalie Jeannine Yvonne Alexandre, contra quien se dirige el recurso.
3. Mediante memorial de defensa depositado en fecha 12 de febrero de 2018 en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, la parte recurrida, Nathalie Jeannine Yvonne Alexandre, francesa, mayor de edad, soltera, titular del pasaporte núm. 13AI22086, domiciliada y residente en Francia, quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Rafael Martínez Guzmán y Eduin Rafael Martínez Ureña, dominicanos, mayores de edad, casado y soltero, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 066-0006334-8 y 134-0002534-5, con estudio profesional abierto en la calle Caamaño Deñó núm. 7, municipio Las Terrenas, provincia Samaná, presentó su defensa contra el presente recurso.
4. La Procuraduría General de la República mediante dictamen de fecha 7 de mayo de 2018, suscrito en 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 No.3726, de fecha 29 de diciembre del año 1953, sobre 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".
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 17 de octubre de 2018, en la cual estuvieron presentes los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente; Edgar Hernández Mejía y Julio C. Reyes José, asistidos de la secretaria infrascrita y del ministerial actuante, trámite que una 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, presidente; Manuel R. Herrera Carbuccia, Rafael Vásquez Goico, Anselmo A. Bello Ferreras y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros.

## **II. Antecedentes:**

7. Que con motivo de un proceso judicial de deslinde con relación a la parcela 3697 del Distrito Catastral número 7 del municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, de cuyo trabajo técnico resultó la designación catastral posicional núm. 414326816635, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, dictó la sentencia núm. 201400609, de fecha 5 de diciembre de 2014, cuyo dispositivo se transcribe en la sentencia ahora impugnada.
8. Que Jean Gonzales y Odile Navarro Ep. Gonzales interpusieron recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante actos núms. 687/2014 de fecha 23 de diciembre de 2014 y 688/2014 de fecha 19 de marzo de 2015, ambos del ministerial Víctor René Paulino Rodríguez, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste la sentencia núm. 20160101, de fecha 4 de abril de 2016, que es objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**Primero:** Se declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por los señores Jean González y Odile Navarro Ep. González, contra la sentencia núm. 201400609, del 5 de diciembre del año 2014, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, con relación a la Parcela núm. 3697, del Distrito Catastral núm. 7 del municipio de las Terrenas, provincia Samaná, resultante con la designación catastral posicional núm. 414326816635, por haber sido hecho de conformidad con las normas legales y de derecho; **Segundo:** En cuanto al fondo, se rechazan las conclusiones planteadas por la parte recurrente, y con ellas, el recurso mismo, por las razones contenidas en los motivos anteriores; **Tercero:** Se condena a la parte recurrente, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor de los abogados de la parte recurrida, quienes manifiestan haberlas avanzado en su totalidad; **Cuarto:** Se ordena a cargo de la Secretaría General de este Tribunal, comunicar la presente sentencia, tanto a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, así como también al Registro de Títulos de Samaná, acompañado de los planos y demás documentaciones correspondientes, a los fines establecidos en el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales de la jurisdicción Inmobiliaria, una vez la presente decisión adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; **Quinto:** Se ordena además, a la Secretaría General de este Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, proceder al desglose de los documentos que conforman este expediente, en cumplimiento de la Resolución núm. 06-2015, de fecha 9 de febrero de 2015, sobre Operativo de Desglose de Expediente, dictada por el Consejo del Poder Judicial, en fecha 18 de febrero de 2015, excepto las documentaciones que se deben remitir al Registro de Títulos para la ejecución de la decisión; **Sexto:** Se confirma, con modificación en el ordinal quinto, la sentencia núm. 201400609, del 5 de diciembre del año 2014, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, cuyo dispositivo dice textualmente así: “En cuando al medio inadmisión solicitado por la Dra. Mariana Vanderhorst Galván, en representación de los intervinientes forzosos, se rechaza por improcedente e infundado, toda vez que los intervinientes voluntarios tiene calidad para intervenir. En cuanto al fondo: **Primero:** Acoger, como al efecto acogemos la aprobación técnica de los trabajos de deslinde, de fecha 6 de diciembre de 2012, con relación a la Parcela núm. 3697, del Distrito Catastral núm.7, de Samaná, resultando la Parcela núm. 414326816635, de Samaná, con una extensión superficial de 1,562.86 metros cuadrados, suscrito por el Agrimensor Antonio Tejada, Directos Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste; **Segundo:** Acoger la intervención voluntaria de los señores, Jean González y Odile Navarro Ep. González, por haber sido incoada de acuerdo a la ley, y rechazar como al efecto rechazamos las conclusiones al fondo de los señores, Jean González y Odile

