

---

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 24 de agosto de 2015.
Materia:	Tierras.
Recurrentes:	Alberto José Patxot Cartacio y compartes.
Abogado:	Lic. Bienvenido A. Ledesma.
Recurrido:	Thomas Sapper.
Abogado:	Lic. Rubén Darío Félix Casanova.

*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 Alberto José, Omar y Gisela todos de apellidos Patxot Cartacio, contra la sentencia núm. 20154305, de fecha 24 de agosto de 2015, dictada por el 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 19 de octubre de 2015, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Bienvenido A. Ledesma, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0289141-3, con estudio profesional abierto en la calle Danae núm. 64, sector Gascue, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de Alberto José Patxot Cartacio, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1515274-6, domiciliado y residente en calla Max Henríquez Ureña núm. 211, sector Los Prados, Santo Domingo, Distrito Nacional, quien actúa por sí y en representación de Omar Patxot Cartacio y Gisela Patxot Cartacio.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 2 de diciembre de 2015, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Rubén Darío Félix Casanova, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0498306-9, con estudio profesional abierto en la calle Ramón Santana núm. 4, sector Gascue, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de Thomas Sapper, alemán, titular del pasaporte núm. 633655336, domiciliado y residente en la República Federal de Alemania, representado a su vez por Héctor Rafael de Jesús Taveras Ramírez, dominicano, poseedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0061708-3, del mismo domicilio de su abogado constituido.

3. Mediante resolución núm. 3826-2016, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el 9 de noviembre del 2016, se rechazó la solicitud de desistimiento presentada por la parte recurrente Alberto José Patxot Cartacio, Omar Patxot Cartacio y Gisela Patxot Cartacio, por los motivos contenidos en

la resolución descrita.

4. Mediante dictamen de fecha 28 de septiembre de 2020, suscrito por la Lcda. Ana María Burgos, la Procuraduría General de la República estableció que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación.

5. 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 Carbucciona, 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

6. En ocasión de una solicitud de aprobación de deslinde, subdivisión y refundición litigiosa, con relación al solar núm. 4-A, manzana núm. 292, Distrito Nacional, incoada por Héctor Rafael de Jesús Taveras Ramírez, en representación de Thomas Sapper, la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó la sentencia núm. 20145851, de fecha 9 de octubre de 2014, que aprobó los trabajos de deslinde presentados a favor de Thomas Sapper y ordenó expedir certificados de títulos.

7. La referida decisión fue recurrida en apelación por Omar Patxot Cartacio, Alberto José Patxot Cartacio y Gisela Patxot Cartacio, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 20154305, de fecha 24 de agosto de 2015, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

*Solar No.4-A, manzana No. 892, Distrito Catastral No.1, Distrito Nacional; Parcelas posicionales resultantes Nos. 400452267047 y 400452269122 del Distrito Nacional. PRIMERO: ACOGE, en cuanto a la forma y RECHAZA, en cuanto al fondo, el Recurso de Apelación interpuesto por los señores Alberto José Patxot Cartacio, Omar Patxot Cartacio y Gisela Patxot Cartacio, por intermedio de su abogado, licenciado Bienvenido A. Ledesma, en fecha 10 de diciembre de 2014, en contra del señor Thomas Sapper y de la sentencia No. 20145851 de fecha 9 de octubre de 2014, dictada por la Octava Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por los motivos anteriormente expuestos. SEGUNDO: MODIFICA la sentencia No. 20145851 de fecha 9 de octubre de 2014, dictada por la Octava Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por los motivos anteriormente señalados, para que en lo adelante, se lea de la siguiente manera: "Primero: Acoge las conclusiones formuladas en audiencia por el licenciado Rubén Darío Feliz Casanova, en representación de Héctor Rafael de Jesús Taveras Ramírez en representación del señor Thomas Sapper, respecto a la aprobación de trabajos de deslinde, refundición y subdivisión hechos por la agrimensora Ana Ant. Ozuna Nolasco, codia No. 15741; Segundo: Aprueba los trabajos de deslinde, refundición y subdivisión presentados por la agrimensora Ana Ant. Ozuna Nolasco, en relación a una porción de terreno con una extensión superficial de 718.01 metros cuadrados dentro de la manzana No. 292, solar No. 4-A, del Distrito Catastral No. 01 del Distrito Nacional, Matrículas Nos. 0100116671 y 0100025726, de los que resultó la parcela No. 400452268160 (refundición), y las parcelas Nos. 400452267047 y 400452269122 (subdivisión); Tercero: Ordena al Registro de Títulos correspondiente, realizar las siguientes operaciones: a) Cancelar las Constancias Anotadas Nos. 01000116671 y 0100025726, expedida en fecha 08 de febrero de 2011 y 19 de septiembre de 2008, a favor de Héctor Rafael de Jesús Taveras Ramírez en representación del señor Thomas Sapper, que ampara las porciones de terreno de 328.50 y 367.00 metros cuadrados, dentro de la manzana No. 292, solar No. 4-A del Distrito Catastral No.1 del Distrito Nacional; los cuales fueron subdivididos y aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales mediante resolución de fecha 25 de febrero de 2014, resultando las parcelas Nos. 400452267047 y 400452269122; b) Expedir los certificados de títulos que amparen el derecho de propiedad de las parcelas resultantes Nos. 400452267047, con una superficie de 491.51 metros cuadrados, a favor de Thomas Sapper, de nacionalidad alemana, mayor de edad, soltero, portador del pasaporte No. 633655336; c) Levantar las anotaciones Nos. 010226644 y 010226645, que*

