
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 31 de julio de 2009.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Juan Pablo Núñez Rodríguez y compartes.

Abogado: Lic. Marcos Esteban Colón.

Recurridos: Jaime Amado Dajer Cabrera y compartes.

Abogado: Lic. Ángel Luis Castillo De la Rosa.

TERCERA SALA.

Inadmisible.

Audiencia pública del 25 de enero de 2017.
Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Juan Pablo Núñez Rodríguez, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0328656-7, Eddy Veraz, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0040538-4, José Antonio Cáceres Palma, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0431355-0, Félix Toribio, Cédula de Identidad y Electoral núm. 094-0013194-3, Fernando Martínez, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0133432-9, Rafael Lejandro Guaba, Cédula de Identidad y Electoral núm. 094-0006706-3, José Rafael Díaz, Marcelino Ramón Ramos García, Fernando Martínez, Adriano Luna Cabrera, Rafael A Santos, Guillermo Sosa Fermín, Mónico Antonio Martínez, Juan Manuel García Fermín, Manuel Lorenzo Fermín, Ernesto, todos dominicanos, mayores de edad, domiciliados y residentes en el Paraje Palmar, Municipio de Villa González, Provincia Santiago de los Caballeros, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 31 de julio de 2009, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Marcos Esteban Colón, abogado de los recurrentes;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 3 de febrero de 2011, suscrito por el Licdo. Marcos Esteban Colón, abogado de los recurrentes, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 21 de agosto de 2015, suscrito por el Licdo. Ángel Luis Castillo De la Rosa, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0074071-5, abogado de los recurridos Jaime Amado Dajer Cabrera, Pedro Luis Cabrera Nicasio, Raymundo Salvador Ortiz Díaz y Xiomara Miguelina Dajer Cabrera;

Visto la Resolución núm. 3081-2014 dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el 11 de julio de 2014, mediante la cual declara el defecto de los co-recurridos Jaime Amador Dajer y Raymundo Salvador Ortiz;

Que en fecha 12 de agosto de 2015, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Álvarez, asistidos por

la Secretaria General, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente Recurso de Casación;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Visto el auto dictado el 23 de enero de 2017 por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama, en su indicada calidad, a los magistrados Sara I. Henríquez Marín y Francisco Antonio Ortega Polanco, Jueces de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo a una litis sobre derechos registrado, con relación a la Parcela núm. 18-D, del Distrito Catastral núm. 2, del Municipio y Provincia de Santiago; el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, de debidamente apoderado, dictó en fecha 29 de febrero del 2008, la sentencia núm. 2008-0215, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Se declara, lo siguiente: a) la competencia de este Tribunal para conocer de la Litis sobre Derechos Registrados, que nos ocupa, y de los pedimentos surgidos con motivo de la instrucción en virtud del artículo 7 de la Ley de Registro de Tierras y los Autos de Designación de Juez de fechas 7 de julio del 1997 y 4 de octubre del 2000, descritos en el cuerpo de esta decisión; b) bueno y válido el acto de venta de fecha 14 de julio del 1981, intervenido entre los Sres. Manuel Dajer y Amado Dajer a favor del Sr. Alfredo Jorge, con firmas legalizadas por el Dr. Pedro Antonio Lora, Notario Público de los del número para el Municipio de Santiago; c) arbitraria la aplicación de la Ley Cuota parte a los derechos de los Sres. Jaime Amado Dajer, Xiomara Miguelina Dajer, Pedro Luis Cabrera Nicasio, Raymundo Ortiz, sin intervenir a cargo del Tribunal correspondiente, la sentencia que declara que la simulación de la venta hecha por los Sres. Manuel y Amado Dajer, debió ser aplicada en su oportunidad a los Sres. Manuel y Amado Dajer; d) Terceros adquirientes de buena fe las personas que figuran con derechos registrados por las transferencias de las porciones distribuidas por el Instituto Agrario Dominicano; **Segundo:** Se acogen: a) parcialmente las conclusiones vertidas por el Lic. Ángel Luis Castillo De la Rosa, en representación de los Sres. Jaime Amado Dajer, Pedro Luis Cabrera Nicasio, Raymundo Salvador Ortiz y Xiomara Dajer, por procedentes y bien fundadas en lo referente a la demanda contra el Instituto Agrario Dominicano; b) Parcialmente las conclusiones del Lic. Miguel H. Rosario, en representación del Sr. Porfirio Antonio Almanzar, por procedentes y bien fundadas; c) Parcialmente, las conclusiones vertidas por el Lic. Publio Rafael Luna Polanco, por procedentes y bien fundadas; **Tercero:** Se rechazan en todas sus partes las conclusiones vertidas por el Lic. Ángel Luis Castillo De la Rosa, en representación de la Sra. Xiomara Miguelina Dajer, en lo que respecta a la demanda a Charles Jorge o Sucesores Alfredo Jorge, por improcedentes y mal fundadas; **Cuarto:** Se ordena a la Registradora de Títulos del Departamento de Santiago, lo siguiente: a) rebajar la porción de 19 As., 5.5 Cas., 02 Dm2, de las constancias anotadas que corresponden a cada uno de los señores Xiomara Miguelina Dajer y Jaime Amado Dajer, en su calidad de continuadores jurídicos del Sr. Amado Dajer; y, en su lugar expedir los derechos en la porción de 38 As., 11 Cas., 02 Dm.2, a favor de los Sucesores del finado Alfredo Jorge, de manera innominada; b) Mantener con toda su fuerza y vigor los derechos que corresponden a las transferencias realizadas por los terceros adquirientes del Instituto Agrario Dominicano; y, José Rafael Díaz Marcelino, Ramón Ramos García, Fernando Rafael A. Santos, Guillermo Antonio Sosa Fermín, Mónico Antonio Martínez, Juan Manuel García Fermín, Manuel Lorenzo Toribio, Ernesto D. Bernabe López, Porfirio Almanzar, Pedro Luis Cabrera Nicasio y Raymundo Salvador Ortiz; c) Levantar todo tipo de oposición que sobre este inmueble y por la presente litis figuren inscritos”; b) que sobre recurso de apelación interpuesto contra la misma el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó en fecha 31 de julio del año 2009, la sentencia núm. 2009-1324 ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “1ro.: Acoge en la forma y en el fondo el recurso de apelación de fecha 28 de marzo del 2008, interpuesto por el Lic. Ángel Luis Castillo De la Rosa, en representación de los Sres. Jaime Amado Dajer Cabrera,

