
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 31 de enero de 2018.

Materia: Tierras.

Recurrente: Luis Rafael Osorio López.

Abogados: Licdos. José la Paz Lantigua y Raniel Castillo Jorge.

Recurrido: Arismendy Ysrael Polanco Castillo.

Abogado: Lic. Willy de Jesús Hiciano de Jesús.

Juez ponente: Mag. Alejandro Anselmo Bello F.

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 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 **16 de septiembre de 2020**, año 177° de la Independencia y año 158° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Luis Rafael Osorio López, contra la sentencia núm. 20180016, de fecha 31 de enero de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

1. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 14 de marzo de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Luis Rafael Osorio López, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 136-0010475-9, domiciliado y residente en la calle Jorge Awad núm. 12, sector Universitario, municipio Nagua, provincia María Trinidad Sánchez; quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. José la Paz Lantigua y Raniel Castillo Jorge, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 056-0079381-3 y 402-2173171-0, con estudio profesional abierto en la calle Santa Ana núm. 169, municipio San Francisco de Macorís, provincia Duarte y con domicilio *ad hoc* en la oficina de la Lcda. Elizabeth Almonte Martínez ubicada en calle Andrés Julio Aybar esq. calle Freddy Prestol Castillo núm. 49, edificio Eduardo I, ensanche Piantini, Distrito Nacional, Santo Domingo.

2. La defensa al recurso fue presentada mediante memorial depositado en fecha 27 de abril de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Arismendy Ysrael Polanco Castillo, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 060-0009861-3, domiciliado y residente en la calle Principal, paraje Los Romedillo, sección Abreu, municipio Cabrera, provincia María Trinidad Sánchez; quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Willy de Jesús Hiciano de Jesús, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 071-0047600-6, con estudio profesional abierto en la calle Narciso Minaya núm. 104, segundo nivel, municipio Nagua, provincia María Trinidad Sánchez y con domicilio *ad hoc* en la oficina del Dr. Hugo Corniel, ubicado en la calle Club Scouts núm.7, segundo nivel, ensanche Naco, Distrito Nacional, Santo Domingo.

3. Mediante resolución núm. 3863-2019, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el 27 de septiembre de 2019, se declaró el defecto de la parte correcurrida Ycela Bolivia Polanco García,

Marisela Mora Polanco, Graciela Polanco Castillo, Patria Polanco Castillo, Yamilka Altagracia Artilos Polanco, Rafael Esteban Artilos Polanco y Rafael Tobías Artilos Polanco.

4. Mediante dictamen de fecha 15 de noviembre de 2019, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso de casación, estableciendo que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso.

5. La audiencia para conocer el recurso de casación fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, el día 19 de febrero 2020, integrada por los magistrados Manuel A. Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccion, Anselmo Alejandro Bello F. y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos de la secretaria y del alguacil de estrados.

II. Antecedentes

6. La parte hoy correcurrida Ycela Bolivia Polanco García, Marisela Mora Polanco, Graciela Polanco Castillo, Patria Polanco Castillo, Arismendy Ysrael Polanco Castillo, Yamilka Altagracia Artilos Polanco, Rafael Esteban Artilos Polanco y Rafael Tobías Artilos Polanco, incoó una litis sobre derechos registrados en solicitud de deslinde y subdivisión, dictando la Sala Liquidadora del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Nagua, la sentencia núm. 02271600245, de fecha 21 de abril de 2016, la cual *acogió la aprobación de trabajos de deslinde y homologación de acto de partición, ordenó expedir nuevos certificados de títulos, entre otras solicitudes, a favor de los demandantes.*