pesan sobre una porción de terreno de 328.50 del solar 4-A, manzana 292, D. C. 1, Distrito Nacional. d) Levantar la inscripción provisional precautoria inscrita a consecuencia del presente proceso; e) Ordena a la Secretaria publicar la presente sentencia en la forma que prevé la Ley” **CUARTO:** CONDENA a la parte recurrente, señores Alberto José Patxot Cartacio, Omar Patxot Cartacio y Gisela Patxot Cartacio, al pago de las costas del presente proceso, sin distracción. **QUINTO:** ORDENA a la Secretaria General PUBLICAR la presente sentencia en la forma que prevén la ley y sus Reglamentos y REMTIRLA al Registro de Títulos del Distrito Nacional, para fines de ejecución (sic).

### **III. Medios de casación**

8. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Motivos vagos e incompletos. Violación al artículo 141 del Código de procedimiento civil. **Segundo medio:** Violación a las disposiciones del artículo 20157 del Código Civil” (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.

10. Para apuntalar su dos medios de casación, los que se examinan de forma reunida por su estrecha vinculación y por resultar más útil a la mejor solución que se le dará al caso, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo*, para sustentar el rechazo al pedimento de la parte hoy recurrente y ordenar la cancelación de hipoteca, realizó una motivación vaga, general e imprecisa, sin realizar un análisis de los artículos 2146 al 2160 del Código Civil enunciados por ella, incurriendo en el vicio de falta de motivos y en violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, lo que contraría los criterios jurisprudenciales dados tanto por la Suprema Corte de Justicia como por el Tribunal Constitucional sobre la debida motivación; que además, el tribunal *a quo* violó lo dispuesto en el artículo 2157 del Código Civil relativo a la cancelación de las inscripciones, ya que sustentó la cancelación de la hipoteca inscrita sobre el inmueble en litis, en una sentencia que carecía de la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, pues esta había sido recurrida en casación, atribuyendo el tribunal *a quo* que la sentencia civil núm. 0967/2014, de fecha 31 de octubre de 2014, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, no era objeto de ningún recurso y mantiene su vigor, situación que debe ser decidida por la Suprema Corte de Justicia por ser este el único tribunal con capacidad para decidir sobre un recurso de casación.

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

“Que comprobamos que la “hipoteca judicial provisional convertida en definitiva” (anotación No. 10226644) ampara el mismo crédito que la “hipoteca judicial provisional” (anotación No. 010226645), de donde se deriva que no se trata de inscripciones independientes, sino que por el contrario, deben recibir el mismo tratamiento. Que para decidir con relación a la pretensión planteada, debemos analizar lo previsto por los artículos Nos. 2146 a 2160 del Código Civil dominicano, que ponen a cargo de la parte que solicita la cancelación de una inscripción el depósito de la copia de la sentencia que la ordena, porque debe ser decretada por el tribunal competente; de igual modo, el artículo 122 del Reglamento General de Registro de Títulos, Resolución No. 2699-2009, prevé lo siguiente: “los asientos registrales se cancelan por actos de igual naturaleza que intervengan o hayan consentido las partes que dieron origen al asiento, o por los actos emanados de autoridad competente” (subrayado nuestro), y el artículo 125 del mismo texto establece que: “Los asientos registrales realizados en virtud de una orden judicial se cancelaran solo por otra orden judicial posterior de tribunal competente, salvo renuncia expresa del beneficiario o acuerdo o transacción entre las partes; o que se trate de inscripciones preventivas y provisionales que hayan sido

