
Sentencia impugnada: Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 29 de octubre de 2018.

Materia: Tierras.

Recurrente: Carlos Manuel Vargas.

Abogados: Dr. Alonzo Serafín Báez Durán y Licda. Evelin Castillo.

Recurridos: JSP., S.R.L. y compartes.

Abogados: Dr. Julio César Rodríguez Montero y Licda. Sughey A. Rodríguez León.

Juez ponente: Mag. Manuel Alexis Read Ortiz.

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 y Rafael Vásquez Goico, jueces 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 **28 de febrero de 2020**, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Carlos Manuel Vargas, contra la sentencia núm. 1397-2018-S-00278, de fecha 29 de octubre de 2018, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámite del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 23 de noviembre de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Carlos Manuel Vargas, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0657410-6, con domicilio de elección en el de sus abogados constituidos Dr. Alonzo Serafín Báez Durán y la Licda. Evelin Castillo, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0058798-9 y 059-0015458-3, con domicilio profesional común abierto en la avenida Hermanos Pinzón núm. 70, altos, sector Villa Consuelo, Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. El emplazamiento a la parte recurrida sociedad comercial JSP., SRL., Jordi Joaquín Boson Santana y María del Carmen Boson Santana, se realizó mediante acto núm. 683-2018, de fecha 27 de noviembre de 2018, instrumentado por Joseph Chía Peralta, alguacil ordinario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

3. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 17 de enero de 2019 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia por Jordi Joaquín Boson Santana y María del Carmen Boson Santana, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0094655-7 y 001-0093877-8, domiciliados y residentes en Santo Domingo, Distrito Nacional; y la sociedad comercial Bosom Santana, SRL., continuadora jurídica de la compañía JSP., SRL., con asiento social en la calle Fantino Falco esq. calle Luis Alberti, condominio Britania W. I, apto. 701, séptima planta, ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional; quienes tienen como abogados constituidos al Dr. Julio César Rodríguez Montero y a la Licda. Sughey A. Rodríguez León, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0384495-7 y 001-1649006-1, con estudio profesional abierto en la calle Josefa Brea núm. 244 (alto), oficina núm. 6, ensanche

Luperón, Santo Domingo, Distrito Nacional.

4. Mediante dictamen de fecha 12 de abril de 2019, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso de casación estableciendo que tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del recurso.

5. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, el día 14 de agosto de 2019, en la cual estuvieron presente los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, Moisés A. Ferrer Landrón y Rafael Vásquez Goico, asistidos de la secretaria y del ministerial, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

6. El magistrado Anselmo Alejandro Bello F. no firma la sentencia por razones de inhibición, según acta de fecha 31 de enero de 2020.

II. Antecedentes

7. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en solicitud de nulidad de determinación de herederos y cancelación de certificado de título, referente al inmueble parcela núm. 213-C DC. 32, municipio Boca Chica, provincia Santo Domingo, incoada por Carlos Manuel Vargas, la Sexta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 031-2017-S-00329, de fecha 31 de octubre de 2017, cuyo dispositivo textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: DECLARA Inadmisibile la presente demanda en Nulidad de Determinación de Herederos y Cancelación de Certificado de Título, presentada en fecha 16 del mes de junio del año 2017, por el ciudadano CARLOS MANUEL VARGAS, por conducto de sus abogados el doctor JOHNNY PORTORREAL REYES, y los licenciados ALEJANDRO PORTORREAL PEREZ y EVELIN CASTILLO, en contra de los sucesores de JOAQUIN SANTANA PEÑA, y J.P.S., C. POR A., y en relación al inmueble identificado como parcela número 213-C del Distrito Catastral No. 32, del municipio Boca Chica, provincia Santo Domingo, por lo motivos precedentemente descrito; **SEGUNDO:** CONDENA, a la parte demandante, señor CARLOS MANUEL VARGAS, al pago de las costas del procedimiento, con distracción a favor y provecho del doctor JULIO CESAR RODRIGUEZ MONERO, y la licenciada SUGEY A. RODRIGUEZ DE LEON, quienes concluyeron en ese tenor; **TERCERO:** CANCELAR la inscripción provisional de la Litis, originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original. **CUARTO:** ORDENA a la secretaria publicar la presente sentencia en la forma que prevé la ley y sus Reglamentos complementarios y remitirla al Registrador de Títulos, a los fines de ejecución, una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; **SEXTO:** COMISIONA al ministerial ANDY RIVERA, alguacil ordinario de esta Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Departamento Central del Distrito Nacional, para la notificación de la presente sentencia (sic).

