REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 001-033-2022-RECA-00255
Recurrente: PER1 PER2 y compartes
Recurrido: Ayuntamiento de Santo Domingo Oeste, PER3 y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-24-2152

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, jueces miembros asistidos por la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **31 de octubre de 2024**, años 181° de la Independencia y 162° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por PER1 PER4 PER5 PER6 y PER7 contra la sentencia núm. 0031-TST-2021-S-00136 de fecha 4 de octubre de 2021 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 001-033-2022-RECA-00255
Recurrente: PER1 PER2 y compartes
Recurrido: Ayuntamiento de Santo Domingo Oeste, PER3 y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 23 de febrero de 2022 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Francisco Reynoso Castillo, actuando como abogado constituido de PER1 PER4 PER5 PER6 y PER8

2. Mediante resolución núm. 033-2024-SRES-00043 dictada en fecha 31 de enero de 2024 por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en cámara de consejo, se declaró el defecto de la parte correcurrida PER9

3. Mediante dictamen de fecha 24 de junio de 2024 suscrito por la Lcda. María Ramos Agramonte, la Procuraduría General de la República consideró que procede rechazar el presente recurso de casación.

4. El recurso de casación que nos ocupa fue depositado con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación, sin embargo, aplican las disposiciones del artículo 93 que establecen: … *queda suprimida la obligación… de celebración de audiencias, si todavía no se ha convocado a las partes a audiencia, respecto de los recursos de casación en curso, considerándose que tales expedientes estarán en estado de fallo cuando se*

encuentren en condiciones de fijación de audiencia bajo el viejo régimen del procedimiento de casación.

II. Antecedentes

5. En ocasión del proceso de saneamiento a requerimiento de PER1 PER4 PER5 PER6 y PER10 en relación con la parcela núm. 61, distrito catastral núm. 3, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, resultantes núms. NSS1 NSS2 NSS3 NSS4 y NSS5 la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0313-2018-S-00163 de fecha 30 de mayo de 2018 que rechazó la solicitud de adjudicación.

6. La referida decisión fue recurrida en apelación por PER1 PER4 PER5 PER6 y PER7 dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2021-S-00136 de fecha 4 de octubre de 2021 objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** DECLARA bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por los señores PER1 PER4 PER5 PER11 y PER10 quienes tienen como abogado constituido y apoderado

especial al Lcdo. Francisco Reynoso Castillo, contra la sentencia núm. 0313-2018-S-00163 de fecha 30 de mayo del año 2018, dictada por la Tercera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por haber sido canalizado siguiendo los cánones procesales aplicables a la materia. **SEGUNDO**: En cuanto al fondo de la referida acción recursiva, RECHAZA la misma y, en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia recurrida, atendiendo a las motivaciones de hecho y de derecho desarrolladas en la parte considerativa de la presente sentencia. **TERCERO**: AUTORIZA a la secretaria de este tribunal a desglosar de los documentos que integran el expediente, conforme a los inventarios depositados. **CUARTO**: ORDENA a la secretaría de este tribunal notificar esta decisión a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, a los fines de que sea eliminada del Sistema Cartográfico la designación catastral posicional número que tiene por objeto la parcela núm. 61 distrito catastral núm. 03, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo. Una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada" (sic).

III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Falta y contradicción de motivación. **Segundo medio**: Desnaturalización de los hechos y documentos de la causa. **Tercer medio:** Violación del artículo 1315. **Cuarto medio:** Violación al debido proceso y la tutela judicial efectiva. **Quinto medio:** Violación al principio II de la ley 108-05, violación del artículo 22 de la misma ley y violación del artículo 121 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y Jurisdicción Original" (sic).

Exp. núm.: 001-033-2022-RECA-00255
Recurrente: PER1 PER2 y compartes
Recurrido: Ayuntamiento de Santo Domingo Oeste, PER3 y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

8. De conformidad con lo que establece la Constitución de la República, el artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997 que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991 Orgánica de la Suprema Corte de Justicia y el 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 Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

9. Para apuntalar su primer medio de casación, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en contradicción de motivos al deducir consecuencias contrarias a las pruebas aportadas luego de haber realizado la reapertura de los debates y realizar el descenso al lugar; que la sentencia rechazó el saneamiento contrario a todo lo que se pudo comprobar durante la instrucción del proceso, lo que puede ser comprobado con el voto disidente de la única magistrada que participó en la instrucción. Que las magistradas que fallaron el saneamiento no son las mismas que instruyeron el expediente, que fue excluida del fallo la magistrada Emilkis Terrero, quien tenía conocimiento del proceso.

Exp. núm.: 001-033-2022-RECA-00255
Recurrente: PER1 PER2 y compartes
Recurrido: Ayuntamiento de Santo Domingo Oeste, PER3 y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

10. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, derivadas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que PER1 PER5 PER10 PER6 y PER2 pretenden la adjudicación del derecho de propiedad en la parcela núm. 61, DC. núm. 3, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, para lo cual contrataron los servicios del agrimensor Esdras A. Payano de los Santos, que fue autorizado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales; b) que de la fase judicial fue apoderada la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional que dictó la sentencia núm. 0313-2018-S-00163 de fecha 30 de mayo de 2018 que rechazó los trabajos de saneamiento; c) que no conforme con la decisión fue interpuesto un recurso de apelación del que fue apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, que rechazó el recurso y confirmó la decisión de primer grado mediante la sentencia impugnada.

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

"14) A. respecto es importante resaltar que durante la instrucción del proceso el tribunal se trasladó al lugar del inmueble. Una vez allí, fueron escuchadas las declaraciones in situ del señor PER12 quien, si bien reconoció a la señora PER13 como propietaria del local que ocupa, también declaró ser

Exp. núm.: 001-033-2022-RECA-00255
Recurrente: PER1 PER2 y compartes
Recurrido: Ayuntamiento de Santo Domingo Oeste, PER3 y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

empleado del señor PER14 desde hacia un año. Así mismo, fueron recogidas las declaraciones de la señora PER15 quien, tras indicar que tenía menos de 5 años en el lugar, dijo al tribunal que ocupaba en calidad de inquilina, que le había alquilado un abogado y que suponía que la dueña era la señora presente a la vez que manifestó nunca haberla visto antes. Ese mismo día, fue también entrevistado PER16 quien dijo ser empleado del local y desconocer el nombre del propietario del mismo. 15) Al valorar los testimonios escuchados y las comprobaciones hechas por el tribunal al trasladarse al inmueble, pudimos establecer que ninguno de los testigos allí entrevistados identificó con precisión a los reclamantes como propietarios ni declaró tener tiempo suficiente en el lugar como para poder acreditar la posesión que por más de 20 años dicen haber materializado los reclamantes. 16) Por otro lado, fue también entrevistada la reclamante PER10 quien manifestó ante el tribunal que el inmueble por ella ocupado era de la mamá de su esposo PER17 Esta declaración excluye la posibilidad de que esta sea admitida como propietaria del inmueble en cuestión, pues ella misma refiere a otra persona como titular del derecho de propiedad del inmueble que ocupa. 17) En ese mismo orden en fecha 2 de marzo del 2017, también fueron escuchadas las declaraciones del señor PER18 reclamante quien indicó al tribunal que ocupa el inmueble hace mas de 30 años, tras haberlo comprado a una persona cuyo nombre dice no recordar. Lo mismo que el señor PER19 Sin que ninguno haya podido identificar el nombre del causante de sus derechos, lo que imposibilita al tribunal establecer con precisión el momento en que inicio su posesión y si la misma comenzó efectivamente, a titulo de propietarios. 18) Por otro lado, los reclamantes para justificar la posesión materializada sobre las mejoras edificadas en los inmuebles, fueron aportados al tribunal los contratos de alquiler que se describen a continuación; 1) Contratos de alquiler suscritos por la señora PER20 en calidad de propietaria y los señores PER15 y de inquilinos de la primera