realizadas por orden judicial sujeta al cumplimiento de una condición o el vencimiento de un plazo” [...] Que mediante sentencia No. 0927/2014 de fecha 31 de octubre de 2014, la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, pronunció el defecto y el descargo puro y simple del señor Luis Augusto Romano Suazo (recurrido) en el proceso seguido por los señores Alberto José Patxot Cartacio, Omar Patxot Cartacio y Gisela Patxot Cartacio, tendente a la revocación de la sentencia dictada en primer grado (No. 038-2013-00574 de fecha 1 de agosto de 2013), que valida la oferta real de pago realizada por el recurrido, por la suma garantizada con la inscripción de la hipoteca judicial provisional convertida en definitiva, antes transcrita” (sic).

12. En otra parte de su decisión, el tribunal *a quo* sigue exponiendo los motivos que textualmente se describen como sigue:

“Que ha sido juzgado por la Corte de Casación dominicana que la sentencia que pronuncia descargo puro y simple no es susceptible de recursos (SCJ, Sala I 30 de enero de 2013) No. 6, B. J. 1226) razón por la que la sentencia recurrida mantiene su vigor [...] Que bajo el entendido de lo expuesto, y por aplicación combinada de los artículos 1234 y 1257 del Código Civil dominicano, los efectos de la extinción de la obligación deben extenderse a las anotaciones inscritas sobre el inmueble, por haber cesado las causales que le dieron origen. Que por consiguiente, este tribunal procederá a acoger las pretensiones de la parte recurrida, y ordenar el levantamiento de las anotaciones indicadas, en la forma que se hará constar en el dispositivo de esta sentencia” (sic).

13. La valoración de los medios requieren 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 el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional fue apoderado de una aprobación de deslinde, subdivisión y refundición litigiosa dentro del solar núm. 4-A, manzana núm. 292, del Distrito Nacional, a solicitud del titular del derecho Thomas Sapper, dictando la sentencia núm. 20145851 de fecha 9 de octubre de 2014, que aprobó los trabajos técnicos solicitados; b) mediante instancia de fecha 10 de diciembre de 2014, la sentencia dictada en primer grado fue recurrida en apelación por los señores Omar Patxot Cartacio, Alberto José Patxot Cartacio y Gisela Patxot Cartacio en solicitud de inscripción de hipoteca a favor de Ramón Darío Patxot, en la parcelas resultantes de los trabajos técnicos realizados dentro del inmueble en litis; c) que la parte recurrida Thomas Sapper en el proceso de instrucción del recurso de apelación indicado, depositó en contraposición al este, la sentencia civil núm. 038-2013-00574 de fecha 1 de agosto de 2013, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Quinta Sala, que decidió una demanda en validez de ofrecimiento real de pago contra los señores Omar Patxot Cartacio, Alberto José Patxot Cartacio y Gisela Patxot Cartacio en calidad de sucesores de Ramón Darío Patxot, ordenando la liberación del pago, la cual fue confirmada mediante sentencia civil núm. 0927/2014, de fecha 31 de octubre de 2014, de la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, que validó la oferta real de pago realizada por su causante, en ocasión al recurso de apelación interpuesto contra la sentencia civil de primer grado de fecha 1 de agosto de 2013, antes indicada; d) que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, luego de la instrucción del caso, dictó la sentencia núm. 20154305, de fecha 24 de agosto de 2015, rechazando el recurso de apelación en la forma que consta en su contenido y la cual es el objeto del presente recurso de casación.

14. De los medios analizados y de la sentencia objeto del presente recurso revelan que la parte hoy recurrente alega, de manera principal, que la sentencia hoy impugnada no contiene motivos que sostengan el rechazo a la acción recursiva interpuesta por la parte hoy recurrente, incoada con el objetivo de mantener inscrita la hipoteca judicial provisional e hipoteca judicial definitiva que pesaban sobre una porción de terreno de 328.50 m<sup>2</sup>, dentro del inmueble objeto de los trabajos técnicos aprobados.

