

---

Sentencia impugnada:	Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 13 de noviembre de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Benjamín Félix Estrella González.
Abogada:	Licda. Guadalupe Rodríguez de Cabrera.
Recurrido:	Inocencio de Jesús Fermín González.
Abogado:	Lic. Manuel de Jesús Grullón Salcedo.

*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 marzo de 2021**, año 178° de la Independencia y año 158° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Benjamín Félix Estrella González, contra la sentencia núm. 201800210, de fecha 13 de noviembre de 2018, dictada por la Primera Sala del 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 6 de marzo de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por la Licda. Guadalupe Rodríguez de Cabrera, dominicana, tenedora de la cédula de identidad y electoral núm. 054-0100102-8, con estudio profesional abierto en la calle Rosario, edificio núm. 101, módulo 3, municipio Moca, provincia Espaillat, actuando como abogada constituida de Benjamín Félix Estrella González, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 054-0040644-2, domiciliado y residente en el distrito municipal Las Lagunas, municipio Moca, provincia Espaillat.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 22 de marzo de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Licdo. Manuel de Jesús Grullón Salcedo, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 054-0071701-2, con estudio profesional abierto en la calle Antonio de la Maza núm. 29 altos, municipio Moca, provincia Espaillat y *ad hoc* en la oficina del Licdo. José Sosa, ubicada en la calle 27 de Febrero núm. 481, edificio Acuario, *suite* 307, sector El Millón, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado

constituido de Inocencio de Jesús Fermín González, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 054-062294-9, domiciliado y residente en el distrito municipal Las Lagunas, municipio Moca, provincia Espaillat.

3. Mediante dictamen de fecha 6 de febrero 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.

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

## II. Antecedentes

5. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad parcial de resolución de determinación de herederos incoada por Benjamín Félix Estrella González contra Rafael Antonio Fermín Ramos y Juana Bautista Fermín Hernández, con la intervención voluntaria de Melanio Abercio Fermín Estrella, Juan Bautista Fermín Estrella, Elpidio Antonio Fermín Estrella, Celsa Fermín Estrella de Arias, María Tomasina Fermín Estrella y Ramona Fermín Estrella de Pérez, en relación con las parcelas núms. 824 y 854, DC. núm. 6, municipio Moca, provincia Espaillat, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Espaillat dictó la sentencia núm. 01621600222, de fecha 3 de mayo de 2016, la cual acogió parcialmente la litis, declarando la nulidad parcial de la resolución núm. 2011-418, de fecha 16 de noviembre de 2011, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, que determinó los herederos de Antonio Fermín y María Rosario, y acogió un acto de partición amigable suscrito por sus herederos a favor de Rafael Antonio Fermín Ramos; acogió el acto de venta bajo firma privada de fecha 20 de mayo de 1994, suscrito entre Benjamín Félix Estrella González, en calidad de comprador y Juana Bautista Fermín Hernández, como compradora, en relación con una porción de 3 ½ tareas, dentro del ámbito de la parcela núm. 854, DC. núm. 6, municipio Moca, provincia Espaillat, entre otras disposiciones.

6. La referida decisión fue recurrida en apelación por Inocencio de Jesús Fermín González y Rafael Antonio Fermín Ramos, dictando la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 201800210, de fecha 13 de noviembre de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**“PRIMERO:** *En cuanto al fondo ACOGE parcialmente el recurso de apelación interpuesto por los señores INOCENCIO DE JESUS FERMÍN GONZÁLEZ, dominicano mayor de edad, casado, agricultor, titular de la cédula de identidad y electoral número 054-062294-9, domiciliado y residente en el Distrito Municipal de Las Lagunas, municipio de Moca, y RAFAEL ANTONIO FERMIN RAMOS, dominicano, mayor de edad, casado, agricultor, titular de la cédula de identidad y electoral número 054-0040659-0, domiciliado y residente en el Distrito Municipal de Las Lagunas, municipio de Moca, quienes tienen como abogado constituido y apoderado al licenciado Manuel de Jesús Grullón Salcedo, dominicano, mayor de edad, abogado de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la calle Ángel Morales número 48, edificio Carlos Salcedo (tercera planta) suite No. 305, Moca, por los motivos expuestos.*

