
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 22 de junio de 2017.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Sixto Holguín Nery y compartes.

Abogados: Licdos. Eustaquio Pérez Estrella y José Rafael Ortiz.

Recurrido: Francisco Camilo Hernández.

Abogada: Dra. Bárbara Miguelina Beras Otto.

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 de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **30 de octubre de 2019**, año 176° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Sixto Holguín Nery, María Holguín Nery, Francisca Holguín Nery, Ramón Holguín Frías, Enrique Holguín Frías, María Belnarda Holguín Frías, Martina Holguín Frías, Francisco Holguín Frías, Emilio Holguín Frías, Alfredo Holguín Frías, Herminia Holguín Frías, Mogica Holguín Frías y Antonio Holguín Frías, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 059-0002848-0, 059-0869774-9, 001-0692157-0, 001-0691291-8, 059-0002846-4, 001-0694046-3, 001-0691292-6, 001-0904724-1 y 001-0694737-7, domiciliados y residentes en la calle Principal núm. 78, sección La Jagua, municipio Castillo, provincia Duarte; quienes tienen como abogados constituidos a los Lcdos. Eustaquio Pérez Estrella y José Rafael Ortiz, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 056-0095244-3 y 051-001014-5, con estudio profesional abierto en la calle 27 de Febrero núm. 85, apto. 112, edif. Plaza Krysán, municipio San Francisco de Macorís, provincia Duarte; recurso que está dirigido contra la sentencia núm. 20170124, de fecha 22 de junio de 2017, 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 31 de julio 2017, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, Sixto Holguín Nery, María Holguín Nery, Francisca Holguín Nery, Ramón Holguín Frías, Enrique Holguín Frías, María Belnarda Holguín Frías, Martina Holguín Frías, Francisco Holguín Frías, Emilio Holguín Frías, Alfredo Holguín Frías, Herminia Holguín Frías, Mogica Holguín Frías y Antonio Holguín Frías interpusieron el presente recurso de casación.

2. Por acto núm. 42-2018, de fecha 21 de febrero de 2018, instrumentado por Creulin Vinicio Valdez López, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, la parte recurrente emplazó a Francisco Camilo Hernández, contra quien dirige el presente recurso.

3. Que la defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 3 de mayo de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Francisco Camilo Hernández, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 059-0002960-3, domiciliado y residente en la sección Rincón Hondo, núm. 12, municipio Castillo, provincia Duarte; quien tiene como abogada constituida a la Dra. Bárbara Miguelina Beras Otto, dominicana, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 025-0000436-7, con estudio

profesional abierto en la avenida Cayetano Germosén, residencial El Sauce, edif. 10, suite 401-B, Santo Domingo, Distrito Nacional.

4. La Procuraduría General de la República mediante dictamen de fecha 26 de junio 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 No. 3726, de fecha 29 del mes 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 (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 10 de octubre de 2018, en la cual estuvieron presentes los magistrados, Edgar Hernández Mejía, en funciones de presidente, Robert C. Placencia Álvarez y Moisés A. Ferrer Landrón, asistidos de la secretaria 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 A. Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Rafael Vásquez Goico, Anselmo A. Bello Ferreras y Moisés Ferrer Landrón, jueces miembros.

II. Antecedentes:

7. Que la parte hoy recurrida Francisco Camilo Hernández, solicitó la aprobación de los trabajos de mensura para saneamiento con relación a la parcela núm. 318371795617 del municipio Castillo, con una extensión superficial de 89,154.91 Mts², dictando la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Francisco de Macorís, la sentencia núm. 01302016000006, de fecha 19 de enero de 2016, cuyo dispositivo se encuentra transcrito en el dispositivo de la sentencia ahora impugnada.

