
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 11 de agosto de 2014.

Materia: Tierras.

Recurrente: Víctor Manuel Díaz de los Santos.

Abogados: Dres. Ángel Locward, José Augusto Liriano Espinal y Lic. Elemer Tibor Borgos.

Recurrida: Hacienda Las Américas, S.A.

Abogados: Dr. Emmanuel Esquea Guerrero y Lic. Huáscar Esquea Guerrero.

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 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 Víctor Manuel Díaz de los Santos, contra la sentencia núm. 201400342, de fecha 11 de agosto de 2014, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 3 de noviembre de 2014, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Víctor Manuel Díaz de los Santos, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 055-0029950-7, domiciliado y residente en la calle José Francisco Peña Gómez núm. 78, sector Villa Carmen, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; quien tiene como abogados constituidos a los Dres. Ángel Locward y José Augusto Liriano Espinal y al Lcdo. Elemer Tibor Borgos, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0248691-7 y 001-0087248-0, con estudio profesional abierto en común en la calle Dr. Báez núm. 18 esq. César Nicolás Penson, sector Gascue, Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. El emplazamiento a la parte recurrida Santiago José Zorrilla, Superintendencia de Bancos de la República Dominicana y Hacienda Las Américas, SA., se realizó por acto núm. 1,152/2014 de fecha 6 de noviembre de 2014, instrumentado por Adolfo Berigüete Contreras, alguacil ordinario de la Primera Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional.

3. La defensa al recurso fue presentada mediante memorial depositado en fecha 4 de febrero de 2015 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Hacienda Las Américas, SA., sociedad constituida de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, RNC 101-07554-6, domiciliada en la avenida Abraham Lincoln núm. 852, ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por el secretario del consejo administrativo Neit Rafael Nivar Báez, dominicano, portadores de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0093841-4, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional; la cual tiene como abogados constituidos al Dr. Emmanuel Esquea Guerrero y al Lcdo. Huáscar Esquea Guerrero, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0518954-2 y 001-0519513-5, con estudio profesional abierto en común en la avenida Abraham Lincoln núm. 852, segundo nivel, ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional.

4. Mediante resolución núm. 2925-2017 dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el 21 de

agosto de 2017, se declaró el defecto contra la correcurrida Superintendencia de Bancos de la República Dominicana y se rechazó la solicitud de defecto respecto de la Hacienda Las Américas, SA. y de Santiago José Zorrilla Valdez.

5. Mediante resolución núm. 746-2018 dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el 12 de abril de 2018, se ordenó la corrección de la resolución núm. 2925-2017, en su dispositivo primero y segundo, se declaró el defecto contra los correcurridos Superintendencia de Bancos de la República Dominicana y Santiago José Zorrilla Valdez y rechaza la solicitud de defecto respecto de Hacienda Las Américas, SA.

6. Mediante dictamen de fecha 2 de julio de 2018, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso, estableciendo que procede rechazar el presente recurso de casación.

7. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, el día 17 de octubre de 2018, integrada por Manuel R. Herrera Carbucciona, presidente, Edgar Hernández Mejía, Moisés A. Ferrer Landrón y Julio C. Reyes José, asistidos de la secretaria y del ministerial, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

8. 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 Carbucciona, Rafael Vásquez Goico, Anselmo A. Bello Ferreras y Moisés Ferrer Landrón, jueces miembros.

II. Antecedentes

9. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en reconocimiento de mejoras, nulidad de resolución administrativa y nulidad de transferencia, relativa al inmueble identificado como parcela núm. 7 d. c. núm. 169, municipio Bonao, provincia Monseñor Nouel, incoada por Santiago José Zorrilla Valdez contra Germán D' Oleo Encarnación y Víctor Manuel Díaz, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Monseñor Nouel dictó la sentencia núm. 00469-2012, de fecha 25 de julio de 2012, cuyo dispositivo dispone textualmente lo siguiente:

