

---

Sentencia impugnada: Primera Sala Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 15 de marzo de 2017.

Materia: Tierras.

Recurrente: Juan Alberto Méndez Díaz.

Abogado: Lic. Alejandro García.

Recurrido: Edwin Manuel Tavarez.

Abogado: Lic. Juan Carlos Santana Mateo.

*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 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 Juan Alberto Méndez Díaz, contra la sentencia núm. 201700052 de fecha 15 de marzo de 2017, dictada por la Primera Sala 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 18 de mayo de 2017, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Alejandro García, dominicano, tendedor de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0472686-8, con estudio profesional abierto en la intersección formada por las avenidas Las Carreras y Juan Pablo Duarte núm. 36, plaza Lesmil, módulo 23, 3° nivel, municipio Santiago de los caballeros, provincia Santiago y domicilio *ad hoc* en la calle Padre Vicente Aybar núm. 17-A, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, actuando como abogado constituido de Juan Alberto Méndez Díaz, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 031- 0148285-3, domiciliado y residente en la calle Buena Vista, prolongación núm. 80, sector La Cruz Gorda, sección Gurabo, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 19 de julio de 2017, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Juan Carlos Santana Mateo, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1277988-9, con estudio profesional abierto en la intersección formada por las calles Mella y General Cabrera, edif. Báez Álvarez núm. 62, 2º nivel, módulo núm. 4, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago y domicilio *ad hoc* en la intersección formada por las calles Santomé y El Conde, 2º nivel, apto. núm. 211, edif. núm. 407-2, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de la parte recurrida, Edwin Manuel Tavarez, dominicano, poseedor de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0559999-1, domiciliado y residente en la Calle "4" núm. 7, urbanización Miraflores, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago.

Mediante dictamen de fecha 4 de junio de 2020, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso, estableciendo que procede deja al

criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación”.

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 12 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 estrados.

## **II. Antecedentes**

En ocasión de una solicitud de aprobación de trabajos de deslinde a requerimiento de Edwin Manuel Tavarez, dentro del ámbito de la parcela núm. 34 del Distrito Catastral núm. 6 del municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción original de Santiago dictó la sentencia núm. 201400147 de fecha 28 de febrero de 2014, mediante la cual aprobó los trabajos de deslinde, ordenó al Registro de Títulos del Departamento Judicial de Santiago cancelar las constancias anotadas matrículas núms. 0200041235 y 02000412356 y expedir, en su lugar, un certificado de título que ampare la parcela resultante a favor de Edwin Manuel Tavarez Padilla; mantener cualquier carga y gravamen que pese sobre el inmueble objeto de deslinde y abstenerse de ejecutar la decisión, hasta que no le sea presentado acto de notificación a los acreedores inscritos, colindantes y cualquier otra persona que sea titular de derechos registrados.

La referida decisión fue recurrida en apelación por Juan Alberto Méndez Díaz, dictando la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, la sentencia núm. 201700052, de fecha 15 de marzo de 2017, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** RECHAZA, en cuanto al fondo por los motivos expuestos, el recurso de apelación interpuesto por el señor JUAN ALBERTO MENDEZ DIAZ, por órgano de su representante legal, el LICDO. ALEJANDRO GARCIA, mediante instancia de fecha 29/05/2014 contra la sentencia No. 201400147, de fecha veintiocho (28) de febrero del año (2014), dictada por el tribunal de tierras de jurisdicción original de Santiago, notificado mediante acto núm. 328/2014 de fecha 02/06/2014 del ministerial Basilio J. Rodríguez Cabrera, alguacil de estrados de TNNA de Santiago.- **SEGUNDO:** ACOGE, las conclusiones producidas por la parte recurrida, señor EDWIN MANUEL TAVAREZ, a través de su abogado constituido, LICDO. SANTOS MANUEL CASADO ACEVEDO, por si y por el LICDO. FRANCISCO ARTURO LUCIANO LUCIANO. En consecuencia: **TERCERO:** CONFIRMA, en todas sus partes la sentencia No. 201400147 de fecha veintiocho (28) de febrero del año dos mil catorce (2014), dictada por el tribunal de tierras de jurisdicción original de Santiago, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior de esta sentencia. **CUARTO:** CONDENA, al señor JUAN ALBERTO MENDEZ DIAZ, por haber sucumbido en todas sus pretensiones, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del LICDO. SANTOS MANUEL CASADO ACEVEDO, quien afirmo haberlas avanzado en su totalidad” (sic).

