

SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 82

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 12 de diciembre de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrentes:	Eduvigis Alemany Guzmán y Pedro Pérez Flores.
Abogados:	Dr. Héctor Moscoso Germosén y Lic. Tomás Rojas Acosta.
Recurrida:	Cándida Zaiz Ureña.
Abogados:	Licdos. Carlos de Js. Carela Jiménez, Lorenzo Antonio Pichardo y Licda. Yina Noraly Carela.

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, 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 Eduvigis Alemany Guzmán y Pedro Pérez Flores, contra la sentencia núm. 2018-0261, de fecha 12 de diciembre de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 25 de abril de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. Héctor Moscoso Germosén y el Lcdo. Tomás Rojas Acosta, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0194205-0 y 066-0000986-1, con estudio profesional abierto, el primero, en la avenida Lope de Vega núm. 166, segundo nivel, Santo Domingo, Distrito Nacional y, el segundo, en la salida a la carretera de Nagua-Cabrera, plaza Nueva Nagua, *suite* núm. 106, municipio Nagua, provincia María Trinidad Sánchez, actuando como abogados constituidos de Eduvigis Alemany Guzmán y Pedro Pérez Flores, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 060-0013304-8 y 060-009840-7, domiciliados y residentes en la calle 16 de Agosto núm. 12, municipio Cabrera, provincia María Trinidad Sánchez.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 28 de mayo de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. Yina Noraly Carela, Carlos de Js. Carela Jiménez y Lorenzo Antonio Pichardo, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 097-0026115-0 y 061-0016640-1, con estudio profesional, abierto en común, en la calle De Las Palmas núm. 1 (entrada Coconut Palms), urbanización Vista del Caribe, distrito municipal de Cabarete, municipio Sosúa, provincia Puerto Plata y *ad hoc* en la oficina del Lcdo. José A. Rodríguez Y., ubicada en la calle Jacinto Ignacio Mañón núm. 17, plaza "17", local núm. 2, segunda planta,

ensanche Paraíso, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de Cándida Zaiz Ureña, dominicana, tenedora de la cédula de identidad y electoral núm. 060-0000794-5 y Mario Gobetti, italiano, poseedor de la cédula de identidad núm. 060-0021393-1, domiciliados y residentes en el paraje La Catalina, casa s/n, municipio Cabrera, provincia María Trinidad Sánchez.

3. Mediante dictamen de fecha 3 de junio de 2020, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República estableció que deja a criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del 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 R. Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

5. 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

6. En ocasión de la litis sobre derechos registrados en nulidad de contrato de venta por simulación, incoada por Eduvigis Alemany Guzmán contra Cándida Zaiz Ureña con relación a la parcela 1413, DC. núm. 3, municipio Cabrera, provincia María Trinidad Sánchez, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez dictó la sentencia núm. 022271701058, de fecha 6 de diciembre de 2017, la cual rechazó la demanda por no demostrar que existía simulación como fue alegado.

7. La referida decisión fue recurrida en apelación por Eduvigis Alemany Guzmán, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, la sentencia núm. 2018-0261, de fecha 12 de diciembre de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: *Se acoge en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto en fecha 11 del mes de enero del año 2018, por la parte recurrente, Sra. Eduvigis Alemany Guzmán, a través de sus abogados apoderados, en contra de la Sentencia No. 022271701058, de fecha 06 del mes de diciembre del año 2017, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez, por haber sido hecho en tiempo hábil y de conformidad con la normativa inmobiliaria, y rechazarlo en cuanto al fondo, por las consideraciones que anteceden.* **SEGUNDO:** *Se rechazan en cuanto al fondo, las conclusiones vertidas por la parte recurrente, a través de sus abogados, en la audiencia de fecha 24 de octubre del 2018, por los motivos que constan en el cuerpo de esta sentencia.* **TERCERO:** *Se acogen en cuanto al fondo, las conclusiones vertidas por la parte recurrida, por conducto de sus abogados apoderados, en la audiencia de fecha 24 de octubre del 2018, en virtud de los motivos anteriormente expuestos.* **CUARTO:** *Se ordena comunicar la presente Sentencia al Registro de Títulos de María Trinidad Sánchez, para los fines indicados en el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.* **QUINTO:** *Se condena al pago de las costas del procedimiento a la parte recurrente, con distracción y provecho a favor de los abogados de la parte recurrida, Licdos. Carlos Carela e Yina Noraly Carela, quienes afirman haberlas avanzados en su mayor parte.* **SEXTO:** *Se ordena a la Secretaria General de este Tribunal Superior de Tierras, disponer el desglose de las piezas que integran el expediente, cuando adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, a favor de las partes, en virtud de la Resolución No.06-2015, del 09 de febrero del año 2015, dictada por el Consejo del Poder Judicial.* **SEPTIMO:** *Se confirma la Sentencia No. 022271701058, de fecha 06 del mes de diciembre del año 2017, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez, con relación al inmueble de referencia, cuyo dispositivo se consigna así: **Primero:** Declara buena y válida en cuanto a la forma la presente Litis sobre Derechos Registrados que se contrae a una demanda en Nulidad de contrato de venta por simulación, relativo al inmueble identificado como parcela No.1413 del Distrito Catastral 3, del municipio de Cabrera, provincia María Trinidad Sánchez, incoada por la señora Eduvigis Alemany Guzmán, en contra de los señores Cándida Zaiz Ureña y Mario Gobetti; por haber sido interpuesta conforme al derecho. **Segundo:** En cuanto al fondo, se Rechaza, por las razones indicadas en el cuerpo de la presente decisión. **Tercero:** Declara*

buena y válida en cuanto a la forma la presente demanda reconvenzional interpuesta por la señora Cándida Zaiz Ureña, en contra de la señora Eduvigis Alemany Guzmán, por haber sido interpuesta conforme al derecho. En cuanto al fondo se Rechaza, por las razones indicadas en el cuerpo de la presente decisión. Cuarto: Se compensan las costas (sic).

III. Medios de casación

8. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** (no enunciado). **Segundo medio:** Violación flagrante del artículo 60-II y del Principio IV de la Ley 108-05, Registro Inmobiliario, y 466 del Código Procesal Civil, y asimismo, de los artículos 1134, 1401,1402,1421 y 1599, del Código Civil, en una errónea aplicación del derecho que hace posibilitar la evicción de un inmueble registrado en favor de un tercero, sin permitir contestar su derecho de propiedad consagrado por los artículos 51-1, 68 y 69-2 de nuestra Carta Magna, los cuales, reunidos condenan el irrespecto al debido proceso de ley y al derecho de defensa. **Tercer medio:** Violación flagrante al abuso del derecho respecto de la errada interpretación dada a los artículos 339 y 340 del Código Procesal Civil para la aplicación en los procesos de la jurisdicción inmobiliaria, y al derecho de propiedad y defensa consagrado por los artículos 51 y 69 párrafos 2 y 4 de la Carta Magna, cuando se falla de manera extrapetite sin que existiera un pedimento formal relativo a la intervención voluntaria, y tampoco fueran puesto en mora para contestar el rechazo dado por la recurrida relativa a esta última. **Cuarto medio:** Violación flagrantemente el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, en cuanto a que la impugnada sentencia omite las motivaciones legales respecto de las nulidades de contratos de pacto de retroventa y alquiler solicitada, y lo hace confundir con otro fallo dado a pedimento diferente, y en consecuencia, contribuye a una flagrante violación al derecho de defensa y exceso de derecho” (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

9. De conformidad con lo que establece la Constitución de la República, el artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia y el artículo 1º 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

10. La parte recurrida Cándida Zaiz Ureña y Mario Gobetti, en su memorial de defensa solicita, de manera incidental, que se declare inadmisibile el presente recurso por haber sido incoado fuera del plazo señalado en el artículo 5 de la Ley núm. 491-08 que modifica los artículos 5,12 y 20 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación.

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

12. Para valorar la admisibilidad del presente recurso requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso a partir de los documentos que lo sustentan: a) la sentencia impugnada fue dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, en fecha 12 de diciembre de 2018; b) que fue notificada a la actual parte recurrente Cándida Zaiz Ureña a requerimiento de la actual parte recurrida, mediante acto núm. 4/2019, de fecha 14 de enero de 2019, instrumentado por Damaris A. Rojas C., alguacila de estrados del Juzgado de Paz de Cabrera, indicando el ministerial que se trasladó a la calle Respaldo Julia Almonte núm. 24, municipio Cabrera, provincia María Trinidad Sánchez, donde tiene su domicilio la requerida, y haber entregado el acto en manos de Esperanza Guzmán, en calidad de madre de la requerida, por lo que debe considerarse como eficaz para fijar el punto de partida del plazo; c) que la actual parte recurrente interpuso recurso de casación contra la referida decisión, en fecha 25 de abril de 2019, según memorial de casación depositado en esa fecha en la secretaría general de esta Suprema Corte

de Justicia.