PRIMERO: DECLARA buena y válida, en cuanto a la forma, la presente demanda incoada por el señor Santiago José Zorrilla Valdez, a través de sus abogados apoderados y constituidos especiales el Dr. José Rafael Ariza Morillo y la Licda. Inés Abud Collado, por haber sido hecha en tiempo hábil y de conformidad con los estamentos legales que rigen la materia. **SEGUNDO:** ADMITE como buena y válida la intervención voluntaria de la compañía Hacienda Las Américas, S.A., con relación a los derechos amparados sobre la Parcela No. 07 del Distrito Catastral No. 169, del Municipio de Bonao, Provincia Monseñor Nouel, al tenor del Certificado de Título Matrícula No. 0700016590, expedida en fecha 28 de enero del año 2010 a favor de dicha compañía; y por haber sido hecha de conformidad con las disposiciones del artículo 339 del Código de Procedimiento Civil. **TERCERO:** En cuanto al fondo, ACOGE, en parte, la presente Litis sobre Derechos Registrados en Reconocimiento de Mejora, Nulidad de Resolución Administrativa y Nulidad de Transferencia interpuesta por el señor Santiago José Zorrilla Valdez en contra de los señores Germán D' Oleo Encarnación y Víctor Manuel Díaz de los Santos; por todas las consideraciones precedentemente expuestas. **CUARTO:** REVOCA la Resolución Administrativa dictada por el Tribunal Superior de Tierras que ordenó la expedición de la nueva copia del Certificado de Título a favor del señor Germán D' Oleo Encarnación, con relación a la Parcela No. 07 del Distrito Catastral No. 169, del Municipio de Bonao, Provincia de Monseñor Nouel, y en consecuencia: a) DECLARA la nulidad del nuevo Certificado de Título No. 86-13, expedido en fecha 22 de enero del año 1986, a favor del señor Germán D' Oleo Encarnación, que ampara el derecho de la propiedad de la Parcela No. 07 del Distrito Catastral No. 169, del Municipio de Bonao, Provincia Monseñor Nouel, con una extensión superficial de 186 HAS, 44 AS, 46 CAS; b) DECLARA nulo y sin ningún valor jurídico el Acto de Venta suscrito en fecha 21 de agosto de 2007, legalizadas las firmas por ante el Dr. Luís Alcántara Méndez, Notario Público de los del número para el Distrito Nacional, con relación a la Parcela antes citada; c) ORDENA el desalojo del señor Santiago José Zorrilla Valdez, así como cualquier persona que se encuentre ocupando la Parcela No. 07 del Distrito Catastral No. 169, del Municipio de Bonao, Provincia Monseñor Nouel, por haberse adjudicado la refreída parcela a la compañía Hacienda Las Américas, S.A., y al Banco Hipotecario

Panamericano, S.A. **QUINTO:** CONDENA a la parte demandante, señor SANTIAGO JOSÉ ZORRILLA VALDEZ, al pago de las costas del procedimiento con distracción y en provecho del Dr. Emmanuel Esquea Guerrero y el Lic. Huáscar Esquea Guerrero, quienes afirman haberlas

avanzado en su totalidad. **SEXTO:** ORDENA a la Secretaria de este Tribunal publicar y notificar la presente sentencia a las partes envueltas en el proceso y comunicar esta decisión al Director Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte y al Registrador de Títulos de Monseñor Nouel para fines de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierra y de Jurisdicción Original, una vez hayan transcurrido los plazos correspondientes (sic).

