

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 25 de mayo de 2017.

Materia: Tierras.

Recurrente: Diógenes Rafael Aracena Aracena.

Abogados: Licda. Josefina Guerrero y Dr. Ramón Abreu.

Recurrido: Banco de Reservas de la República Dominicana.

Abogados: Dres. Zacarías Porfirio Beltré Santana y Alejandro Vizcaíno.

**TERCERA SALA.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 12 de septiembre 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 Diógenes Rafael Aracena Aracena, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 023-0029818-5, domiciliado y residente en la calle Joaquín Andújar, esq. Joaquín Andújar, aptos. Diógenes Aracena & Compañía, edif. núm. 1, de la ciudad de San Pedro de Macorís, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, el 25 de mayo de 2017, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Zacarías Porfirio Beltré Santana, por sí y por el Dr. Alejandro Vizcaíno, abogados del recurrido, Banco de Reservas de la República Dominicana;

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 24 de agosto de 2017, suscrito por la Licda. Josefina Guerrero y el Dr. Ramón Abreu, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 023-0075545-7 y 028-0008554-6, respectivamente, abogados del recurrente, el señor Diógenes Rafael Aracena, mediante el cual proponen 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 5 de octubre de 2017, suscrito por los Dres. Zacarías Porfirio Beltré Santana y Alejandro Vizcaíno, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 026-0018702-1 y 001-0382925-5, respectivamente, abogados del recurrido;

Que en fecha 8 de agosto de 2018, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Edgar Hernández Mejía, en funciones de Presidente; Robert C. Placencia Álvarez y

Moisés A. Ferrer Landrón, asistidos por la Secretaria General, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente Recurso de Casación;

Visto el auto dictado el 10 de septiembre de 2018, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala, por medio del cual, se llama a sí mismo, en su indicada calidad, 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;

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 a una litis sobre derechos registrados que envuelve el levantamiento de notas preventivas dentro de las Parcelas núms. 72-Ref-52, del Distrito Catastral núm. 16/9na., 407410365417, 407410426681, 407420630475 y 407410867164, del municipio y provincia San Pedro de Macorís, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, debidamente apoderado, dictó en fecha 11 de marzo del año 2014, la sentencia núm. 2014-0328 cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Declarar buena y válida, en cuanto a la forma, la demanda o litis sobre derechos registrados que envuelve levantamiento de notas preventivas, relativa a las Parcelas núms. 72-Ref-52 del Distrito Catastral núm. 16/9, 407410365417, 407410426681, 407420630475 y 407410867164, provincia y municipio de San Pedro de Macorís, República Dominicana, interpuesta por el Banco de Reservas de la República Dominicana, de generales de ley que constan, quien tiene como abogados apoderados especiales y constituidos a los Dres. Zacarías Porfirio Beltré Santana, Alejandro Vizcaíno y el Licdo. Enrique Pérez Fernández, de generales de ley que constan, en contra de los ciudadanos Samuel Santos Santos, Pedro Rondón, Diógenes Aracena y Juan de Dios Oleaga; Segundo: Acoge la referida demanda, en canto al fondo u objeto de la misma, por las razones glosadas de manera inextensa en el cuerpo de la presente sentencia; Tercero: Ordena, al Registrador de Títulos de San Pedro de Macorís, levantar las siguientes anotaciones: procedimiento de embargo inmobiliario seguido por el señor Samuel Santos Santos, en contra del Consejo Estatal del Azúcar, inscrito en fecha 13 de agosto del año 2007. Contrato de arrendamiento de terreno suscrito por el Consejo Estatal del Azúcar y el señor Pedro Rondón en fecha 13 de agosto del año 1986. Contrato de arrendamiento de terreno suscrito por el Consejo Estatal del Azúcar y el señor Juan de Dios Oleaga registro por ante el Registro de Títulos en fecha 6 de agosto del año 1986. Contrato de arrendamiento de terreno suscrito por el Consejo Estatal del Azúcar y el señor Diógenes Aracena en fecha 20 de marzo del año 1979. Contrato de arrendamiento de terreno suscrito por el Consejo Estatal del Azúcar y el señor Eduardo Moya, en fecha 13 de agosto del año 1986. Contrato de arrendamiento de terreno suscrito por el Consejo Estatal del Azúcar y el señor Dimas de Moya, en fecha 13 de agosto del año 1986. Contrato de arrendamiento de terreno suscrito por el Consejo Estatal del Azúcar y el señor Francisco Antonio Cornille, en fecha 13 de agosto del año 1986. Contrato de arrendamiento de terreno suscrito por el Consejo Estatal del Azúcar y el señor Pablo Zenón Ruiz, en fecha 13 de agosto del año 1986. Hipoteca Judicial provisional a favor del Banco Credif Agricole Indosuez, en fecha 3 de mayo del año 1986. Inscritas en el Registro Complementario de los Certificados de los Títulos Matrículas núms. 3000083241, Designación Catastral núms. 407410365417, 3000083242, Designación Catastral núm. 407410426681, 3000083243, Designación Catastral núms. 407410867164, 3000083245, Designación Catastral núms. 407420630475, a nombre del Banco de Reservas de la República Dominicana, expedidos por el Registrador de Títulos de San Pedro de Macorís en fecha 4 de febrero del año 2013; Cuarto: Ordena, al Registrador de Títulos de San Pedro de Macorís, levantar la inscripción o anotación, de litis, que pesa sobre los derechos registrados a nombre del Banco de Reservas de la República Dominicana, con motivo a la demanda o litis sobre derechos registrados que envuelve levantamiento de notas preventivas, inmueble identificado como Parcela núm. 72-Ref-52, del Distrito Catastral núm. 16/9, 407410365417, 407410426681, 407420630475 y 407410867164, provincia y municipio de San Pedro de Macorís, República Dominicana, interpuesta por el Banco de Reservas de la República Dominicana, por conducto de sus abogados constituidos y apoderados especiales a los Dres. Zacarías Porfirio Beltré Santana y Alejandro Vizcaíno; Quinto: Compensa, las costas de procedimiento; Sexto: Ordena, a la secretaria de este tribunal remitir la presente sentencia al Registrador de Títulos de San Pedro de Macorís, a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales y al