## **III. Medios de casación**

La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Errónea interpretación de los hechos. **Segundo medio:** Violación a la Ley 108-05 específicamente al artículo 47 párrafo primero. Violación del artículo 130 de la ley 108-05.- Violación a la Constitución de la República en su artículo 51, violación a los pactos y tratados internacionales. **Tercer medio:** Falta de motivo” (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. Incidentes

La parte recurrida solicita, de manera principal, en su memorial de defensa, la nulidad del acto núm. 450/2017, de fecha 8 de junio de 2017, contentivo de la notificación del recurso de casación por violar los artículos 68 y 69 de la Constitución y 5, 6 y 7 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación; de igual manera, solicita declarar la inadmisibilidad del recuso, sustentado en la siguientes causas: a) porque fue notificado en una dirección distinta a la elegida por él en el acto núm. 117/2017, de fecha 12 de abril de 2017, contentivo de notificación de sentencia, siendo notificado en la oficina del Lcdo. Santos Manuel Casado Acevedo; b) por haber dirigido su recurso de casación y emplazar a la exponente ante la Cámara Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, cuando la competencia en razón de la materia le corresponde a la Sala de Tierras, Laboral, Contencioso Administrativo y Contencioso Tributario, y c) por no haber notificado en cabeza de acto el auto que le autorizó a emplazar.

Como los anteriores pedimentos tienen por finalidad eludir el examen del fondo del recurso procede examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

a) En cuanto a la excepción de nulidad del recurso

De conformidad con las disposiciones del artículo 6 de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, que establece: *"(...) El emplazamiento ante la Suprema Corte de Justicia deberá contener, también a pena de nulidad: indicación del lugar o sección, de la común o del Distrito de Santo Domingo en que se notifique; (...) la designación del abogado que lo representará, y la indicación del estudio del mismo, que deberá estar situado permanentemente o de modo accidental, en la Capital de la República, y en la cual se reputará de pleno derecho, que el recurrente hace elección de domicilio, a menos que en el mismo acto se haga constar otra elección de domicilio en la misma ciudad. (...)"*

Del estudio del acto de emplazamiento núm. 450/2017, de fecha 8 de junio de 2017, se advierte que la parte hoy recurrente notificó el recurso de casación a la parte recurrida en el domicilio del abogado que lo representó ante el tribunal *a quo* y que fue emplazado por ante la Cámara Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia en funciones de corte de casación, así como también se evidencia la falta de notificación del auto que lo autorizó a emplazar.

Respecto a las formalidades para la interposición de los recursos, la jurisprudencia ha juzgado que son sustanciales y no pueden ser sustituidas por otras; también se ha estatuido en múltiples ocasiones que *la sanción a su incumplimiento -la nulidad del acto- solo puede ser pronunciada cuando ha causado un agravio al destinatario de este.*

En ese mismo sentido, se ha considerado que *las formas procesales que deben ser observadas por las partes en el curso de un litigio, son aquellas precisiones que rigen acerca del modo, lugar y tiempo que deben realizarse los actos del proceso, cuya finalidad es permitir el ejercicio del derecho de defensa de las partes y que, cuando una de las partes ha incumplido alguna de las formas procesales previstas, lo que el juez debe verificar es su efecto, es decir, si ha causado alguna violación al derecho de defensa.*

Que en la especie, la parte hoy recurrida no ha probado el agravio que estas irregularidades le han ocasionado, contrario a esto, de las motivaciones que sustentan sus conclusiones se desprende que, aun cuando la parte lo notificó en el domicilio del abogado que lo representó en la instancia de fondo y lo dirigió ante otra sala a comparecer, ejerció su defensa por ante esta Tercera Sala por ser la competente debido a la naturaleza del asunto, produciendo conclusiones tanto incidentales como al fondo y en un tiempo oportuno. Es decir, que las irregularidades a que alude sobre el referido acto no impidieron que la diligencia procesal cumpliera con la finalidad a la cual estaba destinada, es decir, llevar al conocimiento de la actual parte recurrida el contenido del memorial de casación intentado por la parte hoy recurrente, sin que se advierta violación a su derecho de defensa, razón por la cual se rechazan los argumentos que sustentan las conclusiones incidentales examinadas.

b) En cuanto a la caducidad del recurso

La parte recurrida solicita, además, en su memorial de defensa, la caducidad del recurso por haber sido notificado fuera del plazo dispuesto en el artículo 7 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de

Casación.

Respecto a la irregularidad sustentada en la vulneración del plazo, el artículo 7 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, dispone que *habrá caducidad del recurso, cuando el recurrente no emplazare al recurrido en el término de treinta días, a contar de la fecha en que fue proveído por el Presidente del auto en que se autoriza el emplazamiento. Esta caducidad será pronunciada a pedimento de parte interesada o de oficio.*

Para el cómputo del plazo debe ser observado lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, que prescribe que todos los plazos en materia de casación son francos, razón por la cual de acuerdo con la regla general establecida en el artículo 1033 del Código de Procedimiento Civil no se computa el día que inicia el plazo (*dies ad quo*) esto es el de la fecha de emisión del auto ni el día que expira (*dies ad quem*). De igual manera si el último día para su notificación no es laborable, se prorrogará al siguiente día hábil y se aumentará en razón de la distancia entre el domicilio de la parte emplazada y el de la Suprema Corte de Justicia observando la regla prevista en el artículo 1033 del código citado.

Del estudio de las piezas que componen el expediente se advierte que el presente recurso fue interpuesto mediante memorial depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia en fecha 18 de mayo de 2017, expidiéndose en esa fecha el auto del presidente de la Suprema Corte de Justicia autorizando a emplazar. En ese sentido, se advierte, del acto núm. 450/2017, de fecha 8 de junio de 2017, instrumentado por Basilio J. Rodríguez Cabrera, alguacil de estrados de la Sala Civil, Tribunal de Niños, Niñas y Adolescentes del Departamento Judicial de Santiago, que el recurso fue notificado en el municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, de ahí que para realizar el cómputo del plazo de los 30 días francos previsto en el artículo 7 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, es necesario aumentar al plazo seis (6) días, en razón de la distancia, siendo el último día hábil para notificarlo el 24 de junio de 2017, que al ser sábado se extendía hasta el lunes 26 de junio de 2017, razón por la cual al ser notificado el 8 de junio mediante el referido acto, evidencia que se notificó dentro del plazo de treinta (30) días francos establecidos por el referido artículo 7, razón por la cual se rechaza el incidente planteado.

c) En cuanto a la inadmisibilidad del recurso

De igual forma, la parte recurrida solicita, en su memorial de defensa, la inadmisibilidad del recurso de casación, sustentando en que la sentencia impugnada fue notificada mediante acto núm. 117/2017, en fecha 12 de abril de 2017, instrumentado por Luis Germán Collado V., alguacil ordinario de la Cuarta Sala Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago y el recurso fue depositado ante la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia el 18 de mayo de 2017, es decir, 36 días después, lo cual viola el artículo 5 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08.

El cumplimiento del referido plazo debe ser valorado conforme con las disposiciones que rigen el procedimiento del recurso de casación, que en el artículo 66 de la Ley núm. 3726-53 y el 1033 del Código de Procedimiento Civil, otorgan carácter de plazo franco, de manera que no se cuenta ni el día de la notificación ni el día del vencimiento, y se aumenta, en razón de la distancia existente entre el lugar de la notificación de la sentencia y el asiento de la jurisdicción que conozca el recurso.

En el caso planteado, tratándose de una sentencia que fue notificada en la calle Buena Vista núm. 80, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, donde tiene su domicilio la parte hoy recurrida, dicho plazo debe ser aumentado sobre la base en 185.3 kilómetros, que es la distancia que separa la provincia Santiago, domicilio del emplazado, y el Distrito Nacional, asiento de la Suprema Corte de Justicia, de lo que resulta que el plazo para la notificación en cuestión debe ser aumentado seis (6) días a razón de un día por cada 30 kilómetros.

En el tenor anterior, siendo notificada la sentencia en fecha 12 de abril de 2017, el plazo de treinta (30) días francos aumentado en 6 días en razón de la distancia para la interposición del recurso vencía el

viernes 19 de mayo de 2017; que al haber sido interpuesto en fecha 18 de mayo de 2017, se realizó dentro del plazo hábil, por lo que se rechaza el incidente presentado y se *procede al conocimiento de los medios que fundamentan el recurso*.

Para apuntalar el primer y tercer medios de casación, los cuales se examinan reunidos por su vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que la exponente había adquirido el terreno en litis con sus mejoras mediante contrato de venta bajo firma privada suscrito en fecha 17 de febrero de 2010 con Yolanda Mercedes Medina y como prueba de ello aportó el recibo de pago y la declaración jurada en la que las hermanas de la vendedora afirman que el referido inmueble le fue vendido a la hoy recurrente; que no obstante ser compradora de buena fe, adquirirlo primero que los acreedores y mantener una posesión sobre el inmueble fue despojada de forma violenta de su propiedad a requerimiento del hoy recurrido; que no procedía adjudicarle al hoy recurrido una porción dentro de la misma parcela sin que el tribunal *a quo* advierta que esta adjudicación era posterior a la venta suscrita entre Yolanda Mercedes Medina y la exponente, habiendo sido el inmueble debidamente transferido a este último, incurriendo con ello en una errónea interpretación de los hechos; que hubo violación a la ley por falta de motivos en la sentencia hoy impugnada, debido a que se limitó a valorar algunos puntos de soslayo, dejando de motivar asuntos puntuales en los cuales basó su sentencia, tal es el caso de las declaraciones vertidas por la expropiataria del inmueble, Yolanda Mercedes Medina, quien declaró que la vivienda había sido vendida al hoy recurrente, cuyas declaraciones el tribunal no hizo constar, así como tampoco mencionó las pruebas depositadas por las parte.

La valoración de los medios requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella referidos: a) que Yolanda Mercedes Medina era propietaria de tres porciones de terrenos de 217, 200 y 45 metros cuadrados dentro del ámbito de la parcela núm. 34 del Distrito Catastral núm. 6 del municipio y provincia Santiago; b) que mediante contrato de venta de fecha 17 de febrero de 2010, legalizado por el Lcdo. Pedro C. Parra Guzmán, el señor Juan Alberto Méndez Díaz compró a la señora Yolanda Mercedes Medina una porción de terreno de 217 metros cuadrados, en la referida parcela; c) que en virtud del acto notarial s/n, de fecha 15 de marzo de 2010, instrumentado por el Lcdo. Juan Enrique Arias, notario público para el municipio de Santiago, Yolanda Mercedes Medina suscribió un pagaré notarial con el señor Edwin Manuel Tavarez, otorgando en garantía dos porciones de terreno dentro del referido inmueble con una extensión superficial de 200 y 45 metros cuadrados, con todas sus mejoras y ante el incumplimiento de pago por parte de su deudora inició un procedimiento de embargo inmobiliario que terminó con la sentencia civil núm. 366-11-03387, de fecha 15 de febrero de 2012, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, que adjudicó a favor de Edwin Manuel Tavarez las dos porciones de terrenos de 45 y 200 metros cuadrados, cuya sentencia fue ejecutada ante el Registro de Títulos y como consecuencia se expidieron sendas constancias anotadas; e) que Edwin Manuel Taveras inició trabajos de mensura para deslinde sobre una porción de terreno de 245 metros cuadrados dentro del ámbito de la parcela núm. 34 del Distrito Catastral núm. 6 del municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, de los cuales resultó la parcela núm. 312517344246, aprobados por decisión del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago; b) que Juan Alberto Méndez Díaz, interpuso recurso de apelación contra la referida decisión, alegando, en síntesis, que el tribunal de primer grado violó su derecho de defensa al no ponderar su solicitud de reapertura de debates y negarle la posibilidad de participar en un proceso en el cual tenía interés, dado que el inmueble objeto de deslinde es de su propiedad y no fue notificado para las audiencias, acción que fue rechazada por el tribunal *a quo* y confirmada la sentencia recurrida.

