
Sentencia impugnada: Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 13 de diciembre de 2016.

Materia: Tierras.

Recurrente: José Ramón Fernández.

Abogado: Lic. José Buenaventura Rodríguez Concepción.

Recurrido: Martín Duarte Difó.

Abogado: Lic. Rafael Cruceta Duarte.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 22 de agosto de 2018.

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 el señor José Ramón Fernández, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 056-0068904-5, domiciliado y residente en la Ave. Caonabo, núm. 9, San Francisco de Macorís, contra la sentencia dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 13 de diciembre de 2016, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Rafael Cruceta Duarte, abogados del recurrido, el señor Martín Duarte Difó;

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 21 de marzo de 2017, suscrito por el Licdo. José Buenaventura Rodríguez Concepción, Cédula de Identidad y Electoral núm. 056-0080252-3, abogado del recurrente, el señor José Ramón Fernández, mediante el cual propone los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 26 de abril de 2017, suscrito por el Lic. Rafael Cruceta Duarte, Cédula de Identidad y Electoral núm. 056-0119778-2, abogado del recurrido;

Que en fecha 13 de junio de 2018, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Robert C. Placencia Álvarez, Francisco Antonio Ortega Polanco y Moisés A. Ferrer Landrón, procedieron a celebrar audiencia pública asistida de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente:
a) que con motivo de un saneamiento, en relación a la DC posicional núm. 316247534282, del municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte, la Sala I del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Francisco de

