

---

Sentencia impugnada:	Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 16 de octubre de 2017.
Materia:	Tierras.
Recurrentes:	Rafaela Peña Vda. Burgos y compartes.
Abogados:	Dr. Francisco Capellán Martínez y Lic. Saulio Antonio Guzmán Balbuena.
Recurrido:	Banco Popular Dominicano, S.A.
Abogados:	Dr. Sebastián Jiménez Báez, Licdas. Xiomara González y Siria Vásquez.

*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 Rafaela Peña Vda. Burgos, Esther Burgos Peña, Rineyda Burgos Peña, Freddy Burgos Peña y Wilfredo Burgos Jiménez, contra la sentencia núm. 201700190, de fecha 16 de octubre de 2017, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante y contra la resolución núm. 201800241, de fecha 7 de agosto de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte.

### **I. Trámites del recurso**

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 11 de febrero de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. Francisco Capellán Martínez y el Lcdo. Saulio Antonio Guzmán Balbuena, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 037-0042532-9 y 097-0016831-4, con estudio profesional, abierto en común, en la oficina de abogados “Capellán & Asociados”, ubicada en la carretera Luperón km. 3, plaza Turisol, local núm. 7-C, municipio San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata y *ad hoc* en la oficina de abogados “J.A. Jurista & Asociados”, ubicada en la avenida Bartolomé Colón núm. 76, plaza Eva Isabel, *suite* 206, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, actuando como abogados constituidos de Rafaela Peña Vda. Burgos, Esther Burgos Peña, Rineyda Burgos Peña, Freddy Burgos Peña y Wilfredo Burgos Jiménez, dominicanos, domiciliados y residentes en la calle Principal núm. 39, sector La Piña,

municipio Sabaneta de Yásica, provincia Puerto Plata, en calidad de sucesores de Rosendo Burgos Martínez.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 4 de abril del 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. Sebastián Jiménez Báez y las Lcdas. Xiomara González y Siria Vásquez, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 031-0114602-9, 031-0078385-5 y 001-1205022-4, con estudio profesional, abierto en común, en la oficina “Castillo & Castillo”, ubicada en la avenida Lope de Vega, edif. núm. 4, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos del Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple, entidad de intermediación financiera organizada de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social principal en la intersección formada por las avenidas John F. Kennedy y Máximo Gómez, torre Popular, Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por María del Carmen Espinosa Figaris y Nairobi Altagracia Núñez Guerrero, dominicanas, provistas de las cédulas de identidad y electoral núms. 008-0021896-8 y 001-1691732-9, domiciliadas y residentes en Santo Domingo, Distrito Nacional.

3. 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.

4. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 10 de febrero de 2021, integrada por los magistrados Manuel 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

5. En ocasión de un proceso de deslinde litigioso incoado por el Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat dictó la sentencia núm. 01621500371, de fecha 26 de junio de 2015, que aprobó los trabajos de deslinde realizados dentro de la parcela núm. 208 del distrito catastral núm. 2 del municipio Gaspar Hernández, provincia Espaillat, entre otras disposiciones.