Exp. núm.: 001-033-2022-RECA-00255
Recurrente: PER1 PER2 y compartes
Recurrido: Ayuntamiento de Santo Domingo Oeste, PER3 y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

y segunda planta de la casa No. 5 de la ADD1 según los contratos de fecha 30 de abril 2015 y 6 de abril del 2017; 2) Contrato entre PER25 en calidad de propietaria y PER26 en calidad de inquilina mediante el cual la primera alquila a la segunda la vivienda ubicada en la ADD2 suscrito en fecha 9 de marzo del 2019; Contrato de alquiler suscrito entre PER7 y PER27 mediante el cual la primera renta al segundo el inmueble descrito como: un local ubicado en la ADD3 de contrato de fecha 15 de febrero del 2020; Contrato de alquiler intervenido entre PER28 y PER29 mediante e) cual la primera alquila a la segunda un apartamento ubicado en la ADD4 de Santo Oeste, de fecha 27 de agosto del 2020; Contrato de Alquiler suscrito entre de y PER34 '1 PER35 en ocasión del alquiler del local comercial ADD5 formalizado en fecha 15 de enero del 2020. Así como el contrato intervenido entre la misma señora PER36 y la señora PER37 suscrito en la misma feclia. 19) Que e) análisis conjunto ele los actos descritos anteriormente, permiten al tribunal establecer que ciertamente, los señores PER38 PER7 e PER39 y de actuando en calidad de propietarios han alquilado las mejoras edificadas dentro de la porción objeto del saneamiento. Sin embargo, estas piezas no permiten establecer la certeza de una posesión materializada por un periodo mayor a seis años pues, las fechas de suscripción de los mismos, el de mayor antigüedad data del 9 de marzo del 2015. Por lo tanto, de ellos tampoco quedo demostrado ante este plenario que la posesión materializada por los reclamantes se haya mantenido por más de 20 años y que en razón a ello han prescrito a su favor la propiedad reclamada. 20) Que durante la instrucción de este caso no fiie demostrado al

Exp. núm.: 001-033-2022-RECA-00255
Recurrente: PER1 PER2 y compartes
Recurrido: Ayuntamiento de Santo Domingo Oeste, PER3 y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

tribunal que los señores PER5 PER10 PER6 y PER4 hayan poseído el inmueble objeto del saneamiento de manera pública, pacífica y a título de propietario durante más de 20 años de forma tal que cada uno de ellos, haya adquirido por prescripción el derecho de propiedad sobre el área poseída, advirtiéndose la transgresión del interés público en razón de la estructura levantada. Pues conforme hemos indicado el descenso realizado por el tribunal, fueron principalmente habitados por inquilinos quienes no dieron respuesta certera sobre quién era el real propietario del inmueble. 22) Que nuestra Jurisprudencia ha reiterado criterio en sentido de anular los trabajos de mensuras para saneamientos cuando no proceda su aprobación, casos como duplicidad de saneamiento, afectación de derecho público, como son las advertidas en el caso entre otros. Esto del análisis de las mensuras y las fotografías aportadas para estos reclamos. 23) Que en esas circunstancias el tribunal no ha podido establecer con certeza los presupuestos necesarios para adjudicar la propiedad a favor de los reclamantes, señores PER41 PER5 y PER2 PER10 PER6 quien, en este contexto, no demostró al tribunal ni que haya materializado por sí mismo una posesión capaz de prescribir la propiedad a su favor, ni mucho menos que se haya subrogado válidamente en los derechos que derivan de la posesión de otro. 24) Asi las cosas, entendemos procedente rechazar el presente recurso de apelación sobre los trabajos realizados por el agrimensor de los codia 23406, por no comprobarse la posesión del inmueble; al tiempo de confirmar la sentencia núm. 0313-20I8-S-00163 de fecha 30 de mayo del año 2018, dictada por la Tercera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por los motivos dados por este órgano judicial y ordenar a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales la eliminación del Sistema Cartográfico la designación catastral posicional de que si trata, tal y como se hará constar en el dispositivo de la presente decisión" (sic).