Macorís, dictó la Sentencia núm. 01302013000246, de fecha 27 de septiembre de 2013, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Acoger como al efecto acoge, la reclamación hecha por el señor, Simón Aquiles Idelfonso Inoa, por ser procedente y estar fundada es derecho; **Segundo:** Acoger como al efecto acoge la instancia de aprobación técnica de los trabajos de mensura para saneamiento de fecha veinticuatro (24) del mes de abril del Dos Mil Trece (2013). Expedida por el Director Regional de Mensuras del Departamento Noreste, que origino la Parcela núm. 31624753282 del Municipio de San Francisco de Macorís, con una extensión superficial de quinientos sesenta puntos noventa metros cuadrados (560.90Mts²); **Tercero:** Ordenar como al efecto ordena, el Registre del Derecho de Propiedad de la Parcela núm. 316247534282 del municipio de San Francisco de Macorís, con una extensión superficial de quinientos sesenta punto noventa metros cuadrados (t60.90Mts²) con sus mejoras consistente en una casa en construcción, de dos niveles, en pared de concreto, techo de concreto, piso de cemento: con los siguientes linderos actuales al norte Sucesores Mejilla Rodríguez; al Carretera El Higüero La Guama al sur; Sucesores de Negra Aquiles Idelfonso Inoa, dominicano, mayor de edad, de Unión Libre con la señora Josianna Del Orbe, comerciante portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 056-0132302-4, domiciliada y residente en la calle Principal núm. 8 Urbanización El Doral; **Cuarto:** Ordenar como al efecto ordena, a la Registradora de Títulos del Departamento de San Francisco de Macorís, que haga constar en el Certificado de Título Original y en los duplicados correspondiente que los garantizados sobre este inmueble pueden ser impugnado por el recurso de revisión por causa de fraude; **Quinto:** Ordenar como al efecto ordena, a la Registradora de Títulos de Departamento de San Francisco de Macorís, que haga constar en el Certificado Original y en Los Duplicados correspondientes, que no se reputara tercer adquiriente de buena fe, a cualquier persona que adquiriera este inmueble durante el plazo de un año (1) previsto para el recurso de revisión por causa de fraude; **Sexto:** Ordenar como al efecto ordena, a la secretaria este tribunal, desglosar de este expediente el plano contentivo del trabajo de manera para saneamiento, relativo a la parcela núm. 316247534282, del municipio de San Francisco de Macorís, dejando copia certificada del mismo”; **b)** que sobre el recurso de revisión por causa de fraude interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **Primero:** *Rechaza las conclusiones incidentales vertidas por la parte interviniente forzosa, señor José Ramón Fernández Paulino, vía su abogado Licdo. José Buenaventura Rodríguez Concepción, en audiencia de fecha diecisiete (17) de noviembre del año Dos Mil quince (2015), por las razones expuestas precedentemente;* **Segundo:** *Acoge tanto en la forma como en el fondo el recurso de revisión por causa de fraude, interpuesto el treinta y uno (31) del mes de marzo del año Dos Mil Quince (2015), por el señor Martín Duarte Difó, a través de su abogado Lic. Rafael Cruceta duarte, contra la decisión núm. 01302013000246, dictada en fecha veintisiete (27) del mes de septiembre del año Dos Mil Trece (2013), relativa al saneamiento de la Parcela DC Pos. 316247534282 del municipio de San Francisco de Macorís, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Segunda Sala de Este municipio, en virtud de los motivos expuestos;* **Tercero:** *Acoge las conclusiones al fondo vertidas por la parte demandante, señor Martín Duarte Difó, vía su abogado, en la audiencia celebrada en fecha ocho (8) del mes de noviembre del año Dos Mil Dieciséis (2016);* **Cuarto:** *Declara acreedor de mala fe al señor José Ramón Fernández Paulino, por lo que procede declarar la nulidad de su hipoteca, adjunto a la sentencia por saneamiento, por las razones indicadas;* **Quinto:** *Rechaza la concusiones expuestas en la audiencia señalada por la parte interviniente forzosa, José Ramón Fernández Paulino, por las motivaciones dadas;* **Sexto:** *Ordena la revocación de la decisión núm. 01302013000246, dictada en fecha veintisiete (27) del mes de septiembre del año Dos Mil Trece (2013), relativa al saneamiento de la Parcela, DC Pos.316247534282 del municipio de San Francisco de Macorís, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Segunda Sala de este municipio, por las razones dadas;* **Séptimo:** *Se ordena la realización de un nuevo saneamiento a cargo del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Sala I de San Francisco de Macorís, con relación al inmueble de que se trata;* **Octavo:** *Ordena al Registro de Títulos de San Francisco de Macorís cancelar el Certificado de Título, Matrícula núm. 1900028312, emitido el veintidós (22) de mayo del año Dos Mil Quince (2015), expedido a favor del señor José Ramón Fernández Paulino, por los motivos expuestos;* **Noveno:** *Condena al pago de las costas procesales a la demandada señor Aquiles Idelfonso Inoa, ordenando su distracción en provecho a favor del Lic. Rafael Cruceta Duarte, quien afirma haberlas avanzando en su totalidad;* **Décimo:** *Ordena a la Secretaría General de este Tribunal Superior de Tierras, remitir la presente decisión con sus anexos al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala I de San Francisco de Macorís, para los fines pertinentes; así como remitir copia certificada al Registro de Títulos de San*

Francisco de Macorís y ala Dirección Regional de Mensuras Catastrales Departamento Noreste para su conocimiento y ejecución;

Considerando, que el recurrente propone en su recurso de casación, los medios siguientes: “**Primer Medio:** Violación al debido proceso y derechos fundamentales; **Segundo Medio:** Violación al derecho de defensa; **Tercer Medio:** Errónea valoración de los medios de pruebas”;

En cuanto a la nulidad del acto de emplazamiento del recurso

Considerando, que a la admisibilidad del recurso de casación se opone en su memorial de defensa el recurrido, señor Martín Duarte Difó, fundado en que el Acto núm. 240, del 27 de marzo de 2017, de notificación del recurso de casación, no fue hecho a la persona y ni al domicilio del recurrido, lo cual era en la calle Salomé Ureña núm. 126, del municipio de San Francisco de Macorís, lo que constituye violación al derecho de defensa”;

Considerando, que del estudio de los documentos depositados con motivo del presente recurso, se advierte, que si bien el Acto núm. 240, del 27 de marzo de 2017, por el cual el recurrente notificó al recurrido el presente recurso, en el traslado figura hecho en la calle Colón, esq. Emilio Conde, alegando el recurrido de que no era su domicilio; empero, posteriormente el recurrido, señor Martín Duarte Difó, depositó su escrito de defensa y notificó el mismo por Acto núm. 397-2017, el 4 de mayo de 2017, es decir, el recurrido hizo valer el acto criticado, por lo que quedó cubierta la irregularidad invocada, ya que el objetivo del acto de notificación del presente recurso, era que el recurrido pudiera exponer sus medios de defensa, conforme al artículo 35 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978, por lo que su derecho de defensa no fue vulnerado, como erróneamente alega el recurrido, y por tanto, procede desestimar el medio de inadmisión propuesto, y pasar a conocer el fondo del presente recurso;