8. La referida decisión fue recurrida por Carlos Manuel Vargas, mediante instancia depositada en fecha 5 de enero de 2018, dictando la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, la sentencia núm. 1397-2018-S-00278, de fecha 29 de octubre de 2018, objeto del presente recurso de casación y cuyo dispositivo textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: Acoge en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor Carlos Manuel Vargas, por intermedio de su abogado Dr. Johnny Portorreal Reyes, en contra de la sentencia Núm. 031-2017-S-00329 de fecha 31 de octubre de 2018, dictada por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por haber sido incoado en tiempo hábil y conforme a la ley. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, Rechaza el referido recurso y, en consecuencia, Confirma la sentencia Núm. 031-2017-S-00329 de fecha 31 de octubre de 2018, dictada por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por las razones dadas. **TERCERO:** Condena al señor Carlos Manuel Vargas, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de el Lic. Alexander Piter Sánchez y Lic. Sujey Rodríguez León, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad (sic).

III. Medios de casación

9. La parte recurrente Carlos Manuel Vargas, invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Desnaturalización de los hechos y errónea interpretación de la ley. **Segundo medio:** Falta de ponderación de las pruebas documentales. **Tercer medio:** Violación a la Constitución de la República en sus artículos 51 y 69, sobre el derecho de propiedad y el debido proceso" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

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 Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

11. Para apuntalar el primer y segundo medios de casación, los cuales 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* incurrió en una errónea interpretación de los hechos al no ponderar las declaraciones de la parte recurrente, en la que establece que mantenía conjuntamente con Bienvenido Ozuna la posesión de la parcela núm. 213-B, DC. 32, municipio Boca Chica, provincia Santo Domingo, por más de 60 años y en virtud de esta posesión adquirió los derechos de una porción de 7,000 metros cuadrados mediante compra realizada a Rafael López Cedeño. Que al momento de la compra no se había realizado el deslinde de la parcela núm. 213, DC. 32, municipio Boca Chica, provincia Santo Domingo. Que el tribunal *a quo* se refirió solo a un acto de venta y no ponderó los actos más recientes, ni los recibos de pago de impuestos realizados a la Dirección General de Impuesto Internos (DGII).

12. 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 los sucesores de Joaquín Santana Peña adquirieron mediante determinación de herederos de fecha 17 de julio de 1950, el derecho de propiedad de la parcela núm. 213-C, DC. 32, municipio Boca Chica, provincia Santo Domingo, la cual posteriormente fue transferida mediante permuta a la sociedad comercial JSP., C. por A.; b) que Carlos Manuel Vargas ostenta la posesión del referido inmueble y ante el desalojo iniciado en su contra incoó una demanda en nulidad de determinación de herederos y transferencia por ante la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; c) que la referida litis se declaró la inadmisibilidad por falta de calidad de la parte demandante y contra esta decisión se interpuso recurso de apelación, el cual fue rechazado mediante la sentencia hoy impugnada.

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

"Que la parte recurrente entiende que la sentencia debe ser revocada pues la decisión del primer juez, le causa un daño. Que, no es controvertido en esta instancia, que el recurrente tiene la ocupación de parte del inmueble objeto de este apoderamiento, posesión que el pretende oponer a los recurridos, alegando que la determinación de herederos de fecha 17 de julio del año 1950, al igual que la transferencia del derecho de propiedad realizada en beneficio de la sociedad J.S.P.C. por A., son nulas. Pero, el recurrente, no ha podido demostrar, como bien afirmó la jueza de jurisdicción original, su calidad para demandar a los recurridos, carencia que se confirma al momento de verificar el objeto, en cuanto al fondo, del recursos, el cual es la nulidad de la determinación de herederos de fecha 17 de julio del año 1950 en relación a los derechos sucesorales de Joaquín Santana Peña y la nulidad del acto de transferencia por la sociedad J.S.P. C. por A., adquirió la parcela 213-C, no teniendo el recurrente ni calidad, ni mucho menos interés, para solicitar la nulidad de actuaciones en las cuales él no formó parte, ni que tampoco ha demostrado que le perjudiquen en término jurídicos, pues en esta instancia no ha probado que tenga vinculación con el derecho registrado objeto de la determinación de herederos y posterior transferencia, ni tampoco ha podido demostrar tener derechos registrados, ni susceptibles de registro, en dicha parcela, como afirmó la primera jueza. Que al respecto de la calidad en materia inmobiliaria, ha sido juzgado por la Suprema Corte de Justicia, en su tercera Sala, que para tener esta condición y poder actuar en justicia, es preciso que el accionante tenga un interés legítimo o un derecho eventualmente registrable. En el presente caso, no se manifiestan ninguna de estas dos