7. La referida sentencia fue recurrida en apelación por Luis Rafael Osorio López, mediante instancia de fecha 19 de mayo de 2016, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste la sentencia núm. 20180016, de fecha 31 de enero de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PARCELAS 319785150961 Y 3187855111441 DEL DISTRITO CATASTRAL NÚMERO 3 DEL MUNICIPIO DE CABRERA, PROVINCIA MARIA TRINIDAD SÁNCHEZ. PRIMERO: Declara bueno y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor Luis Rafael Osorio López, en contra de la sentencia número 02271600245, dictada en fecha 21 de abril, del año 2016, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez, por haber sido hecho de conformidad con las normativas legales y de derecho. SEGUNDO: En cuanto al fondo, se rechaza el referido recurso, y con este, todas las conclusiones invocadas por el apelante, y por tanto, se acogen parcialmente las pretensiones de la parte recurrida. TERCERO: Se ordena la compensación de las costas del procedimiento, por las razones expuestas anteriormente. CUARTO: Ordena, a cargo de la Secretaría General de este tribunal, la comunicación de esta sentencia, tanto a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, como también al Registro de Títulos de Nagua, provincia María Trinidad Sánchez, conforme lo dispuesto en el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales Inmobiliarios, para los fines de lugar. QUINTO: Ordena a la Secretaría General de este Tribunal Superior de Tierras, disponer el desglose de los documentos que conforman este expediente, en cumplimiento de la Resolución número 0-2015, de fecha 09 de febrero del 2015, sobre Operativo de Desglose de Expedientes, dictada por el Consejo del Poder Judicial, en fecha 18 de febrero del 2015. SEXTO: Confirma en toda su extensión, la sentencia número 02271600245, dictada en fecha 21 de abril del año 2016, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez, cuyo dispositivo es el siguiente: PRIMERO: Acoge, la instancia aprobación de los trabajos de deslinde de fecha 18/01/2014, expedida por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente decisión. SEGUNDO: Aprueba los trabajos de Deslinde practicados por el agrimensor ANTONIO B. NIN BATISTA, CODIA No. 1877, dentro del ámbito de la parcela No. 57 del Distrito Catastral No. 3 del municipio de Cabrera, provincia María Trinidad Sánchez y que resulta con las designaciones No 319785150961 y 319785511141, y los trabajos de subdivisión correspondientes a la parcela No. 319785511141, resultando las parcelas Nos. 319785214926, 319785214310, 319785204913, 319785204632, 319785204365, 319785332152, 319785324796, 319785337485, 319785328785, 319785422696, 319785307885, 319785514537, 319785711926, 319785601879 y 319784597904, respectivamente, todas del mismo Distrito Catastral y