Pedro Luis Cabrera Nicasio, Raymundo Salvador Ortiz y Xiomara Dajer, por procedente y bien fundada en derecho, y en consecuencia acoge las conclusiones formuladas por el Lic. Castillo De la Rosa; 2do.: Acoge las conclusiones formuladas por el Lic. Miguel Rosario y Lic. Iván León Mateo, en representación del Sr. Porfirio Antonio Almanzar, las cuales no tienen contradicción con las formuladas por los recurrentes; 3ro.: Rechaza las conclusiones formuladas por el Lic. Rafael Félix Reyes Paulino, en representación del Instituto Agrario Dominicano (IAD), por improcedentes y mal fundadas en derecho; 4to.: Rechaza las conclusiones formuladas por el Lic. Publio Rafael Luna, en representación de los sucesores del Dr. Alfredo Jorge, por improcedentes y mal fundadas; 5to.: Modifica la Decisión No. 2008-0215, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original el 29 de febrero del 2008, en relación con la litis sobre Derechos Registrados, de la Parcela No. 18-D, del Distrito Catastral No. 2, del Municipio y Provincia de Santiago, cuyo dispositivo regirá como se indica a continuación: **Primero:** Se declara, lo siguiente: a) la competencia de este Tribunal para conocer de la Litis sobre Derechos Registrados, que nos ocupa, y de los pedimentos surgidos con motivo de la instrucción en virtud del artículo 7 de la Ley de Registro de Tierras y los Autos de Designación de Juez de fechas 7 de julio del 1997 y 4 de octubre del 2000, descritos en el cuerpo de esta decisión; b) Rechaza el acto de venta de fecha 14 de julio del 1981, intervenido entre los Sres. Manuel Dajer y Amado Dajer a favor del Sr. Alfredo Jorge, con firmas legalizadas por el Dr. Pedro Antonio Lora, Notario Público de los del número para el Municipio de Santiago, por no restarles derechos registrados a los vendedores en dicha parcela al momento de la venta; c) arbitraria la aplicación de la Ley Cuota parte a los derechos de los Sres. Jaime Amado Dajer, Xiomara Miguelina Dajer, Pedro Luis Cabrera Nicasio y Raymundo Ortiz, sin intervenir a cargo del Tribunal correspondiente, una sentencia que declare la simulación de la venta hecha por los Sres. Manuel Dajer y Amado Dajer, a favor de los señores Jaime Amado Dajer Cabrera, Xiomara Miguelina Dajer Cabrera, Pedro Luis Cabrera Nicasio y Raymundo Salvador Ortiz; **Segundo:** Se acogen: a) las conclusiones vertidas por el Lic. Angel Luis Castillo De la Rosa, en representación de los Sres. Jaime Amado Dajer, Pedro Luis Cabrera Nicasio, Raymundo Salvador Ortiz y Xiomara Dajer, por procedentes y bien fundadas en lo referente a la demanda contra el Instituto Agrario Dominicano; b) las conclusiones del Lic. Miguel H. Rosario, en representación del Sr. Porfirio Antonio Almanzar, por procedentes y bien fundadas; c) rechaza las conclusiones vertidas por el Lic. Publio Rafael Luna Polanco, por procedentes y bien fundadas; **Tercero:** Se acoge el contrato de cuota litis de fecha 28 de enero del 2009, con firmas legalizadas por la Dra. Ybelca Castillo De Ogando, Notario Público de los del Número para el Municipio de Santiago, otorgado por los señores Jaime Amado Dajer Cabrera, Xiomara Miguelina Dajer Cabrera, Pedro Luis Cabrera Nicasio y Raymundo Salvador Ortiz, a favor del Lic. Angel Luis Castillo, mediante el cual se acordó como pago de honorarios a favor de dicho abogado, el 30% de los derechos que sean recuperados de la Parcela en litis a favor de dichos señores; **Cuarto:** Se ordena a la Registradora de Títulos del Departamento de Santiago: a) cancelar de los derechos que fueron registrados en el Certificado de Título No. 26, a favor del Instituto Agrario Dominicano (IAD), en virtud del acta de Cesión de fecha 22 de abril del 1988, una porción de terreno con una extensión superficial de 11 Has., 23 As., 98 Cas., cuyos derechos fueron cedidos por el Instituto Agrario Dominicano (IAD), a título gratuito a favor de los Sres. José Rafael Díaz, Marcelino Ramón Ramos García, Fernando Martínez, Rafael Santos, Monico Antonio Martínez, Juan Manuel García Fermín, Manuel Lorenzo Toribio y Guillermo Antonio Sosa Fermín; b) Cancelar las constancias anotadas en el Certificado de Título No. 26, expedidas a favor de los Sres. José Rafael Díaz, con una extensión superficial de 01 Ha., 44 As., 30 Cas.; Marcelino Ramón Ramos García, con una extensión superficial de 02 Ha., 23 As., 10 Cas.; Fernando Martínez, con una extensión superficial de 01 Ha., 35 As., 33 Cas.; Rafael Santos, con una extensión superficial de 01 Ha., 90 As., 85 Cas.; Mónico Antonio Martínez, con una extensión superficial de 01 Ha., 22 As., 08 Cas., Juan Manuel García Fermín, con una extensión superficial de 01 Ha., 06 As., 94 Cas.; Manuel Lorenzo Toribio, con una extensión superficial de 00 Ha., 50 As., 38 Cas.; y Guillermo Antonio Sosa Fermín, con una extensión superficial de 01 Ha., 51 As., 00 Cas.; c) Mantener, con todo su valor y efectos jurídicos las constancias anotadas en el Certificado de Título No. 26,

