
Sentencia impugnada:	Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 13 de diciembre de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrentes:	Inés Paulino Rojas y compartes.
Abogado:	Dr. Roberto Mota García.
Recurrido:	Susan Yokasta Espaillat Cruz.
Abogado:	Dr. Juan José Jiménez.

Juez ponente: 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 24 de febrero de 2021 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 Inés Paulino Rojas, Nicolás de Jesús Suriel Rodríguez, Paola Massiel Rojas Holguín y Sandra Antonia Suriel Rodríguez, contra la sentencia núm. 1399-2018-S-00162, de fecha 13 de diciembre de 2018, dictada por la Tercera 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 20 de marzo de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. Roberto Mota García, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0505038-9, con estudio profesional abierto en la intersección formada por las avenidas Simón Bolívar y Abraham Lincoln núm. 219, sector la Esperilla, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de Inés Paulino Rojas, Nicolás de Jesús Suriel Rodríguez, Paola Massiel Rojas Holguín y Sandra Antonia Suriel Rodríguez, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0205148-9, 001-0687998-4, 047-0196806-9 y 001-0883853-3, domiciliados y residentes en Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 10 de abril de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. Juan José Jiménez, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0115339-3, con estudio profesional abierto en la calle Rafael Hernández núm. 11, condominio Luz Aida, apto. A-1, ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de Susan Yokasta Espaillat Cruz, dominicana, poseedora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0077040-3, del mismo domicilio de su abogado constituido.

3. Mediante instancia depositada en fecha 28 de marzo de 2019, suscrita por la correcorrente Inés Paulina Rojas de Bueno, solicitó el desistimiento del recurso de casación, aceptado por la parte hoy

recurrida Susan Yokasta Espaillat Cruz, legalizadas las firmas por el Dr. Juan Bautista Abreu Castro, notario público de los del número del Distrito Nacional.

4. Mediante dictamen de fecha 6 de junio de 2020, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República, con motivo de la solicitud de desistimiento suscrita por Inés Paulino Rojas, en relación con el presente recurso de casación, estableció que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución de la referida solicitud de desistimiento.

5. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 24 de noviembre de 2020, integrada por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

II. Antecedentes

6. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de certificado de título incoada por Inés Paulino Rojas, Nicolás de Jesús Suriel Rodríguez, Paola Massiel Rojas Holguín y Sandra Antonia Suriel Rodríguez contra Susan Yokasta Espaillat Cruz, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0314-2018-S-00041, de fecha 12 de febrero de 2018, que acogió la excepción planteada por la parte hoy recurrida Susan Yokasta Espaillat Cruz, declarando la incompetencia del tribunal en razón de la materia, para conocer de la referida demanda, estableciendo la competencia al tribunal de derecho común.

7. La referida decisión fue impugnada mediante recurso de impugnación o *le contredit* por la parte hoy recurrente Inés Paulino Rojas, Nicolás de Jesús Suriel Rodríguez, Paola Massiel Rojas Holguín y Sandra Antonia Suriel Rodríguez, dictando la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1399-2018-S-00162, de fecha 13 de diciembre de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: *DECLARA Inadmisibile, de oficio, el recurso de impugnación o Le Contredit incoado, mediante instancia introductiva de fecha 02 de julio de 2018, por los señores Inés Paulino Rojas, Nicolás de Jesús Suriel Rodríguez, Paola Massiel Rojas Holguín y Sandra Antonia Suriel Rodríguez, en contra de la sentencia núm. 0314-2018-S-00041, dictada, en fecha 12 de febrero de 2018, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Cuarta Sala, con ocasión de la demanda original en nulidad de Certificado de Título, lanzada por la parte hoy recurrente, por los motivos antes expuestos. SEGUNDO: COMPENSA las costas, por haber esta alzada suplido de oficio el remedio jurídico aplicable. TERCERO: ORDENA al Registro de Títulos de Santo Domingo que levante la anotación que había hecho en sus asientos, respecto de la presente instancia. CUARTO: ORDENA a la Secretaria General, publicar la presente sentencia en la forma que prevé la ley y sus reglamentos y se ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, levantar la inscripción que generó la información dirigida al Registro de Títulos de este litigio conforme a los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, modificada por la Resolución 1-2016. La presente sentencia se opone a los comparecientes y a terceros a partir de su notificación (sic).*