En cuanto al fondo del recurso

Considerando, que el asunto gira en torno a que el señor Simón Aquiles Idelfonso Inoa, en relación a un saneamiento de Parcela núm. 316247534282, del municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte, obtuvo a su favor el derecho de propiedad, que no conforme el señor Martín Duarte Difó, actual recurrido, interpuso un recurso de revisión por causa de fraude; que al Tribunal a-quo acoger dicho recurso, revocó la decisión que aprobó el saneamiento y declaró acreedor de mala fe al interviniente forzoso, hoy recurrente, señor José Ramón Fernández Paulino, quien había adquirido el inmueble en litis, mediante una adjudicación en un procedimiento de embargo inmobiliario, que inconforme recurre mediante el presente recurso;

Considerando, que en el desarrollo del primer medio de casación propuesto, el recurrente expone, en síntesis, lo siguiente: “que el Tribunal a-quo no tomó en cuenta ni verificó, pese a que le fue solicitado por la parte interviniente forzosa, en cuanto a lo prescrito en la Ley de Tierras, así como en el Código de Procedimiento Civil, la primera establece la forma y condiciones, y la segunda, las reglas para los emplazamientos, y no estatuyó sobre el punto basando su decisión en informaciones y documentos falsos facturas”;

Considerando, que ha sido decidido en varias ocasiones por esta Tercera Sala, que la enunciación de los medios y el desarrollo de los mismos en un memorial, son formalidades sustanciales requeridas para la admisión del recurso de casación, por lo que, para cumplir el voto de la ley no basta indicar en el memorial de casación, la violación de un principio jurídico o de un texto legal, sino que es preciso que se indique en qué parte de la sentencia impugnada se desconoció ese principio o ese texto legal; que en ese orden, la parte recurrente debe articular un razonamiento jurídico que permita determinar a la Suprema Corte de Justicia, si en el caso ha habido o no violación a la ley, lo que no ha ocurrido en la exposición del medio analizado, ya que el recurrente se ha limitado a hacer una crítica a la sentencia impugnada, sin precisar ningún agravio determinado, es decir, no señala cuáles textos legales fueron violentados en la sentencia impugnada, y ni qué punto no fue estatuido por el Tribunal a-quo, no conteniendo el medio analizado una exposición o desarrollo ponderable, lo que procede desestimar el mismo;

Considerando, que en el desarrollo del segundo medio propuesto, el recurrente expone, en síntesis, lo siguiente: “que el Tribunal violentó el sagrado derecho de defensa del recurrido, ya que no existió prueba de que el señor Martín Duarte Difó, fuera propietario o tuviera alguna ocupación en los terrenos saneados y no ostentaba la calidad de propietario”;

Considerando, que el Tribunal a-quo, para acoger el recurso de revisión por causa de fraude, interpuesto por el señor Martín Duarte Difó, manifestó: “que había comprobado la existencia de un contrato entre Simón Aquiles Idelfonso Inoa (vendedor) y Martín Duarte Difó (comprador), transcrito en la Conservaduría de Hipoteca de la provincia Duarte, el 16 de julio de 2015, y que reposaba en el expediente un recibo firmado por el agrimensor Juan Alberto Roberto Rodríguez, de fecha 26 de noviembre de 2009, con el concepto de pago de los trabajos de saneamiento de la propiedad de Simón Aquiles y Martín Duarte, y de que hubo reticencia para ocultar el señor Simón Aquiles, el hecho de que había transferido con anterioridad al señor Martín Duarte Difó el inmueble en litis, permitiendo que posterior a la emisión de su certificado se hicieran anotaciones de gravámenes de acreencias contraídas, como maniobrar que dejaba en el aire los derechos catastrales adquiridos por el señor Martín Duarte, quien debió ser invitado al proceso judicial del saneamiento, a sabiendas de que el técnico que realizó la etapa técnica del saneamiento fue contratado por ambos”;

