

## SENTENCIA DEL 31 DE AGOSTO DE 2011, NÚM. 36

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 16 de julio de 2009.  
Materia: Tierras.  
Recurrente: Pilar Díaz Heiman.  
Abogados: Licdos. José Ramón González Paredes y Cresencio Alcántara Medina.  
Recurridos: Gary Montt Butler Martínez y Marlene Teresa Fondeur Heinsen.  
Abogado: Dr. Santiago Francisco José Marte.

### TERCERA SALA

*Rechaza*

Audiencia pública del 31 de agosto de 2011.

Preside: Juan Luperón Vásquez.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Pilar Díaz Heiman, dominicana, mayor de edad, con pasaporte núm. 111799807, domiciliada y residente en la calle Juan Evangelista Jiménez núm. 6, sector María Auxiliadora de esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 16 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 Lic. José Ramón González Paredes, por sí y por el Lic. Cresencio Alcántara Medina, abogados de la recurrente Pilar Díaz Heiman;

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 17 de agosto de 2009, suscrito por los Licdos. Cresencio Alcántara Medina y José Ramón González Paredes, con Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0342087-3 y 001-0093053-6, respectivamente, abogados de la recurrente, mediante el cual proponen los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 6 de noviembre de 2009, suscrito por el Dr. Santiago Francisco José Marte, con cédula de identidad y electoral núm. 049-0004389-7, abogado de los recurridos Gary Montt Butler Martínez y Marlene Teresa Fondeur Heinsen;

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

La CORTE, en audiencia pública del 30 de marzo de 2011, estando presentes los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor, asistidos de la Secretaria General y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

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 terreno registrado en relación con la Manzana núm. 1775

del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original debidamente apoderado, en funciones de Tribunal Liquidador, dictó el 9 de enero de 2009, su Decisión núm. 016, cuyo dispositivo es el siguiente: **Primero:** Se declara buena y válida en cuanto a la forma la demanda en ejecución de contrato promesa de venta iniciada por los señores Gary Montt Butler y Marlene Teresa Fondeur; **Segundo:** Se rechaza la demanda en nulidad contrato de promesa de venta iniciada por la señora Pilar Díaz Heiman, en contra de los señores Gary Montt Butler y Marlene Teresa Fondeur, en atención a las motivaciones de la presente sentencia; **Tercero:** Se acoge la solicitud de ejecución de contrato de promesa de venta iniciada por los señores Gary Montt Butler y Marlene Teresa Fondeur, por los motivos de esta sentencia, y en consecuencia se ordena a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente: a) Cancelar el duplicado del dueño de la constancia de venta anotada así como la anotación que versa en el Certificado de Título núm. 84-1549, que ampara el derecho de propiedad de la señora Pilar Díaz Heiman, en relación a una porción de terreno de 909.43 metros cuadrados, ubicado dentro del ámbito de la Manzana núm. 1775 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, con los linderos: Al Norte, Solar núm. 3; al Este, Solar núm. 1-B; al Sur, parte del Solar núm. 4 y al Oeste, calle Virgilio Díaz Ordóñez; b) Anotar al pie del Certificado de Título núm. 84-1549 y en consecuencia expedir el correspondiente duplicado del dueño de la constancia de venta anotada en el Certificado de Título núm. 84-1549, que ampare el derecho de propiedad de los señores Gary Montt Butler Martínez y Marlene Teresa Fondeur de Butler, ambos dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0098252-9 y 001-0098389-9, domiciliados y residentes en esta ciudad, en relación a una porción de terreno de 909.43 metros cuadrados, ubicado dentro del ámbito de la Manzana núm. 1775 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, con los linderos: Al Norte, Solar núm. 3; al Este, Solar núm. 1-B; al Sur, parte del Solar núm. 4 y al Oeste, calle Virgilio Díaz Ordóñez; c) Levantar cualquier oposición que pese sobre el indicado inmueble y que sea producto del presente proceso. Transferir el indicado inmueble, cualquier carga o gravamen que lo afecte a él directamente”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la anterior decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 16 de julio de 2009, la sentencia, objeto de este recurso, cuyo dispositivo se transcribe: “**Primero:** Revoca por los motivos de esta sentencia y por la solución dada a este recurso, la sentencia in voce dictada por este Tribunal Superior en fecha 16 de julio de 2009, que dispuso la fijación de la audiencia de fondo del recurso de apelación en cuestión; **Segundo:** Por los motivos de esta sentencia, se declara inadmisibles por tardío, el recurso de apelación interpuesto por la señora Pilar Díaz Heiman en fecha 13 de marzo de 2009, contra la sentencia núm. 016 de fecha 9 de enero de 2009, y que fuera debidamente notificada en fecha 23 de enero de 2009, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en funciones de Tribunal Liquidador, del Distrito Nacional, en relación con la Manzana núm. 1775, del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional; **Tercero:** Se condena a la parte apelante, señora Pilar Díaz Heiman, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del Dr. Santiago Francisco José Marte, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad; **Cuarto:** Se ordena al señor Secretario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central Juan A. Luperón Mota, desglosar los documentos del expediente, a solicitud de quien tenga calidad para requerirlo; **Quinto:** Se dispone el archivo definitivo de este expediente”;