15. En ese orden y antes de proceder a la contestación de los medios sujetos a análisis, es imperativo indicar que en casos como estos donde se invoca una violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, por falta de motivos, esta Tercera Sala ha establecido mediante jurisprudencia

reiterada y constante: [...] *que los Tribunales de Tierras son jurisdicciones especiales regidas por la ley que los creó, conjuntamente con sus reglamentos; que los requisitos establecidos por el referido artículo 141 del Código de Procedimiento Civil quedaron incorporados o subsumidos en el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria que complementa la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y que consagra que debe contener los motivos en que se funda.*

16. El estudio de la sentencia impugnada permite comprobar, a diferencia de lo establecido por la parte hoy recurrente, que el tribunal *a quo* estableció motivos suficientes que permiten validar los hechos comprobados con el derecho aplicado, tal y como consta en la sentencia en la que se establece como prueba relevante la sentencia civil núm. 0927/2014, de fecha 31 de octubre de 2014, de la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, que validó la oferta real de pago realizada por el recurrido y ratificando la sentencia civil de primer grado de fecha 1 de agosto de 2013, que liberó de la obligación de pago contraída mediante sentencia civil núm. 321 de fecha 10 de septiembre de 1968, por haber cumplido satisfactoriamente con el pago, en aplicación de los artículos 1234 y 1257 del Código Civil, relativos a la extinción de la obligación mediante el pago.

17. Se evidencia además, que el hecho de que los jueces del fondo no hayan particularizados motivos en relación con los artículos 2146 al 2160 del Código Civil enunciados por ellos, relativos a la inscripción de privilegios e hipotecas y la cancelación de estos, no supone ni evidencia, *prima facie*, que no hayan sido valorados ni evaluados con la finalidad de determinar el alcance y efectividad de los pedimentos tendentes a mantener o cancelar las anotaciones sobre hipoteca judicial inscritas sobre el inmueble objeto de la litis, ya que el tribunal *a quo* estableció como punto fundamental los elementos probatorios que demostraban la extinción de la obligación y que permitieron ordenar el levantamiento de las anotaciones sobre el inmueble resultante de los trabajos técnicos de deslinde, subdivisión y refundición solicitados.

18. En cuanto a la violación al artículo 2157 del Código Civil, el cual establece que *Las inscripciones se cancelan por el consentimiento de las partes interesadas, que tengan capacidad para este objeto, o en virtud de una sentencia en última instancia, o pasada en autoridad de cosa juzgada*, la parte hoy recurrente no depositó ante esta Tercera Sala, ni se evidencia en los documentos que sustentan el presente recurso de casación, que fuera presentado ante los jueces del fondo ningún elemento probatorio o prueba escrita que demuestre tal y como afirma, que la sentencia civil núm. 0927/2014 de fecha 31 de octubre de 2014, de la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, que validó la oferta real de pago realizada por el recurrido y ratificó la sentencia civil de primer grado de fecha 1 de agosto de 2013, no ha adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, por estar pendiente de un recurso de casación.

19. En casos similares, esta Suprema Corte de Justicia ha establecido mediante jurisprudencia constante, que alegar no es probar y las afirmaciones deben ser sostenidas en pruebas; por lo que el tribunal *a quo* sustentó en hechos y derecho la sentencia hoy impugnada. Que en tal sentido, correspondía a la parte hoy recurrente Alberto José Patxot Cartacio, Omar Patxot Cartacio y Gisela Patxot Cartacio, en virtud del principio *actori incumbit probatio*, proporcionar y satisfacer los medios a fin de demostrar hechos contrarios a los establecidos mediante los medios probatorios presentados ante los jueces del fondo, conforme con lo que establece el artículo 1315 del Código Civil; en ese mismo orden, esta Suprema Corte de Justicia ha establecido que *nadie puede prevalerse en justicia de sus propias afirmaciones para derivar derechos en beneficio de su causa. Conforme al artículo 1315 del Código Civil, los hechos alegados deben ser establecidos por medios de prueba idóneos.*

20. Finalmente, el examen de la sentencia impugnada revela, que contiene una relación completa de los hechos de la causa, de las pruebas aportadas, contiene motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, criterios por los cuales procede rechazar el presente recurso de casación.

21. Al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de

Casación, el cual expresa que: *toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas de 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 Alberto José, Omar y Gisela todos de apellidos Patxot Cartacio, contra la sentencia núm. 20154305, de fecha 24 de agosto de 2015, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Lcdo. Rubén Darío Félix Casanova, abogado de la parte recurrida, quien afirma estarlas avanzando en su mayor parte o totalidad.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccion, 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.