12. El análisis de la decisión impugnada pone de relieve, que el tribunal de alzada rechazó el recurso de apelación y confirmó la decisión de primer grado, sustentado en que la parte recurrente no aportó los medios de prueba suficientes para demostrar tener la posesión de los inmuebles solicitados en adjudicación por el tiempo previsto para la prescripción.

13. En cuanto a los alegatos de contradicción de motivos, es preciso indicar que *para que se configure la contradicción de motivos es necesario que las afirmaciones que se pretendan contradictorias sean de forma tal que la existencia de una excluya o aniquile la posibilidad o existencia de la otra*[1]*;* en el caso, el tribunal *a quo* valoró de manera conjunta las pruebas aportadas, las que consideró insuficientes para demostrar la existencia de la posesión por el tiempo requerido para la prescripción adquisitiva; que el tribunal *a quo* en el ejercicio de su papel activo como juez apoderado del saneamiento ordenó medidas tendentes a verificar la veracidad de los alegatos de posesión, los cuales al momento de su ponderación resultaron insuficientes para cumplir con la prescripción adquisitiva de los 20 años.

14. Respecto del voto disidente, esta sala ha establecido que *el voto disidente es una opinión divergente a los motivos que sustentan el fallo, que no tiene un efecto*

[1] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 7, 14 de mayo de 2008, BJ. 1170.

directo ni inmediato sobre la decisión tomada por la mayoría[2]. En cuanto a los jueces que decidieron el recurso, es preciso indicar que en materia inmobiliaria ante la ausencia de uno de los jueces que conforman la terna para la sustanciación del proceso, puede ser reemplazado mediante auto del presidente del Tribunal Superior de Tierras correspondiente, todo en virtud de que en esta materia no rige el principio de la inmediación, como ocurre en la materia penal. Bajo tal premisa, esta corte de casación ha juzgado que *la terna originalmente designada para conocer un asunto puede ser modificada mediante los correspondientes autos, no obstante, la sentencia que pone fin al asunto siempre será firmada por los jueces que fueron designados en la última terna*[3], que el expediente fue fallado por la última terna designada por auto de presidente, que no valoró los elementos de prueba aportados al expediente, por lo que se desestima el medio examinado.

15. Para apuntalar su segundo, tercero, cuarto y quinto medios de casación, que se examinan reunidos por su vinculación, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en falta de motivos y violación al artículo 1315 del Código Civil al alegar falta de documentos que probaran la posesión, pues al expediente fueron suministrada la aprobación del saneamiento

[2] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 65, 26 de noviembre de 2021, BJ. 1332.
[3] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 22, 4 septiembre de 2013, BJ. 1234.

realizada por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, las declaraciones juradas de los propietarios, el informe técnico, la opinión del Abogado del Estado, opinión del Ayuntamiento de Santo Domingo Este, así como las declaraciones de los testigos, que demuestran que no existe controversia ni oponente en el saneamiento; que el tribunal *a quo* desnaturalizó los hechos al establecer que PER18 fue el único en probar la posesión y por tanto era su deber ordenar el registro de derecho a su favor; que no obstante los documentos aportados decidió hacer acopio de la decisión de primer grado; que el juez no infirió nada de las pruebas aportadas, con lo que violó el debido proceso.

16. En los medios reunidos que se examinan, la parte recurrente alega falta de valoración de la prueba y desnaturalización, sobre lo cual es necesario indicar que *lo jueces de fondo son soberanos en la apreciación de las pruebas que se les aporten, pudiendo formar su criterio de la ponderación de las mismas y determinar cuándo las partes han establecido los hechos en que se fundamentan sus pretensiones, lo cual escapa al control de la casación, salvo cuando incurren en alguna desnaturalización*[4]. *Hay desnaturalización cuando los jueces de fondo desconocen el sentido claro y preciso de un documento, privándolo del alcance inherente a su propia naturaleza*[5].