Para fundamentar su decisión el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“Otro de los motivos en los que la parte recurrente justifica su recurso de apelación es el hecho de que la juez a-qua, al momento de fallar no ponderó adecuadamente que el inmueble objeto de deslinde no era de la propiedad del propietario-deslindante, hoy recurrido, señor EDWIN MANUEL TAVAREZ, sino que era

de su propiedad y que constituía un hecho de mala fe de éste no haberle notificado del procedimiento para tomar parte de él y hacer los reparos y oposiciones de lugar. Respecto a lo expuesto precedentemente, es necesario hacer constar que sobre el inmueble objeto de deslinde, la porción de terreno con extensión superficial de 245.00 m<sup>2</sup>, existe una mejora con un área de 200 metros, la cual fue, como dijimos previamente, registrada a favor de la señora Yolanda Mercedes Medina en la declaración de propiedad inmobiliaria expedida por la Dirección General de Impuestos Internos en fecha 23/04/2012. Y es esa misma porción de terreno referida la que la señora Yolanda Mercedes Medina otorga en garantía de un préstamo a favor del señor EDWIN MANUEL TAVAREZ, y es la misma porción con sus mejoras las que se describen en todos los actos y actuaciones que fueron llevadas a cabo durante el proceso de embargo inmobiliario perseguido por éste en contra de su deudora, Yolanda Mercedes Medina, y que concluyó con la sentencia de adjudicación a su favor que al ser ejecutada en el Registro de Títulos originó el registro del inmueble a su favor; inmueble que posteriormente fue objeto de deslinde y que resultó en la designación posicional número 312517344246, con superficie de 245.00 m<sup>2</sup>, la cual conforme al plano individual levantado, revisado y aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, tiene como colindantes a los señores Carlos Medina y José García, las mismas personas que fueron legalmente citadas a comparecer al proceso judicial seguido por ante el tribunal de Jurisdicción Original. Por el contrario, sobre la porción de terreno que mide 217.00 m<sup>2</sup>, objeto del contrato de compraventa de fecha 17/02/2010, suscrito de una parte por la señora Yolanda Mercedes Medina, en calidad de vendedora, y JUAN ALBERTO MENDEZ DIAZ, en calidad de comprador, no hay mejoras edificadas, o por lo menos no las había al momento de pactarse la compraventa, toda vez que en el contrato referido no sólo no se hizo la descripción de ningún tipo de mejora, sino que ni siquiera de manera general se hizo constar que la venta incluía terreno y mejoras. Lo anteriormente expuesto queda corroborado por la declaración de propiedad inmobiliaria expedida por la Dirección General de Impuestos Internos en fecha 04/05/2010, en la cual se hace constar que dicha porción de terreno está ubicada en la Parcela No.34, amparada en el Certificado de Título núm. 20 de fecha 11/05/1998, con un área de mejora 0. Es por todo lo expuesto en el cuerpo de esta sentencia que este Tribunal entiende y así lo considera, que no hay lugar alguno para ni siquiera intentar, como lo pretende el recurrente, confundir las porciones de terreno que fueron propiedad de la señora Yolanda Mercedes Medina, y que en la actualidad pertenecen en propiedad al recurrente y al recurrido, porque desde el año 2010, antes de que ambos titulares adquirieran sus derechos, ambos terrenos estaban registrados ante la Dirección General de Impuestos Internos con las especificaciones para ambos de las mejoras existentes y bajo esas especificaciones se realizaron las operaciones jurídicas que dieron lugar al registro de los derechos de propiedad de las partes en litis. En tal virtud, el recurso de apelación interpuesto por el señor JUAN ALBERTO MENDEZ DIAZ resulta del todo improcedente y mal fundamentado, porque ha pretendido obtener la nulidad de un trabajo de deslinde practicado regularmente sobre un terreno del cual no es colindante, por lo que no pudo ni siquiera mínimamente probar que existían razones de hecho que técnicamente dieran lugar a ello, sino que fundamentó sus pretensiones en puras alegaciones no demostradas, y los hechos han quedado verdaderamente acreditados por las pruebas documentales que obran en el expediente, de lo que se deduce que su intención de intentar suplantar su derecho sobre el derecho del recurrido deviene en una insensatez.