municipio, por haberse realizado conforme a la ley, al Reglamento General de Mensuras Catastrales y Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde. **TERCERO:** Homologa el acto de partición amigable No. 11, folio No. 16-18 de fecha 26/03/2014, legalizado por el Dr. Marlon Odalis Arias Almonte, Notario público de los del número para el municipio de Río San Juan, realizado por los señores YCELA BOLIVIA POLANCO MARISELA MORA FOLANCO, GRACIELA POLANCO CASTILLO, CASTILLO ARISMENDY YSRAEL FLANCO CASTILLO, YAMILKA ALTAGRACIA ARTILES POLANCO, RAFAEL ESTEBAN ARTILES POLANCO y RAFAEL TOBÍAS ARTILES POLANCO; por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente decisión. **CUARTO:** Aprueba el contrato de compraventa bajo firma privada, de fecha 29/05/2014, con firmas legalizadas por el Dr. Julio A. Brea Guzmán. Notario de los del número del municipio de Sosúa, suscrito entre el señor ARISMENDY YSRAEL POLANCO CASTILLO (en calidad de vendedor) y la CIA. ALDEA DE CILA, S.R.L, representada por los señores, MIGUEL ÀNGEL RODRÌGUEZ Y CILA ARGÛELO DE RODRIGUEZ, (en calidad de compradora) por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente decisión. **QUINTO:** Ordena al Registrador de Títulos del Departamento de María Trinidad Sánchez, lo siguiente: **A)** Cancelar la Constancia Anotada con matrícula No. 1400005726, registrado en el libro No. 66, folio No. 210, emitida en fecha 13/08/2010 a favor de los señores YCELA BOLIVIA POLANCO GARCÍA, MARISELA MORA POLANCO, GRACIELA POLANCO CASTILLO, PATRIA POLANCO CASTILLO, ARISMENDY YSRAEL POLANCO CASTILLO, YAMILKA ALTAGRACIA ARTILES FOLANCO, RAFAEL ESTEBAN ARTILES POLANCO y RAFAEL TOBÍAS ARTILES POLANCO, a los cuales les ampara el derecho de propiedad correspondiente a una porción de terreno dentro del ámbito de la parcela 57 del Distrito Catastral No. 3 del municipio de Cabrera, provincia María Trinidad Sánchez, con una extensión superficial total de 157,731.52 mts2. **B)** Registrar: I) La nueva parcela No. 319785150961, con una extensión superficial de 13, 511.53 mt2 del D.C. No.3 del municipio de Cabrera, provincia María Trinidad Sánchez, y II) la nueva parcela 319785511141, con una extensión superficial de 141,293.72 mt2, del D.C. No.3 del municipio de Cabrera, provincia María Trinidad Sánchez, de acuerdo con los planos aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales Departamento Noreste. **C)** Expedir, nuevo certificado de título y su correspondiente duplicado que ampare la propiedad previamente indicada: I) La parcela número 319785150961 en su totalidad a favor del señor RAFAEL TOBÍAS ARTILES POLANCO, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral No. 081-0001668-5, domiciliado y residente en el paraje los Romedillos, sección Abreu del municipio de Cabrera, provincia María Trinidad Sánchez; y II) La parcela No. 319785511141 en su totalidad la ejecute conforme a lo acordado por las partes reclamantes en el acto de partición amigable No. 11, descrito en el numeral "Tercero" del presente dispositivo. **D)** Mantener, la carga o gravamen que pesa sobre la porción de terreno perteneciente al señor ARISMENDY YSRAEL POLANCO CASTILLO, a favor y provecho de su acreedor el señor MARINO ROSARIO GRULLÓN, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente decisión; así, como cualquier otra carga o gravamen que a la fecha de la recepción de esta decisión pese sobre los inmuebles objeto de deslinde. **SEXTO:** Ordena a la secretaria que asiste a este tribunal, enviar y remitir al Registro de Títulos de María Trinidad Sánchez, el acto de partición amigable No.11 descrito en el numeral Tercero del presente dispositivo, así como el oficio y los planos relativos a la subdivisión depositados en el expediente, que le fuere remitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste a dicho órgano, así como las documentaciones propias del deslinde aprobado por esta sentencia. **SÉPTIMO:** Instruye al Registro de Títulos de María Trinidad Sánchez, a fin de que solicite a la partes interesadas cualquier documentación adicional necesaria, sea para la ejecución de esta decisión o para suplir datos que no conste en ella por error o por no estar consignados en la documentación aportada al tribunal, siempre que esto fuere necesario para dar cumplimiento a los criterios de especialidad, legitimidad y publicidad que deben caracterizar el registro del derecho inmobiliario. **OCTAVO:** No estatuye sobre las costas en virtud a los motivos expuestos. **NOVENO:** Ordena a la secretaria, los trámites correspondientes a fin de dar publicidad a la presente decisión.

III. Medios de casación

En cuanto al recurso de casación principal interpuesto

por Luis Rafael Osorio López

8. La parte recurrente Luis Rafael Osorio López invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: “**Único Medio:** Violación al orden público, principio de razonabilidad, tutela judicial efectiva y el debido proceso de ley, seguridad jurídica, de estabilidad jurídica, los artículos 8, 40 numeral 15, 51, 68; 69, 110, 184, de la constitución de la República; 8 de la Convención Americana de Derechos Humanos; 14 de pacto de Derechos Civiles y Políticos y el bloque de constitucionalidad, del cual es parte el Estado Social y de Derecho de la República Dominicana e insuficiencia de motivos” (sic).