Considerando, que en su memorial introductorio la recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación a la Constitución; **Segundo Medio:** Violación a la Constitución de la República, Art. 8, inciso 2, literal J; **Tercer Medio:** Violación a la ley; **Cuarto Medio:** Violación al Art. 73 de la Ley núm. 108-05; **Quinto Medio:** Falta de base legal. Violación al párrafo 2 del artículo 80 de la Ley núm. 108-05; **Sexto Medio:** Violación al artículo 81 de la

Ley núm. 108-05;

Considerando, que en el desenvolvimiento de los ya indicados medios de casación, los cuales se reúnen para su examen y solución, la recurrente alega en síntesis: a) que es un hecho irrefutable que tal como lo establece la Ley núm. 108-05, el procedimiento a utilizar en materia de tierras, es el que establece la propia ley y para los casos no previstos el procedimiento a seguir es el del derecho común; que conforme el contenido de la sentencia se establece que comienza con un formato o carta de oficio dirigida a los abogados de la señora Pilar Díaz Heiman y a todas las partes, a fin de que a todos se les notifique por acto de alguacil la referida sentencia por tratarse de un asunto controvertido, en virtud de lo que establecen los artículos 71 y 73 de la Ley de Registro Inmobiliario; que la notificación a que alude el abogado del recurrido no tiene ningún traslado a los abogados ni hay ninguna otra prueba que demuestre que a éstos les fue notificada la decisión, en cuyo estudio eligió la parte, ahora recurrente, domicilio para todos los actos del procedimiento, conforme el artículo 70 de la Ley núm. 108-05; que el punto de partida para interponer el recurso, alega la recurrente es la notificación a todas las partes o cuando una de las partes a la que no se notificó la sentencia, como en la especie, se entera por cualquier vía de la existencia de la decisión; que en materia de tierras el legislador ha establecido la notificación regular a todas las partes para que tengan conocimiento de las mismas, como lo establecían los artículos 118 y 119 de la Ley núm. 1542; que se entiende por partes en esta materia tanto a los concurrentes al proceso como a sus representantes, es decir a los abogados; que la decisión viola la Constitución, al consignar que la parte recurrente no depositó su escrito ante el tribunal y eso demuestra que éste no revisó el expediente; que también se viola el artículo 8, inciso 2 literal J de la Constitución, al vulnerar su derecho de defensa; que también se viola la Ley núm. 108-05 en sus artículos 71 y 73 párrafo II y 81 al establecer la sentencia impugnada que la parte recurrida notificó de manera regular la decisión núm. 16 dictada por el Tribunal Liquidador; que en un proceso hay que notificarle la decisión a todas las partes incluyendo a los abogados, porque el interés del legislador es que todos tengan debido y legal conocimiento de la decisión y puedan sobre esa base interponer el correspondiente recurso; que de conformidad con el artículo 73 de la Ley núm. 108-05, todas las notificaciones deben ser hechas por actos de alguacil y al no entenderlo así y valorar como eficaz una notificación parcial por acto de alguacil que no se hizo extensivo a todas las partes en un asunto controvertido, se ha incurrido en la violación del mencionado texto legal; que conforme el artículo 80 de la mencionada Ley núm. 108-05, puede interponer el recurso de apelación cualquiera que haya sido parte o interviniente en un proceso y que se considere afectado por la sentencia emitida; que en la especie la falta de notificación de la sentencia a los destinatarios con derecho de apelar, impedía que el tribunal a-quo acogiera la inadmisibilidad planteada y por tanto violó el artículo 80, párrafo 2 de la Ley núm. 108-05, así como también el artículo 81 de la misma que establece el plazo de 30 días para interponer el recurso de apelación a partir de la fecha de la notificación de la sentencia por acto de alguacil; que al acoger el medio de inadmisión propuesto sin tomar en cuenta el escrito de defensa, el tribunal a-quo dejó sin motivos su decisión, la que por tanto debe ser casada;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada y de los documentos a que la misma se refiere ponen de manifiesto los siguientes hechos: a) que con motivo de una litis sobre derechos registrados (demanda en ejecución de contrato de compraventa en relación con la Manzana núm. 1775 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, dictó en fecha 9 de enero de 2009, su Decisión núm. 16, cuyo dispositivo se ha copiado precedentemente; b) que esa decisión fue notificada a la actual recurrente por acto núm. 72-2009 de fecha 23 de enero de 2009, instrumentado por el ministerial Ángel Lima Guzmán, alguacil ordinario de la Sexta Sala del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; c) que en fecha 13 de marzo de 2009, la señora Pilar Díaz