variables, pues el recurrente no ha demostrado tener derechos eventualmente registrables en la parcela Núm. 213-C del Distrito Catastral Núm. 32 de Boca Chica, ni mucho menos un interés jurídicamente protegido, en relación a dicha parcela u oponible a sus titulares" (sic).

14. En cuanto al primer aspecto contenido en los medios bajo examen, en el que la parte recurrente alega que el tribunal *a quo* desnaturalizó los hechos al no valorar los argumentos alegados por él respecto de su posesión en la parcela, esta Tercera Sala considera pertinente aclarar que el vicio de desnaturalización de los hechos de la causa supone que a los hechos establecidos como verdaderos no se les ha dado el sentido y alcance inherentes a su propia naturaleza, que a los jueces del fondo se les reconoce un poder soberano en la apreciación de tales hechos y la Suprema Corte de Justicia, como corte de casación, tiene sobre esa apreciación poder de control para establecer si esos hechos han sido o no desnaturalizados.

15. En este caso, el tribunal *a quo* al emitir la decisión objeto del recurso, formó su convicción a partir de los elementos de prueba presentados que referían a la parcela objeto de su apoderamiento, limitándose a determinar si la parte recurrente tenía o no calidad para demandar en torno a las pretensiones que le fueron planteadas sobre la parcela núm. 213-C, DC. 32, municipio Boca Chica, provincia Santo Domingo, sin necesidad de referirse como requería la parte recurrente a parcelas y derechos que no correspondían al inmueble objeto del litigio. Resulta pertinente destacar, en cuanto a la posesión alegada por la parte recurrente, que en materia de derechos que se encuentran registrados, la posesión no genera derechos "ni pueden sus ocupantes beneficiarse de la prescripción establecida en el artículo 2262 del Código Civil, independientemente de que dichos terrenos estén o no abandonados, toda vez que los titulares de derechos que fueron adquiridos de conformidad con la ley, y que se encuentran debidamente registrados, no pueden ser despojados de los mismos mediante ocupaciones cuya precariedad es definitiva, sin importar que en los inmuebles se encuentren mejoras fomentadas, y sin afectar el hecho del tiempo de ocupación".

16. En ese mismo sentido, respecto de la falta de ponderación de los demás actos de venta aportados en el proceso, a los cuales la parte recurrente hace referencia, en el párrafo segundo folio 5 de la decisión impugnada, se hace constar que fueron aportados "*copia del contrato de venta de fecha 20/3/2017 [2] Copia de autorización de pago por la suma de RD\$ 20,897.38 18/3/2007; Copia de plano de la parcela No. 213-E, del Distrito Catastral No. 32, de fecha 25/10/1955; Copia de deslinde sin fecha; Copia de plano de la parcela No. 213-B-1-B[2]*"; que los elementos de prueba aportados por la parte recurrente, que constan descritos en el inventario de la sentencia, corresponden a las parcelas núms. 213-E, 213-B-1-A y 213-B-1-A, las cuales son diferentes al inmueble objeto del litigio, es decir, la parcela núm. 213-C, DC. 32, municipio Boca Chica, provincia Santo Domingo, en la que se realizó la determinación de herederos y transferencia, cuya nulidad fue solicitada, motivo por el cual el tribunal *a quo* se limitó a examinar los elementos de prueba que incidían en la solución de la litis, que pudieran sustentar la calidad de la parte recurrente para exigir derechos sobre dicha parcela, lo que no ocurrió en la especie, por lo que lejos de incurrir en la desnaturalización y falta de valoración denunciada en el caso, el tribunal *a quo* hace un correcto uso del poder de apreciación de que ellos están investidos en la depuración de la prueba, por consiguiente, lo argüido por la parte recurrente en los medios examinados debe ser desestimado.