8. Que la parte demandada, hoy recurrente, María Holguín Nery de Frías, Francisca Holguín Nery y Gregoria Holguín Nery, interpuso recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante instancia de fecha 11 de marzo de 2016, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste la sentencia núm. 20170124, de fecha 22 de junio de 2017, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: *Se acoge en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto en fecha 11 de marzo del año 2016, por la parte recurrente, Sras. María Holguín Nery De Frías, Francisca Holguín Nery, Gregoria Holguín Nery, a través de su abogado apoderado, Licdo. Eustaquio Pérez Estrella, en contra de la sentencia No. 01302016000006 de fecha 19 de enero del 2016, emitida por la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Francisco de Macorís, por haber sido hecho en tiempo hábil y de conformidad con la ley.* **SEGUNDO:** *Se rechazan en cuanto al fondo, las conclusiones vertidas por la parte recurrente, a través de sus abogados apoderados, en la audiencia de fecha 28 del mes de marzo del año 2017, por el hecho de haber mutado en su contenido los petitorios recursivos.*

TERCERO: *Se rechazan las conclusiones vertidas por la parte recurrida, por conducto de su abogada apoderada, en la audiencia de fecha 28 del mes de marzo del año 2017, consistente en nulidad de sentencia y los demás aspectos de la misma, al no haber aportado en segundo grado como prueba esencial, un informe técnico de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para determinar la realidad material donde se comprobara que se trataba del mismo inmueble, en comparación con la designación catastral que aparece en la Certificación del Registro de Títulos correspondiente, para de tal manera haber dejado sin efecto la sentencia impugnada.* **CUARTO:** *Se confirma por propio imperio del Tribunal y al amparo del carácter de orden público que reviste la figura del saneamiento, la Sentencia No. 01302016000006 de fecha 19 de enero del 2016, emitida por la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Francisco de Macorís, con relación al inmueble de referencia, cuyo dispositivo reza así:*

PRIMERO: ACOGE, *la reclamación hecha por el señor Francisco Camilo Hernández, por ser procedente y estar fundamentada en derecho; Acoge, la Instancia de Aprobación de los Trabajos de Mensura para Saneamiento, de fecha dieciséis (16) del mes de abril del año dos mil diez (2010), expedida por el Director Regional de Mensuras del Departamento Noreste, que originaron la Parcela No. 318371795617 del Municipio de Castillo, con una extensión*

superficial de ochenta y nueve mil ciento cincuenta y cuatro punto noventa y uno metros cuadrados (89,154.91 Mts²); Rechaza, la reclamación hecha por las señoras Gregoria Holguín Nery, María Holguín Nery, Francisca Holguín Nery, por resultar improcedente, mal fundada y carente de base legal, en virtud de los motivos expuestos en el cuerpo de ésta Sentencia; Acoge, los Actos de Ventas Bajo Firmas Privadas, de fechas diecinueve (19) del mes de marzo, y ocho (08) del mes de agosto, del año dos mil tres (2003), legalizados por el Licdo. Víctor José Morillo Vásquez, Notario Público de los del Número para el Municipio de Moca, Provincia Espaillat; así como el de fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año dos mil nueve (2009), legalizado por la Licda. Milagros Del Carmen Guzmán Fernández. Notaria Pública de los del Número para el Municipio de San Francisco de Macorís; Ordena, el Registro del Derecho de Propiedad de la Parcela No. 318371795617 del Municipio de Castillo, con una extensión superficial de ochenta y nueve mil ciento cincuenta y cuatro puntos noventa y uno metros cuadrados (89,154.91 Mts²), con los siguientes linderos: Al Norte; Río Maney, Una cañada, Sucesores de Ismael Brito, Sra. Moría Holguín, Sr. Teófilo Holguín, y Sr. Reynaldo Sánchez; al Este; Carretera Firme de Castillo-Los Lanos; al Sur: Sres. Chago Rojas, Rafael Santos, Leánides Mejía; y al Oeste: Sucesores de Anastacio Holguín, Sra. María Holguín, y Río Maney; a favor del señor Francisco Camilo Hernández, dominicano, mayor de edad, soltero, comerciante, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 059-0002960-3, domiciliado y residente en la Sección Rincón Hondo, Casa No. 12, del Municipio de Castillo; Ordena, a la Registradora de Títulos del Departamento de San Francisco de Macorís, que haga constar en el Certificado de Título Original y en los Duplicados correspondiente, que los derechos garantizados sobre éste inmueble pueden ser impugnados por el Recurso de Revisión por Causa de Fraude, durante un (1) año, a partir de la emisión de dichos Certificados de Títulos; Ordena a la Registradora de Títulos del Departamento de San Francisco de Macorís, que haga constar en el Certificado de Título Original y en los Duplicados correspondientes, que no se reputará tercer adquirente de buena fe, a cualquier persona que adquiera éste inmueble durante el plazo de un (1) año previsto para el Recurso de Revisión por Causa de Fraude; Ordena, a la Registradora de Títulos del Departamento de San Francisco de Macorís, no ejecutar la presente Sentencia, hasta tanto no se hayan transcrito en la Conservaduría de Hipotecas de Duarte, los Actos de Ventas Bajo Firmas Privadas, de fechas diecinueve (19) del mes de marzo, y ocho (08) del mes de agosto, del año dos mil tres (2003), legalizados por el Licdo. Víctor José Morillo Vásquez, Notario Público de los del Número para el Municipio de Moca, Provincia Espaillat; así como el de fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año dos mil nueve (2009), legalizado por la Licda. Milagros Del Carmen Guzmán Fernández, Notaria Pública de los del Número para el Municipio de San Francisco de Macorís; Ordena a la Secretaria de éste Tribunal, desglosar de éste expediente el plano contentivo del Trabajo de Mensura para Saneamiento, relativo a la Parcela No. 318371795617 del Municipio de Castillo, a los fines de que sea remitido conjuntamente con la presente Sentencia a la Registradora de Títulos del Departamento de San Francisco de Macorís, dejando copia certificada del mismo. COMUNIQUESE; A las Oficinas de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales Departamento Noreste; al Abogado Del Estado por ante la Jurisdicción Inmobiliaria Departamento Noreste; al Registro de Títulos del Departamento de San Francisco de Macorís, y a las partes interesadas para los fines legales correspondientes (sic).