*Navarro Ep. González, por ser improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; Tercero: Acoger, como al efecto acogemos las conclusiones al fondo de los intervinientes forzosos, compañías Lou, S. A., y Val, S. A., por ser justas y reposar en pruebas y bases legales; Cuarto: Acoger, como al efecto acogemos las conclusiones al fondo de la señora Nathalie Alexandre, por ser justas y reposar en pruebas y bases legales; Quinto: Aprobar, como al efecto aprobamos y acogemos el deslinde de la Parcela núm. 3697, del Distrito Catastral núm. 7, de Samaná, resultando la Parcela núm. 414326816635, de Samaná, con una extensión superficial de 1,562.86 metros cuadrados, en tal sentido, ordenamos a la Registradora de Títulos del Departamento de Samaná, cancelar la constancia anotada matrícula núm. 3000036194, expedida a favor de la señora Nathalie Alexandre, con relación a la Parcela núm. 3697, del Distrito Catastral núm. 7, de Samaná, con una extensión superficial de 1,570.00 metros cuadrados, y en su lugar expedir un Certificado de Título que ampare los derechos de propiedad de la Parcela núm. 414326816635, con una extensión superficial de Un Mil Quinientos Sesenta y Dos, punto Ochenta y Seis, (1,562.86 metros cuadrados), ubicada en el sector, Pueblo de los Pescadores del municipio de las Terrenas, provincia Samaná, a favor de la señora Nathalie Jeannine Yvonne Alexandre, de nacionalidad francesa, mayor de edad, soltera, portadora del pasaporte núm. 07CF41925, domiciliada y residente en Francia,, y con domicilio ad-hoc en la calle Francisco Alberto Caamaño Deñó, núm. 7 de la ciudad de las Terrenas, provincia Samaná, la cual, de acuerdo al plano aprobatorio, contiene los siguientes límites: Al norte Rene Reymond Celestin, Res. Núm. 414336828021; al este: calle Prolongación Italia; al sur P., núm. 3697 (Resto) y Claude Et Claudine A.: Al oeste: Rene Teacher, P. núm. 3697 (Resto); Sexto: Compensar como al efecto compensamos las costas del procedimiento (sic).*

### **III. Medios de casación:**

9. Que la parte recurrente, Jean Gonzales y Odile Navarro Ep. Gonzalez, en sustento de su recurso invoca los siguientes medios: “**primer medio:** violación al derecho de defensa; **segundo medio:** desnaturalización de la prueba y de los hechos”.

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

10. En atención a la Constitución de la República en su artículo 152, 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, y al artículo 1 de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, esta Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.
11. Que para apuntalar su primer medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que aunque estuvo presente en algunas audiencias, no se le permitió probar con medidas como “documentos, testigos y las partes” la realidad de los hechos, festinando el tribunal *a quo* el debido proceso; que el tribunal *a quo* violando el principio devolutivo que tiene el recurso de apelación, rechazó todas las medidas solicitadas por las abogadas de la parte recurrente, para que no se comprobara quién tenía la ocupación desde hace varios años y poder así favorecer a la contraparte.
12. Que del estudio de la sentencia impugnada y los documentos que en ella se enuncian, se establece que en fecha 7 de julio de 2015, se celebró la audiencia de presentación de pruebas ante el tribunal *a quo* y en ella, la abogada Lcda. Guillermina Espino Medina, en representación de la actual parte recurrente, solicitó el aplazamiento a fin de que se celebrara una comparecencia personal de las partes y un informativo testimonial, pedimento que fue rechazado mediante sentencia de viva voz pronunciada por la alzada, sobre el fundamento de que en el expediente reposaban “elementos de juicio que le permiten a este órgano judicial formar su convicción en un modo u otro sin necesidad de realizar dicha medida; rechazándose también la audición de testigos, por no haber dado cumplimiento a la norma establecida en el artículo 80 del Reglamento de los tribunales inmobiliarios que rige la materia, siendo esta la segunda audiencia propia ya de la fase de presentación de las pruebas [...]” (sic).
13. Que de manera constante nuestra doctrina jurisprudencial ha consagrado, como principio general, el criterio de que los jueces del fondo disponen de suficiente autoridad para ordenar o desestimar las medidas de instrucción que les propongan las partes, particularmente si en el expediente del caso existen elementos

probatorios para formar la convicción de los juzgadores de mérito, sin incurrir en violación al derecho de defensa como alega la parte recurrente; que, en tal sentido, procede desestimar el medio examinado.