Heiman, por órgano de sus abogados Licdos. Cresencio Alcántara Medina y José Ramón González Paredes, recurrió en apelación la indicada decisión dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en funciones de Tribunal Liquidador, recurso que fue notificado a los señores Gary Montt Butler Martínez y Marlene Teresa Fondeur y también al Dr. Santiago Francisco José Marte, mediante acto núm. 118-2009 de fecha 12 de marzo de 2009, instrumentado por el alguacil José J. Rodríguez, Ordinario del Primer Tribunal Colegiado del Distrito Nacional; d) que sobre ese recurso de apelación el Tribunal Superior de Tierras dictó en fecha 16 de julio de 2009 la sentencia, ahora impugnada, cuyo dispositivo también se ha transcrito en parte anterior de esta sentencia;

Considerando, que los artículos 71, 73 párrafo II del 80 y 81 de la Ley núm. 108-05, disponen lo siguiente: “Art. 71.- Publicidad de las decisiones. Las decisiones deben publicarse dentro de las instalaciones del tribunal apoderado, garantizado su acceso por los medios que se estimen convenientes. Todos los plazos para interponer los recursos relacionados con estas decisiones comienzan a correr a partir de su notificación”. “Art. 73.- Notificaciones. Todas las actuaciones que por la aplicación de la presente ley requieran de una notificación serán realizadas por actos instrumentados por ministeriales de la Jurisdicción Inmobiliaria. Art. 80. Párrafo 2.- Puede interponer el recurso de apelación cualquiera que haya sido parte o interviniente en el proceso y que se considere afectado por la sentencia emitida, exceptuando los casos de saneamiento, en los que cualquier interesado puede incoar este recurso”. “Art. 81.- Plazo. El plazo para interponer el recurso de apelación es de treinta (30) días contados a partir de la fecha de la notificación de la sentencia por acto de alguacil”;

Considerando, que ninguna de las disposiciones legales más arriba transcritas establecen que para poner a correr el plazo para interponer el recurso de apelación contra una sentencia en materia inmobiliaria sea indispensable notificarla al o a los abogados de la parte perdedora o interesada en interponer dicho recurso; que es suficiente con notificar dicho fallo a la parte misma ya sea a la persona del sucumbiente o en su domicilio; que, cuando se refiere a que la sentencia debe ser notificada a la parte, no es ni incluye al abogado o mandatario ad-litem constituido por la parte que ha resultado perjudicada, por la sentencia, sino a quien como tal, es decir, como parte figura en el proceso;