III. Medios de Casación:

9. Que la parte recurrente en sustento de su recurso de casación invoca los siguientes medios: “**Primer medio:** Violación al derecho de defensa consagrado en el artículo 68, de la Constitución Dominicana. La ley 108-05 y sus reglamentos. **Segundo medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos. **Tercer medio:** Falta de base legal, falta de motivo y violación a los artículo 718, 725 y 731 del Código Civil Dominicano(sic).

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

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

10. 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.

V. Incidente:

En cuanto a la caducidad del recurso de casación:

11. Que en su memorial de defensa la parte recurrida Francisco Camilo Hernández, solicita, de manera principal que sea declarada la inadmisibilidad del recurso de casación, sustentado en que el auto del presidente de la Suprema Corte de Justicia, que autoriza a emplazar es de fecha 31 de julio de 2017, y la parte recurrente emplazó a la recurrida mediante acto núm. 42-2018, de fecha 21 de febrero de 2018, por el ministerial Creulín Vinicio Valdez López, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, emplazamiento realizado seis meses luego de haberse vencido el tiempo para dicha actuación, conforme lo dispone la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, que establece un plazo de 30 días, a pena de nulidad.

12. Que como el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el conocimiento del fondo del recurso, procede examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

13. Que por acto de alguacil núm. 42-2018, antes citado, fue notificado el recurso de casación a la parte recurrida Francisco Camilo Hernández en el estudio profesional de la Lcda. Lauren Alduey Knight, el cual ciertamente fue realizado fuera del plazo de los 30 días que establece el artículo 6 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación; sin embargo, reposa en el expediente el acto núm. 258-8-2017, de fecha 22 de agosto de 2017, instrumentado por Antonio Nolasco Mejía, alguacil de estrado del Juzgado de Paz de Castillo, mediante el cual los hoy recurrentes notificaron en la persona de Francisco Camilo Hernández el presente recurso de casación dentro del plazo de 30 días que establece la Ley; en consecuencia, al no invocarse ningún agravio sobre el indicado acto, se verifica que el emplazamiento fue realizado en tiempo hábil en manos de la parte recurrida según ha sido indicado.