III. Medios de casación

8. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los medios siguientes: “**Primer medio:** Errónea interpretación y la aplicación del principio VIII y el párrafo segundo del artículo 3 de la Ley 105-08, de Registro Inmobiliario, que prevee el carácter supletorio del derecho común en el derecho inmobiliario. **Segundo medio:** Violación al derecho de defensa especialmente en el debido proceso, en sus artículos 68 y 69” (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

9. 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

a) En cuanto al desistimiento del recurso de casación

10. En el expediente formado con motivo del presente recurso de casación fue depositada una solicitud de desistimiento en fecha 28 de marzo de 2019, suscrita por la correcurrente Inés Paulino Rojas de Bueno y aceptada por la parte hoy recurrida Susan Yokasta Espaillat Cruz, mediante firmas legalizadas por el Dr. Juan Bautista Abreu Castro, notario público de los del número del Distrito Nacional.

11. Esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia procede a ponderar la solicitud de desistimiento depositada, antes de proceder a examinar los méritos del recurso de casación de que se trata.

12. En cuanto a la formalización del desistimiento de acciones el artículo 402 del Código de Procedimiento Civil dispone que: *El desistimiento se puede hacer y aceptar por simples actos bajo firma de las partes o de quienes las representen, y notificados de abogado a abogado.*

13. De la valoración de la indicada solicitud, se comprueba que el presente recurso de casación fue interpuesto por Inés Paulino Rojas, Nicolás de Jesús Suriel Rodríguez, Paola Massiel Rojas Holguín y Sandra Antonia Suriel Rodríguez, mediante memorial de fecha 20 de marzo de 2019, representados por el Dr. Roberto Mota García; sin embargo; el desistimiento que se analiza solo aparece firmado por Inés Rojas de Bueno y acogido por la parte hoy recurrida Susan Yokasta Espaillat Cruz, sin figurar la firma o consentimiento de los demás correcurrentes del presente recurso ni de su correspondiente notificación, en violación al artículo 402 del Código de Procedimiento Civil, antes indicado y supletorio en materia de casación.

14. Con base en las razones expuestas, se rechaza la referida solicitud y *se procede al examen de otro incidente planteado.*

b) En cuanto a la inadmisibilidad del recurso de casación

15. La recurrida en casación Susan Yokasta Espaillat Cruz solicita, en su memorial de defensa, declarar inadmisibile el presente recurso de casación por improcedente, mal fundado y carente de base legal.

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

17. Del estudio del medio de inadmisión propuesto y del contenido del memorial de defensa se comprueba, que la parte hoy recurrida Susan Yokasta Espaillat Cruz, no expuso los motivos ni las causas que generan, a su entender, la inadmisibilidad del recurso planteado, situación que impide a esta Tercera Sala valorar el presente incidente, por lo que procede desestimarlo y *proceder al examen de los medios de casación que sustentan el recurso.*

18. Para apuntalar su primer medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en una errónea interpretación del principio VIII y el párrafo segundo del artículo 3 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, al declarar inadmisibile el recurso de impugnación o *le contredit*, al establecer que el recurso no fue previsto por el legislador en la materia inmobiliaria, obviando el carácter supletorio del derecho común para suplir duda, oscuridad, ambigüedad o carencia en la ley inmobiliaria, conforme se estableció en el principio y en el artículo antes mencionados.