Departamento Central, para fines de ejecución, una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; Séptimo: Ordena, a la secretaria de este tribunal hacer las diligencias pertinentes a los fines de dar publicidad a la presente sentencia”; (sic) b) que sobre recurso de apelación interpuesto contra la decisión antes transcrita el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este dictó, en fecha 25 de mayo del 2017, la sentencia núm. 2017-00073 ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Declara, en cuanto a la forma, bueno y válido, el presente recurso de apelación, interpuesto el señor Diógenes Rafael Aracena Aracena, mediante instancia depositada en fecha 4 de agosto del año 2015 y suscrita por su abogada constituida, Licda. Josefina Guerrero, en contra de la sentencia núm. 20140328, de fecha 11 de marzo del año 2014, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, con relación a las Parcelas núms. 72-Ref-52, del Distrito Catastral núm. 16.9, 407410365417, 407410426681, 407420630475 y 407410867164, del municipio y provincia de San Pedro de Macorís; **Segundo:** Rechaza, en cuanto al fondo, el mencionado recurso de apelación, por improcedente, mal fundado, carente de base legal y por falta de pruebas, por tanto, se confirma en todas sus partes la sentencia recurrida, marcada con el núm. 20140328, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís; **Tercero:** Condena al señor Diógenes Rafael Aracena Aracena, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de los Dres. Zacarías Porfirio Beltré Santana y Alejandro Vizcaíno, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte; **Cuarto:** Ordena a la secretaria general de este Tribunal Superior de Tierras, que proceda al desglose de los documentos presentados en original, una vez esta sentencia adquiera carácter irrevocable, previo dejar copias en el expediente, debidamente certificadas, de acuerdo a lo establecido por el artículo 109 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria; **Quinto:** Ordena a la Secretaría General de este Tribunal Superior de Tierras, publicar y remitir esta sentencia, una vez adquiera carácter irrevocable, al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, para los fines de levantamiento de cualquier oposición que con motivo de este procedimiento se haya inscrito”; (sic)

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 el recurrente en su memorial introductivo propone, contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: “Primer Medio: Violación al artículo 101 del Reglamento de los Tribunales de Tierras y de Jurisdicción Original. Falta de motivos, omisión de estatuir, contradicción de motivos. Motivos vagos e imprecisos; Segundo Medio: Falta de base legal; Tercer Medio: Violación al derecho de defensa; Cuarto Medio: Desnaturalización de los hechos y documentos de la causa”;

