
Sentencia impugnada:	Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 5 de mayo de 2017.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Emilio Valdez García.
Abogado:	Lic. Jesús María Ceballos Castillo.
Recurrido:	Andrés Ramírez y Thelma Martínez.
Abogado:	Lic. Pedro Antonio Díaz.

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, 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 diciembre 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 Emilio Valdez García, contra la sentencia núm. 1398-2017-S-00090, de fecha 5 de mayo de 2017, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 21 de mayo de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Jesús María Ceballos Castillo, dominicano, poseedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0155187-7, con estudio profesional abierto en la calle San Pío X, edificio Perla Ruby I, apto. 1, primer piso, sector Renacimiento, Santo Domingo, Distrito Nacional, abogado constituido de Emilio Valdez García, dominicano, poseedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0371536-3, domiciliado y residente en la calle Respaldo Manuel Aybar núm. 3, sector Los Trinitarios, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 24 de julio de 2018 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito el Lcdo. Pedro Antonio Díaz, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0775554-8, con estudio profesional abierto en la calle Santa Lucía núm. 50, sector Los Restauradores, Santo Domingo, Distrito Nacional, abogado constituido de Andrés Ramírez y Thelma Martínez, dominicanos, domiciliados y residentes en esta ciudad.

3. Mediante dictamen de fecha 10 de octubre de 2019, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

4. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de tierras, en fecha 21 de octubre, integrada por los magistrados Manuel A. Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia y Moisés Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos de la secretaria y del alguacil de estrados.

II. Antecedentes

5. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en ejecución de contrato y transferencia, con relación a la parcela núm. 44-R-2-REF-49, Distrito Catastral 6, Distrito Nacional, incoada por Emilio Valdez García, la Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 20161482, de fecha 30 de marzo de 2016, que declaró de oficio nula la demanda por no haberse depositado el acto de notificación para la audiencia de fondo.

6. La referida decisión fue recurrida en apelación por Emilio Valdez García, dictando la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1398-2017-S-00090, de fecha 5 de mayo de 2017, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: *Acoge, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por los Emilio Valdez García en contra de la sentencia Núm. 20161482 de fecha 30 de marzo de 2016, dictada por el La Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, notificado por medio de acto Núm. 207/16 de fecha 27 de abril del año 2016, del ministerial José Manuel Paredes Marmolejos, alguacil de estrados de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de la Provincia Santo Domingo, por haber sido incoado en tiempo hábil y conforme a la ley.* **SEGUNDO:** *En cuanto al fondo, Acoge el referido recurso de apelación y, en consecuencia, Revoca la sentencia 20161482 de fecha 30 de marzo de 2016, dictada por el La Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional en atención a los motivos esta sentencia.* **TERCERO:** *Declara que hemos avocado el conocimiento del fondo de la Litis sobre Derechos Registrados en Ejecución de Venta y Reconocimiento de Derechos intentada por Emilio Valdez García, por instancia depositada en fecha 20 de febrero de 2015, y en consecuencia* **CUARTO:** *Rechaza la solicitud de ejecución del acto de transferencia de fecha 4 de enero del año 1993, legalizadas las firmas por el Dr. Sergio Federico Olivo, notario público de los del número para el Distrito Nacional, en relación a la parcela Núm-44-R-REF-49 del Distrito Catastral Núm. 6 del Distrito Nacional, en atención a los motivos de esta sentencia.* **QUINTO:** *Ordena, a la secretaria de este Tribunal, la remisión al Registro de Títulos del Distrito Nacional, del duplicado del dueño del Certificado de Título matrícula Núm. 0100132615, que ampara el derecho de propiedad de Andrés Ramírez, en relación a la parcela objeto de este apoderamiento, el cual nos fuere remitido, a nuestro requerimiento a través del oficio Núm. OOT-0000001217 de fecha 17 de febrero del 2017, 9:56:26 am, una vez hayan transcurrido los plazos que correspondan.* **SEXTO:** *Compensa las costas del procedimiento.* **SÉPTIMO:** *Comuníquese esta decisión al Registro de San Cristóbal, para fines de ejecución y de cancelación de la inscripción 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; y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar, una vez transcurridos los plazos que correspondan (sic).*

III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: “**ÚNICO MEDIO:** Total desnaturalización de los hechos, violación constitución al debido proceso y al principio de la justicia, en el sentido, de que los juzgadores de los hechos no ponderaron la norma en cuanto a la buena fe y en cuanto al carácter del orden público que pudiera afectar el procedimiento de transferencia en una ejecución de contrato de venta donde las partes no tienen litigio” (sic).

