
Sentencia impugnada:	Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 11 de julio de 2017.
Materia:	Tierras.
Recurrentes:	Zoila Margarita Cruz Acosta Vda. Colón y compartes.
Abogadas:	Licdas. María Rosa Cruz Acosta, Lisfredys de Js. Hiraldo Veloz y Massiel Alexandra Gómez Domínguez.

Juez ponente: Mag. Anselmo Alejandro 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 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 **28 de octubre 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 Zoila Margarita Cruz Acosta Vda. Colón, y los sucesores de Pericles Colón, señores: Tania del Pilar Colón Guzmán, Máximo Román Colón, José Pericles Colón, Addiana Colón Cruz y Annielli Margarita Colón Cruz, contra la sentencia núm. 201700100, de fecha 11 de julio de 2017, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 5 de octubre de 2017, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. María Rosa Cruz Acosta, Lisfredys de Js. Hiraldo Veloz y Massiel Alexandra Gómez Domínguez, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electorales núm. 031-0051309-6, 031-0030406-6 y 402-2187538-4, con estudio profesional, abierto en común, en la calle El Sol núm. 51 (altos), apto. 319, 3° piso, Banco del Progreso, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago y domicilio ad hoc en la oficina "Marrero & Asociados" ubicada en la intersección formada por las calles Juan Isidro Ortega y José Ramón López, núm. 84, urbanización Los Prados, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de la parte recurrida: a) Zoila Margarita Cruz Acosta Vda. Colón, dominicana, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1298282-2, domiciliada y residente en la intersección formada por la avenida Eric Eckman y la calle Víctor Thomen, edif. F, apto. 3, residencial Cuesta Sol, urbanización Cerros de Gurabo III, cónyuge superviviente del finado Pericles Colón y b) sus sucesores, los señores Tania del Pilar Colón Guzmán, tenedora de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0006683-0; Máximo Román Colón, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0345256-5; José Pericles Colón, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0419935-5; Addiana Colón Cruz, poseedora de la cédula de identidad y electoral número 031-0525617-0 y Annielli Margarita Colón Cruz, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0561650-2, todos dominicanos, domiciliados y residentes en el municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 8 de noviembre de 2017, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. Ysidro

Jiménez G., Tania Raelisa Sirí Torres y Jossie Enmanuel Jiménez Vásquez, dominicanos tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 031-0192642-0, 031-0466472-1 y 031-0491387-0, con estudio profesional, abierto en común, en la calle 16 de Agosto núm. 10, 2° nivel, barrio Los Pepines, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago y domicilio *ad hoc* en la calle Francisco Prats Ramírez, apto. núm 1D, edif. núm. 12, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de la parte recurrida, la Universidad Tecnológica de Santiago, (Utesa), institución organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, representada por el Dr. Príamo Arcadio Rodríguez Castillo, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0031925-3, domiciliado y residente en la provincia Santiago.

Mediante dictamen de fecha 1 de junio de 2020, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República estableció que procede acoger el presente recurso de casación.

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 6 de octubre de 2020, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrado.

II. Antecedentes

En ocasión de la solicitud de expedición de carta constancia de certificado de título, duplicado del dueño, en sustitución de los certificados de títulos anulados por sentencia, en relación con la parcela núm. 7-C-8-1-20, Distrito Catastral núm. 8, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, a requerimiento de Rafael Ramos y los sucesores de Pericles Colón Cruz, el Registro de Títulos de Santiago, dictó el oficio núm. 3641317612, de fecha 15 de noviembre de 2013, mediante el cual rechazó la solicitud.

El señalado oficio fue objeto de recurso de reconsideración, a solicitud de Rafael Ramos y los sucesores de Pericles Colón Cruz, dictando el Registro de Títulos de Santiago el oficio núm. 3641326743, de fecha 11 de diciembre de 2013, el cual rechazó el recurso y dispuso el archivo definitivo de la actuación planteada.