14. Que en el desarrollo de su segundo medio de casación la parte recurrente invoca, en resumen, que el tribunal *a quo* incurrió en falta grave ya que estableció que la “cerca era reciente”, pero no justificó con hechos y derecho su decisión, dejando a la parte recurrente sin derecho; que por un lado aprueba el deslinde y por otro descarga al vendedor de su responsabilidad, algo que resulta ilógico, pues aclara que la exponente tiene calidad para intervenir pero no se refiere a sus derechos; que se ha incurrido en desnaturalización, porque si bien es cierto que la parte recurrida posee una constancia anotada, la parte recurrente posee una carta constancia anotada y la posesión, fundamentando el tribunal *a quo* su decisión en el hecho de que la exponente no deslindó el terreno y eso da el derecho de despojarlo de lo que hoy pretenden deslindar.
15. Que respecto a lo alegado, el tribunal *a quo* procedió a transcribir en la sentencia impugnada los motivos en los cuales el juez de primer grado sustentó la decisión recurrida en apelación, transcripción dentro de la cual se consigna lo siguiente: “[...] 4) que con los traslados que realizamos al lugar de ubicación de la referida parcela, pudimos comprobar en el terreno la existencia de una porción de blocks recientes, pero la ocupación del terreno lo tiene la señora Nathalie Alexandre, quien está deslindando una porción de 1,562.86 metros cuadrados; 5) que la Sra. Nathalie Alexandre, compró sus derechos con anterioridad a los intervinientes voluntarios, y ha quedado demostrado, que es la legítima propietaria del terreno que pretende individualizar; 6) que las conclusiones al fondo de la señora Nathalie Alexandre, deben ser acogidas en todas sus partes, toda vez que ha quedado demostrado, por los documentos que reposan en el expediente, lo comprobado en el terreno, que la porción que está deslindando en la parcela No.3697 del D. C. 7 de Samaná, la tiene ocupada, y no está afectando los derechos de los señores Jean Gonzalez y Odile Navarro Ep. González [...]”(sic).
16. Que consta en la decisión impugnada que, además de que el tribunal *a quo* hizo suyos los motivos ofrecidos por el juez de primer grado, determinó la procedencia de “[...] rechazar dicha acción recursiva, y por vía de consecuencia, todas las conclusiones que se derivan de la misma, toda vez que la decisión impugnada contiene suficientes motivaciones y sustentaciones, tanto de hechos como de derechos que unidas a las de este tribunal de alzada, justifican el dispositivo en todas sus partes, y sobre todo, cuando los recurrentes expresan, sin el respaldo de ninguna prueba que sirva de sustento, que de ser aprobado dicho deslinde, serían afectados sus derechos de propiedad, y más aún, cuando pretenden, que en el hipotético caso de que sea aprobado el deslinde, se orden a la Compañía Lou, S.A. y Val, S.A., y al señor Guillermo Bouzonne, pagarle el terreno al precio actual a los mismos [...]”(sic).
17. Que según se desprende de la definición del término técnico **deslinde** que ofrece el artículo 10 del Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde, dicho procedimiento tiende a ubicar, determinar e individualizar, dentro de un universo parcelario, los derechos que se consignan en una carta constancia anotada, sin que ello implique desconocimiento de derechos de terceros colindantes y sin que estos estén imposibilitados, a su vez, de solicitar el deslinde de la porción que ocupan para obtener su singularización y ubicación.
18. Que la desnaturalización consiste en darles a los hechos, circunstancias y documentos un significado distinto a los verdaderos; que, por lo contrario, no se incurre en el vicio de desnaturalización de los hechos cuando, como en el caso que nos ocupa, los jueces del fondo aprecian el valor de los elementos de prueba aportados regularmente al debate; que el tribunal *a quo* en uso de su poder soberano, ponderó y valoró, no solamente los hechos y circunstancias de la causa, sino también las pruebas regularmente sometidas al debate por las partes, dándoles su verdadero sentido y alcance, todo lo cual quedó consignado en la sentencia analizada; que tales comprobaciones constituyen cuestiones de hecho cuya apreciación pertenece al dominio exclusivo de los jueces del fondo, y escapa al control de la casación siempre y cuando, como en la especie, en el ejercicio de dicha facultad no se haya incurrido en desnaturalización de los hechos, lo que no se ha verificado en este caso; que, en atención a lo anterior, procede desestimar el segundo medio de casación propuesto por la parte recurrente

19. Que finalmente, el estudio general de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* hizo una correcta apreciación de los hechos y circunstancias de la causa, exponiendo motivos suficientes y pertinentes que justifican satisfactoriamente la decisión adoptada, lo que le ha permitido a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, verificar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir el fallo impugnado en los vicios denunciados por la parte recurrente en los medios examinados, razón por la cual procede rechazar el presente recurso de casación.
20. Que al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento, en consecuencia, procede condenar a la parte recurrida al pago de dichas costas.

**V. Decisión:**

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

**FALLA:**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Jean Gonzales y Odile Navarro Ep. Gonzales, contra la sentencia núm. 20160101, de fecha 4 de abril de 2016, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Lcdos. Rafael Martínez Guzmán y Eduin Rafael Martínez Ureña, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

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](http://www.poderjudici)