expedidas a favor de los Sres. Porfirio Antonio Almanzar, Jaime Amado Dajer Cabrera, Rosa María Dajer Cabrera, Jorge Arnulfo Dajer Cabrera, Xiomara Miguelina Dajer Cabrera, Pedro Luis Cabrera, Raymundo Salvador Ortiz, Estado Dominicano, Banco Central de la República Dominicana y Miguel De los Santos León Crespo; c) Rebajar, de los derechos registrados de la Parcela en litis a favor de los señores Jaime Amado Dajer Cabrera, Xiomara Miguelina Dajer Cabrera, Pedro Luis Cabrera Nicasio y Raymundo Salvador Ortiz, el 30% en naturaleza a favor del Lic. Angel Luis Castillo, en la forma y proporción siguiente: 1) Jaime Amado Dajer Cabrera, tiene registrado en la parcela en litis una porción con una extensión superficial de 03 Has., 32 As., 98.50 Cas., menos el 30% por concepto de honorarios de abogado que es igual a 00 Ha., 99 As., 89.55 Cas., restándole una porción con una extensión superficial de 02 Has., 33 As., 08.95 Cas.; 2) Xiomara Miguelina Dajer Cabrera, tiene registrado en la Parcela en litis una porción con una extensión superficial de 04 Has., 21 As., 33 Cas., menos el 30% por concepto de honorarios de abogado que es igual a 01 Ha., 26 As., 39.90 Cas., restándole una porción con una extensión superficial de 02 Has., 94 As., 93.10 Cas.; 3) Pedro Luis Cabrera Nicasio, tiene registrado en la parcela en litis una porción con una extensión superficial de 04 Has., 21 As., 33 Cas., menos el 30% por concepto de honorarios de abogado que es igual a 01 Ha., 26 As., 39.90 Cas., restándole una porción con una extensión superficial de 02 Has., 94 As., 93.10 Cas; 4) Raymundo Salvador Ortiz, tiene registrado en la Parcela en litis una porción con una extensión superficial de 04 Has., 65 As., 04.50 Cas., menos el 30% por concepto de honorarios de abogado que es igual a 01 Ha., 39 As., 51.35 Cas., restándole una porción con una extensión superficial de 03 As., 25 As., 53.15 Cas; d) Expidiendo, una nueva constancia anotada, a favor de los señores Jaime Amado Dajer Cabrera, Xiomara Miguelina Dajer Cabrera, Pedro Luis Cabrera Nicasio y Raymundo Salvador Ortiz, cuyas generales constan en Registro de Títulos, en la forma siguiente: 1) Jaime Amado Dajer Cabrera, de una porción con una extensión superficial de 02 Has., 33 As., 08.95 Cas.; 2) Xiomara Miguelina Dajer Cabrera, de una porción con una extensión superficial de 02 Has., 94 As., 93.10 Cas.; 3) Pedro Luis Cabrera Nicasio, de una porción con una extensión superficial de 02 Has., 94 As., 93.10 Cas. Y 4) Raymundo Salvador Ortiz, de una porción con una extensión superficial de 03 Has., 25 As., 53.15 Cas.; e) Registrar, a favor del Lic. Ángel Luis Castillo, dominicano, mayor de edad, casado, abogado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0074071-5, domiciliado y residente en la Avenida Metropolitana, Torre Los Jardines, Mód. 6-B, Urbanización Los Jardines, Santiago, una porción con una extensión superficial de 04 Has., 92 As., 20.70 Cas., por concepto de honorario de abogado en naturaleza”;