**SEGUNDO:** *Este Tribunal actuando por propia autoridad y contrario imperio, REVOCA parcialmente, la sentencia No. 0162160022 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Espaillat, en cuanto, al ordinal segundo, acápite A y B, para que en lo adelante se lea: “En cuanto al fondo de la demanda principal, acoge parcialmente la solicitud de nulidad parcial de la Resolución No. 2011-418 de fecha 16 del mes de noviembre del año 2011 emitida por este Tribunal, en lo referente a las parcelas Nos. 824 y 854 del distrito catastral número 6 del municipio de Moca, provincia Espaillat; que determina herederos y acoge partición amigable a favor del señor Rafael Antonio Fermín Ramos, en consecuencia: A) Acoge el Acto de Venta bajo firma privada de fecha 15 de Septiembre de 1992 registrado*

por ante la Conservaduría de Hipotecas del Ayuntamiento de Moca en fecha 3 de enero de 1995, suscrito por los señores JUANA BAUTISTA FERMÍN HERNÁNDEZ (vendedora) e INOCENCIO DE JESÚS FERMÍN GONZÁLEZ (comprador), con firmas legalizadas por el doctor Alejandro de la C. Brito, Notario Público de los del número para el municipio de Moca, relativo a una porción de terreno con una extensión superficial de 628.06 metros cuadrados o 1 tarea de tierra, dentro de la parcela No. 854 del distrito catastral No. 6 del municipio de Moca, provincia Españat. B) Acoge parcialmente el Acto de venta bajo firma privada de fecha 20 de mayo de 1994 registrado por ante la Conservaduría de Hipotecas del Ayuntamiento de Moca en fecha 9 de julio de 1997, suscrito por los señores JUANA BAUTISTA FERMIN HERNÁNDEZ (vendedora) BENJAMIN FÉLIX ESTRELLA GONZÁLEZ (comprador), con firmas legalizadas por el doctor Manuel Benjamín Bencosme, Notario Público de los del número para el municipio de Moca, contentivo a dos tareas y media (2 1/2) dentro de la parcela No. 854 del distrito catastral No. 6 del municipio de Moca, provincia Españat. **TERCERO:** CONFIRMA en sus demás aspectos la sentencia No. 01621600222 dictada por el tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Españat relativa a la parcela No. 854 del distrito catastral núm. 6 del municipio de Moca, provincia Españat. **CUARTO:** ORDENA levantar cualquier nota preventiva que haya sido inscrita sobre estos derechos, con motivo de esta Litis. **QUINTO:** COMPENSA las costas del proceso. **SEXTO:** ORDENA a la parte más diligente notificar la presente mediante el ministerio de alguacil, a todas las partes involucradas" (sic).

### **III. Medio de casación**

7. La parte recurrente en su memorial de casación no enuncia de forma puntual los medios de casación que lo sustentan, sino que de manera general desarrolla los vicios atribuidos a la sentencia impugnada, lo que impide su descripción específica en este apartado.

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

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.

### **V. Incidente**

#### **En cuanto a la admisibilidad del recurso de casación**

9. La parte recurrida en su memorial de defensa solicita, de manera principal, que se declare inadmisibile el recurso de casación, por no contener la enunciación ni exposición de los medios y textos legales violados por la sentencia impugnada, contrario a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación.

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

11. Ciertamente, tal como lo sostiene la parte recurrida, en su memorial de casación la parte recurrente Benjamín Félix Estrella González, no enuncia ni enumera los medios que invoca contra la sentencia impugnada, sin embargo, en el desarrollo de sus motivaciones hace ciertos señalamientos que permite a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, examinar el recurso y comprobar si los agravios y violaciones que se alegan se encuentran o no presentes en la sentencia impugnada, razón por la cual se desestima el incidente planteado.