10. La parte demandante Santiago José Zorrilla Valdez y la demandada Víctor Manuel Díaz de los Santos, interpusieron recurso de apelación contra la referida sentencia mediante instancias de fechas 26 de abril de 2013 y 24 de mayo de 2013, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 201400342 de fecha 11 de agosto de 2014, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: SE DECLARAN en cuanto a la forma buenos y válidos por cumplir con las formalidades vigentes, tanto: A) El Recurso de Apelación Principal de fecha 26 de abril del 2013, suscrito por el Doctor José Rafael Ariza Morillo y la Licenciada Inés Abud Collado, actuando en nombre y representación del señor SANTIAGO JOSÉ ZORRILLA VALDEZ; y B) El Recurso de Apelación Incidental de fecha 24 de mayo del 2013, suscrito por el Doctor José Augusto Liriano Espinal y el Licenciado Elemer Tibor Borgos, actuando en nombre y representación del señor VÍCTOR MANUEL DÍAZ DE LOS SANTOS; contra la Sentencia No. 00469-2012 de fecha 25 de julio de 2012, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Monseñor Nouel, relativa a la Litis sobre Derechos Registrados en Reconocimiento de Mejoras, Nulidad de Resolución Administrativa y Nulidad de Transferencia en relación con la Parcela No. 7, del Distrito Catastral No. 169, del Municipio de Bonaó, Provincia de Monseñor Nouel; **SEGUNDO:** SE RECHAZAN las conclusiones del recurrente principal señor SANTIAGO JOSÉ ZORRILLA VALDEZ, sobre nulidad del recurso de apelación interpuesto por el SR. VICTOR MANUEL DIAZ DE LOS SANTOS, por ser improcedente y mal fundado; **TERCERO:** SE RECHAZAN también las solicitudes del recurrente incidental y recurrido principal señor VICTOR MANUEL DÍAZ DE LOS SANTOS, de: A) que se declare nulo “el recurso de apelación interpuesto por la parte recurrente SANTIAGO JOSÉ ZORRILLA, en virtud de que el mismo no ha sido notificado a la parte recurrente incluyendo así una relación procesal, específicamente artículo 168 de la Constitución de la República”; B) que se declare inadmisibles e irrecibibles el recurso de apelación interpuesto por el señor SANTIAGO JOSÉ ZORRILLA, en virtud de que el mismo no tiene calidad para interponer ningún tipo de recurso porque no era parte de ninguna de las operaciones, es decir, que eso fue muchos años antes de él nacer, que él reclama el registro de una mejora sin tener posesión sin pruebas refiriéndose a otra parcela; por ser improcedentes y mal fundadas; **CUARTO:** En cuanto al fondo, SE RECHAZAN el recurso y las conclusiones de la parte recurrente incidental y recurrida principal señor VICTOR MANUEL DÍAZ DE LOS SANTOS, por improcedentes y mal fundadas; **QUINTO:** En cuanto al fondo, sobre las conclusiones del recurrente principal, señor SANTIAGO JOSÉ ZORRILLA: A) SE RECHAZA la solicitud de RECONOCIMIENTO DE MEJORAS, por ser improcedente y mal fundada; B) Se confirma la Sentencia No. 00469-2012 de fecha 25 de julio del 2012, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Monseñor Nouel, en relación con la Parcela No. 7, del Distrito Catastral No.169, del Municipio de Bonaó, Provincia de Monseñor Nouel; en los siguientes aspectos: a) REVOCA la Resolución Administrativa dictada por el Tribunal Superior de Tierras que ordenó la expedición de la nueva copia del Certificado de Título a favor del señor Germán D´ Oleo Encarnación, con relación a la Parcela No. 07 del Distrito Catastral No. 169, del Municipio de Bonaó, Provincia Monseñor Nouel, y en consecuencia: b) DECLARA la nulidad del nuevo Certificado de Título No. 86-13, expedido en fecha 22 de enero del año 1986, a favor del señor Germán D´ Oleo Encarnación, que ampara el derecho de propiedad de la Parcela No. 07 del Distrito Catastral No. 169, del Municipio de Bonaó, Provincia Monseñor Nouel, con una extensión superficial de 186 HAS, 44 AS, 46 CAS; c) DECLARA nulo y sin ningún valor jurídico el Acto de Venta suscrito entre los señores GERMÁN D´ OLEO ENCARNACIÓN y VÍCTOR MANUEL DÍAZ DE LSO SANTOS, suscrito en fecha 21 de agosto de 2007, legalizadas las firmas por ante el Dr. Luís Alcántara Méndez, Notario Público de los del número para el Distrito Nacional, con relación a la Parcela antes citada; **SEXTO:** ORDENA a la Secretaria de este Tribunal publicar y notificar la presente sentencia a las partes envueltas en el presente proceso y comunicar esta decisión al Director

Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte y al Registrador de Títulos de Monseñor Nouel para fines de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierra y de Jurisdicción Original, una vez hayan transcurrido los plazos correspondientes; **SEXTO:** SE REVOCA la Sentencia No. 00469-2012 de fecha 25 de julio del 2012, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Monseñor Nouel, en relación con la Parcela No. 07, del Distrito Catastral No. 169, del Municipio de Bonaó, Provincia de Monseñor Nouel; en cuanto a la letra c) del ordinal cuarto de la señalada sentencia, que autoriza el desalojo, del señor SANTIAGO JOSÉ ZORRILLA VALDEZ; en el sentido de rechazar la solicitud de desalojo, porque se trata de un copropietario del terreno, no de un ocupante ilegal o intruso, por consiguiente en esta condición no procede en su contra autorizar un desalojo; **SÉPTIMO:** SE ACOGEN las conclusiones de HACIENDA LAS AMÉRICAS, S.A., en cuanto a que ORDENA al señor SANTIAGO JOSÉ ZORRILLA abstenerse de usufructuar los terrenos, hasta que se realice la partición y deslinde o subdivisión correspondiente; esto en pro de garantizar el derecho a la igualdad, en virtud del principio de razonabilidad, para preservar el derecho de propiedad de cada uno de los copropietarios, y evitar una turbación manifestante ilícita y prevenir un daño; **OCTAVO:** SE ORDENA la compensación de las costas entre todos los litigantes, por haber sucumbido en uno u otro punto (sic).

III. Medios de casación

11. La parte recurrente Víctor Manuel Díaz de los Santos, en sustento del recurso de casación invoca los siguientes medios: “**Primer medio:** Violación al artículo 69 de la Constitución dominicana, con relación al derecho de defensa y el debido proceso en cuanto a: a) la no valoración de las pruebas; b) falta de estatuir; y c) falta de motivos o insuficiencia de motivos. **Segundo medio:** Falsa interpretación o desconocimiento de artículo 1315 del Código Civil” (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

12. 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. Incidentes

En cuanto a la inadmisibilidad del recurso de casación

13. La parte correcurrida Hacienda Las Américas, SA., concluye en su memorial de defensa, solicitando la inadmisibilidad del presente recurso de casación por haberse interpuesto fuera del plazo establecido en el artículo 5 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación.

14. Como el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso procedemos a examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

15. Conforme con lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, el plazo para la interposición del recurso de casación es de 30 días contados a partir de la notificación de la sentencia. En este caso, la sentencia fue notificada mediante acto núm. 574-2014 de fecha 1º de octubre de 2014, instrumentado por Osvaldo Manuel Pérez, alguacil ordinario del Primer Tribunal Colegiado del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, siendo interpuesto el recurso de casación en fecha 3 de noviembre de 2014.

16. El plazo regular para la interposición del recurso vencía el 1º de noviembre de 2014, sin embargo, al ser sábado día no laborable, se extendía hasta el lunes 3 de noviembre de 2014, día hábil y fecha de su interposición, por lo que al hacerlo dentro del plazo de ley, procede rechazar el incidente presentado y *examinar los medios del recurso*.

17. Para apuntalar sus medios de casación, los cuales se reúnen para su examen por resultar útil a la solución del caso, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* violó el artículo 69 de la Constitución, relativo al derecho de defensa y al debido proceso, al no valorar las pruebas aportadas por él, tales como la autorización otorgada por Germán D' Oleo Encarnación de fecha 1986, para el cultivo y siembra de madera y el permiso emitido por el Ministerio de Medio Ambiente para la siembra de árboles. Que el tribunal *a quo* desconoció el principio de la prueba establecido en el artículo 1315 del Código Civil, al no ponderar los documentos relativos a las mejoras construidas con autorización del antiguo titular del inmueble. Que el tribunal *a quo* incurrió en falta de estatuir, al no responder las conclusiones presentadas por él en audiencia de fecha 24 de julio de 2014, en la que solicitó el reconocimiento de las mejoras fomentadas. Que la decisión impugnada carece de motivos suficientes, violando el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, pues se fundamenta en los argumentos y conclusiones planteados por Santiago Zorrilla y Haciendas Las Américas, SA., sin ponderar los hechos y alegatos planteados por la hoy parte recurrente, por tanto, la sentencia carece de motivos que sustenten su fallo.