6. La referida decisión fue recurrida en apelación por Rafaela Peña Vda. Burgos, Esther Burgos Peña, Rineyda Burgos Peña, Freddy Burgos Peña y Wilfredo Burgos Jiménez, dictando la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 201700190, de fecha 16 de octubre de 2017, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** *En cuanto al fondo, SE RECHAZA, el presente Recurso de Apelación, interpuesto por los señores RAFAEL PEÑA VDA. BURGOS, ESTHER BURGOS PEÑA, RINEYDA BURGOS PEÑA, FREDDY BURGOS PEÑA E WILFREDO BURGOS JIMENEZ, en contra de la Sentencia numero 01621500371, de fecha veintiséis (26) del mes de junio del año dos mil quince (2015), por el TRIBUNAL DE TIERRAS DE JURISDICCION ORIGINAL-ESPAILLAT; que tiene por objeto el inmueble siguiente: La Parcela No. 208, designación catastral posicional No. 35768141003, del Distrito Catastral No. 2, del municipio de Gaspar Hernández, provincia de Espaillat; en consecuencia: **SEGUNDO:** SE CONFIRMA la Sentencia número 01621500371, de fecha veintiséis (26) del mes de junio del año dos mil quince (2015), por el TRIBUNAL DE TIERRAS DE JURISDICCION ORIGINAL-ESPAILLAT; que tiene por objeto el inmueble siguiente: La Parcela No. 208, designación catastral posicional No. 315768141003, del Distrito Catastral No. 2, del municipio de Gaspar Hernández, provincia de Espaillat. **TERCERO:** SE ORDENA comunicar la presente Sentencia al Registrador de Títulos del Departamento de Moca, provincia Espaillat, a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales Departamento Norte y demás partes interesadas para que tomen conocimiento sobre el asunto, a los fines de lugar correspondiente (sic).*

## III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Falsa aplicación de la ley. **Segundo medio:** Falta de motivación de la sentencia, violación al derecho de defensa por falsa aplicación de la ley. **Tercer medio:** Errónea interpretación del artículo 344 del código de procedimiento civil, 68 y 69 de la Constitución de la República Dominicana” (sic).

**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.

En cuanto al recurso de casación incoado contra la sentencia núm. 201700190 de fecha, dictada por el la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte.

9. Si bien la parte recurrente enuncia medios de casación en su memorial, los agravios dirigidos contra la sentencia hoy impugnada se extraen del desarrollo conjunto formulado en él, alegando, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en falsa aplicación de la ley y dejaron la sentencia carente de motivación, al limitarse a enunciar los hechos del juez de primer grado, sin realizar un análisis ponderado ni valorar el hecho de que el título obtenido en una venta en pública subasta fue adjudicado con previo conocimiento del fallecimiento de Rosendo Burgos y sin poner en causa a sus sucesores, en violación a los artículos 344 del Código de Procedimiento Civil, los artículos 68 y 69 de la Constitución, la Convención Americana en su artículo 8.1, relativo a los Derechos Fundamentales y los artículos 800 y 1172 del Código Civil, que declara nulo todo acto contrario a la ley y a las buenas costumbres; que la sentencia de adjudicación fue recurrida en casación, por lo que procede casar la sentencia hoy impugnada.

10. 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 de los documentos por ella referidos: a) que mediante solicitud de aprobación de trabajos técnicos de deslinde a requerimiento del Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple, dentro del inmueble objeto de la presente litis, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat dictó la sentencia número 01621500371, de fecha 26 de junio de 2015, que aprobó el deslinde solicitado a favor de la parte hoy recurrida Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple; b) que no conforme con la sentencia dictada por el tribunal de primer grado, la parte hoy recurrente Rafael Peña Vda. Burgos, Esther Burgos Peña, Rineyda Burgos Peña, Freddy Burgos Peña y Wilfredo Burgos Jiménez, mediante instancia de fecha 5 del mes de octubre del año 2015, notificada por acto número 723/2015 de fecha 5 del mes de septiembre del año 2015, del ministerial Ricardo Brito Reyes, Alguacil de Ordinario de la Suprema Corte de Justicia, recurrieron en apelación la sentencia antes descrita; c) que en virtud del recurso de apelación descrito la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, dictó la sentencia núm. 201700190, de fecha 16 de octubre de 2017, la cual rechazó el recurso de apelación y confirmó en todas sus partes la sentencia de primer grado; d) que sobre la sentencia dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte objeto del presente recurso de casación, fue formulada una solicitud de corrección de error material mediante instancia de fecha 27 de julio de 2018, por el Dr. Sebastián Jiménez Báez y las Lcdas. Xiomara González y Siria Vásquez, en representación del Banco Popular Dominicano, S.A., Banco Múltiple, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, la resolución núm. 201800241, de fecha 7 de agosto de 2018, que acogió la corrección de error material en el nombre de Rafaela Peña Vda. Burgos.