Considerando, que la parte recurrente en el desarrollo de sus cuatro medios de casación, reunidos por su vinculación, para un mejor análisis y solución del caso, expone en síntesis, lo siguiente: “que al Tribunal a quo al hacer suyo el dispositivo de la sentencia dictada por el Tribunal de Primer Grado, incurrió en sus mismos vicios e irregularidades, basados en no diferenciar las anotaciones preventivas de las inscripciones definitivas, rebasar su competencia al ordenar el levantamiento y radiación de embargos inmobiliarios que habían sido inscritos a favor del señor Diógenes Rafael Aracena, dentro del inmueble objeto de la presente sentencia, cuya competencia es de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de San Pedro de Macorís, en violación al artículo 3 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, y en consecuencia, al violar dicha competencia, el tribunal incurre en una violación al derecho de defensa del hoy recurrente, al fallar una serie de aspectos que se apartan del sentido sustantivo y adjetivo de su apoderamiento, que el Juez de Jurisdicción Original violentó la condición resolutoria del artículo 1184 del Código Civil, al ordenar la cancelación de inscripción de contratos de arrendamientos sin existir previamente una sentencia que haya pronunciado su resiliación o resolución judicial”; que también afirma el recurrente “que el Juez de Primer Grado, al ordenar en su sentencia el levantamiento de las anotaciones preventivas surgidas como consecuencia de la litis, violó el debido proceso, ya que estaban cursándose instancias separadas ante los tribunales de la jurisdicción que sustentaban dichas anotaciones;”

Considerando, que, en la continuación de sus argumentos, el recurrente sostiene lo siguiente: “que la

sentencia, hoy impugnada, contiene vagüedad en sus motivos, tomando como eje central hechos y circunstancias que nada tienen que ver con los procedimientos perseguidos asimismo la Corte a-qua no ha dado motivos suficientes que pongan a la Suprema Corte de Justicia en condiciones de determinar si la ley fue bien o mal aplicada, violando así el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, omitiendo estatuir sobre la diferenciación entre una notación preventiva y una inscripción definitiva, así como también, omitió estatuir sobre aspectos que sí eran de su competencia para incursionar en el embargo inmobiliario y que en su sentencia se han limitado a realizar una mera denominación o calificación de los hechos sin precisarlos, realizando una exposición de hechos incompletos, exponiendo aspectos que no han sido solicitados por las partes y que no tienen nada que ver con la demanda”;

Considerando, que además, la parte recurrente expone en su memorial “que el Juez a-qua, le dio un sentido y alcance distinto a los documentos aportados, a los hechos y al derecho, lo que se evidencia de la lectura de la sentencia, que tanto el Juez de Primer Grado como la Corte han hecho desaparecer el sentido que persigue la instancia de apoderamiento, incurriendo en un fallo extrapetita y violación al principio de inmutabilidad del proceso”;

Considerando, que al realizar el análisis de la sentencia, hoy impugnada, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, estima oportuno consignar, para una mayor claridad en el presente caso, los hechos siguientes: a) que el presente caso trata de una litis sobre derechos registrados en solicitud de levantamiento de notas preventivas y anotaciones que pesaban sobre unas porciones de terrenos adquiridas y deslindadas a favor del Banco de Reservas de la República Dominicana dentro de la Parcela núm. 72-Ref-52, del Distrito Catastral núm. 16/9 de San Pedro de Macorís; b) que conforme a la relación de los hechos y el derecho establecido en la sentencia dictada por la Corte a-qua, los jueces de fondo comprobaron que la solicitud de levantamiento de anotaciones preventivas realizadas por el Banco de Reservas, dentro de sus porciones adquiridas, fue acogida por el Juez de Primer Grado por haber sido aceptado dicho levantamiento por todos los demandados, incluido el hoy recurrente Diógenes Rafael Aracena Aracena, como también al verificar la Corte a-qua que dichas anotaciones, inscritas en las porciones pertenecientes al hoy recurrido, carecen de objeto, eficacia, necesidad y vigencia por haber desaparecido los motivos que le dieron origen; c) que los jueces de alzada verificaron que el único recurrente en apelación, señor Diógenes Rafael Aracena Aracena, alegó que la abogada dio la aceptación y aquiescencia a las peticiones del Banco de Reservas en primer grado, por error, pero él no depositó en la Corte ninguna documentación para sustentar sus pretensiones ni compareció a la audiencia de fondo ni concluyó, tampoco hizo uso de los plazos, ni ejerció la acción de denegación de acto que contemplan los artículos 352 y siguientes del Código Procesal Civil, a los fines de sustentar su alegato, entre otros motivos contenidos en la sentencia hoy impugnada en casación, por lo que rechazó el recurso de apelación interpuesto por el señor Diógenes Rafael Aracena Aracena;