Considerando, que cabe precisar como consecuencia de las pruebas evaluadas, por el Tribunal a-quo, que cualquier persona que adquiriera algún derecho o se constituya en acreedor de una propiedad o parcela saneada, que si tales operaciones se realizan antes de la culminación del año que prevé el párrafo I del artículo 86 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, las referidas operaciones se hacen a cuenta y riesgo, y no pueden ser consideradas válidas, en tanto la condición o el derecho depurado por efecto del saneamiento, dentro del año de expedido el Certificado de Título, no es una decisión firme o definitiva, por consiguiente toda operación puede quedar sin efecto, como consecuencia del recurso especial de revisión por causa de fraude, esto así, para lograr los propósitos y finalidad de la revisión, que es que aquel que haya sido el verdadero poseedor o detentador de la tierra, sea el beneficiario de saneamiento;

Considerando, que de las comprobaciones hechas por el Tribunal a-quo, se infiere, que el derecho que tenía el señor Martín Duarte Difó, amparado en la comprobación del Acto de Venta Registrado, y el Recibo de Pago al agrimensor actuante de los trabajos técnicos del saneamiento objeto de revisión, fueron las pruebas que condujo al Tribunal a-quo, a la convicción de ordenar la revocación de la sentencia de saneamiento, por tanto el Tribunal no violentó el derecho de defensa del actual recurrente, señor José Ramón Fernández Paulino, quien había sucumbido por comprobar el Tribunal a-quo que dicho señor no era adquirente de buena fe, al verificar que la sentencia civil mediante la cual había adjudicado dicho señor a su favor el inmueble en litis, había sido registrada en el Libro Diario de Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, el 31 de marzo de 2015, es decir, dentro del plazo de la revisión por causa de fraude, el cual se inició el 14 de marzo de 2014, día en que fue expedido el Certificado de Título como resultado del saneamiento de que se trata, que al amparo del párrafo III, del artículo 86 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, no se reputara tercer adquirente de buena fe, a toda persona que adquiere un inmueble durante el plazo previsto para interponer el recurso de revisión por causa de fraude; por tanto, procede rechazar el segundo medio propuesto;

Considerando, que en el desarrollo del tercer medio propuesto, el recurrente expone, en síntesis, lo siguiente: “que el Tribunal a-quo, “cometió una errónea valoración de los medios de pruebas al considerar propietario a una persona que presentaba unos actos de venta falsos y con firmas falsas”;

Considerando, que en el folio 103 de la sentencia impugnada en el presente recurso, se exponen las pretensiones del señor José Ramón Fernández Paulino, hoy recurrente, fundadas las mismas, en lo siguiente: “que fueran rechazadas en todas sus partes la demanda en revisión por causa de fraude, intentada por el señor Martín Duarte Difó, por improcedente, mal fundada y carente de base legal, toda vez que dicho señor no había demostrado que fuera un propietario real, sino que tenía un negocio con el señor Simón Aquiles Idelfonso, el cual no le había dado fecha cierta a tiempo”;

que al alegar el hoy recurrente en el medio propuesto, que la persona que el tribunal consideró ser propietario presentó venta falsa, es un alegato no expuesto ante el Tribunal a-quo, lo que se considera un medio nuevo, no permitido en casación, por lo que se rechaza el mismo, y por consiguiente, el

presente recurso de casación;

Considerando, que toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas, de conformidad con el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, empero, el recurrido, señor Martín Duarte Difó, quien en el presente recurso ha sido parte gananciosa, en su memorial de defensa no solicita el pago de las costas, por lo que esta Tercera Sala, no se pronunciará al respecto, por tratarse de un asunto de interés privado, sin necesidad de que conste en el dispositivo de la presente decisión.

Por tales motivos; **Único:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor José Ramón Fernández Paulino, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 13 de diciembre de 2016, en relación a la DC Posicional núm. 316247534282, del municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia.

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 22 de agosto de 2018, años 175° de la Independencia y 156° de la Restauración.

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