En cuanto al recurso de casación incidental interpuesto por Arismendy Ysrael Polanco Castillo

9. La parte recurrida invoca en sustento de su recurso de casación incidental el siguiente medio: “**Único Medio:** Vulneración del derecho de propiedad, tutela judicial efectiva, debido proceso, seguridad jurídica” (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Alejandro Anselmo Bello F.

10. En atención a la Constitución de la República, al artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, al artículo 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.

**En cuanto al recurso de casación principal interpuesto
por Luis Rafael Osorio López**

11. Para apuntalar su único medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en las violaciones invocadas al no referirse a las solicitudes realizadas por el hoy recurrente Luis Rafael Osorio López, en su calidad de acreedor inscrito en la propiedad objeto de los trabajos de deslinde, sobre la cual operó un cambio de ubicación de los terrenos dados en garantía, ni tampoco ordenó mantener la inscripción de la hipoteca en primer grado que existe a su favor, vulnerando su derecho de persecución y preferencia sobre el inmueble en garantía y con ello su derecho de propiedad real accesorio, la seguridad jurídica y los principios de legalidad, especialidad y publicidad, al ordenarse la cancelación de la constancia anotada y así el registro complementario individual, expidiendo un nuevo certificado de título libre de cargas y gravámenes; asimismo expone, que fue violado su derecho de defensa y la tutela judicial efectiva al no mantener la inscripción hipotecaria e incurrir la sentencia en una insuficiencia de motivos al no ponderar el contrato de préstamo hipotecario, ni la certificación de acreedor inscrito, por lo que debe ser casada la sentencia impugnada.

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

“[...] hemos verificado que las partes que se oponen a que sean aprobados los trabajos de deslinde, son los señores, LUIS RAFAEL OSORIO LÓPEZ Y MARINO ROSARIO GRULLÓN, el primero de ellos bajo el argumento de que los reclamantes inicialmente sometieron la aprobación de los trabajos técnicos de deslinde por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste pero posteriormente fueron cambiados con la finalidad de modificar la ubicación de la porción que correspondía a la señora MARISELA MORA POLANCO que estaba de manera vertical, y así perjudicarlo en sus derechos [...] que sobre la solicitud de modificación parcelaria interpuesta por las partes oponentes, este tribunal tiene a bien establecer, que la misma no puede ser admitida, y en consecuencia debe rechazarse, ya que no se puede violentar el derecho de los demás copropietarios en razón de que para el caso del señor LUIS RAFAEL OSORIO LÓPEZ, él simplemente otorgó un préstamo hipotecario avalado en una porción indivisa de terreno; Que la partición es la materialización de la propiedad, y el hecho de hipotecar una porción indivisa, no le da derecho a una a una porción materializada específica hasta tanto

la totalidad de los Co-titulares decidan partir y establecer las proporciones que le corresponden a cada uno de ellos en el campo del terreno, de modo que la consecuencia jurídica y lógica del que en esas condiciones hipoteca, es que tiene que recibir la porción que le correspondería a su deudor según la división material que surja al momento de realizarse la partición entre los co-titulares [...] Que este Tribunal Superior de Tierras ha podido observar y al mismo tiempo comprobar, que mientras la parte impugnante ha sustentado su recurso de apelación contra la sentencia impugnada que aprobó el deslinde y la subdivisión de las parcelas o inmuebles envueltos en la presente litis, en alegada violación del derecho a la tutela judicial efectiva y el debido proceso, sobre todo al derecho de defensa y supuestos vicios por los cuales, a su entender, debe ser anulada la referida decisión, más sin embargo, el referido intimante, no ha probado en modo alguno la veracidad de dichas afirmaciones que utiliza como sustentación de la acción de que se trata, ya que en el campo procesal, corresponde al demandante aportar (...)” (sic).