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

“[...] Que el titular de un derecho registrado a su nombre tiene un derecho de uso y disposición sobre el mismo, y absolutamente nadie, ni demanda ni recurso alguno, en sus circunstancias, puede impedirle que realice cualquier actuación de hecho o derecho que concierne al mismo, solo por y en virtud de la ley

puede restringírsele esta prerrogativa, que no es el caso, puesto que no existe disposición legal alguna que mande a que por recurso de casación incoado en contra de decisión que no considera una verdadera sentencia, sino un acto de administración judicial, proceda este recurso extraordinario” (sic).

12. En otra parte de la sentencia impugnada el tribunal *a quo*, para fundamentar lo decidido, expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“Que en la especie no se probó ni que se introdujo demanda principal en nulidad, ni tampoco recurso de apelación en contra de la decisión que declaró la adjudicación del Banco Popular, y fue precisamente esta situación, lo que constituyó el motivo de que la decisión se ejecutara en el Registro de Títulos competente, y que actualmente cuente la deslindante la entidad comercial BANCO POPULAR DOMINICANO, S. A., BANCO MÚLTIPLE, con su constancia anotada, lo que implica la acreditación de un derecho de propiedad registrado con todos los efectos, máxime frente a unos recurrentes que no demuestran ya tener vocación de propietarios frente a la parcela en cuestión. Que a tenor de lo anterior, con el enfoque en hecho y en derecho de la solicitud de sobreseimiento, y ante la existencia de que los deslindante cuentan con su constancia anotada sin gravámenes ni cargas, no es posible la obtención de una sentencia que vaya a incidir en la suerte de este litigio; [...] como tampoco ya el argumento de no citación de la persona que se señala, puesto que el procedimiento de embargo inmobiliario, se subsumió en una decisión y esta a su vez en un título ejecutorio con fuerza probatoria y ejecutoria con efectos erga omnes, que lo es la constancia anotada. [...] Que en cuanto al fondo, por lo antes expuesto se ha determinado que la sentencia a quo realizó una correcta interpretación de los hechos y del derecho, de manera que procede rechazar en todas sus partes las conclusiones de la parte recurrente, y por consiguiente el recurso de apelación, confirmando la sentencia de primer grado en todas sus partes” (sic).

13. La valoración de los vicios invocados permite comprobar que los argumentos de la parte hoy recurrente se sustentan en la falta de motivos propios y no ponderación del incumplimiento de notificación del proceso de adjudicación conocido ante el tribunal civil que conoció la venta en pública subasta del inmueble en cuestión, obteniendo la parte hoy recurrida Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple, el derecho de propiedad del inmueble objeto de la presente litis.

14. Del contenido de la sentencia impugnada y de los documentos que conforman el presente recurso de casación se comprueba que el tribunal *a quo*, contrario a lo indicado por la parte recurrente, constató los hechos basado en las pruebas aportadas y que forjó su convicción en derecho, estableciendo criterios propios que justifican lo decidido, ya que como bien indicó el tribunal *a quo*, se trata de una aprobación técnica de trabajos de deslinde solicitada por el titular del derecho el Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple, con derechos y garantías protegidos por la ley que rige la materia y por la Constitución.

15. Asimismo, la parte recurrente sostiene como argumento la violación a los artículos 344 del Código de Procedimiento Civil, los artículos 68 y 69 de la Constitución, la Convención Americana en su artículo 8.1, relativo a los derechos fundamentales y los artículos 800 y 1172 del Código Civil, sustentada en que la sucesión de Rosendo Burgos no fue puesta en causa de la acción civil conocida ante la jurisdicción ordinaria ni valoró que la Suprema Corte de Justicia se encontraba apoderada de un recurso de casación.

