
Sentencia impugnada:	Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 13 de diciembre de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Saturnino de Jesús de Jesús.
Abogado:	Dr. Juan Francisco Castro.
Recurrida:	Ana Maribel Cabrera Martínez.
Abogados:	Licdos. José Manuel Peña Sugilio, Rodolfo Antonio Soriano Acosta y Licda. Gabriel de los Santos de Jesús.

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, juez 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 Saturnino de Jesús de Jesús, contra la sentencia núm. 1398-2018-S-00268, de fecha 13 de diciembre de 2018, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

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. Juan Francisco Castro, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 008-0003632-0, con estudio profesional abierto en la calle Presidente Antonio Guzmán Fernández núm. 55, altos, municipio y provincia Monte Plata y *ad hoc* en la calle Primera núm. 1, local 1C, sector El Edén, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, actuando como abogado constituido de Saturnino de Jesús de Jesús, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 008-0000789-0, domiciliado y residente en la calle Proyecto núm. 14, sector Las Cejas, municipio y provincia Monte Plata.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 22 de abril de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. José Manuel Peña Sugilio, Gabriel de los Santos de Jesús y Rodolfo Antonio Soriano Acosta, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 008-0022433-9, 008-0030052-7 y 008-0024874-2, con estudio profesional, abierto en común, en la calle José Francisco Peña Gómez núm. 11, municipio y provincia Monte Plata y *ad hoc* en la calle Francisco Prats Ramírez núm. 205, ensanche Evaristo Morales, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de Ana Maribel Cabrera Martínez, dominicana, poseedora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0525344-7, domiciliada y residente en la calle Monseñor Meriño núm. 2, municipio y provincia Monte Plata.

Mediante dictamen de fecha 9 de junio de 2020, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República estableció que 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 3 de febrero de 2021, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccioni, 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 litis sobre derechos registrados en nulidad de contrato de venta, certificado de título y transferencia de inmueble, en relación con la parcela núm. 401860653964 del municipio y provincia Monte Plata, incoada por Ana Maribel Cabrera Martínez contra Saturnino de Jesús de Jesús, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Monte Plata dictó la sentencia núm. 20160025, de fecha 23 de marzo de 2016, mediante la cual declaró inadmisibles las litis.

La referida decisión fue recurrida en apelación por Ana Maribel Cabrera Martínez, dictando la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1398-2018-S-00268, de fecha 13 de diciembre de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: DECLARA, en cuanto a la forma, bueno y válido el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia No. 20160025, de fecha 23 de marzo de 2016, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia de Monte Plata, por la señora ANA MARIBEL CABRERA MARTÍNEZ, por haber sido interpuesto de acuerdo a lo previsto en la ley. **SEGUNDO:** ACOGE en cuanto al fondo el indicado recurso, REVOCA en todas sus partes la sentencia recurrida, y como consecuencia de ello ACOGE la demanda en Nulidad de acto de venta, cancelación de certificado de títulos y transferencia interpuesta en primer grado por señora ANA MARIBEL CABRERA MARTÍNEZ, y en ese sentido: **TERCERO:** Declara nulo, sin efecto jurídico ni legal, los siguientes actos: a) contrato de fecha 26 de mayo del 2014, suscrito entre los señores Saturnino de Jesús Jesús y Madelin Rafael Fabián, legalizadas las firmas por el Dr. Juan Yony de Jesús Vicioso, notario público de los del número del municipio de Monte Plata; b) contrato de fecha 04 de julio del 2014, suscrito entre Madelin Rafael Fabián y la entidad Nedive, S.R.L, legalizadas las firmas por el Dr. Mario Emilio Gómez Silverio, notario público de los del municipio de Monte Plata, mediante el cual se transfirió el derecho registrado de la Parcela No. 401860553964, de Monte Plata, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente decisión. En consecuencia, se le ordena al Registro de Títulos de la provincia de Monte Plata, realizar las siguientes actuaciones: a) CANCELAR, el Certificado de Título Matrícula No. 1200007465, expedido a favor del señor Juan Bautista Reyes de los Santos, que ampara el derecho sobre la designación catastral No. 401860553964, de Monte Plata, con área de extensión superficial de 476.49 metros cuadrados. b) La ejecución del contrato de venta suscrito en fecha 04 de julio del 2013, intervenido entre los señores Saturnino de Jesús de Jesús y Ana Maribel Cabrera Martínez, legalizadas las firmas por el Dr. Mario Emilio Gómez Silverio, notario público de los del número del municipio de Monte Plata, por las razones indicadas. c) EXPEDIR un nuevo Certificado de Título, a favor de la señora ANA MARIBEL CABRERA MARTÍNEZ, dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-0525344-7, domiciliada y residente en la calle en proyecto del sector Las Cejas, de la ciudad Monte Plata, que ampare sus derechos designación catastral No. 401860553964, de Monte Plata, con área de extensión superficial de 476.49 metros cuadrados. Ejecución que está condicionada al pago de los impuestos de transferencias inmobiliarias correspondientes. **CUARTO:** Condena en costas del proceso, a los señores Saturnino de Jesús de Jesús, Madelin Rafael Fabián, Juan Bautista Reyes de los Santos y en la compañía Nedive, S.R.L., debidamente representada por la señora Elena Contreras de la Cruz, a favor y provecho de los licenciados Gabriel de los Santos de Jesús, José Manuel Peña Sugilio y Rodolfo Antonio Soriano Acosta, quienes actúan en representación de la señora Ana Maribel Cabrera Martínez. **NOTIFIQUESE:** Al Registro de Títulos de la provincia de Monte Plata para la

cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales de Tierras, una vez esta sentencia adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada (sic).

III. Medios de casación

La parte recurrente, en su memorial de casación, no especifica sus medios de casación, sino que, en su sustento, invoca una serie de violaciones a diferentes textos legales.

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

a) En cuanto a la caducidad del recurso de casación

La parte recurrida Ana Maribel Cabrera Martínez en su memorial de defensa solicita, de manera principal, que se declare la caducidad del recurso de casación, debido a que no fue notificada copia íntegra del memorial de casación en cabeza del acto núm. 065/2019, de fecha 27 de marzo de 2019, en el plazo establecido por la ley sobre procedimiento de casación.

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

De conformidad con las disposiciones del artículo 6 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, que establece: *En vista de un memorial de casación, el Presidente proveerá un auto mediante el cual autorizará el emplazamiento de la parte contra quien se dirige el recurso. Este emplazamiento se encabezará con una copia del memorial de casación y una copia del auto del Presidente, a pena de nulidad (...).*

El estudio del acto de emplazamiento núm. 065/2019, de fecha 27 de marzo de 2019, pone de manifiesto que, si bien en el mismo no se indicó que notifica en cabeza de acto el memorial de casación y que la omisión a esa formalidad está prescrita a pena de nulidad del emplazamiento, esa nulidad solo operaría en el caso de que se advierta una lesión al derecho defensa; que, en la especie, la parte recurrida depositó en tiempo oportuno su memorial de defensa, así como su correspondiente notificación, evidencia suficiente de que se respetó la tutela judicial efectiva, por tanto procede rechazar la solicitud de caducidad.

b) En cuanto a la admisibilidad el recurso de casación

La parte recurrida solicita en su memorial de defensa, de manera subsidiaria, que sea declarado inadmisibile el recurso de casación, sosteniendo que la parte hoy recurrente, a pesar de notificársele el recurso de apelación y las audiencias celebradas a propósito de este, no se presentó a sostener sus pretensiones, por lo que son hechos nuevos los que hoy plantea en casación, que no le permite a la Suprema Corte de Justicia realizar un juicio sobre la legalidad de la sentencia y verificar si la ley fue bien o mal aplicada.

En cuanto a esta solicitud de inadmisibilidad del recurso, por la solución que adoptará esta Tercera Sala, de oficio, que conduce a la misma finalidad que la del medio de inadmisión planteado, resulta inoperante examinarlo y *se procede al examen de las violaciones a diferentes textos legales alegadas en el recurso de casación.*

Para apuntalar los agravios contra la sentencia impugnada la parte recurrente alega lo que se

transcribe a continuación:

“(…) 1) Que en fecha cuatro (4) de julio del año dos mil trece (2013), el SR. SATURNINO DE JESÚS DE JESÚS tomo un préstamo a la SRA. ANA MARIBEL CABRERA MARTÍNEZ, por la suma de UN MILLÓN DE PESOS (RD\$ 1,000,000.00), poniendo en garantía una edificación de dos niveles con una vivienda en cada nivel, lo que es lo mismo una edificación de dos viviendas valorada en CUATRO MILLONES DE PESOS (RD\$ 4,000,000.00), de conformidad con el avalúo residencial, realizado por la Ingeniera Leonora Mora, disfrazando dicho préstamo con una venta como garantía del mismo y en donde se le aplicaron los intereses que debería pagar en el plazo acordado, razón por la cual el supuesto contrato de venta se hizo por la suma de UN MILLÓN DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS (RD\$1,225,000.00) entendiéndose que los DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS (RD\$250,000.00) eran por el interés que generaría dicho préstamo, esto debido a que en la mayoría de los casos es el método que se utiliza para garantizar el crédito correspondiente a los préstamos en el municipio de Monte Plata, ya que en la mayoría de los casos las garantías son mejoras edificadas en terrenos del Ayuntamiento Municipal De Monte Plata, solo que a diferencia de la gran mayoría en esta ocasión se trataba de un inmueble que tenía un Título Catastral debidamente registrado. Y que lo que debió hacerse fue registrar una hipoteca en primer rango, lo cual no hizo la SRA. ANA MARIBEL CABRERA MARTÍNEZ, para evitar así el pago de los impuestos correspondientes, razón por la cual además no hizo la transferencia en virtud del acto de venta que se le había firmado, y así a pesar de haberle descontado al SR. SATURNINO DE JESÚS DE JESÚS, los valores correspondientes a los supuestos gastos de cierre nunca transfirió dicho inmueble a su favor, porque de lo que se trataba era de un préstamo con garantía hipotecaria, disfrazado de venta. 2) Que siendo el SR. SATURNINO DE JESÚS DE JESÚS Y la SRA. MADELIN RAFAEL FABIÁN, concubinos entre sí, tal y como se demuestra mediante el acta de nacimiento de su niña menor MARLYN marcada con el No. 000051, inscrito en el libro No. 00001, Folio No, 0051, del año 2011, expedida por la Oficialía Del Estado Civil De La 1RA. Circunscripción de Monte Plata; Se vieron la necesidad de separarse por algunos disgustos y problemas que suceden en muchos matrimonios y concubinatos, razón por la cual la SRA. MADELIN RAFAEL FABIÁN, reclamo la parte que le correspondía de la vivienda que entre los dos habían construido, razón por la cual el SATURNINO DE JESÚS DE JESÚS, decide solicitar un título por pérdida para transferir dicho inmueble a nombre de la señora MADELIN RAFAEL FABIÁN para que haciendo uso de su buen record de crédito que tenía en la compañía Nedive, S.R.L., debidamente representada por la señora ELENA CONTRERAS DE LA CRUZ, tomara un préstamo y así se desinteresara de dicho inmueble, asumiendo el señor SATURNINO DE JESÚS DE JESÚS el compromiso de pagar dicho préstamo, utilizando además el mismo y erróneo modelo de préstamo disfrazado de venta para el SR. SATURNINO DE JESÚS DE JESÚS, y así la SRA. MADELIN RAFAEL FABIÁN quedaba desinteresada de dicho inmueble y el SATURNINO DE JESÚS DE JESÚS, pagaría dicho préstamo y así lo estaba realizando tal y como se puede ver con el aporte de varios recibos de pagos expedidos por la compañía Nedive, S.R.L. 3) Que a raíz de que el SR. SATURNINO DE JESÚS DE JESÚS y LA SRA. MADELIN RAFAEL FABIÁN, tomaron el préstamo con garantía hipotecaria disfrazado de venta la compañía Nedive, S.R.L., la SRA. ANA MARIBEL CABRERA MARTÍNEZ, interpuso una querrela y constitución en actor civil en contra de los SRES. SATURNINO DE JESÚS DE JESÚS Y MADELIN RAFAEL FABIÁN, por supuesto abuso de confianza, y donde, en audiencia de medida de coerción la SRA. ANA MARIBEL CABRERA MARTÍNEZ, admitió que de lo que se trataba era de un préstamo y que por lo tanto no había pagado los impuestos de inscripción de hipoteca, ni tampoco había transferido el indicado inmueble, razón por la cual la Oficina De Atención Permanente Del Juzgado De Instrucción Del Distrito Judicial de Monte Plata no impuso ninguna medida de coerción en contra de SRES. SATURNINO DE JESÚS DE JESÚS Y MADELIN RAFAEL FABIÁN, siendo estos posteriormente favorecidos con un No ha lugar. 4) Que el SR. SATURNINO DE JESÚS DE JESÚS, nunca se negó ni se ha negado a pagar la deuda a la SRA. ANA MARIBEL CABRERA MARTINEZ, ni al SR. JUAN BAUTISTA REYES DE LOS SANTOS, el cual termino de pagar a la compañía Nedive, S.R.L., la suma de NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (RD\$950,000.00) que era lo que restaba el SR. SATURNINO DE JESÚS DE JESÚS, por el préstamo tomado a dicha compañía, sino que por los procesos judiciales en que se vio envuelto tanto por las acciones incoadas por la SRA.