Considerando, que las recurrentes en su memorial introductorio proponen, contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos, falta de motivos y violación a la igualdad que tienen las partes en el proceso; **Segundo Medio:** Violación al Derecho de Defensa”;

Considerando, que el artículo 82 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, en lo que se refiere al recurso de casación establece lo siguiente: “Es la acción mediante la cual se impugna una decisión dictada por un Tribunal Superior de Tierras. El procedimiento para interponer este recurso estará regido por la ley sobre Procedimiento de Casación y los reglamentos que se dicten al respecto”;

Considerando, que, con relación al recurso de casación planteado, la parte recurrida señores Jaime Amado Dajer Cabrera, Pedro Luis Cabrera Nicasio, Raymundo Salvador Ortiz Díaz y la señora Xiomara Miguelina Dajer Cabrera, solicitan mediante un escrito de fecha 21 de agosto del año 2015 que sea declarado inadmisibile el presente recurso, por haber sido ampliamente vencido el plazo para recurrir la sentencia hoy impugnada de fecha 31 de Julio del año 2009, dictada por el Tribunal Superior de Tierras, Departamento Norte;

Considerando, que no obstante a lo arriba indicado, se evidencia del estudio del presente caso que la parte recurrida, no presentó en el plazo estipulado por la ley, su constitución de abogado, memorial de defensa ni notificación del referido memorial, por lo que mediante resolución no. 3081-2014, de fecha 11 de Julio del año 2014, fueron declarados dichos recurridos en defecto por ante esta Suprema Corte de Justicia, encontrándose en consecuencia, impedida de contestar o ponderar su instancia de fecha 21 de agosto del año 2015;