12. En el desarrollo de su memorial de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en violación al doble grado de jurisdicción y al debido proceso que dispone el artículo 69 de la Constitución, al no apreciar pruebas fundamentales aportadas por él, así como tampoco valorar que los demandados originales por ante el tribunal de primer grado carecían de motivos para apelar la sentencia porque no les perjudicaba y que lo que perseguían era hacer valer el acto de venta a favor del hoy

recurrido Inocencio de Jesús Fermín González; que una prueba de la violación invocada lo expresa la sentencia cuando en el numeral 26, libro 27, folio 73, dice: “en cuanto al señor Rafael Antonio Fermín Ramos, el otro recurrente, sus pretensiones no se encuentran establecidas de manera clara en el recurso de apelación”; que el tribunal incurrió en desnaturalización de los hechos, al rechazar el medio de inadmisión por falta de calidad propuesto por el exponente contra Inocencio de Jesús Fermín González, sustentado en que no fue parte demandada ni interviniente en primer grado.

13. La valoración de las violaciones invocadas requiere referirnos a las incidencias originadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que Benjamín Félix Estrella González incoó una litis sobre derecho registrados en nulidad parcial de resolución, con relación a la parcela núm. 854, DC. núm. 6, municipio Moca, provincia Espaillat, litis que fue acogida; b) no conforme con esa decisión, Inocencio de Jesús Fermín González y el entonces codemandado Rafael Antonio Fermín Ramos recurrieron en apelación, sustentando el primero haber comprado a Juana Bautista Fermín, en fecha 15 de septiembre de 1992, una porción de terreno dentro de la parcela núm. 854, DC. núm. 6, municipio Moca, provincia Espaillat, equivalente a una tarea; en su defensa, la parte recurrida sostuvo haberle comprado a Juana Bautista Fermín Hernández la cantidad de 3 tareas y media dentro de la referida parcela, en fecha 20 de mayo de 1994; durante la instrucción del proceso, la parte recurrida Benjamín Félix Estrella González, solicitó la inadmisibilidad del recurso de apelación respecto del correcurrente Inocencio de Jesús Fermín González, alegando que no fue parte demandante, demandada, ni interviniente en primer grado, incidente que fue rechazado por el tribunal *a quo* y acogió el recurso mediante la sentencia objeto del presente recurso de casación.

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

“Tal y como ha apuntado la parte recurrida y analizando la instancia depositada por el representante legal de los hoy recurrentes en ocasión de la intervención voluntaria que hicieran en el tribunal de primer grado en fecha 3 de junio de 2013 notificada mediante el Acto No. 897-2013 del ministerial Ramón Pascual Díaz Rosario, alguacil ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat; en el encabezado de la misma solo aparecen los nombres de los señores RAFAEL ANTONIO FERMIN RAMOS y JUANA BAUTISTA FERMIN HERNANDEZ y respecto al señor INOCENCIO DE JESÚS FERMIN GONZÁLEZ no figura actuando de manera directa. Pero, también se ha constatado que en el ordinal tercero de la misma, fue solicitado que se acogiera el contrato de venta bajo firma privada de fecha 15 de septiembre de 1992 contentivo a la transferencia de una porción de 628.06 metros cuadrados ubicados dentro de la parcela que nos ocupa, que hiciera la señora JUANA BAUTISTA FERMIN HERNÁNDEZ a favor de dicho señor. De donde se desprende entonces, que es este documento el que otorga calidad para accionar. Ya que es evidente para este Tribunal que el señor INOCENCIO DE JESÚS FERMIN GONZÁLEZ tiene un interés legítimo sobre este inmueble; lo que a su vez no solo está vinculado a lo que fue decidido por el Tribunal de primer grado no obstante a que no se hiciera constar de manera expresa en la sentencia atacada, sino que también se vincula a lo que resulte de esta instancia (...) En el curso de esa instancia fue presentado por el señor INOCENCIO DE JESÚS FERMIN GONZÁLEZ la copia fotostática de contrato de venta bajo firma privada de fecha 15 de septiembre de 1992 inscrito por ante la Conservaduría de Hipotecas del Ayuntamiento del municipio de Moca en fecha 3 de enero de 1995, mediante el cual la señora JUANA BAUTISTA FERMIN HERNÁNDEZ le transfiere la cantidad de 628.06 metros cuadrados dentro de la parcela No. 854 del D.C. No.6 del municipio de Moca, cuyas firmas fueron legalizadas por el doctor Alejandro de la Cruz Brito Ventura, con la finalidad de que se ordenara la ejecución del mismo. A la ejecución o reconocimiento del documento previamente indicado, se ha opuesto la parte hoy recurrida con el fundamento de que adquirió la totalidad de los derechos que les correspondían a la señora JUANA BAUTISTA FERMIN HERNANDEZ como continuadora jurídica de los señores (...) y que la porción adquirida por el señor INOCENCIO DE JESÚS FERMIN GONZÁLEZ fue transferida a su favor e incluida en su contrato de venta. Ante esta situación, fue requerida la

