

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 18 de enero de 2018.

Materia: Tierras.

Recurrente: Luis Andrés Soler Contreras.

Abogado: Dr. Julio César Cabrera Ruiz.

Recurridos: Gerardo Díaz Reyes y Gladys del Carmen Vásquez Espinosa.

Abogado: Dr. Raudy del Jesús V.

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 **20 de diciembre 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 Luis Andrés Soler Contreras, contra la sentencia núm. 201800017, de fecha 18 de enero de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 6 de julio de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Luis Andrés Soler Contreras, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 028-0021975-6, domiciliado y residente en la sección El Salado, municipio Higüey, provincia La Altagracia; quien tiene como abogado constituido al Dr. Julio César Cabrera Ruiz, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 103-0000051-9, con estudio profesional abierto en la avenida Padre Abreu núm. 17, municipio y provincia La Romana y domicilio *ad hoc* en la calle Juan Esquivel núm. 4, municipio y provincia La Romana.

2. El emplazamiento a la parte recurrida Gerardo Díaz Reyes y Gladys del Carmen Vásquez Espinosa, se realizó mediante el acto núm. 286-2018, de fecha 23 de julio de 2018, instrumentado por Víctor Ernesto Lake, alguacil de estrado de la Corte de Apelación Civil de San Pedro de Macorís.

3. La defensa fue presentada mediante memorial depositado en fecha 6 de agosto de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Gerardo Díaz Reyes y Gladys del Carmen Vásquez Espinosa, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 023-0014334-0 y 023-0014855-4, domiciliados y residente en el municipio y provincia San Pedro de Macorís; quienes tienen como abogado constituido al Dr. Raudy del Jesús V., dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 023-59067-2, con estudio profesional abierto en la calle Hermanas Mirabal núm. 46, sector Villa Providencia, municipio y provincia San Pedro de Macorís y domicilio *ad hoc* en la avenida Lope de Vega núm. 55, suite 1-04, ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional.

4. Mediante dictamen de fecha 22 de octubre de 2018, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso, estableciendo que tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, dejamos al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación

5. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, el día fecha 29 de mayo de 2019, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbucciona, en funciones de presidente, Moisés A. Ferrer Landrón y Anselmo A. Bello Ferreras, asistidos de la secretaria y del ministerial, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

#### II. Antecedentes

6. Que en ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde incoada por Luis Andrés Soler Contreras, con relación a las parcelas núms. 505636183529 y 50563652795, municipio Higüey, provincia La Altagracia, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey dictó la sentencia núm. 2014-1044, de fecha 5 de septiembre de 2014, cuya parte dispositiva expresa textualmente lo siguiente:

**PRIMERO:** *Declara Inadmisibles, la presente de Litis Sobre Derechos Registrados en Nulidad de Deslinde, recibida por la secretaria de este Tribunal en fecha 19 de Febrero del 2014, suscrita por el Dr. Julio Cesar Cabrera Ruiz, quien actúa en nombre y representación del Sr. Luis Andrés Soler Contreras, con relación a las parcelas Nos. 505636183529 y 50563632795, del Distrito Catastral No. 11/3ra., del municipio de Higüey, por las razones precedentemente descritas. SEGUNDO: Compensa entre las partes, las costas del procedimiento. TERCERO: Dispone: A la Secretaria de este Tribunal Comunicar la presente decisión a las partes. CUARTO: EN CASO de que se haya procedido a la inscripción de la presente litis, ORDENA a la Secretaria del Tribunal notificar la presente decisión al Registro de Títulos de Higüey, Provincia La Altagracia, a los fines de que dicho funcionario proceda a la cancelación del asiento donde se hizo constar dicha Litis (sic).*

7. La parte demandante Luis Andrés Soler Contreras interpuso, mediante instancia de fecha 5 de mayo de 2015, un recurso de apelación contra dicha decisión, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, la sentencia núm. 201800017, de fecha 18 de enero de 2018, cuya parte dispositiva expresa textualmente lo siguiente:

**PRIMERO:** *Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor Luis Andrés Soler Contreras, a través de su abogado constituido, Dr. Julio Cesar Cabrera Ruiz, mediante instancia depositada en la secretaría del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, en fecha 5 de mayo de 2015, en contra de la Sentencia No. 20141044, dictada en fecha 5 de septiembre del año 2014, por el mismo tribunal antes indicado, con relación a las Parcelas Nos. 505636183529 y 505636352795, Distrito Catastral No. 11/3, municipio Higüey, provincia La Altagracia. SEGUNDO: En cuanto al fondo RECHAZA, el citado Recurso de Apelación y confirma en todas sus partes la sentencia impugnada antes indicada. TERCERO: Compensa pura y simplemente las costas del procedimiento, en virtud de los motivos dados en el considerando número (10) de esta sentencia. CUARTO: ORDENA a la secretaría general hacer los trámites correspondientes a fin de dar publicidad a la presente decisión, mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los 2 días siguientes a su emisión y durante un lapso de 15 días, y NOTIFICÁNDOLA a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, a fin de que proceda a la cancelación de la parcela deslindada; y al Registro de Títulos de Higüey, a los fines de levantar la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en el artículo 135 y por cumplimiento del artículo 136, ambos del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original (sic).*

#### III. Medios de casación

8. La parte recurrente Luis Andrés Soler Contreras, en sustento de su recurso de casación invoca los siguientes medios: **“Primer medio:** Mala interpretación de las pruebas; falta de base legal. **Segundo medio:** Violación al artículo 51 de la Constitución dominicana. **Tercer medio:** Violación al Reglamento de Mensuras Catastrales” (sic).

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

### Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

9. 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 1 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.

10. Para apuntalar su primer y tercer medios de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal de manera conjunta por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que el *tribunal a quo* incurrió en el vicio de falta de base legal al no tomar en cuenta las pruebas aportadas, esencialmente, la certificación emitida por el Registro de Títulos de Higüey, así como las declaraciones de los testigos, mediante las cuales demostró que los recurridos Gerardo Díaz Reyes y Gladys del Carmen Vásquez Espinosa, no tienen posesión en la zona; que en la sentencia impugnada no consta cuáles fueron los documentos valorados y solo se indicó que la parte demandante presentó el certificado de título en copia simple, cuando se había indicado que el original se encontraba depositado en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales para deslinde; que los jueces de fondo no se detuvieron a examinar que Gerardo Díaz Reyes y Gladys del Carmen Vásquez Espinosa no tenían la posesión de las porciones deslindadas ni eran conocidos en la zona, ni tampoco los aludidos colindantes, por lo que el trabajo técnico no cumplía con las condiciones indispensables para su validez, conforme con las disposiciones del Reglamento General de Mensuras Catastrales.

11. La valoración de los aspectos mencionados requiere referirnos a las incidencias originadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que mediante la resolución núm. 0295, de fecha 16 de enero de 2013, emitida por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, fue aprobada la etapa técnica de los trabajos de deslinde practicados en el ámbito de la parcela núm. 67-B, D. C. 11/3, municipio Higüey, provincia La Altagracia, de los cuales resultaron las parcelas núms. 505636183529 y 505636352795, con superficies de 29,841.48 y 129,572.82 metros cuadrados, trabajos que fueron aprobados en la etapa judicial por sentencia núm. 2013-00815, de fecha 16 de septiembre de 2013, mediante la cual se les otorgó porcentajes de participación tanto a la parte recurrida Gerardo Díaz Reyes y Gladys del Carmen Vásquez, como a otras personas; b) que al considerar que su posesión estaba siendo afectada por dichos trabajos técnicos, Luis Andrés Soler Contreras incoó una demanda en nulidad de deslinde por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, siendo declarado inadmisibles en sus pretensiones por falta de calidad, por sentencia núm. 2014-1044, de fecha 5 de septiembre de 2014; h) que no conforme con dicho fallo, el demandante interpuso un recurso de apelación, el cual fue rechazado por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, por falta de titularidad registral, fallo ahora impugnado mediante el presente recurso de casación.

12. Para fundamentar su decisión el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“[...] Que en cuanto al aspecto nodal de la sentencia apelada, la titularidad registral o no del recurrente, ya que fue declarado inadmisibles por falta de derechos registrados en primer grado, según se evidencia del estudio íntegro del expediente tanto en cuanto a las pruebas aportadas en primer grado, como las aportadas en apelación, advertimos que el único documento en que el original demandante (actual recurrente) sustenta su alegada calidad es la constancia anotada arriba indicada aportada en fotocopia; que en ese tenor, es oportuno recordar que, según el criterio constante de nuestra Suprema Corte de Justicia que “las fotocopias depositadas no hacen fe plena de su contenido por sí mismas ni pueden ser admitidas como medios de prueba fehacientes.... a menos que no hayan sido objetadas por las partes, en cuyo caso, los jueces pueden otorgar valor y basar su fallo en ellas”, lo que no ha ocurrido en la especie. Que en consecuencia, tal y como razonó el tribunal de primer grado, el demandante y actual recurrente no ha probado su calidad registral para demandar la nulidad de los deslindes aprobados. Que de la combinación de los artículos 90, 91 y Principio IV de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, el registro es constitutivo y convalidante de derechos, cargas o gravámenes, su contenido se presume exacto no admitiendo prueba en contrario, cuyos esos derechos de sustentan en un documento oficial emitido y garantizado por el Estado Dominicano que acredita la existencia real del derecho y su titularidad, el cual es imprescriptible, por tanto, todo aquel que pretende tener calidad registral debe demostrarla mediante un certificado de título, constancia anotada o mediante un acto que contenga derecho por registrar; que en efecto, los derechos registrados, para ser modificados o afectados, es necesario que quien invoca la causa, pruebe además su calidad, lo que no ocurrido en la especie. Que según la teoría general de la prueba y la contraprueba, contenida en el 1315 del Código Civil

Dominicano, el que reclama la ejecución de una obligación en justicia debe probarla [...]” (sic).

13. Por lo precedentemente transcrito quedó establecido que el tribunal *a quo* rechazó el recurso de apelación interpuesto por Luis Andrés Soler Contreras, contra la sentencia que declaró la inadmisibilidad de la demanda en nulidad de trabajos técnicos de deslinde, por falta calidad, basado en falta de pruebas referentes a la titularidad de sus derechos, sin embargo, en el expediente formado con motivo al presente recurso de casación se verifica que ante el tribunal *a quo* se aportó el informe de fecha 15 de octubre de 2014, suscrito por una agrimensora en el que constaban los antecedentes de los derechos de la parte demandante, informe que no fue objetado por la parte demandada, y mediante el cual podía retenerse su interés en el inmueble y de ahí su calidad como demandante en nulidad.

14. En cuanto a la falta de valoración de las pruebas alegada por la parte recurrente, es oportuno resaltar que ha sido criterio constante que los jueces del fondo tienen la facultad de apreciar soberanamente la fuerza probatoria de los documentos y las circunstancias producidas en el debate, facultad que está sujeta a que estos motiven suficientemente los hechos que lo llevaron a determinar la apreciación de la prueba.

15. El examen de las motivaciones revela que el tribunal *a quo* se limitó a establecer que el punto nodal del caso era la prueba de la titularidad de los derechos del recurrente, que solo había aportado copia simple de su certificado de título; sin embargo, ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia que en materia de tierras no solo tienen calidad e interés los que figuren en los certificados de títulos o los que tengan un documento por registrar, sino también aquellos que puedan establecer algún vínculo jurídico en forma directa o indirecta con un inmueble determinado (...) y en el presente caso, la sentencia impugnada pone de manifiesto que la parte recurrente presentó un testigo que corroboró su afirmación de que tenía la posesión del inmueble, de lo que se infería su interés.

16. En ese sentido, esta corte de casación ha podido advertir que el tribunal *a quo* hizo una incorrecta valoración de las pruebas aportadas, toda vez que en las motivaciones que sustentan su fallo no se refleja que se haya resuelto el punto debatido y hace una exposición incompleta de los hechos, al establecer que existen copropietarios de las parcelas objeto de la litis que no fueron convocados al proceso, pero no hace ninguna puntualización adicional al respecto, de manera que no pueden extraerse de dichas motivaciones los elementos de hecho y de derecho analizados para la aplicación de la ley, incurriendo así en el vicio de falta de base legal, razón por la que procede acoger los medios examinados y casar con envío la sentencia impugnada.

17. De acuerdo con lo previsto por el párrafo tercero 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 una sentencia, enviará el asunto ante otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso, lo que aplica en la especie.

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

#### V. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con las disposiciones de la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, 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. 201800017, de fecha 18 de enero de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo, envía el asunto por ante la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, en las mismas atribuciones.

**SEGUNDO:** COMPENSA las costas del 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.