
Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 25 de septiembre de 2019.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Fermín David de Jesús Martínez.
Abogado:	Lic. Leonardo O. Tavárez Rivera.
Recurrido:	Diógenes Rafael Camilo Javier.
Abogado:	Dr. José Menelo Núñez Castillo.

Juez ponente: 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 **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 Fermín David de Jesús Martínez, contra la sentencia núm. 201902182, de fecha 25 de septiembre de 2019, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 15 de noviembre de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Leonardo O. Tavárez Rivera, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 402-2300222-7, con estudio profesional abierto en la calle Beller núm. 24, sector La Basílica, municipio Salvaleón de Higüey, provincia La Altagracia y estudio *ad hoc* en la calle Fuerzas Armadas núm. 105, sector El Millón, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de Fermín David de Jesús Martínez, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 028-0000741-7, domiciliado y residente en la calle San Santiago núm. 5, sector La Basílica, municipio Salvaleón de Higüey, provincia La Altagracia.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 27 de diciembre de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. José Menelo Núñez Castillo, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0057026-6, con estudio profesional abierto en la calle El Número núm. 52-1, 1° planta, sector Ciudad Nueva, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de Diógenes Rafael Camilo Javier, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0065393-8, del mismo domicilio de su representante legal.

3. Mediante dictamen de fecha 19 de marzo de 2020, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República estableció que procede rechazar el presente recurso de casación.

4. 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 Carbuccia, en funciones de presidente, Anselmo Alejandro Bello F., y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrado.

II. Antecedentes

5. En ocasión de la oposición a inscripción de nota preventiva incoada por Fermín David de Jesús Martínez, con relación a la parcela núm. 506595052120, municipio Salvaleón de Higüey, provincia La Altagracia, el Registro de Títulos de Higüey emitió el oficio núm. O.R.077812, de fecha 22 de enero de 2019, que rechazó la solicitud de reconsideración y ratificó la inscripción de nota preventiva a favor Diógenes Rafael Camilo Javier, sobre el inmueble descrito.

6. Contra la referida decisión, Fermín David de Jesús Martínez, interpuso recurso jurisdiccional dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Estela sentencia núm. 201902182, de fecha 25 de septiembre de 2019, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: RECHAZA el Recurso Jurisdiccional depositado en fecha 22 de mayo del año 2019, suscrito por el señor Fermín David de Jesús Martínez, a través de su abogado apoderado, licenciado Leonardo O. Tavárez Rivera, contra el oficio emitido por el Registro de Títulos de Higüey, Oficio número O.R.077812, de fecha 22 de enero del año 2019, con relación a la Parcela No. 506595052120, Higüey, La Altagracia, por las razones dadas. **SEGUNDO:** Se compensan las costas. **TERCERO:** ORDENA el desglose de los documentos depositados según inventarios, en manos de la persona que demuestre calidad, en caso de ser requeridos. **CUARTO:** ORDENA que la Secretaria General de este Tribunal Superior de Tierras, proceda a la publicación de esta sentencia, mediante los mecanismos legalmente establecidos (sic).

III. Medio de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación lo siguiente: “Único medio: Violación del derecho fundamental al debido proceso, falta de base legal, desnaturalización de los hechos y violación del artículo 135 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y Tribunales de Jurisdicción Original” (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

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. Incidente

En cuanto a la inadmisibilidad del recurso de casación

10. La parte recurrida concluye en su memorial de defensa, solicitando la inadmisibilidad del presente recurso de casación: a) por tratarse de una decisión administrativa dictada en ocasión de un recurso jurisdiccional contra un oficio proveniente del Registro de Títulos; b) por falta de desarrollar y señalar la violación de la ley o principio jurídico.

11. Como los anteriores pedimentos tienen por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, procedemos a examinarlos con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

12. En cuanto a la primera causa, el análisis de la decisión impugnada pone de relieve que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este dictó en única y última instancia la sentencia referente al recurso jurisdiccional, que fue conocido de manera contradictoria. Es criterio de esta Tercera Sala, que *al convertirse la decisión impugnada en una verdadera sentencia dictada en última instancia, revestida del carácter jurisdiccional, que emana de un tribunal del orden judicial, es preciso admitir que las mismas sean*

susceptibles del recurso de casación, de conformidad con el artículo 1 de la Ley sobre Procedimiento de Casación; en consecuencia, al cumplir la decisión impugnada con los requisitos de ley para ser objeto de este recurso extraordinario, procede rechazar la inadmisión planteada.

13. Respecto de la segunda causa, el análisis del memorial de casación pone de relieve que la parte recurrente desarrolla las violaciones a la ley imputadas a la decisión impugnada, que permiten a esta corte de casación evaluar el medio propuesto, por lo que se rechaza el medio de inadmisión de que se trata, y se *procede al examen de los aspectos ponderables del único medio de casación.*

14. Para apuntalar el único medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* violó el artículo 135 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y Tribunales de Jurisdicción Original, pues la inscripción de nota preventiva en los inmuebles solo está prevista en los casos de litis sobre derechos registrados. Que al momento de adquirir el inmueble no existía ningún gravamen que lo afectara.