13. De la valoración del único medio de casación y los motivos que sostiene la sentencia impugnada se comprueba, que el único punto de controversia que expone el hoy recurrente Luis Rafael Osorio López para oponerse a los trabajos de deslinde, subdivisión y partición, radica en el alegato de que los hoy recurridos modificaron la porción correspondiente a su deudora Marisela Mora Polanco, con el objeto de perjudicarle en sus derechos; sin embargo, tal y como establecieron los jueces del fondo, el recurrente Luis Rafael Osorio López convino con su hoy deudora Marisela Mora Polanco la inscripción de una hipoteca sobre sus derechos de participación de un 18%, dentro del inmueble en litis, es decir, tal y como estableció el tribunal *a quo*, pactó una inscripción sobre un inmueble en copropiedad que no se encontraba determinado ni individualizado registral ni materialmente, por tanto, no tenía asidero jurídico solicitar el rechazo sobre trabajos técnicos cuyo objeto busca poner fin al estado de indivisión entre los copartícipes del bien inmueble y determinar sus derechos, incluida la deudora Marisela Mora Polanco, contra quien se encontraba inscrita una hipoteca en primer rango en la parcela objeto de aprobación de los trabajos técnicos y partición amigable, hecho comprobado y no controvertido ante los jueces del fondo, por lo que lo decidido por el tribunal *a quo* se sostiene en hecho y derecho.

14. En ese orden, esta Tercera Sala comprueba sobre los derechos relativos a una hipoteca en primer rango inscrita sobre el inmueble objeto de la presente litis, que el hoy recurrente ni los recurridos solicitaron ante los jueces del fondo ningún pedimento al respecto, sin embargo, el tribunal *a quo* en su ordinal quinto literal “D”, ordena de manera general, mantener las cargas o gravámenes que al momento de la ejecución de la sentencia ante el registro de títulos se mantengan vigentes, conforme lo establece el artículo 2114 del Código Civil.

15. Asimismo, el artículo 2166 del Código Civil establece: “Los acreedores que tiene privilegios o hipoteca inscritas sobre un inmueble tiene siempre acción sobre éste, cualquiera que sea su dueño, para que se les coloque y pague, según el orden de sus créditos o inscripciones” (sic).

16. En esa línea de razonamiento se comprueba, contrario a lo indicado por la parte recurrente en su memorial, que la sentencia impugnada cumple con los criterios constitucionales y el procedimiento legal, al exponer de manera eficiente los méritos de su decisión, haciendo constar, además de los motivos expuestos por el tribunal de primer grado, motivos propios que la justifican, dando respuesta a los pedimentos y argumentos planteados ante el tribunal *a quo*; que como ya se ha indicado, la parte hoy recurrente Luis Rafael Osorio López no concluyó ni realizó pedimento alguno en cuanto a su acreencia ni sobre derechos adquiridos, sino que se limitó a solicitar la revocación de la sentencia impugnada y declarar nulos los trabajos técnicos con el objeto de que fueran realizados en la porción donde alega tiene derechos su deudora.

17. En casos similares, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, ha establecido que: “los jueces del fondo no están obligados a pronunciarse más allá de los petitorios realizados ante ellos a través de conclusiones formales y de hacerlo estarían realizando un fallo *extra petita* prohibido por ley”, máxime cuando la parte a quien se le ordenó la consolidación del derecho registral mediante la aprobación de los trabajos técnicos realizados, no impugnó ni solicitó la cancelación de la hipoteca en primer grado inscrita a favor de la hoy parte recurrente y el tribunal *a quo* ordenó al Registrador de Títulos mantener toda carga o

gravamen que se encuentre vigente al momento de ejecutar la sentencia ante dicho órgano, lo que permite evidenciar con toda certeza, que la inscripción de la hipoteca que se encuentra registrada en el bien objeto de litis, ha quedado validada y mantiene toda su fuerza jurídica y por consiguiente, se ha salvaguardado su derecho real accesorio.

18. En ese orden, se ha comprobado que a la parte recurrente en apelación le fueron rechazadas sus pretensiones, al no retener ante el tribunal *a quo* el agravio alegado contra la sentencia dictada por el tribunal de primer grado, ya que no pudo demostrar los vicios invocados sobre violación al derecho de defensa, la tutela judicial efectiva y el debido proceso.

