
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 31 de marzo de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Alan G. Batle Pichardo y Maritza Alicea Guadalupe.

Abogados: Licda. Patria Hernández Cepeda y Lic. Miguel A. Tavarez P.

Recurrido: Arismendy de Jesús Hernández Reyes.

Abogado: Dr. Neftalí A. Hernández R.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 18 de agosto 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 Alan G. Batle Pichardo y Maritza Alicea Guadalupe, de nacionalidad norteamericana, mayores de edad, Pasaportes núms. 463622831 y 088000652, respectivamente, domiciliados y residente en la calle Calistoga CIR núm. 6700, el Port Orange, Estado de Florida, de los Estados Unidos de Norte-América, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 31 de marzo de 2015, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Patria Hernández Cepeda, por sí y por el Lic. Miguel A. Tavarez P., abogados 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 29 de julio de 2015, suscrito por el Licdo. Miguel Ángel Tavarez Peralta, Cédula de Identidad y Electoral núm. 047-0137500-0, 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 8 de octubre de 2015, suscrito por el Dr. Neftalí A. Hernández R., Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0279073-0, abogado del recurrido Arismendy de Jesús Hernández Reyes;

Visto la Resolución núm. 1786-2016 dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el 31 de mayo de 2016, mediante la cual declara el defecto del recurrido Pedro José Pérez González;

Que en fecha 21 de junio de 2017, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Alvarez, asistidos por la Secretaria General, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente Recurso de Casación;

Visto la Ley núm. 25-91 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Visto el auto dictado el 16 de agosto 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, al magistrado Moisés A. Ferrer Landrón, Juez 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 de una litis sobre derechos registrados (Transferencia y Desalojo) en relación a la Parcela No. 1349-A-6, del Distrito Catastral no. 5, del Municipio Jarabacoa, Provincia de la Vega, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Vega debidamente apoderado, dictó en fecha 9 de diciembre del año 2013, la sentencia incidental no. 02052013000679, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Se declara la incompetencia del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria para conocer Litis sobre Derechos Registrados por ser de la competencia de la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de La Vega; Segundo: Se ordena el envío del expediente No. 0998-13-01311, por ante la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de La Vega, para que apodere la Cámara correspondiente; Tercero: Se ordena comunicar a la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de La Vega y demás partes interesadas para conocimientos y fines de lugar”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia núm. 2015-00151, fecha 31 de marzo del año 2015, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: *“Primero: Rechaza el medio de inadmisión presentado por el Dr. Neftalí A. Hernández R., abogado de la parte recurrida, por improcedente y mal fundado; Segundo: Acoge en la forma y rechaza en el fondo el Recurso de Apelación interpuesto en fecha 7 de abril del 2014, por los señores Alan G. Batle Pichardo y Maritza Alicea Guadalupe contra la sentencia incidental No. 02052013000679 de fecha 9 de diciembre del 2013, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia de La Vega, Sala I, relativa a la Litis sobre Derechos Registrados (Transferencia y Desalojo), en la Parcela No. 1349-A-6 del Distrito Catastral No. 5, del Municipio de Jarabacoa, Provincia de La Vega; Tercero: Acoge las conclusiones presentadas por el Dr. Neftalí Hernández, en representación del Sr. Arismendy Hernández Reyes y por el Dr. Valerio Fabián Romero, en representación del Sr. Olmedo Alonso Reyes Méndez, parte recurrida por procedentes y bien fundadas en derecho; Cuarto: Confirma en todas sus partes la Sentencia Incidental No. 02052013000679 de fecha 9 de diciembre del 2013, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia de La Vega, Sala I, relativa a la Litis sobre Derechos Registrados (Transferencia y Desalojo), en la Parcela No. 1349-A-6 del Distrito Catastral No. 5, del Municipio de Jarabacoa, Provincia de La Vega; Quinto: Compensa las costas del procedimiento en razón de que ambas partes han sucumbido en algunos puntos de sus conclusiones”;*

Considerando, que el recurrente en su memorial introductorio proponen, contra la sentencia impugnada, el siguiente medio de casación: **“Primer Medio:** Errónea aplicación del artículo 91 de la ley 108-05, del 23 de abril del 2005; **Segundo Medio:** Errónea interpretación del artículo 3, de la Ley 108-05, del 23 de marzo del 2005; **Tercer Medio:** Desnaturalización del efecto devolutivo del Recurso de Apelación **Cuarto Medio:** Falta de Base legal e Insuficiencia de Motivos”;

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 que 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 los medios de casación primero y segundo, presentados por la parte recurrente en casación, y reunidos por conveniencia para la solución del presente caso, se indica lo siguiente: a) que la Corte a-qua en su sentencia incurrió en una violación de los artículos 91 y 3 de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario, al afirmar en su considerando tercero de la sentencia, “que un certificado de título solo puede ser anulable si se anula el acto o documento que dio origen a la expedición del mismo”, lo cual considera no es cierto y que el artículo 91, no establece en su texto, tal situación; que, asimismo, indica que incurrió en errónea interpretación del artículo 3 de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario al indicar en su tercer considerando, que la jurisdicción competente para conocer de la cancelación del título aún después de culminado el proceso de embargo inmobiliario es el tribunal de la jurisdicción civil, lo cual es totalmente falso, ya que el tribunal competente es el Tribunal de jurisdicción original;