Del análisis de la sentencia impugnada se advierte que los hechos evidenciados por el tribunal *a quo* permiten establecer que ponderaron, en su correcta dimensión los elementos probatorios presentados por las partes en litis, indicando con motivos suficientes que las porciones de terreno objeto de deslinde no correspondía al terreno adquirido por Juan Alberto Méndez Díaz por compra a la señora Yolanda Mercedes Medina, puesto que ese inmueble, al momento de pactarse la venta, según se desprende del contrato, no tenía mejoras levantadas, hecho corroborado por la certificación emitida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), en la que se estableció que en esa porción de terreno no existían mejoras, además, de que se trata de dos porciones de terrenos con extensiones superficiales diferentes, por cuanto la por el señor Juan Alberto Méndez Díaz tiene una extensión de 217 metros cuadrados y la

que fue objeto de embargo y adjudicación a favor de Edwin Manuel Tavarez Padilla se refiere a dos porciones de 200 y 45 metros cuadrados, siendo estas últimas las sometidas a los trabajos técnicos de individualización.

Es criterio jurisprudencial que en el texto del artículo 1341 del Código Civil se verifica que el legislador ha señalado, expresamente, qué prueba no debe ser admitida para contradecir el contenido de un acto suscrito entre partes, sea ante notario o bajo firma privada, en consecuencia, en esta materia de tierras un informativo testimonial no puede variar lo convenido entre las partes, manifestado en documento suscrito por ellos, pues esto transgrediría las garantías del debido proceso y constituye una violación a la ley.

Que en la especie, ni la declaración jurada suscrita por las hermanas de Yolanda Mercedes Medina ni las declaraciones ofrecidas por esta ante el tribunal *a quo*, pueden invalidar la manifestación de voluntad exteriorizada en el acto de venta suscrito entre Yolanda Mercedes Medina, en calidad de vendedora, y Juan Alberto Méndez Díaz, en calidad de comprador, en el cual consta el objeto y causa de lo convenido, cuyas estipulaciones son las que se les oponen a los terceros, así como las certificaciones emitidas por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), respecto a la descripción de las propiedades de la vendedora, en cuyos documentos la jurisdicción de alzada fundamentó su decisión. En ese sentido, esta Tercera Sala es del criterio que el tribunal *a quo* hizo una correcta valoración de los hechos, por lo que los medios examinados deben ser desestimados.

Apunta la parte recurrente, en su segundo medio de casación, en esencia, que el tribunal *a quo* violó las disposiciones de los artículos 47 y 130 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y 51 de la Constitución al proceder a desalojar un copropietario para luego deslindar, situación que fue demostrada ante el tribunal lo que constituyó una violación a la Constitución, específicamente en su artículo 51 relativo al derecho de propiedad, el hecho de que el recurrente poseyera con justo título, con una ocupación pacífica y voluntaria y que el órgano dispuesto por el Estado para garantizar esta situación le haya pasado por encima, sin tomar en cuenta las violaciones de los indicados artículos; que el artículo 130 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario no fue tomado en cuenta por el tribunal de alzada al momento de emitir su fallo, incurriendo en violación a la ley y a la jurisprudencia.

Cabe precisar que el apoderamiento de los jueces del fondo se circunscribía a la aprobación o no de los trabajos técnicos de deslinde sometidos por Edwin Manuel Tavarez Padilla y frente a la oposición presentada por la parte hoy recurrente a su aprobación, el tribunal *a quo* debía constatar si existían méritos para admitir el recurso, esto es, determinar si lo alegado por el oponente, respecto a que era el titular del inmueble deslindado se ajustaba a la realidad de los actos jurídicos por él presentados, como en efecto se hizo, toda vez, que del fallo impugnado se retiene que el inmueble embargado a la señora Yolanda Mercedes Medina y objeto de deslinde es un inmueble distinto al adquirido por la parte hoy recurrente Juan Alberto Méndez Díaz y el cual ni siquiera colinda con el inmueble en litis, en esa razón esta Tercera Sala es del criterio que el tribunal decidió de acuerdo con el derecho, sin incurrir en las violaciones denunciadas, por lo cual se desestima el medio bajo estudio.

Finalmente, el examen de la sentencia impugnada revela que contiene una relación completa de los hechos de la causa, de las pruebas aportadas, así como motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, criterios por los cuales procede rechazar el presente 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.

#### *VI. 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 en virtud de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

**FALLA**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Juan Alberto Méndez Díaz, contra la sentencia núm. 201700052, de fecha 15 de marzo de 2017, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, 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, 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 que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella y fue leída en la audiencia pública en la fecha en ella indicada.