17. Para apuntalar su tercer medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* no contestó la solicitud de que fuera ordenada a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, la realización de una inspección sobre el terreno objeto de la litis, a fin de determinar la situación real de cada una de las partes en la parcela.

18. Para fundamentar su decisión en cuanto a la medida de instrucción solicitada el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"Que, por otra parte, en la audiencia de fecha 19 de junio de 2018, la parte recurrente solicitó que se ordenare, a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, la realización de un informe relativo al inmueble objeto de este proceso; teniendo en cuenta el objetivo del pedimento, esta Corte lo califica como un requerimiento de inspección en la parcela litigiosa; la parte recurrida solicitó el rechazo de dicho pedimento. Que, en relación a esta cuestión, observamos que el recurrente presenta su requerimiento con el objetivo de que se compruebe en el terreno, la

ubicación de una posesión. Específicamente establece que desea que Mensuras compruebe quien, verdaderamente, está ocupando o no el inmueble para que quedé clara la posición en el terreno que tiene cada uno de los involucrados. El recurrido indicó, que el mismo pedimento fue solicitado ante las oficinas del Abogado del Estado y que de hecho fue realizado un informe por el Ing. Freddy Lora Castro y el agrimensor Wilkin A. Mateo Peña, por lo que entiende que la medida es innecesaria. Que el objetivo de la inspección solicitada es verificar ocupaciones, asunto que compete a los hechos de la causa y que no puede servir como fundamento para ordenar la realización de una inspección. De hecho, el reglamento de mensuras indica que las inspecciones sirven para verificar, en el terreno, cuestiones técnicas objetivas y la posesión no es un asunto técnico. Por otra parte, en esta instancia no se ha demostrado cuales situaciones de hecho, harían aconsejable esta medida, teniendo en cuenta que ante este plenario se ha presentado la solicitud sin argumentar la importancia o la necesidad de la misma; debemos dejar claro que este apoderamiento se refiere a una solicitud de nulidad de determinación de herederos y no involucra nulidad de ninguna operación técnica, por lo cual la medida es absolutamente innecesaria para los fines de este apoderamiento. Por último, en esta instancia no es controvertido que el recurrente tiene una posesión en el inmueble objeto de este apoderamiento, por lo cual no es necesario promover prueba en relación a este aspecto. Por ello decidimos rechazar la solicitud de inspección, valiendo la presente motivación como decisión, sin necesidad de hacerla aparecer en el dispositivo de la sentencia" (sic).

19. Del estudio de la sentencia impugnada en el aspecto abordado, esta Tercera Sala ha constatado que contrario a lo planteado por la parte recurrente, en la referida decisión se hacen constar las motivaciones por las cuales el tribunal *a quo* rechazó la solicitud de inspección pedida por él. Respecto de las medidas de instrucción, como la solicitud de inspección requerida, esta Tercera Sala se ha pronunciado estableciendo que "los Tribunales apoderados de un asunto tienen facultad para apreciar la procedencia o no de las medidas de instrucción que les son solicitadas, y por consiguiente, pueden denegarlas cuando estiman que en el expediente existen suficientes elementos de juicio para formar su convicción y en qué fundamentarse para dictar su fallo"; que en este caso, el tribunal *a quo* no incurrió en el agravio alegado, dando los motivos pertinentes que sustentan la decisión adoptada, razón por la cual se rechaza el medio bajo examen.

20. Finalmente, del examen de la sentencia impugnada se verifica que contiene fundamentos precisos y pertinentes, con los motivos de hechos y de derecho que la sustentan, dando respuesta a las conclusiones presentadas relativas al derecho reclamado, por lo que procede 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.

21. 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.

V. 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 Carlos Manuel Vargas, contra la sentencia núm. 1397-2018-S-00278, de fecha 29 de octubre de 2018, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, 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 del Dr. Julio César Rodríguez Montero y Lcda. Sugey A. Rodríguez León, 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 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.