[4] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 43, 16 de noviembre de 2016, BJ. 1272.
[5] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 35, 18 de julio de 2012,

17. En el caso, el tribunal *a quo* realizó la valoración conjunta de los medios probatorios aportados, los cuales consideró que no eran suficientes para demostrar la existencia de la prescripción en las condiciones establecidas en el artículo 21 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, que la posesión debe ser pública, pacífica, inequívoca e ininterrumpida, a título de propietario por el tiempo requerido para la prescripción adquisitiva, en este caso por 20 años. Al emitir su decisión el tribunal *a quo* estableció que no estaban reunidas las condiciones exigidas por la ley para determinar la posesión, elemento determinante en el proceso de saneamiento, que al ser de *orden público*[6], permite al juez realizar una función activa en la depuración del inmueble y los derechos que serán registrados por primera bajo un certificado de título con las garantías del Estado.

18. No obstante las medidas celebradas como el descenso y la audición de testigos, así como la remisión de informes técnicos de la Dirección Regional del Mensuras Catastrales, esto no implica que estuvieran reunidos todos los elementos necesarios que debe valorar el juez apoderado de la fase judicial de saneamiento; es criterio que *aunque en materia de saneamiento la prueba por excelencia es la testimonial, también es permitida la prueba escrita. Según el artículo*

[6] Art. 20, Ley 108-05 de Registro Inmobiliario. 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.

22 de la Ley 108-05, la sentencia que adjudique la propiedad no puede fundarse únicamente en la prueba testimonial[7]*;* en este caso, aun cuando el tribunal *a quo* comprobó mediante el descenso y las pruebas testimoniales la posesión material de los reclamantes, ninguno de estos elementos demostró la existencia de esa posesión por el periodo requerido en la ley, valorando el tribunal *a quo* correctamente los elementos probatorios aportados sin desnaturalizarlos. Contrario a lo afirmado por la parte recurrente, el tribunal *a quo* no reconoció derechos a favor de PER46 sino que en este aspecto se limitó a transcribir los motivos de primer grado, sin que esto conllevara el reconocimiento de derechos por prescripción de los 20 años necesarios para obtener la adjudicación de derechos en saneamiento; que tampoco vulneró la tutela judicial efectiva como se indica pues no fue agravada la condición de la parte recurrente en apelación, que no fue beneficiaria en ningún aspecto por la decisión de primer grado; que al no incurrir en los vicios denunciados procede desestimar los medios examinados.

19. Finalmente, el examen de la sentencia impugnada revela que contiene una correcta apreciación de los hechos y documentos de la causa, exponiendo motivos suficientes, pertinentes y congruentes, que justifican la decisión

[7] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 21, 2 de agosto de 2017, BJ. 1281.

adoptada, lo que le ha permitido a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, verificar que en la especie, se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir el fallo impugnado en los vicios denunciados por la parte recurrente en los medios examinados, procediendo con ello rechazar el recurso de casación.

20. No ha lugar a estatuir sobre las costas, por haber incurrido en defecto la parte recurrida.

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 sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

ÚNICO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por PER1 PER4 PER5 PER6 y PER7 contra la sentencia núm. 0031-TST-2021-S-00136 de fecha 4 de octubre de 2021 dictada por el Tribunal Superior de Tierras

Exp. núm.: 001-033-2022-RECA-00255
Recurrente: PER1 PER2 y compartes
Recurrido: Ayuntamiento de Santo Domingo Oeste, PER3 y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

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 de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y el secretario que figuran en la estampa.

mr

[redacted]

PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA
Manuel A. Read Ortiz
Moises A. Ferrer Landron
Manuel R. Herrera Carbuccia
Rafael Vasquez Goico
Anselmo A. Bello Ferreras
Cesar J. Garcia Lucas
Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:
https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/0F91-RDOR-PN2Y-4I1V