18. La valoración de los medios requiere 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 Germán D' Oleo Encarnación, era titular del inmueble identificado como parcela núm. 7, D. C. 169, con una superficie de 1,864,446 metros cuadrados, municipio Bonaó, provincia Monseñor Nouel; b) mediante sentencia de fecha 25 de noviembre de 1991, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, fue adjudicado el referido inmueble en favor del Banco Hipotecario Panamericano, SA., y Hacienda Las Américas, SA., derechos que fueron registrado en fecha 13 de octubre de 2009; c) en fecha 6 de junio de 2006, Germán D' Oleo solicitó un certificado de título por pérdida, en virtud del cual procedió a realizar la venta del inmueble en favor de Víctor Manuel Díaz de los Santos, mediante contrato de fecha 21 de agosto de 2007, sin que se realizara la inscripción del derecho en el Registro de Títulos; d) que Santiago José Zorrilla, adquirente de los derechos adjudicados al Banco Hipotecario Panamericano, SA., no conforme con las actuaciones realizadas por Víctor Manuel Díaz de los Santos y Germán D' Oleo, inició una litis sobre derechos registrados por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Monseñor Nouel, donde sus pretensiones fueron acogidas en parte; e) que Santiago José Zorrilla y Víctor Manuel Díaz de los Santos, no conformes con esa decisión recurrieron en apelación por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, siendo rechazado el recurso interpuesto por Víctor Manuel Díaz.

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

"[...] Que el derecho del señor VÍCTOR MANUEL DÍAZ DE LOS SANTOS, es inoponible en la especie, ante el derecho de propiedad con Certificado de Título, de la misma parcela que tienen el BANCO HIPOTECARIO PANAMERICANO, S.A., y HACIENDA LAS AMÉRICAS, S.A., en virtud del Principio IV de la Ley No. 108-05, que dice "Todo derecho registrado de conformidad con la presente ley es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado"; y del Principio V, a saber "En relación con derechos registrados ningún acuerdo entre partes está por encima de esta ley de Registro Inmobiliario"; Que en cuanto al fundamento jurídico de la nulidad del contrato solicitado por la parte recurrente principal porque la venta del señor VÍCTOR MANUEL DÍAZ DE LOS SANTOS, fue realizada por un no propietario, quien cometió fraude, engaño, falsedad, pues realmente el inmueble ya no le pertenecía, de manera que la cosa vendida era de otras personas: Desde el momento de la adjudicación operó la traslación del derecho de propiedad y la misma era ejecutoria erga omnes, es decir en contra de todo el que ocupe y se le oponga (Art. 712 del C. Proc Civil); de ahí que no tenía derecho, ni calidad para efectuar esa negociación, ya que el certificado de título lo obtuvo de manera fraudulenta y el Registrador de Títulos lo expidió de forma irregular; Que si bien todo lo anterior, sin embargo la parte recurrente principal el señor SANTIAGO JOSÉ ZORRILLA, no tenía necesidad de demandar la Revocación de la Resolución Administrativa, la nulidad del contrato de venta y la cancelación del certificado de título, esto así porque con la sentencia de adjudicación se canceló automáticamente la titularidad del anterior, es decir el certificado a nombre del señor GERMÁN D' OLEO, y se purgaron todas las hipotecas, cargas y gravámenes; resultando por consiguiente inoponible el contrato en que justifica el recurrido señor VÍCTOR MANUEL DÍAZ DE LOS SANTOS, su derecho, máxime que al comprar no sólo con

un título dado por error, también tenía inscripciones de hipotecas y demás, por lo que se presume un comprador de mala fe; Que en definitiva por todo lo antes expuesto, el señor VÍCTOR MANUEL DÍAZ DE LOS SANTOS, no tiene derechos registrados sobre el inmueble que trata esta litis, ni siquiera derecho registrable, de modo que sus conclusiones proceden ser rechazadas por improcedentes y mal fundada;" (sic).

20. Con relación al planteamiento realizado por la parte recurrente en un aspecto de sus medios de casación, referente a la no valoración de los documentos que le autorizaban al cultivo y siembra de madera, es preciso establecer que al emitir la decisión impugnada el tribunal *a quo* procedió a valorar los documentos que incidían de manera directa en el proceso y en el derecho reclamado, pues las referidas autorizaciones corresponden a un derecho accesorio cuya suerte estaba sujeta a la determinación del derecho de propiedad.