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

“Que se impone precisar que los recursos constituyen un aspecto procesal de orden público y como tal, han de ser instituidos expresamente por el legislador. En ese sentido, ha de recordarse que el legislador no ha concebido el recurso de impugnación o *Le Contredit* en materia inmobiliaria, distinto a lo

que ocurre en el derecho común. Y si bien el principio VIII y el párrafo II del artículo 3 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, prevén el carácter supletorio del derecho común al ámbito inmobiliario, ello será así para asuntos no reglados expresamente. Pero en el caso del marco recursivo, la ley y los reglamentos aplicables delimitan, claramente, los recursos contra decisiones contenciosas y contra las decisiones administrativas que aplican ante la Jurisdicción Inmobiliaria. El de impugnación o *Le contredit* no figura, como se ha dicho, en el referido marco recursivo de esta materia especializada. Contrario a lo que ha sugerido el recurrente, la apelación es el recurso ordinario que cuenta con aplicabilidad para impugnar una decisión emitida por el tribunal de jurisdicción original que verse sobre la competencia, según la normativa inmobiliaria vigente” (sic).

20. De la valoración del medio indicado se comprueba que el vicio invocado se sostiene en una violación a la Ley de Registro Inmobiliario, realizada por el tribunal *a quo*, al declarar inadmisibles un recurso de impugnación o *le contredit*, contra una sentencia dictada por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, que acogió una excepción de incompetencia planteada por Diseños, Construcciones y Equipos, SRL. (Disconsye) y compartes, remitiendo el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en atribuciones civiles, a los fines de conocer la presente litis.

21. El capítulo II del artículo 79 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, en lo relativo a los recursos jurisdiccionales, establece lo siguiente: *De la apelación. Es la acción mediante la cual se impugna una decisión dictada por un tribunal de jurisdicción original.*

22. El artículo 7 de la referida ley dispone que: *Los tribunales superiores de tierras conocen en segunda instancia de todas las apelaciones que se interpongan contra las decisiones emanadas de los tribunales de jurisdicción original bajo su jurisdicción, así como también en última instancia de las acciones que le son conferidas expresamente por esta ley;* que, por su parte, el artículo 8 del Reglamento de los Tribunales Superiores y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria ordena que: *Los Tribunales Superiores de Tierras conocen en segunda instancia de todas las apelaciones que se interpongan contra las decisiones emanadas de los Tribunales de Tierra de Jurisdicción Original bajo su jurisdicción territorial, así como de los recursos jurisdiccionales o jerárquicos contra actuaciones administrativas, de los recursos en revisión por error material contra los actos generados por ellos, y de los recursos en revisión por causa de fraude.*

23. El Principio VIII y el párrafo II del artículo 3 de la indicada ley de registro inmobiliario instituye *el carácter supletorio del derecho común ante la jurisdicción inmobiliaria únicamente cuando existe en los procesos llevados ante ella, duda, oscuridad, ambigüedad o carencia.*

24. De una correcta interpretación de la norma que rige los recursos contra las sentencias jurisdiccionales, se comprueba que el recurso que se interpone contra ellas es el recurso de apelación, es decir, ante esta jurisdicción no se requiere un recurso especial o extraordinario como es la impugnación o *le contredit*, instituido en el artículo 8 de la Ley núm. 834 de fecha 15 de julio de 1978, para poder atacar la sentencia que decide sobre la competencia; que, en ese orden, la citada Ley de Registro Inmobiliario es una ley procesal que regula todos los procedimientos y trámites legales para accionar ante ella como tribunal especial o de excepción, incluido los recursos que ante ella pueden ser admitidos.

25. Sobre lo anteriormente indicado, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, ha establecido mediante jurisprudencia constante que: *La ley 108-05 que regula el registro de todos los derechos inmobiliarios en la República Dominicana tiene carácter procesal y, por tanto, debe aplicarse para todos los actos que hayan de efectuarse después de su entrada en vigor, [...];*

26. En un caso similar, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia estableció el criterio jurisprudencial siguiente: *que ante la imposibilidad que tenía el tribunal a-quo de conocer del recurso para el cual fue apoderado por tratarse de un recurso de Le Contredit que como bien el mismo desarrolló, ésta es una figura desconocida por ante la jurisdicción inmobiliaria, y por el hecho del tribunal a-quo haber declarado inadmisibles el mismo, dejó evidenciado que hizo una correcta aplicación de la ley, sin incurrir en*

la violaciones señaladas, en consecuencia, procede desestimar los medios de casación invocados y con ellos rechazar el presente recurso de casación.