No conforme con lo decidido, Rafael Ramos y los sucesores de Pericles Colón Cruz, interponen un recurso jerárquico, emitiendo la Dirección Nacional de Registro de Títulos la resolución núm. 103-1215, de fecha 28 de diciembre de 2015, la cual rechazó el recurso de referencia.

La indicada resolución fue impugnada mediante un recurso jurisdiccional interpuesto por Rafael Ramos, Zoila Cruz y los sucesores de Pericles Colón, los señores: Tania del Pilar Colón Guzmán, Máximo Román Colón, José Pericles Colón, Addiana Colón Cruz y Anneli Margarita Colón Cruz, en el que figura como parte recurrida la Universidad Tecnológica de Santiago (Utesa), dictando la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, la sentencia núm. 201700100, de fecha 11 de julio de 2017, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: *En el fondo rechaza el recurso jurisdiccional depositado en fecha 26 del mes de enero del 2016, suscrito por el Licenciado Lisfiredys De Jesús Hiraldo Veloz, en representación de los señores RAFAEL RAMOS, ZOILA CRUZ, TAÑIA DEL PILAR COLON GUZMAN, MAXIMO ROMAN COLON, JOSE PERICLES COLON, ADDIANA COLON CRUZ, ANNELI MARGARITA COLON CRUZ, contra la resolución No. 103-1215, de fecha 28 de diciembre del 2015, dictada por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, referente a la parcela No. 7-C-8-1-20, del distrito catastral No. 8, del Municipio Santiago.* **SEGUNDO:** *Condena al pago de las costas del procedimiento a los señores RAFAEL RAMOS, ZOILA CRUZ, TAÑIA DEL PILAR COLON GUZMAN, MAXIMO ROMAN COLON, JOSE FERIOLES COLON, ADDIANA COLON CRUZ, ANNELI MARGARITA COLON CRUZ, a favor y en provecho de los licenciados YSIDRO JIMENEZ G., TAÑIA Raelisa Siri Torres y JOSSIE ENMANUEL JIMENEZ VASQUEZ (sic).*

III. Medios de casación

La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Incorrecta aplicación del derecho y desnaturalización de los hechos. **Segundo medio:** Violación del derecho constitucional a la propiedad privada y el debido proceso (arts. 51 y 69 de la Constitución). **Tercer medio:** La sentencia recurrida hizo una mala interpretación y aplicación de los arts. 115, 116 y 117 de la

Ley 834 del 15 de julio del 1978. **Cuarto medio:** Violación de los artículos núm. 17 b), 38, 39, 51, 56 al 65 del Reglamento General de Registro de Títulos. **Quinto medio;** Errónea aplicación de las normas administrativas al condenar en costas al recurrente jurisdiccional en contra de una resolución administrativa, a favor de una parte interesada citada por mandato del tribunal, (Violación al principio X de la Ley 108-05; el art. 78 de la Ley 108-05; y los arts. 166, 169 y 171 del Reglamento General de Registro de Título; y los numerales 7 y 10 del art 69 de la Constitución” (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

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.

V. Incidente

En cuanto a la admisibilidad el recurso de casación

La parte recurrida solicita, de manera principal, en su memorial de defensa, que se declare inadmisibile el presente recurso de casación, por haberse interpuesto en violación del artículo 5 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, sosteniendo que el primer y tercer medios de casación no están dirigidos contra la sentencia impugnada y los medios segundo, cuarto y quinto, denuncian violaciones de normas legales sin articular un razonamiento jurídico preciso y coherente que establezca en qué ha consistido la violación o desconocimiento de la regla del derecho inobservada.