Considerando, que la parte recurrente en el desarrollo de su primer medio de casación ha realizado una exposición en la cual se limita a citar doctrinas y a realizar una simple enunciación de textos legales, sin indicar los hechos que dieron origen a la desnaturalización alegada y demás vicios que entienden fueron cometidos por los jueces de fondo en la hoy sentencia impugnada, lo que no permite a esta Suprema Corte de Justicia verificar si en el presente caso ha habido o no violación a la ley; por consiguiente, procede desestimar el presente medio de casación;

Considerando, que en cuanto al segundo medio planteado, la parte recurrente alega que el Tribunal Superior de Tierras violó la ley al ordenar cancelar las constancias anotadas que se encuentran registradas a favor de los señores Jose Rafael Díaz, Marcelino Ramón Ramos García, Fernando Martínez, Adriano Luna Cabrera, Rafael A. Santo, Sosa Fermín, Mónico Antonio Martínez, Juan Manuel García Fermín, Manuel Lorenzo Fermín Ernesto Bernabé López, cuando dichos derechos ya habían sido transferidos a favor de los hoy recurrentes, señores Juan Pablo Núñez Rodríguez, Joselito Cáceres Palma, Eddy Veraz, Fernando Martínez, Juan Manuel García, Fernando Martínez y Rafael A. Santos; por lo que dicha Corte incurrió en violación al artículo 8 inciso J de la Constitución, relativa a que nadie puede ser juzgado sin haber sido oído o debidamente citado, ni sin la observancia de los procedimientos legales; también alegan los recurrentes en violación a los artículos 61, 69, 73 y 141 del Código Civil;

Considerando, que en cuanto al segundo medio planteado, del análisis realizado al mismo y de los documentos que lo sustentan, así como del estudio de la sentencia hoy impugnada, no se comprueba la calidad en virtud de la cual los señores Juan Pablo Núñez Rodríguez, Eddy Veraz, Fernando Martínez, Juan Manuel García, Fernando Martínez y Rafael A. Santos, sustentan su recurso de casación, en razón de que no aportan ante esta Suprema Corte de Justicia, los documentos probatorios que avalan que ellos adquirieron derechos de los propietarios que constan en las constancias anotadas que fueron canceladas por los jueces de fondo; en consecuencia, al no demostrar los referidos recurrentes la calidad ni el agravio ocasionado por dicha sentencia, procede declarar su solicitud inadmisibile;

Considerando, que en cuanto al señor Joselito Antonio Cáceres Palma, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, sí pudo comprobar que éste adquirió los derechos registrados del señor Guillermo Antonio Sosa Fermín, dentro del inmueble objeto de la litis, mediante acto de venta fecha de fecha 15 de agosto del año 2002, y registrado ante el Registro de Títulos en fecha 6 de mayo del año 2003, sin embargo, el señor Joselito Antonio Cáceres Palma, no fue parte ni fue representado en las instancias y procesos llevados ante el Tribunal de Primer grado ni ante en Corte a-qua que dictó la sentencia hoy impugnada en casación, por tanto, no podía válidamente interponer recurso de casación, ya que la calidad para recurrir en casación viene dada por la titularidad de la acción y de haber sido parte o haber estado representado en la instancia que culminó con la sentencia impugnada, lo que no ocurre en la especie; que, lo correcto y la vía abierta para el hoy recurrente en casación es la interposición de una demanda o litis, toda vez de que la sentencia de que se trata no le era oponible a Joselito Cáceres Palma; en consecuencia, procede declarar inadmisibile el presente recurso de casación por los motivos arriba planteados.

Por tales motivos, **Primero:** Declara Inadmisibile el recurso de casación interpuesto por los señores Juan Pablo Núñez Rodríguez, Eddy Veraz, Fernando Martínez, Juan Manuel García, Fernando Martínez, Rafael A. Santos y Joselito Antonio Cáceres y Compartes, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 31 de Julio del 2009 en relación a la Parcela núm. 18-D, del Distrito Catastral núm. 2, del Municipio y Provincia de Santiago, por los motivos expuestos en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Compensa las costas del procedimiento por encontrarse la parte hoy recurrida en defecto.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso Administrativo y Contencioso Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 25 de enero de 2017, años 173° de la Independencia y 154° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Alvarez. Cristiana A. Rosario, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.