ANA MARIBEL CABRERA MARTÍNEZ, así como también las acciones incoadas por loa SRES. SATURNINO DE JESÚS DE JESÚS Y MADEUN RAFAEL FABIÁN, en contra del SR. JUAN BAUTISTA REYES DE LOS SANTOS, por el hecho de este pretender alegar que había comprado dicho inmueble cuando en realidad lo que se trato file de un préstamo manteniendo la garantía de dicho inmueble, ya que este le había ofertado al SR. SATURNINO DE JESÚS DE JESÚS, una tasa de interés mucho más bajita que la que le impuso la compañía Nedive, S.R.L. 5) Que como se puede observar el AVALUÓ RESIDENCIAL realizado por la INGENIERA LEONORA MORA, el valor del inmueble objeto del presente litigio es de cuatro millones de pesos (RD\$4,000,000.00), lo que resulta ilógico e inaceptable que los propietarios de dicho inmueble, cometan la locura de venderlo en UN MILLÓN DOSCIENTO VEINTICINCO MIL PESOS (RD\$1,225,000.00), por lo que se puede advertir a todas luces que lo que se ha tratado es de un préstamo con garantía hipotecaria disfrazados de venta y donde la SRA. ANA MARIBEL CABRERA MARTÍNEZ, por no pagar los impuestos los impuestos de registro de hipoteca o de transferencia a pesar de habérselo descontado al SR. SATURNINO DE JESÚS DE JESÚS, no realizo dicha transferencia, pues tenía bien claro que lo que se trataba era de un préstamo. 6) Que la ley 108-05 de registro inmobiliario del 23 de marzo del 2005 en su artículo 82 expresa el recurso de casación es la acción mediante la cual se impugna una decisión dictada por un tribunal superior de tierra, el procedimiento para interpones este recurso estará regido por la ley de casación y los reglamentos que se dicten al respecto. 7) Que la ley 3726 del 29 de diciembre de 1953 en su artículo 4 expresa lo siguiente: pueden pedir la casación primero las partes interesadas que hubieren figurado en el juicio, el ministerio público ante el tribunal que dictó la sentencia (parte). 8) Que el artículo 5 de la misma ley expresa que en los asuntos civiles y comerciales en los recursos de apelación se interpondrá con un memorial suscrito por el abogado que contendrá los medios en que se funda y que deberá ser depositado en la secretaria de la suprema corte de justicia dentro de un mes de la notificación de la sentencia. 9) Que existe una sentencia No. 1398-2018-S-00268 notificada mediante acto No. 132/2019 de fecha 22/2/2019 del ministerial Ángel Antonio Valdez Brito alguacil ordinario del Tribunal De Tierras De Jurisdicción Original De La Provincia De Monte Plata. 10) Que en el caso que nos ocupa la sentencia atacada en casación contiene vicios que constituyen una marcada ilogicidad que cercenan los derechos del hoy recurrente, sobre un inmueble que a la sazón está valorado en CUATRO MILLONES DE PESOS (RS\$,4,000,000.00)” (sic).

De la transcripción anterior resulta evidente que la parte recurrente en el desarrollo contenido en su memorial de casación se ha limitado a exponer cuestiones de hecho y simples menciones de situaciones inherentes a las partes en litis y a transcribir textos legales sin precisar en qué parte de la sentencia impugnada se verifican las violaciones de los textos a los que hace referencia, lo que implica que su memorial no contiene una exposición congruente ni un desarrollo ponderable, por lo que no cumple con las condiciones mínimas exigidas por el referido artículo 5 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación.

En tal sentido, al no haber articulado un razonamiento jurídico la parte recurrente en su recurso de casación, toda vez que no vincula un vicio con un punto de derecho decidido por el tribunal *a quo* para poder advertir alguna violación, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, está imposibilitada de determinar si en el caso hubo violación a la ley o al derecho.

En ese tenor, esta Tercera Sala ha sentado el criterio que establece que el hecho de que los medios del recurso sean inadmisibles, ya sea por falta de desarrollo o porque estén dirigidos contra la sentencia de primer grado, no produce la inadmisión del recurso de casación, en razón 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*; por lo que, al ser declaradas inadmisibles todas las violaciones alegadas por la parte recurrente, procede, en consecuencia, rechazar el presente recurso de casación.

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 Saturnino de Jesús de Jesús, contra la sentencia núm. 1398-2018-S-00268, de fecha 13 de diciembre de 2018, 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, 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.