16. En ese aspecto analizado, el tribunal *a quo* pudo determinar mediante los medios probatorios presentados ante él que no existía evidencia ni la parte hoy recurrente probó que contra la decisión que declaró adjudicatario a la parte hoy recurrida Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple, fuera introducida una demanda principal en nulidad ni tampoco recurso de apelación alguno, circunstancias que permitieron la concretización y materialización del derecho mediante la inscripción de la decisión de adjudicación y la expedición de la constancia anotada que ampara dichos derechos.

17. Los hechos sostenidos por la parte hoy recurrente debieron presentarse ante el tribunal que generó el documento alegado como irregular y plantear ante él sus argumentos en la forma y procedimientos que establece la ley, lo que no hizo; que lo comprobado permite a esta Tercera Sala determinar, tal y como lo estableció el tribunal *a quo* en su sentencia, que la ejecución del embargo

inmobiliario y la obtención del registro del derecho otorgaron a la parte hoy recurrida el derecho inalienable de poder hacer uso, goce y disfrute de su inmueble, con todas las garantías que le otorgan la Constitución y la ley.

18. En ese orden, el Tribunal Constitucional ha establecido, que: *La propiedad inmobiliaria registrada, amparada en un certificado de título, documento oficial que el Estado otorga al ciudadano como prueba y garantía de su titularidad, no puede ser desconocido por acciones particulares, ni del Estado y sus instituciones, pues esto entrañaría una transgresión al artículo 51 de la Constitución;* que los criterios establecidos permiten a esta Tercera Sala evidenciar que no se configura en el presente caso las violaciones alegadas.

19. Finalmente, el estudio general de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* hizo una correcta apreciación de los hechos y documentos de la causa, exponiendo motivos suficientes, pertinentes y congruentes que justifican la decisión adoptada, razón por la cual se desestiman los agravios examinados y con ello, se rechaza el presente recurso de casación.

En cuanto al recurso de casación incoado contra la resolución núm. 201800241 de fecha 7 de agosto de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte.

20. Esta Tercera Sala requiere precisar que, si bien la parte recurrente dirige su recurso de casación contra la sentencia núm. 201700190, de fecha 16 de octubre de 2017, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte y contra la resolución núm. 201800241, de fecha 7 de agosto del año 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en cuanto a esta última, el recurrente no depositó la resolución impugnada ni realizó en su memorial ninguna exposición dirigida a describir y establecer los agravios generados por ella, en violación al artículo 5 de la Ley 3726-53, Sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, que establece: *Art. 5.- En las materias civil, comercial, inmobiliaria, contencioso administrativo y contencioso-tributario, el recurso de casación se interpondrá mediante un memorial suscrito por abogado, que contendrá todos los medios en que se funda, y que deberá ser depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, dentro del plazo de treinta (30) días a partir de la notificación de la sentencia. El memorial deberá ir acompañado de una copia certificada de la sentencia que se impugna, a pena de inadmisibilidad, y de todos los documentos en que se apoya la casación solicitada. Con relación a las sentencias en defecto, el plazo es de treinta (30) días contados desde el día en que la oposición no fuere admisible;* que la falta del depósito del documento atacado en casación así como la ausencia de agravios dirigidos contra él impide a esta Tercera Sala apreciar sus méritos del recurso dirigido contra ella, por lo que procede declararlo inadmisibile.

21. Al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación: *toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento.*

#### **V. 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 Rafaela Peña Vda. Burgos, Esther Burgos Peña, Rineyda Burgos Peña, Freddy Burgos Peña y Wilfredo Burgos Jiménez, contra la sentencia núm. 201700190, de fecha 16 de octubre 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:** Declara INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por Rafaela Peña Vda. Burgos, Esther Burgos Peña, Rineyda Burgos Peña, Freddy Burgos Peña y Wilfredo Burgos Jiménez, contra la resolución núm. 201800241 de fecha 7 de agosto del año 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras

del Departamento Norte.

**TERCERO:** CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Dr. Sebastián Jiménez Báez y las Lcdas. Xiomara González y Siria Vásquez, abogados de la parte recurrida, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad.

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.