Considerando, que como se puede verificar en la sentencia hoy impugnada en casación, los Jueces de la Corte a-qua realizaron un análisis de los motivos y fundamentos de la decisión de primer grado atacada en apelación y realizaron sus propias motivaciones y justificaciones, en base a los hechos comprobados por ellos para sustentar su fallo, lo que permite evidenciar que los Jueces de la Corte a-qua, contrario a lo alegado por el recurrente, no hicieron suyos los motivos de la sentencia de primer grado, sino que la sentencia de segundo grado se sustenta en sus propias comprobaciones, criterios y motivaciones;

Considerando, que los vicios alegados por la parte hoy recurrente en casación, que se encuentran particularmente descritos en el cuerpo de la presente sentencia, están dirigidos, en mayor proporción, a la sentencia dictada por el Juez de Primer Grado y no contra las motivaciones y criterios establecidos por los Jueces de la Corte a-qua en su sentencia, la cual es el objeto del presente recurso de casación, por lo que se desestiman todos los argumentos y alegatos dirigidos contra la sentencia de primer grado;

Considerando, que en cuanto a la violación al derecho de defensa argumentado, al momento de analizar la sentencia, se han verificado estos hechos, en primer término, el procedimiento para el conocimiento y fallo del presente caso llevado por los Jueces de la Corte, fue aplicado conforme establece la Constitución y la leyes, en base a notificaciones regulares, audiencias orales, públicas y contradictorias, en las que ambas partes tuvieron la oportunidad de presentar sus medios de defensas en segundo término, en el punto sobre la alegada

incompetencia, el fallo extrapetita por levantar una anotación de procedimiento de embargo inmobiliario, se comprueba, del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que integran el presente recurso, que en la especie, únicamente aparece levantada la anotación de fecha 13 de agosto del año 2007, sobre procedimiento de embargo inmobiliario inscrita a favor del señor Samuel Santos en contra del Consejo Estatal del Azúcar, quien no se opuso a dicho levantamiento, dentro de las porciones objeto del litigio ni tampoco recurrió en apelación, siendo este señor, Samuel Santos, el único con el interés y la calidad para recurrir, y no lo hizo, así mismo, no se comprueba, en el presente análisis, ningún otro levantamiento relativo a embargo inmobiliario a favor del hoy recurrente en casación, señor Diógenes Rafael Aracena Aracena, ni ningún otro elemento probatorio que confirme los alegatos presentados por él, ante esta Tercera sala; por lo que debe ser desestimado tanto el argumento de la violación al derecho de defensa, como los alegatos de fallo extrapetita y violación al principio de inmutabilidad del proceso, por no estar los mismos sustentados en hechos ni en derecho, de conformidad a lo que establece el artículo 1315 del Código Civil;

Considerando, que el recurrente, en otra parte de su memorial de casación, expone que la Corte a-qua incurre en su sentencia en vicios de vagüedad, falta de motivos, violación al artículo 101 del Reglamento de los Tribunales de la jurisdicción Inmobiliaria y desnaturalización de los hechos, pero simplemente se limita a indicar que los Jueces de la Corte no dieron motivaciones suficientes para justificar su fallo, sin establecer ni indicar de manera certera en qué parte de la sentencia se puede comprobar los indicados vicios, tampoco el recurrente demuestra los hechos y las pruebas que no fueron correctamente ponderadas en el caso, ni indica de manera específica cuáles pedimentos o conclusiones, en la apelación, fueron expuestos y los jueces no dieran respuesta a los mismos, o fallaron más allá de los pedimentos realizados, todo lo contrario, las solicitudes y conclusiones presentadas en el presente caso se ajustan a las contestaciones realizadas por los Jueces de la Corte, en consecuencia, esta Tercera Sala no verifica ni ha sido puesta en condiciones de verificar los vicios alegados, por lo cual deben ser desestimados los medios arriba analizados.

Por tales motivos; Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Diógenes Rafael Aracena Aracena, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Este, el 25 de mayo del 2017, en relación a las Parcelas núms. 72-Ref-52, 407410365417, 40741026681, 407420630475 y 407410867164, del Distrito Catastral núm. 16/9na., del municipio y provincia San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; Segundo: Condena al recurrente al pago de las costas y ordena su distracción en provecho de los Dres. Zacarías Porfirio Beltré Santana y Alejandro Vizcaíno, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

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 12 de septiembre 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.