13. El artículo 5 de la Ley núm. 3726-53, de fecha 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, de 19 de diciembre de 2008, prescribe que: *En las materias civil, comercial, inmobiliaria, contencioso-administrativo y contencioso-tributario, el recurso de casación se interpondrá (...) dentro del plazo de treinta (30) días a partir de la notificación de la sentencia.*

14. Para el cómputo del indicado plazo se observan las reglas de los artículos 66 y 67 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación y del artículo 1033 del Código de Procedimiento Civil, conforme con los cuales son aplicadas las reglas del plazo franco, que adiciona dos (2) días sobre su duración normal por no computarse ni el día de la notificación ni el del vencimiento y las del aumento en razón de la distancia.

15. Del acto de notificación de la decisión ahora impugnada aportado al expediente se advierte que fue notificado en el municipio Cabrera, provincia María Trinidad Sánchez, en fecha 14 de enero de 2019, finalizando el plazo franco de 30 días para interponer el recurso el 14 de febrero de 2019, que aumentado en 7 días en razón de la distancia, de 204.1 kms desde el municipio Cabrera, se extendía al 21 de febrero de 2019, resultando este el último día hábil para interponer el presente recurso.

16. Al ser interpuesto el recurso de casación en fecha 25 de abril de 2019, mediante el depósito del memorial correspondiente en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, resulta evidente que el plazo para su interposición se encontraba ventajosamente vencido.

17. En atención a las circunstancias referidas, al no cumplir el presente recurso de casación con la condición exigida para su admisión, relativa al plazo dentro del cual se debe ejercer esta vía extraordinaria, procede que se declare inadmisibile, en cuanto a la señora Eduvigis Alemany Guzmán, tal y como lo solicita la parte recurrida.

18. En cuanto al señor Pedro Pérez Flores, al no notificársele la decisión mediante el acto 4/2019, no le es aplicable la inadmisibilidad por el plazo, sin embargo, es necesario valorar otros aspectos concernientes a la admisibilidad del recurso en cuanto a dicha parte recurrente, siendo preciso hacer constar los siguientes hechos: 1) que mediante sentencia núm. 2018-0261, de fecha 12 de diciembre de 2018, el Tribunal Superior de Departamento Noreste, rechazó el recurso de apelación incoada exclusivamente por Eduvigis Alemany Guzmán y condenó en costas en provecho de los abogados de la parte recurrida; 2) en virtud de esa decisión, la parte recurrente Eduvigis Alemany Guzmán y Pedro Pérez Flores, incoaron por ante esta Tercera Sala, recurso de casación sustentado en los medios enunciados en otra parte de esta decisión, en los cuales, en síntesis, alega que el tribunal *a quo* no ponderó las conclusiones de la instancia del recurso de apelación, que el tribunal vulneró el derecho de Pedro Pérez Flores.

19. En las condiciones exigidas para la admisibilidad de toda acción en justicia, el recurso de casación está subordinado a que quien lo ejerza justifique su interés para pretender la nulidad de la decisión impugnada, de conformidad con lo señalado por el párrafo primero del artículo 4 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, cuando dispone que: *pueden pedir la casación: Primero: Las partes interesadas que hubieren figurado en el juicio.*

20. En ese sentido, uno de los requisitos esenciales para recurrir en casación es haber formado parte del proceso, figurar como recurrente, recurrido o interviniente en apelación. Es criterio de esta Tercera Sala, que *para que pueda interponerse un recurso de casación contra una decisión del tribunal superior de tierras, es preciso que quien recurra haya figurado como parte en el proceso o haya concurrido al juicio para hacer valer sus derechos...o por lo menos hubiere figurado como parte activa en el proceso;* lo que no ocurre en la especie, motivo por el cual el presente recurso de casación resulta inadmisibile por falta de interés en cuanto a Pedro Pérez Flores.

21. Ante las inadmisibilidades pronunciadas resulta innecesario examinar el memorial de casación depositado por la parte recurrente, pues las inadmisibilidades, por su propia naturaleza, eluden el conocimiento del fondo de la cuestión planteada, en el presente caso, el examen del recurso de casación del que ha sido apoderada esta sala.

22. 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 del procedimiento.*

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 y sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: Declara INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por Eduvigis Alemany Guzmán y Pedro Pérez Flores, contra la sentencia núm. 20180261, de fecha 12 de diciembre de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, 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 de los Lcdos. Yina Noraly Carela, Carlos de Js. Carela Jiménez y Lorenzo Antonio Pichardo, abogados de la parte recurrida, quienes afirman avanzarlas en su totalidad.

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