Considerando, que del análisis de los medios de casación, arriba desarrollados y del estudio de la sentencia impugnada en casación, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha podido comprobar en síntesis lo siguiente: a) que la Corte a-qua hace constar en sus motivaciones, que el caso se trata de una solicitud de nulidad de certificado de título registrado a favor del señor Arismendy de Jesús Hernández Reyes, obtenido mediante una sentencia civil de adjudicación por embargo inmobiliario; b) que, los jueces de la Corte a-qua indican en su sentencia, que tal como estableciera el Tribunal de Jurisdicción Original, ellos son de la consideración en virtud del artículo 3 de la ley 108-05 de registro inmobiliario, que establece en su párrafo I, la competencia a la Jurisdicción civil en los casos relativos al embargo inmobiliario y los mandamientos de pago; y que en virtud del artículo 91 de la ley de Registro Inmobiliario el Certificado de título es el documento oficial emitido y garantizado por el Estado Dominicano, indicando que en consecuencia, dicho documento oficial sólo puede ser anulado si se anula el acto o documento que da origen a la expedición del mismo, de donde infirieron que para anular el certificado de título obtenido mediante una ejecución forzosa era necesario anular la sentencia de adjudicación que produjo el derecho de propiedad y por tanto, dicha jurisdicción no es competente sino la jurisdicción civil de donde emanó;

Considerando, que en tal sentido, de lo verificado más arriba se comprueba que a diferencia de lo indicado por la parte hoy recurrente, los jueces de la Corte hicieron una correcta aplicación del artículo 91 de la ley de Registro Inmobiliario, así como del artículo 3 de la referida ley; ya que lo que hace la Corte a-qua es transcribir dicho artículo y luego ponderar las causales por las cuales es admisible su nulidad de conformidad con el acto o documento que le diera origen al registro y/o inscripción del derecho, el causal de la demanda se circunscribirá de los alegatos y fundamentos establecidos por la parte que ha requerido dicha nulidad; que en este caso, se dirime una solicitud de nulidad de certificado de título, cuyo origen como ya se ha establecido, viene de una ejecución de embargo inmobiliario, y que la parte hoy recurrente no ha demostrado que el origen de la litis interpuesta no se encuentra ligada a la sentencia que diera origen al derecho, a los fines de comprobar que no se ataca la sentencia que dio origen al derecho;

Considerando, que si bien los jueces establece el criterio de que dicho documento oficial sólo puede ser anulado si se anula el documento que le dio origen no lo hace constar de manera tacita en su sentencia, dicho criterio se encuentra recogido en el artículo 124 al 128 de los Reglamentos de Registro de títulos, y más específicamente, del caso que nos competen en el artículo 128, del referido Reglamento que establece lo siguiente: “los asientos registrales realizados en virtud de una orden judicial se cancelarán solo por otra orden judicial posterior del tribunal competente...”; aplicado esto al Certificado de Título en cuestión cuyo derecho se generó a través de una ejecución forzosa, en la cual para poder ser atacada, tal y como lo establecieron los jueces de fondo deber ser dirigida ante el mismo tribunal que originó el derecho, en un ejercicio o aplicación a las presunciones establecidas por el Código Civil;

Considerando, que de los medios de casación tercero y cuarto, reunidos por su relación y conveniencia para la solución del presente caso, se puede sustraer, en síntesis, los alegatos siguientes: a) “que en la sentencia impugnada, los jueces incurrieron en desnaturalización del efecto devolutivo del recurso de apelación, en el sentido de que el Tribunal a-quo resolvió la competencia y estatuyó sobre el fondo sin haber sido solicitado esto, ya que única y exclusivamente que se refiriera a la competencia del tribunal de jurisdicción original se acocó a conoce el fondo de la demanda; b) que por otro lado, indica la parte recurrente, que la sentencia hoy impugnada adolece de motivos suficientes y necesarios que le permitan a cualquier ciudadano entender porque la Corte a-qua, rechazo el recurso que le fue sometido y decidió el fondo del mismo sin dar los motivos, adoleciendo de una exposición completa de los hechos de la Causa, conteniendo un razonamiento generalizado e impreciso de derecho en violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil”;

Considerando, que del análisis de los medios de casación desarrollados y del estudio de la sentencia impugnada en casación, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha podido comprobar lo siguiente: a) que en la sentencia hoy impugnada, la Corte a-qua, establece que se encuentra apoderada de un recurso de apelación contra una sentencia incidental que declaró al Tribunal de Tierras incompetente para conocer de la demanda interpuesta, por los motivos más arriba indicados; b) que, la declaratoria de incompetencia fue dada en virtud de que la solicitud trata de una nulidad del certificado de título, cuyo origen es en virtud de una sentencia civil que

ordenó un embargo inmobiliario a favor del señor Arismendy de Jesús Hernández Reyes; que, asimismo, la Corte a-qua establece motivaciones suficientes, que permiten verificar la causa del recurso, los alegatos y conclusiones presentadas por las partes tanto al fondo, como las conclusiones incidentales presentadas; que asimismo, se ha comprobado que el fondo que fue decidido es el mismo que corresponde a la verificación de la competencia decidida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original y que conforma la delimitación de su apoderamiento, es por ello, que en la sentencia impugnada, la Corte a-qua no incurrió en la alegada desnaturalización, sino que dio respuesta a las conclusiones de las partes y examinó la sentencia recurrida, y estableciendo de manera clara los motivos por los cuales le fue rechazado sus pedimentos en el recurso, por lo que la parte recurrente ante esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, no ha demostrado sus alegatos; en consecuencia, procede rechazar los medios de casación planteados por improcedentes y carentes de sustentación jurídica.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Alan G. Batle Pichardo y Maritza Alicea Guadalupe, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Norte, de fecha 31 de marzo del 2015, en relación a la Parcela núm. 1349-A-6, del Distrito Catastral núm. 5, del Municipio de Jarabacoa, Provincia La Vega, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas y ordena su distracción en provecho del Lic. Valerio Fabián Romero, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.

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 18 de agosto de 2017, años 174° de la Independencia y 155° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Moisés A. Ferrer Landrón. Cristiana A. Rosario V., 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.