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

Es preciso indicar que, si bien esta Suprema Corte de Justicia, en ocasiones anteriores, ha sostenido que la falta de desarrollo de los medios en que se fundamenta el recurso de casación provoca su inadmisión, para un mejor análisis procesal se hace necesario apartarse del criterio indicado, sobre la base de que *la inadmisión del recurso debe quedar restringida a aspectos relacionados a procedimientos propios del recurso, tal y como sería su interposición fuera del plazo, la falta de calidad o interés del recurrente para actuar en consecuencia o que haya sido interpuesto contra una sentencia o decisión para la cual no esté abierta esta vía recursiva.*

En ese sentido, cuando se examinan los medios contenidos en el recurso de casación, aún sea para declararlos inadmisibles por cualquier causa (por su novedad o haber sido dirigidos contra un fallo diferente al atacado), habría que considerar que se cruzó el umbral de la inadmisión de la vía de recurso que nos ocupa, que es la casación, por lo que, en caso de que los reparos contra los referidos medios contenidos en el recurso fueran acogidos, la solución sería el rechazo del recurso, no su inadmisión, en consecuencia, se rechaza el medio de inadmisión invocado por las razones expuestas *y se procede al examen de los medios de casación que sustentan el recurso.*

Para apuntalar el primero, segundo, tercero y cuarto medios de casación la parte recurrente expone, en esencia, que el Registro de Títulos de Santiago no podía ejecutar la decisión núm. 5, de fecha 16 de julio de 2007, dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, anulando el deslinde y con ello los derechos registrados de Rafael Ramos Tejada y Pericles Rafael Colón, debido a que existía un recurso de revisión constitucional y una solicitud de suspensión ante el Tribunal Constitucional de la sentencia núm. 678, de fecha 24 de octubre de 2012, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, así como por existir sendos recursos de apelación contra la decisión núm. 5, una litis sobre derechos registrados y un recurso de tercería, cuyos recursos tienen un carácter suspensivo por el efecto devolutivo; que sostiene además, que por efecto de las referidas acciones la decisión núm. 5 no ha adquirido autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. Continua alegando que se ejecutó contra una parte que no participó en la litis en perjuicio de terceros y actuales propietarios, adquirentes de

buena fe que nunca fueron demandados, violando así todos sus derechos constitucionales a la seguridad jurídica, a la propiedad privada y a una tutela efectiva de sus derechos individuales; que para poder deslindar, primero se tiene que ser propietario; al anular el deslinde que había realizado el Estado Dominicano, lo que procede es volver a entregar los derechos registrados a su propietario (parte perdidosa en el deslinde) dentro de la parcela núm. 7-C-8-I del Distrito Catastral núm. 8 del municipio Santiago de los Caballeros, por cuanto esos derechos no fueron tocados en ninguna de las tres antes indicadas sentencias, pues una nulidad de deslinde no puede afectar los derechos registrados existentes con anterioridad al deslinde, toda vez que eso implicaría otro tipo de demanda en nulidad, que no es el caso, ni fue dispuesto en las antes indicadas sentencias; al conculcar el Registrador de Títulos de Santiago el derecho de propiedad del Estado Dominicano, que fue el que le vendió a Santiago Nolasco, se violentó el principio de la seguridad jurídica, y el sagrado derecho a la propiedad privada que consagra el artículo 51 de nuestra Carta Magna; que el tracto sucesivo tiene como asunto constitucional la tutela judicial efectiva como protección del titular registral, motivo por el cual la Registradora de Títulos del Departamento de Santiago, por la función calificadora de que está revestida debió realizar el control preventivo de los títulos a inscribirse, pasando por el tamiz de tal calificación registral, y no lo hizo, conforme con lo establecido en los artículos núms. 17, literal b), 38, 39, 51, 56 al 65 del Reglamento General de Registro de Títulos, especialmente en el artículo 57, que mínimo, antes de afectar con la interrupción del tracto sucesivo los derechos de nuestro representado debió procurar, y no lo hizo, la prueba de que la señalada decisión núm. 5, fue notificada a todos los que fueron parte de la litis.

Es oportuno señalar, que mediante la fundamentación de los medios de casación se exponen los motivos o argumentos de derecho, orientados a demostrar que la sentencia impugnada contiene violaciones que justifican la censura casacional, por lo que, atendiendo a su importancia, la correcta enunciación y sustentación de los medios constituye una formalidad sustancial requerida para su admisión.