19. De los aspectos antes indicados se evidencia, que en la sentencia analizada no se caracterizan los vicios invocados, ya que al hoy recurrente ante los jueces del fondo le fue salvaguardado su derecho de defensa, no solo al comparecer y tener la oportunidad de plantear y presentar todos sus medios de pruebas, sino al tribunal *a quo* contestar y realizar una motivación coherente y eficiente, proporcional a los pedimentos y conclusiones planteados por él; asimismo, no se caracteriza una violación al derecho de propiedad ni a la seguridad jurídica basada en su acreencia, en razón de que conforme con los méritos antes esbozados su derecho registral real permanece vigente sobre los derechos a expedir a favor de su deudora.

En cuanto a las conclusiones incidentales contenidas en el memorial de defensa de Arismendy Ysrael Polanco Castillo

20. La parte recurrida en su memorial de defensa de fecha 27 de abril de 2018, además de adherirse al medio y agravios propuestos por la parte recurrente principal, propone como medio de casación incidental contra la sentencia impugnada, la vulneración del derecho de propiedad, tutela judicial efectiva, debido proceso y seguridad jurídica, sustentada en que el tribunal *a quo* omitió verificar que la parte recurrida indicó que no apoderó al agrimensor que realizó los trabajos técnicos ni firmó ningún documento.

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

“Que este tribunal es de criterio, en el sentido de que no ha lugar a estatuir en relación a las conclusiones invocadas por el co-recurrido Marino Rosario Grullón, a través de su abogado, Licdo. Francisco Fernández representado por el Licdo. Juan Hidalgo Guzmán, en cuanto respecta a revocar de manera parcial la sentencia impugnada, incluyendo además el pedimento consistente en declarar la nulidad del deslinde, de subdivisión, transferencia y partición amigable, perseguido por los co-recurridos, Ycela Bolivia Polanco García, Marisela Mora Polanco, Arismendy Ysrael Polanco Castillo y compartes en relación a los inmuebles envueltos en esta litis, por tener la sentencia recurrida para dicho concluyente, la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, en vista de que el indicado peticionante, no interpuso apelación incidental la referida decisión.” (sic)

22. Los hechos evidenciados permiten concluir que la parte hoy recurrente incidental no recurrió en apelación la sentencia que aprobó los trabajos técnicos hoy impugnados, por lo que para él tal y como lo estableció el tribunal *a quo*, adquirió la autoridad de cosa juzgada, máxime cuando se comprueba que él transfirió sus derechos a favor de la Compañía Aldea de Cila, SRL., representada por Miguel Ángel Rodríguez y Cila Argüelo de Rodríguez, mediante contrato de venta de fecha 29 de mayo de 2014, ni tampoco expuso de manera clara y coherente bajo qué criterios se ha vulnerado su derecho de propiedad y demás normas constitucionalmente protegidas, lo que impide a esta Tercera Sala referirse a dicho argumento; en consecuencia, procede desestimar por los motivos indicados el presente recurso de casación incidental.

23. Finalmente, el estudio general de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* hizo una correcta apreciación de los hechos y documentos de la causa, exponiendo motivos suficientes, pertinentes y congruentes, que justifican la decisión adoptada, procediendo desestimar el único medio de

casación propuesto por la parte recurrente, y con ello, rechazar el recurso de casación.

24. Al tenor de las disposiciones del artículo 65 numeral 1, de la Ley sobre Procedimiento de Casación, procede compensar las costas de procedimiento por haber sucumbido ambas partes en sus conclusiones.

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 Luis Rafael Osorio López, contra la sentencia núm. 20180016, de fecha 31 de enero de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO:RECHAZA el recurso de casación incidental interpuesto por Arismendy Ysrael Polanco Castillo, contra la referida sentencia.

TERCERO:COMPENSA las costas de procedimiento.

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

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretario General, que certifico.