14. Que con base en las razones expuestas se rechazan las conclusiones incidentales propuestas por la parte recurrida y se *procede al examen de los medios de casación que sustentan el recurso.*

15. Que para apuntalar su primer, segundo y tercer medios de casación, los que se examinan reunidos por su estrecha vinculación y por resultar útil a la solución del caso, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* violó el derecho de defensa al sustentar su decisión en la falta de aportación de pruebas (informe técnico) que demostraran que la parcela núm. 318371795617, ubicado en el municipio Castillo, se encuentra superpuesta con la parcela núm. 49 del distrito catastral núm. 3, de dicho municipio, ignorando que, conforme con a la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y sus reglamentos que establece que es nulo un saneamiento sobre otro saneamiento, así como el principio de “primero en el tiempo, primero en derecho” y a pesar de que los hoy recurrentes aportaron certificaciones del estado jurídico actualizado de la parcela núm. 49, del distrito catastral núm. 3, municipio Castillo; que tampoco dio respuesta a las conclusiones de la parte recurrida en apelación, quien reconoció la superposición al solicitar la nulidad de la sentencia recurrida ante el tribunal *a quo* sustentada en que la parcela saneada se encuentra dentro de la parcela núm. 49, del distrito catastral núm. 3, municipio Castillo; que el tribunal confirma la sentencia de jurisdicción original, sin establecer motivos ni fundamentar en derecho su decisión, cuando pudo ordenar, en virtud de su poder activo, una inspección a la Dirección General de Mensuras Catastrales.

16. Que la valoración de los medios requieren referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos, a) que mediante sentencia de saneamiento núm. 1, de fecha 27 de junio de 1951, fue saneada la parcela núm. 49 del distrito catastral núm.3 del municipio castillo, provincia Duarte, con un área de 147,629.83 metros cuadrados, a favor de Anastasio Holguín y Santos, expidiéndose el decreto registro núm. 523153, inscrito en el certificado de título núm. 104, de fecha 24 de febrero de 1953; b) Que los señores Sixto, Jovino y Teófilo ambos de apellido Holguín, en calidad de sucesores del finado Anastasio Holguín y Santos, vendieron mediante contrato de venta de fecha 16 de enero de 1972, a favor de Juan Gell Vargas parte de los derechos del *de cuius*; c) que los sucesores de Juan Gell Vargas transfieren los derechos de su causante mediante contratos de venta de fechas 19 de marzo y 8 de agosto de 2003, a favor de José Francisco Camilo Hernández; d) que los sucesores de José Francisco Camilo

Hernández (chino), transfieren mediante contrato de venta de fecha 29 de mayo de 2009 a Francisco Camilo Hernández, una porción de 89,154.91 Mts, dentro del ámbito de la parcela 49 del distrito catastral núm. 3 el municipio castillo, provincia Duarte; e) Que Francisco Camilo Hernández reclama la posesión de sus causantes ante el tribunal de tierras de jurisdicción original de una porción de terreno de 89,154.91 mts., dentro del inmueble objeto de litigio, que en dicha reclamación en saneamiento intervinieron: Gregoria Holguín Nery, María Holguín Nery y Francisca Holguín Nery, en calidad de sucesoras de Anastacio Holguín y Santos quienes se opusieron a la aprobación del saneamiento sustentadas en que la porción de terreno cuyo saneamiento se solicita, ya se encuentra saneada y registrada a favor del *de cuius* Anastacio Holguín y Santos, por lo que se pretende realizar un saneamiento sobre otro saneamiento, así como también desconocer los derechos que les asisten como partes de la sucesión de Anastacio Holguín y Santos en razón de que estas nunca han transferido los derechos que les corresponden dentro de la sucesión ni han sido desinteresadas en relación con las ventas realizadas, razón por la cual solicitaron ante los jueces del fondo el reconocimiento de sus derechos.