Considerando, que de las previsiones de los artículos (detrás) se desprende que la sentencia debe siempre notificarse a la parte misma para poner a correr el plazo del recurso correspondiente y al abogado constituido en la instancia que termina con esa sentencia para poder ejecutar dicho fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada se expresa al respecto lo siguiente: “Que este tribunal de alzada a examinar la documentación que conforma el expediente, se comprueba; a) La existencia de la sentencia núm. 16 de fecha 9 de enero de 2009, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en funciones de Tribunal Liquidador residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en relación con la Manzana núm. 1775, del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional; b) El acto de alguacil núm. 72-2009 de fecha 23 de enero de 2009, instrumentado por el ministerial Ángel Lima Guzmán, alguacil ordinario de la Sexta Sala del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante el cual el señor Gary Montt Butler Martínez, a través de su abogado apoderado el Dr. Santiago Francisco José Marte le notifica a la señora Pilar Díaz Heiman, la sentencia de que se trata; c) El recurso de apelación depositado en la Unidad de Recepción de Documentos de la Secretaria del Tribunal Superior de Tierras, dirigido a la Secretaria del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en funciones de Tribunal Liquidador, residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha 13 de marzo de 2009, mediante el cual, la señora Pilar Díaz Heiman por órgano de sus abogados los Licdos. Cresencio Alcántara Medina y José Ramón González Paredes, recurre en apelación, la sentencia núm. 16 de fecha 9 de enero de 2009, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en funciones de Tribunal Liquidador, residente en esta ciudad de Santo

Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en relación con la Manzana núm. 1775 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional; d) la certificación expedida por el Secretario del Tribunal Superior de Tierras de fecha 12 de marzo de 2009, en la que certifica que se contrae el presente recurso de apelación; f) El acto de alguacil núm. 118-2009, de fecha 12 de marzo de 2009, instrumentado por el ministerial José J. Rodríguez, alguacil ordinario del Primer Tribunal Colegiado del Distrito Nacional, mediante el cual, la señora Pilar Díaz Heiman, a través de sus abogados apoderados los Licdos. Cresencio Alcántara Medina y José Ramón González Paredes, les notificaron a los señores Gary Montt Butler Martínez y Marlene Teresa Fondeur y al Dr. Santiago Francisco José Marte, la sentencia 016 de fecha 9 de enero de 2009, dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original en relación con la Manzana núm. 1775 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, así como el recurso de apelación incoada por la misma en fecha 13 de marzo de 2009; g) Instancia de fecha 23 de marzo de 2009, en solicitud de fijación de audiencia, suscrita por el Dr. Santiago Francisco José Marte, actuando en representación del señor Gary Montt Butler Martínez;