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 único medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* cuestionó la legitimidad, veracidad y el hecho de que el hoy recurrente solicita la ejecución de un acto de venta y presenta un certificado de título respecto al cual con antelación solicitó un duplicado por

pérdida, pero que luego apareció, chocando con el otro certificado que años antes solicitó por pérdida; que ha tenido posesión del inmueble y ha hecho mejoras y remozamientos, realiza el pago de los servicios públicos y es su domicilio, por tanto, la decisión adoptada constituye una lesión a sus derechos fundamentales, ya que se presenta a la justicia a procurar una solución en la que las partes envueltas están de acuerdo.

10. La valoración del medio 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 el Registro de Títulos de Santo Domingo rechazó la ejecución de la transferencia del acto de venta de fecha 4 de enero de 1993, suscrito entre Emilio Valdez García y Ángela García, compradores, y Andrés Ramírez y Thelma Ramírez, vendedores, con relación a la parcela núm. 44-R-2-REF-49-, Distrito Catastral núm. 6, Santo Domingo, debido a que el certificado de título depositado en sustento de dicha operación había sido cancelado ante la solicitud del propietario de un nuevo duplicado por pérdida; b) Emilio Valdez García incoó una litis sobre derechos registrados en ejecución de acto de venta y reconocimiento de derechos, resultando apoderada la Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, la cual dictó la sentencia núm. 20161482, de fecha 30 de marzo de 2016, que declaró nula la demanda por no depositar el acto de notificación para la audiencia de conclusiones al fondo; c) que dicha decisión fue recurrida en apelación ante la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, donde se rechazó el recurso mediante la decisión ahora impugnada.

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

“Que, en el presente caso, el impedimento de ejecución ante el Registro de Títulos deviene de que en el año 1993, específicamente por Resolución de fecha 29 de marzo de ese año, el Tribunal Superior de Tierras ordenó la emisión de un duplicado por pérdida en relación a la parcela Núm. 44-R-2-REF-9 del Distrito Catastral Núm. 6 del Distrito Nacional, registrada a nombre de Andrés Ramírez. Esta información, la conoce el Tribunal, en atención al oficio de rechazo Núm. O.R-031778 de fecha 23 de enero del 2015, del Registro de Títulos de Santo Domingo, presentada como prueba por la parte recurrente. Por ello, el Registro de Títulos ejecuta la aludida resolución y emite un nuevo duplicado por la pérdida del anterior que había sido alegada y demostrada por ante el Tribunal Superior de Tierras. En esta instancia, la parte recurrente pretende que este Tribunal obvие este hecho, indica que el duplicado nunca se perdió y aporta el antiguo documento y además deposita actuaciones procesales cursadas por los titulares de los derechos registrados, en las cuales éstos autorizan la venta del inmueble y apoderan un abogado para ofrecer aquiescencia a esta solicitud de transferencia. Que este último hecho, es decir, la aquiescencia presentada, no se le impone al Tribunal al momento de evaluar la ejecución del acto de venta, pues, como lo indica el Principio V de la ley 108-05, ningún acuerdo entre parte está por encima de la ley de Registro Inmobiliario y en tal sentido, ante la certeza que tuvo el Tribunal Superior de Tierras, en el año 1993, de que el duplicado del dueño del certificado de título Núm. 80-170 se había perdido, debieron las partes demostrarle a esta jurisdicción la razón por la cual, en la actualidad, dicho documento, ha aparecido sin mayores complicaciones. Que, por otra parte, aun cuando el recurrente afirma tener la posesión del inmueble cuya transferencia solicita, en el expediente no existe ninguna prueba de que esto sea cierto, y aun cuando en los procesos acontecidos con posterioridad al saneamiento la posesión del inmueble no resulta trascendental, si tiene incidencia en casos como este en los cuales se han realizado declaraciones a la jurisdicción inmobiliaria fue de la verdad, las cuales han permitido la producción de un nuevo documento acreditativo del derecho de propiedad. La Jurisprudencia ha dicho que la posesión debe probarse no basta con afirmarlo, y en materia de seguridad jurídica de las operaciones inmobiliarias, la prueba de la tradición efectiva del inmueble ha sido reconocida como un elemento constitutivo de la adquisición de buena fe, por lo tanto, era preciso que la alegación de la posesión del inmueble, en esta situación particular, se encontrara acompañada de las pruebas de su materialización. Por otra parte, esta Jurisdicción le ha ofrecido a las partes todas las posibilidades para que aclaren la existencia de dos duplicados del dueño de un certificado de título, uno dado por perdido y el otro emitido en virtud de una