21. Es criterio jurisprudencial, que "La falta de ponderación de documentos solo constituye una causal de casación cuando se trate de documentos decisivos para la suerte del litigio, ya que ningún tribunal está obligado a valorar extensamente todos los documentos que las partes depositen, sino solo aquellos relevantes para el litigio". Resultando la ponderación de documentos una cuestión de hecho de la exclusiva apreciación de los jueces de fondo que escapa al control de casación, salvo que se haya incurrido en desnaturalización. Que el tribunal *a quo*, lejos de incurrir en la violación del artículo 1315 del Código Civil, como se alega, hace un correcto uso del poder soberano de apreciación de que están investidos los jueces en la depuración de la prueba, motivos por los cuales se rechaza este aspecto de los medios de casación examinados.

22. En cuanto a la alegada omisión de estatuir sobre conclusiones formales relativas al reconocimiento de mejora, del análisis de la decisión impugnada se verifica, que la parte hoy recurrente, concluyó solicitando "[...] que el tribunal tenga a bien ordenar registro de las mejoras existentes en dicha parcela a favor del señor VÍCTOR MANUEL DÍAZ DE LOS SANTOS, de generales que constan por las siguiente razones: Por haber sido autorizado por su legítimo propietario de la parcela objeto de la presente litis conforme a las pruebas aportada al tribunal; porque conforme a la autorización del ministerio de medio ambiente dichas mejoras fueron fomentadas por el señor VÍCTOR MANUEL DÍAZ DE LOS SANTOS quien las autorizó para el corte de los mismos". Que con dichas conclusiones, pretendía el registro de derechos accesorios sobre el inmueble en litis, en virtud de actuaciones y acuerdos realizados con el anterior titular del inmueble.

23. De las motivaciones consignadas en la sentencia impugnada se verifica que dichas conclusiones fueron contestadas por el tribunal de alzada, pues de manera implícita al declarar inoponible el derecho reclamado por Víctor Manuel Díaz de los Santos frente al derecho de propiedad reconocido a Banco Hipotecario Panamericano, SA., y Hacienda Las Américas, SA. y considerar que ningún acuerdo entre partes prima sobre la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, el tribunal *a quo* estatuyó sobre los pedimentos realizados por la parte hoy recurrente.

24. Que al rechazar las pretensiones relativas al reconocimiento del derecho de propiedad, implícitamente rechazó el reconocimiento de inscripción de mejoras, solicitud que tal como establece el tribunal *a quo* resultaba inoponible al derecho de propiedad que se encontraba registrado a favor de los adjudicatarios, por lo que el tribunal *a quo* no incurrió en el agravio alegado, motivo por el cual se desestima el aspecto de los medios examinados.

25. En cuanto a la alegada violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, la parte recurrente sostiene que la sentencia recurrida carece de motivación suficiente, sobre lo cual es necesario señalar, que los Tribunales de Tierras son jurisdicciones especiales regidas por la ley que las creó, conjuntamente con sus reglamentos; que los requisitos establecidos por el referido artículo 141 quedaron incorporados en el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, en el que se dispone que todas las decisiones emanadas de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, contendrán entre otros detalles, una relación de hechos, derecho y motivos jurídicos en que se funda.

26. La parte recurrente se limita a establecer como sustento de su alegato que el tribunal *a quo* solo ponderó las conclusiones de las demás partes del proceso, sin contestar sus conclusiones ni ponderar las pruebas que reconocían su derecho, sin embargo, contrario a lo alegado por la parte recurrente, del examen de la sentencia impugnada se verifica que cumple con las disposiciones del texto legal referido, pues contiene fundamentos

precisos y pertinentes, con los motivos de hechos y derecho que la sustentan, dando respuesta a las conclusiones presentadas relativas al derecho reclamado, por lo que procede rechazar dicho pedimento y en consecuencia, rechazar el recurso de casación, en tanto esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, ha apreciado que se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir en los vicios denunciados por la parte recurrente en los medios examinados.

27. Al tenor de lo dispuesto por el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, cuando ambas partes sucumben respectivamente en algunos puntos, se podrán compensar las costas.

VI. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con 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: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Víctor Manuel Díaz de los Santos, contra la sentencia núm. 201400342, de fecha 11 de agosto de 2014, dictada por el Tribunal Superior de Tierras de Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

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.