Considerando, que también consta en la decisión recurrida que, como se ha indicado precedentemente en la audiencia de presentación de pruebas del recurso de apelación de que se trata, celebrada por este tribunal en fecha 16 de junio de 2009, la parte intimada presentó conclusiones incidentales, en las que solicitó fuera declarado inadmisibile el recurso de apelación incoado por la señora Pilar Díaz Heiman, en razón de que la misma había interpuesto su recurso contra la sentencia impugnada fuera del plazo establecido en el artículo 81 de la Ley de Registro Inmobiliario, habidas cuentas, de que la sentencia recurrida había sido notificada a la recurrente en fecha 23 de enero de 2009, y la parte apelante la recurrió en fecha 13 de marzo de 2009, después de haber transcurrido ampliamente el plazo de 30 días para la apelación, establecido en el artículo 81 de la citada ley, y que según se comprueba en la certificación expedida por el señor Secretario del Tribunal Superior de Tierras de fecha 12 de marzo de 2009, en la que hace constar que a la indicada fecha no se había recurrido en apelación la sentencia objeto del presente recurso; que al este Tribunal de la apelación proceder a examinar y ponderar los documentos que conforman este expediente, se pone de manifiesto que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en funciones de Tribunal Liquidador del Distrito Nacional, debidamente apoderado para conocer una litis sobre derechos registrados en relación con la Manzana núm. 1775 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, dictó en fecha 9 de enero de 2009, la sentencia núm. 16, la cual fue debidamente notificada a la señora Pilar Díaz Heiman, por acto de alguacil núm. 72-2009, de fecha 23 de enero de 2009, instrumentado por el ministerial Angel Lima Guzmán, Alguacil Ordinario de la Sala Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, actuando a requerimiento del señor Gary Montt Butler Martínez, a través de su abogado el Dr. Santiago Francisco José Marte; sin embargo, según se verifica es en fecha 13 de marzo de 2009, que los Licdos. Cresencio Alcántara Medina y José Ramón González, actuando en nombre y representación de la señora Pilar Díaz Heiman, depositaron un recurso de apelación contra la referida sentencia en la Unidad de Recepción de Documentos de la Secretaría General de este Tribunal Superior de Tierras, dirigida a la Secretaría General del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original que dictó dicha sentencia; recurso que le fue notificado a la parte intimada en fecha 12 de marzo de 2009, mediante el acto de alguacil núm. 118-2009, instrumentado por el ministerial José J. Reyes Rodríguez, alguacil ordinario del Primer Tribunal Colegiado del Distrito Nacional; poniéndose de manifiesto que si bien la parte apelante no niega que la sentencia impugnada le fue notificada en fecha 23 de enero de 2009, y que además, la misma no le fue notificada a sus abogados, empero, dicha notificación le fue hecha en una dirección donde nunca ha residido la parte apelante; que al respecto, al este tribunal verificar la referida documentación que obra en el expediente, ha podido comprobar, que tanto el propio recurso de apelación de la apelante señora Pilar Díaz Heiman, como todos los actos de procedimientos notificados por sus propios abogados que reposan

en el mismo, revelan, que la dirección del domicilio elegido por la apelante es la misma dirección que aparece en el acto de notificación de la sentencia hecha por la parte intimada; y que contrario a como lo alegan los abogados de la parte apelante, el recurso de apelación, conforme lo dispone el artículo 80, párrafo 1ro. de la Ley de Registro Inmobiliario, se notificará a la contraparte, por lo que resulta innecesario e ineficaz su notificación a los abogados de la parte apelante, con todo lo cual queda claramente comprobado que el recurso de apelación de que se trata fue incoado fuera del plazo que establece el artículo 81 de la Ley de Registro Inmobiliario; en consecuencia, el medio de inadmisión por tardío planteado por la parte intimada es correcto, y por tanto será acogido, como se hará constar en el dispositivo de esta sentencia”;

Considerando, que, por todo lo precedentemente expuesto y por los motivos de la sentencia que se acaban de copiar, la misma contiene motivos de hecho y de derecho suficientes, pertinentes y congruentes que justifican plenamente lo decidido por el tribunal a-quo al declarar inadmisibile por tardío el recurso de apelación interpuesto por la actual recurrente contra la sentencia de primer grado, igualmente, muestra además, la sentencia impugnada que a los hechos establecidos se les ha dado su verdadero sentido y alcance, sin que se compruebe alteración o desnaturalización alguna; que, por tanto, los medios del recurso carecen de fundamento y deben ser desestimados y en consecuencia, procede rechazar el presente recurso.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Pilar Díaz Heiman, contra la sentencia dictada en fecha 16 de julio de 2009 por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, en relación con la Manzana núm. 1775 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la recurrente al pago de las costas y las distrae en provecho del Dr. Santiago Francisco José Marte, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala 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 31 de agosto de 2011, años 168° de la Independencia y 149° de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Enilda Reyes Pérez y Darío O. Fernández Espinal. Grimilda Acosta, Secretaria General.

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

[www.suprema.gov.do](http://www.suprema.gov.do)