comparecencia de la señora JUANA BAUTISTA FERMÍN HERNANDEZ, es por ello que en la audiencia celebrada por este Tribunal en fecha 3 de abril de 2018, declaró y citamos: “Yo le vendí una tarea a Inocencio Fermín”, “Le vendí en tres partes -refiriéndose al recurrido-, dos tarea y media a Benjamín Estrella”. Además, reconoció que firmó un contrato con el señor INOCENCIO DE JESÚS FERMÍN y denegó haber vendido tres tareas y media (3 ½) al señor BENJAMÍN FERMÍN, por lo que estas declaraciones robustecen las pretensiones del recurrente, ya que contrario a negar la transferencia la vendedora de ambos estableció, en qué proporciones le vendió a cada uno (...)” (sic).

15. También consta en la sentencia impugnada, lo siguiente:

“Es preciso indicar que en el mismo contrato de venta que la parte recurrida y demandante en primer grado, motiva para que este Tribunal deduzca que también es propietario de la tarea de tierra que con anterioridad había sido comprada por el señor INOCENCIO DE JESÚS FERMÍN GONZÁLEZ, se hizo constar a este último como uno de los colindantes. Lo que nos lleva a colegir, que contrario a lo indicado por ellos para el momento en que pactaron la venta con la señora JUANA BAUTISTA FERMÍN HERNÁNDEZ ya el señor INOCENCIO DE JESÚS FERMÍN GONZÁLEZ se encontraba dentro de la porción de terreno previamente comprada, cobrando sentido lo que ha argumentado la parte recurrente, de que el recurrido había quitado la cerca que ellos habían construido y aró la propiedad de ellos (...) En este caso, el contrato de venta suscrito por la señora JUANA BAUTISTA FERMÍN HERNÁNDEZ a favor del señor INOCENCIO DE JESÚS FERMÍN fue registrado por ante ese departamento en fecha 3 de enero de 1995 siendo suscrito en fecha 15 de septiembre de 1992; mientras que, el contrato del señor BENJAMÍN FÉLIX ESTRELLA GONZALES fue suscrito en fecha 20 de mayo de 1994 y registrado en fecha 9 de julio de 1997. Entonces nos encontramos frente a la particularidad de que una misma persona, en este caso la señora JUANA BAUTISTA FERMÍN HERNÁNDEZ, ha transferido una parte de los mismos derechos a dos personas distintas (...) En efecto, al no quedar dudas de que la compra hecha por el señor INOCENCIO DE JESÚS FERMÍN se realizó primero, nada se opone para que este Tribunal acoja su solicitud. Ello no implica que las pretensiones de la parte recurrida no serán acogidas, sino que en cuanto al contrato de venta que se solicita acoger, será reajustado a la cantidad de dos tareas y media (2 ½) por haber determinado este Tribunal, que fue esta la cantidad de terreno adquirida (...)” (sic).