Del análisis en conjunto de los medios reunidos y de la sentencia impugnada se advierte que la parte recurrente expone en su desarrollo cuestiones planteadas y decididas en el proceso seguido ante el Registro de Títulos de Santiago y que originó la resolución recurrida ante el tribunal *a quo*, agravios que no son imputables a la jurisdicción de alzada ni a la sentencia emitida al efecto, por lo que los medios examinados se declaran inadmisibles.

Apunta la parte recurrente en el quinto medio de casación, que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte en ocasión del recurso jurisdiccional desconoció que estaba fungiendo como guardián del correcto accionar de las actuaciones administrativas de sus subalternos, por lo cual lo único que debía juzgar era si el Registro de Títulos de Santiago actuó o no correctamente al ejecutar la decisión núm. 5, de fecha 16 de julio de 2007, dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, en tal sentido, no debió condenar en costas por no existir partes contrarias contra la cual se litigara; que al hacerlo excedió el límite de su mandato judicial, haciendo un uso excesivo de poder, al otorgarle a un recurso administrativo, que no es entre partes, un carácter litigioso capaz de crear derechos a favor de una parte interesada o afectada, que no es recurrente ni recurrida en el proceso y que ni siquiera debió tener derecho de presentar conclusiones, sino manifestar su opinión por escrito sobre el recurso administrativo incoado, desconociendo además, que en ocasión de los recursos y actuaciones administrativas no ha lugar a condenación en costas.

De conformidad con el artículo 174 del Reglamento General de Registro de Títulos *el recurso jurisdiccional será conocido siguiendo el procedimiento establecido para el conocimiento del recurso jurisdiccional contra las resoluciones de los Tribunales de Jurisdicción Original.*

Ha sido juzgado por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia que: ... *la decisión que dirime un recurso jurisdiccional es una sentencia sui generis, debido a que, si bien surge con motivo de una actuación administrativa, termina con una decisión revestida con carácter jurisdiccional, según lo estipulado por los reglamentos de la Jurisdicción Inmobiliaria, que establecen que el recurso jurisdiccional se conocerá, de forma contradictoria cuando exista parte que le adverse, siguiendo el procedimiento establecido para las*

litis sobre derechos registrados, en ese sentido la decisión emitida al efecto, constituye una sentencia definitiva dictada en única y última instancia.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 66 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario... *en todos los procesos judiciales conocidos por ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria (...) se podrá condenar al pago de las costas a la parte que sucumba (...).*

En esas atenciones, contrario a lo invocado por la parte hoy recurrente, cuando el asunto conocido en fase administrativa escala a la fase jurisdiccional, conociéndose en audiencia pública y contradictoria, la naturaleza del asunto cambia, máxime si existe una parte que se opone a las pretensiones del recurrente, como en este caso, por cuanto la parte hoy recurrida solicitó ante el tribunal *a quo* el rechazo de la acción, por lo que este proceso reúne todas las características de un proceso contencioso que faculta al juzgador, a petición de parte, a condenar en costas a la parte que sucumba, razón por la cual esta Tercera Sala es del criterio que el tribunal *a quo* actuó conforme a la ley, por lo que se desestima el medio bajo estudio y, por vía de consecuencia, el recurso de casación.

Que cuando ambas partes sucumben respectivamente en algunos puntos, se podrán compensar las costas, de conformidad con lo que establece el artículo 65 de la Ley núm. 3726-53, de fecha 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación.

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 recurso de casación interpuesto por Zoila Margarita Cruz Acosta Vda. Colón, y los sucesores de Pericles Colón, señores: Tania del Pilar Colón Guzmán, Máximo Román Colón, José Pericles Colón, Addiana Colón Cruz y Annielli Margarita Colón Cruz, contra la sentencia núm. 201700100, de fecha 11 de julio de 2017, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: 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, Secretaria General, que certifico.

www.poderjudici