17. Que para fundamentar su decisión la corte *a qua* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

Que en la valoración del recurso de apelación que apodera a este Órgano Judicial, para robustecer la sentencia de primer grado, mediante la cual podemos establecer que la misma debe ser confirmada, haremos contar como fundamento de sustanciación, sendas disposiciones legales que corroboran, completamente y caracterizan cabalmente la posesión en el proceso de saneamiento, como son: “Se supone que uno siempre posee por sí mismo y a título de propietario si no se comenzó a poseer por otro” (Art. 2230 del Cód. Civ.); “Cuando se ha empezado a poseer por otro, se presume siempre que se posee bajo el mismo título, sino hay prueba en contrario”. (Art. 2231 del Cód. Civ.), de manera que, en ese sentido el señor Juan Gell Vargas, anterior propietario permaneció en posesión por más de treinta (30) años, y el señor José Francisco Camilo Hernández, permaneció por un período de cinco (5) a seis (6) años dentro de dicho terreno, de acuerdo a las declaraciones contenidas en el acta de audiencia celebrada por el Tribunal de Tierras en el lugar de ubicación del inmueble, de fecha nueve (09) de mes de julio del año dos mil diez (2010), dadas por los señores Leónidas Mejía Mejía, Santana Brito Geraldino y Pedro Santos Frías, escuchados en calidad de colindantes; posesión ésta que se le computa al actual reclamante el señor Francisco Camilo Hernández, de donde se desprende que a los fines del saneamiento, hay posesión cuando una persona tiene un inmueble bajo su poder a título de dueño o por otro que ejerce el derecho a su nombre. Para que la posesión sea causa de un derecho de propiedad, debe ser pública, pacífica, inequívoca e ininterrumpida por el tiempo fijado por el Código Civil según la posesión de que se trate; y se consideran actos posesorios cuando los terrenos se hallen cultivados o dedicados a cualquier otro uso lucrativo, la percepción de frutos, la construcción que se haga en el inmueble, la materialización de los límites; todo de conformidad a lo dispuesto por el artículo 21 de la normativa de Registro Inmobiliario. [...] Para referirnos a la pretensiones de los apelantes, esta Corte de alzada ha podido comprobar que los recurrentes por conducto de sus abogados apoderados, no obstante haber entrado en evidentes contradicciones en sus petitorios, cuando por un lado dan aquiescencia a las conclusiones de la parte recurrida, consistentes en nulidad de la sentencia impugnada, por otro lado solicitan sea acogido en todas sus partes el recurso de apelación, además se advierte que en la instancia del recurso de apelación sus puntos conclusivos, no van en consonancia, con los expuestos en la audiencia de fondo por ante este Tribunal al concluir sobre aspectos distintos, lo que produce una alteración al objeto del mismo, constituyendo esto inmutabilidad del proceso, en franca violación a los principios rectores del mismo, de manera que en ese sentido procede rechazar dichas conclusiones [...] Con relación a las conclusiones de la parte recurrida en la cual solicitan que se anule la Sentencia No. 01302016000006 de fecha 19 de enero del año 2016, en virtud de la cual se aprueban trabajos de saneamiento tomando en consideración la parcela que fue objeto de saneamiento en virtud del Decreto de Registro No. 523153, Decisión No.1 de fecha 27 de junio del año 1951, ya había sido saneada y que por tanto, sea cancelada la Designación Catastral 318371795617 que fue resultado del oficio aprobado emitido por la Dirección Regional de Mensuras y que aprobó los trabajos de saneamiento, en ese sentido tal petición resulta improcedente, toda vez que dicha parte por ante esta instancia no interpuso recurso de apelación incidental, además no procede dicho pedimento en razón de que no ha sido depositado en el expediente un informe técnico avalado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, donde se comprueba que se trata del mismo inmueble, ya que a la luz

de la designación catastral que consta en la Certificación de Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, así como en la designación posicional, que apodera esta Corte, las mismas son totalmente distintas una de la otra, por lo que se impone el rechazamiento del planteamiento conclusivo de dicha parte. [...] Que este Tribunal de Alzada luego de haber examinado la sentencia impugnada, comprobó que la Jueza *a quo* hizo una adecuada interpretación de los hechos y una correcta aplicación del derecho, que este órgano judicial adopta, complementado con los motivos de esta decisión, de manera que, por las razones anteriormente expresadas, procede acoger en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por la parte recurrente en fecha 11 de marzo del año 2016, por medio de sus abogados apoderados, y rechazarlo en cuanto a fondo por el hecho de haber mutado el contenido de sus conclusiones recursivas, igualmente procede rechazar las conclusiones de la parte recurrida, consistente en nulidad de sentencia y los demás aspectos de la misma, al no haber aportado en segundo grado como prueba esencial, un informe técnico de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales para determinar la realidad material donde se comprobaba que se trata del mismo inmueble [...]” (sic).