15. 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 Héctor Rochell Domínguez trabó un embargo inmobiliario contra Diógenes Rafael Camilo Javier, en virtud del cual se emitió la decisión núm. 108-2013, de fecha 23 de enero de 2013, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, que adjudicó el inmueble al demandante; b) que la decisión fue confirmada en apelación y posteriormente recurrida en casación, siendo casada y enviado el asunto ante la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, proceso que se encuentra en instrucción; c) que la decisión que adjudica el inmueble fue ejecutada y transferido el inmueble a favor de Fermín David de Jesús Martínez, actuación que conllevó que la parte recurrida solicitara la inscripción de una nota preventiva ante el Registro de Títulos de Higüey, siendo acogida de la solicitud mediante oficio núm. O.R. 077812, de fecha 22 de enero de 2019; d) la referida resolución fue recurrida jurisdiccionalmente por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, la cual rechazó el recurso mediante la sentencia hoy impugnada.

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

“(…) En adición, a dicha ejecución anticipada de sentencia, también sobrevino una transferencia inmobiliaria, a favor de la parte que hoy recurre, señor Fermín David de Jesús Martínez, con lo cual comprobamos, sin lugar a dudas, que se trata de unproceso altamente litigioso en la Jurisdicción Civil, lo cual, a su vez, hace útil la anotación sobrevenida a fin de que no sigan incursionando terceros en el inmueble litigioso. Que en ese tenor, el artículo 68 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, establece que la publicidad es toda actuación que tiene por finalidad poner en conocimiento del público un proceso y todas las acciones emanadas de esta jurisdicción en relación con los mismos. Las precisiones en lo referente a las medidas de publicidad para cada caso con las establecidas por la vía reglamentaria. Que en tal virtud, la publicidad registral se encuentra reglamentada en los artículos 131 y siguientes del Reglamento de los Registros de Títulos, por tanto, aunque no se trate de una Litis ante la Jurisdicción Inmobiliaria, siempre que el Registrador le otorgue la seriedad al título que sustenta la medida precautoria, lo podrá inscribir” (sic).

17. Del examen de la sentencia impugnada se advierte, que el tribunal *a quo* rechazó el recurso de apelación, confirmando con ello la inscripción de nota preventiva realizada por el Registro de Títulos de Higüey, en el inmueble identificado como parcela núm. 506595052120, municipio Salvaleón de Higüey, provincia La Altagracia, por existir un proceso en curso ante la Jurisdicción Civil. Previo a dar respuesta al medio de casación, es importante aclarar que la ley en materia inmobiliaria ha previsto los recursos que pueden ser ejercidos contra las decisiones administrativas, tales como recurso de reconsideración, jerárquico y jurisdiccional, en el que este último se ejercer en sede judicial y debe ser conocido de manera

contradictoria como establece el artículo 191 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierra y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, no obstante las vías de recurso previas al recurso jurisdiccional, nuestro Tribunal Constitucional ha establecido que el ejercicio de esos recursos es una facultad de las partes no una imposición de la ley, *en materia de tierras, el agotamiento de los recursos administrativos es facultativo y no preceptivo*, por tanto las partes pueden optar por la sede judicial para recibir respuesta a sus contestaciones.

18. En cuanto al medio bajo examen, contrario a lo referido por la parte recurrente, la inscripción de nota preventiva es una atribución otorgada a los registros de títulos y se encuentra establecida en el artículo 130 del Reglamento General de Registro de Títulos, cuyo procedimiento de ejecución es regulado por la resolución núm. 21-0313, de fecha 21 de marzo de 2013, de la Dirección Nacional de Registro de Títulos. Este tipo de inscripción es diferente a la originada en virtud del artículo 135 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, el cual se realiza a requerimiento del tribunal apoderado de una litis sobre derechos registrados.

19. Tal como hace constar el tribunal *a quo* la nota preventiva es una medida que tiene por finalidad dar publicidad a las actuaciones que se estén realizando e involucren inmuebles registrados en ocasión de un proceso ante un tribunal o institución distinto a los tribunales y órganos de la jurisdicción inmobiliaria. En ese sentido, con su actuación el tribunal *a quo* no incurrió en la violación de derecho alegada por la parte recurrente, pues su apoderamiento se limitaba a la procedencia o no de la ejecución de la inscripción de nota preventiva, no a los demás aspectos del litigio de los que estaba apoderada la jurisdicción civil.

20. 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, razón por la cual procede desestimar el único medio de casación examinado y con ello, rechazar el presente recurso de casación.

21. Al tenor de lo dispuesto por el artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, cuando ambas partes sucumben respectivamente en algunos puntos, se podrán 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 Fermín David de Jesús Martínez, contra la sentencia núm. 201902182, de fecha 25 de septiembre de 2019, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, 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.