16. El artículo 80 párrafos II, de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, dispone que: *puede interponer el recurso de apelación cualquiera que haya sido parte o interviniente en el proceso y que se considere afectado por la sentencia emitida, exceptuando los casos de saneamiento, en los que cualquier interesado puede incoar este recurso.*

17. En el tenor anterior, es criterio jurisprudencial que *las vías de recurso que la ley pone a disposición de las partes interesadas solo pueden ser ejercidas por aquellas personas físicas o morales que hayan sido parte en el proceso. Que el recurso de apelación intentado por una persona que no fue parte en primer grado es inadmisibile.*

18. En la especie, del estudio de la decisión impugnada se advierte, que en la sentencia núm. 01621600222, de fecha 3 de mayo de 2016, recurrida ante el tribunal *a quo*, solo figuran como partes de la litis Benjamín Félix Estrella González, en calidad de demandante, Rafael Antonio Fermín Ramos y Juana Bautista Fermín Hernández, parte demandada, y los señores Melanio Abercio Fermín Estrella, Juan Bautista Fermín Estrella, Elpidio Antonio Fermín Estrella, Celsa Fermín Estrella de Arias, María Tomasina Fermín Estrella y Ramona Fermín Estrella de Pérez, como intervinientes voluntarios; de lo que se comprueba que el correcurrente en apelación y ahora recurrido en casación, Inocencio de Jesús Fermín González no fue parte en la litis. En ese sentido, el tribunal *a quo* debió acoger el medio de inadmisión propuesto por la parte demandada y hoy recurrente en casación, Benjamín Félix Estrella González.

19. Es oportuno destacar, *que la calidad deviene de un interés directo en la situación que se desarrolla en justicia;* en la especie, el tribunal *a quo* verificó que el entonces correcurrente en apelación, Inocencio de Jesús Fermín González, no fue parte en el proceso seguido ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción

Original de Espailat, donde se dictó la sentencia apelada ante el tribunal *a quo*, lo que le restaba calidad e interés para recurrirla. Que, en el caso en cuestión, independientemente de los motivos que sustentaron la apelación de la sentencia por parte del hoy recurrido, él, en su calidad de tercero en el proceso, no podía hacer uso del mencionado recurso, por estar reservado exclusivamente para quienes fueron partes en primer grado, tal y como lo sostuvo el hoy recurrente en casación ante la jurisdicción de alzada, en sustento del medio de inadmisión propuesto por él.

20. Por lo antes expuesto, esta Tercera Sala considera que el tribunal *a quo*, contrario a lo que hizo, debió declarar inadmisibile el recurso de apelación interpuesto por Inocencio de Jesús Fermín González; en consecuencia, procede casar por vía de supresión y sin envío, por no quedar nada que juzgar, la sentencia impugnada, en ese único aspecto, en virtud de que la parte recurrente no propone ningún agravio contra los demás aspectos de la referida sentencia.

21. De acuerdo con la tercera parte del artículo 20 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, cuando la casación se funde en que la sentencia contra la cual se interpuso apelación no estaba sujeta a este recurso, como también cuando sea pronunciada por contradicción de fallo, o en cualquier otro caso en que la casación no deje cosa alguna por juzgar, no habrá envío del asunto.

22. Al tenor del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación: *las costas pueden ser compensadas, cuando una sentencia fuere casada por violación a reglas procesales a cargo de los jueces.*

#### **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:** CASA, por vía de supresión y sin envío, en lo relativo al recurso de apelación interpuesto por Inocencio de Jesús Fermín González, la sentencia núm. 201800210, de fecha 13 de noviembre de 2018, 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 dictada y firmada por los jueces que figuran en ella y fue leída en la audiencia pública en la fecha en ella indicada.