18. Que del examen de los medios arriba indicados y la sentencia objeto del presente recurso de casación se comprueba además, que el tribunal *a quo* hace suyo los motivos e instrucción realizados por el juez de primer grado, los cuales transcribe en la sentencia hoy impugnada, haciendo constar, en esencia, lo siguiente:

que conforme a los hechos y circunstancias suscitadas en el proceso, éste tribunal ha podido comprobar, que si bien son ciertos los alegatos esgrimidos por las señoras Gregoria Holguín Nery, María Holguín Nery, Francisca Holguín Nery, bajo el fundamento de que poseían derechos dentro de la Parcela No. 318371795617 del Municipio de Castillo, que les corresponde por herencia de su padre el señor Anastasio Holguín, quien era el propietario originario de la indicada parcela; arguyendo que fueron sus hermanos los que vendieron la parcela, no ellas y que nunca recibieron dinero de esa venta, por lo que solicitan al Tribunal que sus derechos les sean reconocidos; más cierto aún es, que de conformidad a las declaraciones ofrecidas por los testigos, informantes y las partes, queda de manifiesto que las indicadas señoras nunca presentaron ninguna reclamación o demanda por ante un órgano judicial, en reclamo de los derechos que entienden les pertenecen; que según se evidencia después de la muerte del señor Anastasio Holguín, han transcurrido más de cuarenta años (40), y que el terreno objeto del presente litigio, ha pasado por varias personas, a los cuales los moradores de ésta comunidad los han reconocido como propietarios, sin que los sucesores del indicado finado, hayan hecho ninguna reclamación legal o hayan demostrado tener posesión alguna dentro de la indicada parcela; de igual manera éste tribunal ha podido comprobar, que tanto los sucesores del señor Juan Gell Vargas, como los sucesores del señor José Francisco Camilo Hernández, al igual que sus padres mantuvieron una posesión continua, pública, pacífica e ininterrumpida y sin problemas, a la vista de todos en el lugar [...] (sic).

19. Que el artículo 20 de la Ley núm. 180-05 de Registro Inmobiliario define de este modo el saneamiento: es el proceso de orden público por medio del cual se determina e individualiza el terreno, se depuran los derechos que recaen sobre él y estos quedan registrados por primera vez; que en ese orden, los jueces tiene la obligación de aplicar los principios de especialidad y de imprescriptibilidad establecidos en el Sistema Torrens.

20. Que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha comprobado, que la parte recurrente depositó ante los jueces de la alzada, el certificado de título núm. 104 y la Certificación de Registro de Títulos en el que constar que Anastasio Holguín y Santos es propietario de la parcela núm. 49 del distrito catastral núm. 3, municipio Castillo, provincia Duarte; que así también, esta Tercera Sala evidencia que, tanto la parte recurrente como la recurrida solicitaron en la audiencia de fondo celebrada en fecha 28 de marzo de 2017, la nulidad de la sentencia que ordenó el saneamiento, haciendo constar el recurrido lo siguiente: Que se anule la Sentencia No. 01302016000006 de fecha 19 de enero del año 2016, en virtud de la cual se aprueban trabajos de saneamiento tomando en consideración que la parcela que fue objeto de saneamiento en virtud del Decreto de Registro No. 523153, Decisión No.1 de fecha 27 de junio del año 1951, ya había sido saneada y que por tanto, sea cancelada la Designación Catastral 318371795617 [...] (sic).

21. Que de todo lo indicado se desprende, que el tribunal *a quo* al momento de valorar el recurso de apelación contra la sentencia de saneamiento, no apreció en su justa dimensión los elementos probatorios que sustentan la oposición a la aprobación del saneamiento solicitada, lo que se comprueba en principio por el reconocimiento de

los jueces del fondo a la comprobación de que Juan Gell Vargas, obtuvo sus derechos por compra al propietario original del inmueble Anastacio Holguín y Santos, quien adquiere sus derechos mediante un proceso de saneamiento según la sentencia núm. 1º de fecha 27 de junio de 1951, el cual terminó con la expedición del certificado de título núm. 104, que ampara la parcela núm. 49, del distrito catastral núm. 3, municipio Castillo, provincia Duarte; que los derechos reclamados en saneamiento por el hoy recurrido Francisco Camilo Hernández, provienen precisamente de los derechos que fueron adquiridos por Juan Gell Vargas dentro de la parcela en cuestión, hechos estos no controvertidos y que por sí solos permiten determinar que la presente solicitud de saneamiento se encuentra viciada.