resolución emanada en el año 1993, mismo año en que aconteció la venta del inmueble, y ni el comprador, ni los vendedores –en los actuales depositados- han podido justificar estar dualidad. Añadimos que esta justificación es indispensable para la solución del proceso pues es precisamente amparado en la expedición de duplicados por pérdida de certificados de títulos que se han sostenido, históricamente, grandes laceraciones al derecho de propiedad en nuestro país, tal y como, por solo ser ilustrativo, puede verse en la sentencia 84 de fecha 9 de marzo del año 2011 de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia y en la sentencia de fecha 19 de junio de 2013 de la misma Sala de la Suprema Corte de Justicia en las cuales se verifica la existencia de transferencias con irregularidades realizadas luego de la expedición de un duplicado por pérdida; no quiere decir esto que la emisión de un duplicado de certificado de título por pérdida sea un impedimento para la ejecución de una transferencia, sino más bien que el caso particular que se nos ha presentado en esta instancia debe quedar establecida y justificada la razón por la que fue emitido un duplicado por pérdida, si el primeramente emitido no se ha hallaba perdido. Bien indica el Principio X de la ley 108-05 que esta Jurisdicción no ampara el ejercicio abusivo de los derechos y por ello, resulta, procesalmente incorrecto ordenar la ejecución de un acto de transferencia, sin que antes hayan quedado claro el aspecto anteriormente señalado” (sic).

12. El medio de casación bajo examen se limita a alegar la desnaturalización de los hechos, en el entendido de que el tribunal *a quo* no ponderó la buena fe y que entre las partes no existe litigio, así como el carácter de orden público que podría afectar el procedimiento de transferencia.

13. Del examen de la sentencia impugnada se advierte que, contrario a lo planteado por la parte recurrente, el tribunal *a quo*, luego del análisis de los hechos de la causa, hizo constar los motivos por los cuales rechazó el recurso de apelación, al considerar que las pruebas aportadas no eran suficientes para esclarecer la existencia de dos duplicados del certificado de título correspondiente al inmueble objeto de controversia, aspecto que, según indica el tribunal *a quo*, era de vital importancia para la solución del proceso, debido a que la expedición de certificados de títulos por pérdida ha servido de sustento a laceraciones a la propiedad inmobiliaria en nuestro país.

14. De igual forma la parte hoy recurrente no demostró ante el tribunal *a quo* la posesión que detenta sobre el inmueble. Sobre este particular es necesario destacar, que es criterio de esta Tercera Sala, que *la posesión es una cuestión de hecho sobre la cual los jueces que la instruyen tienen una amplia facultad de apreciación que escapa al alcance de control de la casación*, por lo que es función del juez de fondo determinar si los documentos aportados, sometidos a su juicio, resultan suficiente para demostrar lo alegado, en este caso la posesión del inmueble cuya transferencia se solicita.

15. En virtud de lo anterior, es preciso resaltar que en torno a la necesidad de probar los alegatos, ha sido juzgado lo siguiente: *En las litis sobre derechos registrados las partes están obligadas a someter las pruebas que sustentan sus pretensiones, es decir, que corresponde a todo el que alega un hecho determinado aportar las pruebas*; es por ello, que en nuestro derecho actual se dice que la carga de la prueba recae sobre aquel que se pretende titular de un derecho. En esas atenciones, contrario a lo alegado por la parte recurrente, el tribunal *a quo* no incurrió en distorsión de los hechos, por cuanto los jueces del fondo hicieron uso de su facultad para otorgar valor a los elementos de prueba aportados regularmente al debate.

16. Además, es preciso destacar que el hecho de que no hayan sido acogidas las pretensiones de la demandante original, en modo alguno implica que no fueran ponderados de manera objetiva los hechos y circunstancias de la causa, así como los medios probatorios sometidos al debate, sin incurrir en desnaturalización de los hechos, razón por la que carecen de fundamento los vicios argüidos y deben ser desestimados.

17. Finalmente, del examen de la sentencia impugnada se verifica que contiene fundamentos precisos y pertinentes, con los motivos de hecho y de derecho que la sustentan, dando respuesta a las conclusiones presentadas relativas al derecho reclamado, por lo que procede rechazar el presente recurso de casación.

18. Procede compensar las costas del procedimiento, por haberlo solicitado 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 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 Emilio Valdez García, contra la sentencia núm. 1398-2017-S-00090, de fecha 5 de mayo de 2017, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Moisés A. Ferrer Landrón y Rafael Vásquez Goico.

César José García Lucas, Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha arriba indicada, y leída en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados.