

## SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 60

|                      |  |
|----------------------|--|
| Sentencia impugnada: | Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 30 noviembre de 2015.   |
| Materia:             | Tierras.   |
| Recurrentes:         | Backfire Corp. y compartes.  |
| Abogados:            | Licdos. Francisco José Brown Marte y Ricardo Santana Mata.   |
| Recurridos:          | César Manuel Álvarez Fernández y compartes.  |
| Abogados:            | Dr. Manuel Enerio Rivas, Dra. Austria Mañón Genao, Licdas. María Esther Fernández A. de Pou, Jeanny Aristy Santana, Licdos. José Miguel González G., Ramón Lantigua A., Félix Constantino Bolonotto Vidal y Lorenzo Aguasanta. |

*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 Carbuccion, 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 **28 de abril 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 la razón social Backfire Corp., contra la sentencia núm. 20156264, de fecha 30 noviembre 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 principal fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 18 de enero de 2016, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Francisco José Brown Marte, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0949756-0, con estudio profesional abierto en la autopista San Isidro, plaza Filadelfia, tercer nivel, *suite* A-316, frente a la zona franca, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, actuando como abogado constituido de la razón social Back Fire Corp., sociedad de comercio organizada de conformidad con las leyes panameñas y constituida de según las leyes de la República Dominicana, RNC 131-02337-1, con domicilio social en la avenida Abraham Lincoln núm. 617, plaza Castilla, local 18-A, Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por su gerente Carlos Alberto Barján Stefan, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0171233-9, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. De igual manera, fue interpuesto recurso de casación incidental mediante memorial depositado en fecha 4 de febrero de 2016, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Ricardo Santana Mata, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1814965-7,

con estudio profesional abierto en la avenida Ramón Emilio Mella Martí núm. 28, primer nivel, local 100, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de Rafael Leónidas Abreu Valdez y Melissa Danelania Rivas Aquino, dominicanos, dotados de las cédulas de identidad y electoral núms. 002-0054636-4 y 001-0895632-9, domiciliados y residentes en Santo Domingo, Distrito Nacional.

3. La defensa al recurso de casación principal fue presentada mediante memorial depositado en fecha 8 de enero de 2016, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por Lcdos. María Esther Fernández A. de Pou, Jeanny Aristy Santana, José Miguel González G. y Ramón Lantigua A., dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1136471-7, 001-1474666-2, 037-0102981-5 y 001-0454919-1, con estudio profesional, abierto en común, en la oficina de abogados "Russin Vecchi & Heredia Bonetti", ubicada en la calle El Recodo núm. 2, edif. Monte Mirador, tercera planta, sector Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional y los Dres. Manuel Enerio Rivas y Austria Mañón Genao, dominicanos, poseedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0011475-0 y 001-0931312-2, con estudio profesional, abierto en común, en la avenida Rómulo Betancourt núm. 1212, suite 1206, sector Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional; actuando como abogados constituidos de César Manuel Álvarez Fernández, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0203531-8, Isabel Altagracia Covadonga Álvarez Fernández, dominicana, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0198581-0; Inmobiliaria Feralva, SA., organizada de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio en la calle El Recodo núm. 2, edif. Monte Mirador, tercera planta, Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por su presidente Teresa Álvarez de Fernández, dominicana, tenedora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0173193-3; Arturo Álvarez Fernández, dominicano, dotado de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0203532-6, Manuel Enerio Rivas, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0011475-0, y Napoleón Estévez, dominicano, poseedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0105390-8.

4. De igual forma, fue depositado el recurso incidental accesorio contenido en el memorial de fecha 24 de mayo de 2017, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. Félix Constantino Bolonotto Vidal y Lorenzo Aguasanta, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0094652-4 y 001-0651455-7, con estudio profesional, abierto en común, en el domicilio de su representada, actuando como abogados constituidos de la sociedad comercial Bávaro Green Construction, SRL., constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social en la avenida Gustavo Mejía Ricart núm. 120, local núm. 104-B, condominio Las Anas, ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por su gerente Andrés Giro Teixido, español, poseedor de la cédula de identidad núm. 001-1845093-9, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional.

5. Mediante resolución núm. 5194-2018, dictada en fecha 15 de noviembre de 2018, por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, se declaró el defecto de los correcurridos Firenze Holding, Alejandro Maleno Figueroa, Antonia Arias Feliz, América Emilia Fernández Acosta de Horton e Inversiones Nouel, SRL.

6. Mediante dictamen de fecha 25 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.

7. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 10 de febrero de 2021 integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, Moisés A. Ferrer Landrón y Anselmo Alejandro Bello F., jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

8. La magistrada Nancy I. Salcedo Fernández no firma la presente decisión, por haberse deliberado con anterioridad al 6 de abril de 2021, fecha en la cual se integró como jueza miembro de esta Sala.

## *II. Antecedentes*

9. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en aprobación de trabajos de deslinde,

subdivisión y transferencia en relación con la Parcela núm. 36-A-1-A del Distrito Catastral núm. 8 del Distrito Nacional y las Parcelas núms. 309501754433, 309501747465, 309501621963, 309501417456, 309501305105 y 309501207957, incoada por Emilia Fernández de Álvarez, la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó la sentencia núm. 20134460, de fecha 20 de septiembre de 2013, que rechazó la aprobación de deslinde y transferencia solicitado por Emilia Fernández de Álvarez.

10. La referida decisión fue recurrida en apelación por Emilia Fernández de Álvarez, mediante instancia de fecha 8 de noviembre de 2013, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 20141997, de fecha 2 de abril de 2014 y que textualmente dispone lo siguiente:

*Parcelas resultantes: Nos. 309501754433, 309501747465, 309501621963, 309501417456, 309501305105 y 309501207957, ubicadas en Yaco, municipio Pedro Brand, provincia Santo Domingo.*

**PRIMERO:** *ACOGE, en cuanto a la forma, el Recurso de Apelación interpuesto por la señora Emilia Fernández de Álvarez por intermedio de su abogado, Dr. Domingo Erasmo Reyes, en fecha 08 de noviembre del 2013, en contra de la sentencia No. 20134460 de fecha 20 de septiembre del 2013, dictada por la Sala III del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por los motivos anteriormente expuestos j en consecuencia, b acoge en cuanto al fondo, en razón de las conclusiones formuladas por sus ahogados, en audiencia defecha 15 de enero del año 2014.*

**SEGUNDO:** *REVOCA la sentencia No. 20134460 de fecha 20 de septiembre del 2013, dictada por la Sala III del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por los motivos anteriormente señalados, cuyo dispositivo fue transcrito en el primer considerando de esta sentencia.*

**TERCERO:** *HOMOLOGA el contrato de compra venta suscrito entre la señora Emilia Fernández de Álvarez y la sociedad Backfire Corp., debidamente representada por el señor Carlos Barjan Stefan, en fecha 31 de mayo del año 2013, legalizadas las firmas por la Lic. Aura I. Crespo B., Notario Público de bs del número del Distrito Nacional, matrícula No. 5162.*

**CUARTO:** *APRUEBA de manera definitiva, los trabajos de deslinde presentados por la Agrimensora Hilka Bastilla Rodríguez, con relación a una superficie de 115,636.99 metros cuadrados dentro del ámbito de la Marcela No. 36-A-I-A del D. C. No. 08 del Distrito Nacional, cuya Parcela Resultante es la posicional No. 309501522228, Yaco; Municipio Pedro Brand; Provincia Santo Domingo, a su vez subdividida en las parcelas Nos. 309501754433, 309501747465, 309501621963, 309501417456, 309501305105 y 309501207957, ubicadas en Yaco, municipio Pedro Brand, provincia Santo Domingo, por haberse realizado conforme a la ley de Registro inmobiliario y Reglamentos complementarios.*

**QUINTO:** *ORDENA al Registro Títulos de la provincia de Santo Domingo, realizar las siguientes operaciones: a) CANCELAR la Constancia Anotada con Matrícula No. 0100041464, expedida a favor de la señora Emilia Fernández de Álvarez, dominicana, mayor de edad, provista de la cédula de identidad y electoral No. 402-2063063-2 (cédula de identidad personal No. 003254-001), casada con el señor Arturo Álvarez López, dominicano, mayor de edad, provisto de la cédula de identidad y electoral No. 029-0004400-5, domiciliados y residentes en esta ciudad, que ampara una superficie de: 138,349.09 Mts<sup>2</sup>, dentro del ámbito de la Parcela No. 36-A-I-A, del Distrito Catastral No. 08, Distrito Nacional; b) EXPEDIR un nuevo Certificado de Título, y su correspondiente Duplicado del Dueño, que ampare el derecho de propiedad de las Parcelas resultantes del deslinde y subdivisión Nos. 309501754433, 309501747465, 309501621963, 309501417456, 309501305105 y 309501207957, ubicadas en Yaco, municipio Pedro Brand, provincia Santo Domingo, con las superficies y linderos que constan en los planos que serán remitidos al Registro de Títulos, a favor de la sociedad Backfine Corp., entidad panameña constituida de conformidad con las leyes dominicanas, con RNC No. 1-31-02337-1, con domicilio social y asiento principal en la avenida " Abraham Lincoln No. 617, Plaza Castilla, Local 18-A, debidamente representada por el señor Carlos Alberto Barjan Stefan, dominicano, mayor de edad, casado, provisto de la cédula de identidad y electoral No. 001-0171233-9, domiciliado en esta ciudad; c) CANCELAR la anotación provisional que pesa sobre el inmueble, una vez la presente sentencia adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada en razón del artículo 136 del Reglamento de bs Tribunales Superiores de Tierras y Jurisdicción Original; **SEXTO:** ORDENA a la Secretaría General publicar la presente sentencia en la forma que prevé la ley y sus Reglamentos complementarios y remitirla al Registrador de Títulos y a la*

*Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines correspondientes (sic).*

11. La referida decisión fue recurrida en tercería por César Manuel Álvarez Fernández, Helga del Carmen Álvarez Alfau, Isabel Altagracia Covadonga Álvarez Fernández e Inmobiliaria Feralva SA., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, la sentencia núm. 20156264, de fecha 30 de noviembre de 2015, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** RECHAZA el medio de inadmisión presentado por la parte recurrida en tercería, razón social Black Fire Corporation, debidamente representada por su abogado el Lic. Francisco José Brown Marte, respecto de la tercería promovida por los señores Cesar Manuel Álvarez Fernández, Helga del Carmen Álvarez Alfau, Isabel Altagracia Covadonga Álvarez Fernández e Inmobiliaria Feralva, S.A, en contra de la sentencia No. 20141997, dictada en fecha 02 de abril del 2014 por este Tribunal Superior de Tierras, a propósito del recurso de apelación interpuesto por la Sra. Emilia Fernández de Álvarez, en contra de la sentencia No. 20134460, dictada en fecha 20 de septiembre del 2013, por la Tercera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; sentencia de primer grado que - a su vez- fue dictada a causa de la demanda original, sobre aprobación de trabajos de Deslinde, Subdivisión y Transferencia, lanzada por la señora Emilia Fernández de Álvarez. En consecuencia, ha lugar a ADMITIR la indicada tercería, en la forma; esto así, atendiendo a las precisiones de debido proceso desarrolladas en la parte considerativa de esta sentencia. **SEGUNDO:** ORDENA la continuación del procedimiento, en la fase de presentación de pruebas. **TERCERO:** RESERVA las costas para que sigan la suerte de lo principal (sic)

### *III. Medios de casación*

*a) En cuanto al recurso de casación principal interpuesto por la razón social Backfire Corp.*

12. La parte recurrente principal invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Violación a la ley, falsa y errónea interpretación o aplicación al principio octavo y al artículo 3, de la ley 108-5, de Registro Inmobiliario. **Segundo medio:** Violación al derecho de defensa y falta de respuestas a conclusiones” (sic).

*b) En cuanto al recurso de casación incidental interpuesto por Rafael Leónidas Abreu Valdez y Melissa Danelania Rivas Aquino*

13. La parte correcurrente incidental en su memorial de casación no enuncia de forma puntual los medios 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.

*c) En cuanto al recurso de casación incidental interpuesto por la sociedad comercial Bávaro Green Construction, SRL.*

14. La parte correcurrente incidental no propone en su memorial ningún medio de casación y se adhiere en todas sus partes a los medios y conclusiones del recurso de casación principal.

### *IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar*

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

15. 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 solicitud de fusión de expedientes**

16. Mediante instancia de fecha 26 de junio de 2017, depositada en la secretaría de esta Suprema Corte de Justicia, suscrita por el Lcdo. Francisco José Brown Marte, abogado constituido de la parte recurrente principal, la razón social Backfire Corp., solicita la fusión de los expedientes núms. 2016-238, 2016-72, 2016-2432 y 2016-1313, contentivos de recursos de casación contra la sentencia núm.

201562664, de fecha 30 de noviembre de 2015, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

17. El análisis de la presente solicitud de fusión permite advertir en cuanto al expediente identificado como 216-2432, que corresponde a un expediente depositado ante la Primera Sala de esta Suprema Corte de Justicia, el cual fue fallado mediante sentencia núm. 1255 de fecha 28 de junio de 2017, y que no guarda ninguna relación con el presente caso analizado; que en lo relativo al expediente núm. 2016-1313, este fue decidido mediante resolución administrativa núm. 003-2020-SRES-00596, de fecha 27 de marzo del 2020, dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, que declaró perimido el recurso de casación incoado; que en cuanto al expediente núm. 2016-72, este no se encuentra en estado de recibir fallo por encontrarse incompleto, en consecuencia, procede desestimar la indicada solicitud *y se procede al examen de medios de casación y agravios que sustentan los recursos.*

### **En cuanto al recurso de casación principal interpuesto por la razón social Backfire Corp.**

18. Para apuntalar sus dos medios de casación, los que se examinan de forma reunida por su estrecha vinculación, la parte recurrente principal alega, en síntesis, que el tribunal *a quo* incurrió en violación a la ley, omisión de estatuir sobre conclusiones, violación al derecho de defensa y demás vicios invocados, al admitir un recurso extraordinario en tercería ante la jurisdicción inmobiliaria, que le es extraño, ya que esta jurisdicción establece su propio procedimiento como es la litis sobre derechos registrados señalada en los artículos 28, 29, 30 y 62 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, que permite a toda persona que entienda ha sido afectado en su derecho reclamar ante esa jurisdicción; que en ese orden, la parte hoy recurrente solicitó mediante la exposición de varias causas la inadmisibilidad del recurso de tercería incoado ante el Tribunal Superior de Tierras, sin embargo, el tribunal *a quo* solo respondió una de las causas que fundamentaba el medio de inadmisión y no en cuanto a que la sentencia contra la cual se interpuso la tercería se encuentra ejecutada a favor de terceros que no fueron parte del proceso del deslinde, violando el derecho de defensa de esos terceros adquirentes de buena fe y obviando lo que representaría una tercería que se conoce en un solo grado; vulnerando los artículos 28 y siguientes de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, el principio IV de la referida ley relativo a la imprescriptibilidad del derecho registrado y los artículos 68 y 69 de la Constitución.

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

“[...] Que en un segundo sistema, se ha entendido que *-en resumen-* por la aplicación conjunta y armónica del principio VIII y del artículo 3 de la Ley No. 108-05, relativos a la supletoriedad del derecho común en materia inmobiliaria, los cánones atinentes a la tercería han de regir en el contexto analizado; que la sola circunstancia de que taxativamente no lo consigne la ley positiva, no es óbice para que en base a los principios procesales y al referido carácter supletorio de derecho común, se permita que terceros que se sientan afectados por decisiones rendidas en esta materia, deduzcan tercería y, en consecuencia, puedan ejercer su derecho de defensa, que es lo que sugiere el debido proceso. Que a juicio de este Tribunal Superior de Tierras, el sistema que admite la tercería en la jurisdicción inmobiliaria es más afín con la constitucionalización de los procesos; concepto jurídicamente que tiene como eje nuclear el respecto al derecho de defensa, que es la prerrogativa que debe ser tutelada eficazmente en todos los escenarios procesales que pudiera presentarse (sic).

20. 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 no resulta ocioso aclarar que el hecho de existir en materia inmobiliaria un trámite para litis de derecho registrados, no debe ser obstáculo para el ejercicio del derecho de defensa por parte de un tercero, bajo la fórmula de la tercería. No es sostenible conminar a un tercero a lanzar una demanda principal, cuando el derecho de defensa está consagrado constitucionalmente y las reglas de la tercería, tal

como se ha visto, son aplicables en esta materia. No debe perderse de vista que en el proceso ordinario, por igual, es posible que el tercero lance una demanda principal, promoviendo una instancia para hacer valer sus intereses y, sin embargo, allí no se discute la aplicabilidad de la tercería por esa situación. Pero tampoco la posibilidad de intervenir en el proceso, como ya hemos establecido, debe obstaculizar la tercería, y es que no siempre el tercero se entera que existe un proceso que puede afectarle durante el curso del mismo; pudiera ocurrir, y en efecto suele suceder, que el tercero se entera del asunto luego de dictarse la sentencia que le resulta perjudicial. Es optativo del tercero, pues, demandar en intervención, pasando con ello a ser “parte” y, por tanto, excluyendo la tercería, o bien recurrir en tercería, una vez sea dictada la sentencia que afecte sus derechos. Que una vez admitida la tercería ante la jurisdicción inmobiliaria, por argumento a fortiori ha de concluirse que carece de méritos el medio de inadmisión sometido a nuestro escrutinio y, por tanto, ha lugar a su rechazamiento, al tiempo de ordenar la continuación del curso del procedimiento, en la fase de presentación de pruebas; tal como se indicará en la parte dispositiva (sic).

21. La valoración de los medios de casación planteados y de la sentencia impugnada nos permite comprobar, que los argumentos de la parte hoy recurrente se sustentan en violaciones contra la ley inmobiliaria y al derecho de defensa, entre otras, en razón de que el tribunal *a quo* admitió el recurso extraordinario en tercería interpuesto en fecha 22 de mayo de 2015, contra la sentencia núm. 20141197, de fecha 2 de abril de 2014, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, que decidió un recurso de apelación contra la sentencia de primer grado que rechazó una aprobación de trabajos de deslinde y transferencia litigiosa dentro del inmueble en cuestión.

22. La tercería ha sido definida como [...] *un recurso extraordinario que tiende a la retractación o reforma de una sentencia, previsto a favor de los terceros para evitar los perjuicios que pueda causarles un fallo judicial dictado en un proceso en el que ni ellos ni las personas que representan hayan sido citadas.*

23. El Principio VIII y el párrafo II del artículo 3 de la indicada Ley 108-05 de Registro Inmobiliario instituyen *el carácter supletorio del derecho común ante la jurisdicción inmobiliaria únicamente cuando existe en los procesos llevados ante ella, duda, oscuridad, ambigüedad o carencia.*

24. Por su parte, la referida Ley de Registro Inmobiliario, en sus artículos 79 al 88 establecen los recursos que pueden ser interpuestos contra las decisiones jurisdiccionales tales como: la apelación, la casación, la revisión por causa de error material y la revisión por causa de fraude; que en ese orden la referida ley inmobiliaria establece el procedimiento de litis sobre derechos registrados en su artículo 28, estableciendo que *Es el proceso contradictorio que se introduce ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria en relación con un derecho o inmueble registrado;* que el artículo 29, por su parte expresa que *Los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria son los únicos competentes para conocer de las litis sobre derechos registrados siguiendo las disposiciones procesales contenidas en la presente ley y sus reglamentos. Las acciones deben iniciarse por ante el tribunal de jurisdicción original territorialmente competente.*

25. De una correcta interpretación de la norma que rige los recursos contra las sentencias jurisdiccionales en la jurisdicción inmobiliaria se comprueba, que el recurso de tercería no forma parte de los procedimientos admitidos para atacar una sentencia dictada ante esa jurisdicción, ya que la citada Ley de Registro Inmobiliario es una ley procesal que regula todos los procedimientos y trámites legales para accionar ante ella como tribunal especial o de excepción, incluido los recursos contra las sentencias que ante ella pueden ser admitidos.

26. Esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha establecido mediante jurisprudencia constante que: *La ley 108-05 que regula el registro de todos los derechos inmobiliarios en la República Dominicana tiene carácter procesal y, por tanto, debe aplicarse para todos los actos que hayan de efectuarse después de su entrada en vigor [...];*

27. En ese sentido, el artículo 69.9 de la Constitución de la República, en cuanto a los recursos, establece que: *Toda sentencia puede ser recurrida de conformidad con la ley;* por su parte, el artículo 149,

párrafo III, indica que: *Toda decisión emanada de un tribunal podrá ser recurrida ante un tribunal superior, sujeto a las condiciones y excepciones que establezcan las leyes.*

28. La Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, mediante la litis sobre derechos registrados, establece una vía eficaz e idónea para que cualquier persona que se sienta lesionada en relación con un derecho registrado, pueda accionar en justicia aun cuando el documento o acto generador del agravio haya sido ejecutado y expedido el certificado de título; esto quiere decir, que los alegados terceros ante la jurisdicción inmobiliaria tienen mediante el procedimiento de la litis, un rango de acción más amplio y con mayor garantía procesal mediante del conocimiento en doble grado de jurisdicción y la oportunidad para presentar sus medios de defensa ante los jueces del fondo; garantía y protección que se extiende también para aquellos contra quienes se dirige la demanda.

29. En un criterio más amplio y acorde con el espíritu de la ley inmobiliaria, el procedimiento de la litis conjuntamente con su sistema de publicidad, permite garantizar con mayor eficacia los derechos de los terceros, así como también protege con mayor rigor el derecho de propiedad contenido en un certificado de título, y con ello la seguridad jurídica que forma parte, al igual que el derecho de defensa, del bloque constitucional, máxime cuando el derecho protegido por la Ley núm. 108-05, como es el derecho de propiedad tiene un carácter social.

30. Asimismo, es el legislador quien mediante la norma ha establecido las formas y procedimientos en los cuales se puede acceder ante una jurisdicción y cuya aplicación permite el correcto funcionamiento del ordenamiento jurídico estatuido y, con ello, la tutela judicial efectiva, al establecer las formalidades legales para accionar en justicia; que en ese orden, dar cabida a un recurso extraordinario como la tercería en virtud del principio VIII, así como el artículo 3 párrafo II, es desbordar el objetivo por el cual fue instaurado, ya que el legislador establece con claridad las acciones y recursos que se pueden interponer contra las sentencias dictadas por dicho tribunal, sin que de su interpretación se configure vaguedad, duda o carencia.

31. Esta Suprema Corte de Justicia, ha establecido mediante jurisprudencia constante que: [...] *que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha establecido y reiterado que la Tercería es un recurso extraordinario, que como tal para que se aplique en materia inmobiliaria debe estar previsto en la Ley 108-05; que cuando la disposición contenida en el principio VII, así como en el artículo 3, párrafo II, del referido texto legal indica que el derecho común es supletorio de la presente Ley, tanto en aspectos sustantivos como adjetivos (aspectos de procedimiento), y que ante cualquier laguna en relación a determinada institución o recurso, se debe acudir al derecho común, debe entenderse, que tales instituciones o procedimientos recursivos deben estar expresamente previstos en el texto legal, y la referida laguna debe contraerse a cualquier duda, oscuridad, ambigüedad o carencia de la ley preexistente;*

32. También se ha establecido que: [...] *toda persona física o jurídica que pretenda tener derechos en materia de inmuebles registrados, ya sea sucesoral, o por acto de disposición, tanto a título gratuito, oneroso, o algún privilegio que quiera hacer valer o reivindicar aún frente a beneficiarios de una decisión con autoridad de cosa juzgada en materia registral en la que éste no haya sido parte, cuenta con la posibilidad de entablar una litis sobre derechos registrados, en base a la aplicación combinada de los artículos 3, 10, 28 y 29 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario.*

33. Esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia comprueba además, que la sentencia hoy impugnada no solo adolece de una errónea interpretación del Principio VIII y el artículo 3, párrafo II, indicado por la parte hoy recurrente en vulneración al debido proceso de ley, falta de base legal y de los principios que rigen la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, sino que también vulneró la seguridad jurídica instituida por nuestra Constitución y acogió un procedimiento extraño a la jurisdicción inmobiliaria, sin ni siquiera establecer en su sentencia cuáles fueron los intereses afectados ni bajo que título ejerce su acción, sino que se limitó a establecer su criterio en cuanto a la admisibilidad de la tercería en materia inmobiliaria.

34. Los criterios antes indicados y los motivos que sustentan la sentencia permiten a esta Tercera Sala

de la Suprema Corte de Justicia advertir las violaciones antes indicadas, por lo que procede acoger el recurso de casación solicitado, en consecuencia, procede casar por la vía de supresión y sin envío, la sentencia impugnada, por no quedar nada que juzgar.

### **En cuanto al recurso de casación incidental interpuesto por Rafael Leónidas Abreu Valdez y Melissa Danelania Rivas Aquino**

35. La parte corcurrente incidental Rafael Leónidas Abreu Valdez y Melissa Danelania Rivas Aquino, en su recurso de casación alega que mediante conclusiones formales dadas en la audiencia de fecha 2 de septiembre de 2015, en calidad de intervinientes forzosos ante el tribunal *a quo*, solicitaron que se declarara la inadmisibilidad del recurso de tercería y se rechazara la declinatoria ante la Suprema Corte de Justicia, las cuales no fueron mencionadas ni respondidas en la sentencia objeto del presente recurso de casación, anexando, para tal efecto, copia de la instancia de fecha 6 de octubre de 2015, en la que la parte hoy recurrente depositó sus conclusiones ante el tribunal *a quo*, en relación al recurso de tercería.

36. En la sentencia hoy impugnada no se hace constar como parte o intervinientes a Rafael Leónidas Abreu Valdez y Melissa Danelania Rivas Aquino, ni se comprueba en su contenido su participación ni transcripción de sus conclusiones formales contenidas en la instancia antes descrita y depositada ante esta corte de casación, en donde concluyen solicitando la inadmisibilidad del recurso de tercería; sin embargo, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en razón de la solución jurídica dada, no requiere realizar más consideraciones que las ya establecidas.

*En cuanto al recurso de casación incidental presentado por la sociedad comercial Bávaro Green Construction SRL.*

37. La parte recurrente incidental sociedad comercial Bávaro Green Construction, SRL., se adhirió en todas sus partes a las conclusiones de la parte hoy recurrente razón social Backfire Corp., por lo que, en virtud de solución jurídica dada, no es necesario hacer motivaciones particulares sobre este recurso de casación incidental.

38. Conforme con lo previsto en el artículo 65, numeral 3, de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, el cual expresa que: *las costas podrán ser compensadas cuando una sentencia fuere casada por violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté 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, por no quedar nada que juzgar, la sentencia núm. 20156264, de fecha 30 noviembre de 2015, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior de este fallo.

**SEGUNDO:** COMPENSA las costas del procedimiento.

**Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, 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.

www.poderjudici