22. Que asimismo, el papel activo que tiene el juez dentro de los procesos de saneamiento, por ser de orden público, le permite requerir, aún de oficio, la realización de una inspección de los trabajos técnicos realizados dentro del inmueble en cuestión, a fin de determinar si los trabajos de saneamiento fueron realizados dentro de una parcela ya saneada; que en ese orden de ideas, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha establecido, mediante jurisprudencia constante, que: En el proceso de saneamiento es facultad del juez ordenar cualquier medida tendente a determinar las operaciones de los reclamantes y la ubicación del inmueble, a fin de realizar una debida instrucción del caso y adjudicar los derechos del inmueble a los que cumplan con los requerimientos establecidos por nuestro Código Civil en sus artículos 2219, 2228 y 2229” (sic);

23. Que en esa línea de razonamiento no se sostiene en derecho el criterio indicado por el tribunal de alzada al establecer que: se trata de inmuebles distintos bajo el alegato de que la designación catastral que consta en la certificación de Registro de Títulos y la designación posesional que apoderó al Tribunal son totalmente distinta, cuando el procedimiento mediante el cual se realizaban los trabajos de mensura en el año 1951, son totalmente distintos al sistema actual de georreferenciación que utiliza el sistema posicional, cuya designación arrojará siempre una numeración y designación catastral diferente de la parcela madre. Que asimismo, es necesario indicar que cuando existen dudas en trabajos ejecutados o en ejecución, el artículo 33 del Reglamento General de Mensuras Catastrales establece que: Las inspecciones solo proceden como mecanismo de control sobre trabajos ejecutados o en ejecución, y son ordenadas por el Director Nacional de Mensuras Catastrales por sí o a solicitud de los Tribunales de Tierras, del Abogado del Estado, de los Directores Regionales de Mensuras Catastrales, del encargado de la Unidad de Apoyo a Mensuras o administrativamente por la Suprema Corte de Justicia”(sic); por lo que se le impone al tribunal *a quo* en casos como estos, para realizar una mejor instrucción y conforme con las facultades otorgadas por la ley y los reglamentos en virtud de la naturaleza del saneamiento, ordenar medidas que permitirían comprobar, sin lugar a dudas, si el inmueble solicitado en saneamiento fue realizado en terreno ya saneado o no; que al no hacerlo así, y no ponderar, en toda su dimensión, los elementos probatorios presentados ante ellos que evidencian el origen de los terrenos solicitados en saneamiento, procediendo a rechazar la solicitud de la parte hoy recurrente de: “Ordenar a la Dirección General de Mensuras, la cancelación que dio origen a la parcela No. 31837195617, del Municipio de Castillo, producto de los trabajos realizados por el agrimensor ENRIQUE VALERIO, ya que la misma es el producto de un saneamiento practicado bajo la superposición sobre la parcela No. 49, del D.C. 3, del Municipio de Castillo”, sustentada en que los recurrentes no tienen posesión, ha incurrido en los agravios indicados por la parte recurrente, y en consecuencia, debe ser acogido el presente recurso de casación.

24. Que por mandato del artículo 20 de la Ley Sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría de aquel de donde proceda la sentencia que ha sido objeto del recurso.

25. Que de conformidad con la parte *in fine* del párrafo 3º, del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación las costas podrán ser compensadas cuando la sentencia fuere casada por cualquier violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

VI. Decisión:

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada, la doctrina jurisprudencial observada y con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y

mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 20170124, de fecha 22 de junio de 2017, dictada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Noreste, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte.

SEGUNDO: COMPENSA las costas de procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico. César José García Lucas. Secretario 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, Secretario General, que certifico.