27. Asimismo, es el legislador que, mediante la norma, ha establecido las formas y procedimientos en los cuales se puede acceder y accionar ante una jurisdicción y cuya aplicación permite el correcto funcionamiento del ordenamiento jurídico estatuido y, con ello, la tutela judicial efectiva, al establecer las formalidades legales para accionar en justicia, las cuales no deben dejarse al arbitrio de particulares, debiendo estos someter sus recursos y sustanciar los mismos, conforme a las reglas establecidas por la ley procesal que rige la material, salvo disposición contraria.

28. En ese sentido, el artículo 69.9 de la Constitución de la República, en cuanto a los recursos, establece que: *Toda sentencia puede ser recurrida de conformidad con la ley*; por su parte, el artículo 149, párrafo III, indica que: *Toda decisión emanada de un tribunal podrá ser recurrida ante un tribunal superior, sujeto a las condiciones y excepciones que establezcan las leyes.*

29. Basado en los criterios indicados, permite comprobar que el tribunal *a quo*, al fallar como lo hizo, no incurrió en una mala interpretación de las normas que rigen la jurisdicción inmobiliaria, más bien, decidió de conformidad a los procedimientos que la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario establece, en consecuencia, procede desestimar este primer medio de casación analizado.

30. Para apuntalar su segundo medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en violación al derecho de defensa y al debido proceso de una compañía, en su calidad de interviniente forzosa, al establecer en su sentencia que la citación o no de ella no afectaba en nada su derecho de defensa, dada la naturaleza del fallo que declaró inadmisibles el presente recurso, violando así los derechos de esta parte, ya que se trata de una sentencia que libera cuatro complejos de apartamentos adjudicados, precisamente a esa empresa, por un millón de pesos.

31. La valoración del medio invocado se suscribe en una alegada irregularidad, suscitada en una instancia en solicitud de citación de un interviniente forzoso, sobre una entidad social no identificada por la parte hoy recurrente, quien tampoco estableció ni satisfizo en el contenido del medio invocado, el agravio a un derecho propio o el provecho que le derivaría el acogimiento de sus pretensiones.

32. En casos similares, la Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia, ha establecido mediante jurisprudencia constante: *para ejercitar válidamente una acción en justicia es necesario que quien la intente justifique el perjuicio o agravio ocasionado a un derecho propio, el provecho que le derivaría el acogimiento de sus pretensiones, así como un interés legítimo, nato y actual* (sic); que por igual, ha establecido la Suprema Corte de Justicia: *Hay falta de interés para recurrir en casación si: a) el dispositivo de la sentencia impugnada guarda armonía con las conclusiones propuestas por el recurrente en casación ante los jueces de fondo; b) el recurrente se limita a justificar sus pretensiones en el solo hecho de haber formado parte en el proceso que culminó con el fallo impugnado y, en esa calidad, invoca que dicho acto jurisdiccional incurrió en alguna violación a la ley o en otro vicio, pero sin demostrar el perjuicio causado; c) el recurrente se limita a invocar una violación que concierne a otra parte en el proceso, en consecuencia, procede que esta Tercera Sala declare inadmisibles el presente medio de casación analizado, procediendo con ello a rechazar el presente recurso de casación.*

33. Al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, el cual expresa, *las costas podrán ser compensadas en todo o en parte, cuando los litigantes sucumbieren respectivamente en sus puntos propuestos*, procede compensar las costas.

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

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Inés Paulino Rojas, Nicolás de Jesús Suriel Rodríguez, Paola Massiel Rojas Holguín y Sandra Antonia Suriel Rodríguez, contra la sentencia núm. 1399-2018-S-00162, de fecha 13 de diciembre de 2018, dictada por la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, 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.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, y leída en audiencia pública en la fecha en ella indicada.