
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 22 de septiembre de 2016.

Materia: Tierras.

Recurrente: Félix Manuel Parra Suero.

Abogado: Lic. Manasés Sepúlveda Hernández.

Recurrido: Frankín Báez Brugal.

Abogados: Licda. María Guerrero, Licdos. Riberto Rizik Cabral, Francisco Álvarez Valdez y Juan José Espaillat Álvarez.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 3 de octubre 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 Felix Manuel Parra Suero, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 037-0064874-8, domiciliado y residente en la calle 2, núm. 24, Cristo Rey, provincia Puerto Plata, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Norte, el 22 de septiembre 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 a la Licda. María Guerrero, por sí y por los Licdos. Riberto Rizik Cabral, Francisco Álvarez Valdez y Juan José Espaillat Álvarez, abogados de la entidad comercial Brugal & Co., S. A. y su presidente, el señor Frankín Báez Brugal;

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 junio de 2017, suscrito por el Licdo. Manasés Sepúlveda Hernández, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0373850-6, abogado del recurrente, el señor Félix Manuel Parra Suero, 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 28 de julio de 2017, suscrito por los Licdos. Roberto Rizik Cabral, Francisco Álvarez Valdez y Juan José Espaila Álvarez, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0098751-0, 001-0084616-1 y 001-1761786-0, respectivamente, abogados de la entidad comercial recurrida;

Que en fecha 5 de septiembre 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 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 una litis sobre derechos registrados, cancelación de Certificados de Títulos, ejecución de transferencias y expedición de nuevos Certificados de Títulos, en la Parcela núm. 26, resultantes Parcelas núms. 311823591567, 311824688356, 311834474080, 311836818352, 311845477566, 311856225004, del Distrito Catastral núm. 12, del municipio y provincia Puerto Plata, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, dictó la sentencia núm. 2014-0169, de fecha 11 de marzo de 2014, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Acoge, por considerarlas procedentes, justas y bien fundadas las conclusiones principales producidas en audiencia por el Dr. J. S. Heriberto De la Cruz Veloz, por sí y por el Lic. Yamil Bienvenido Mercado Villamán, a nombre y representación de la sociedad comercial Brugal & Co., C. por A.; **Segundo:** Declara, por todos los motivos de derecho expuestos en el cuerpo de esta sentencia, en aplicación del Principio IV de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y del artículo 44 de la Ley núm. 834 de 1978, la inadmisibilidad de la acción en litis sobre derechos registrados (cancelación de Certificado de Títulos, ejecución de transferencia y expedición de nuevos Certificados de Títulos), interpuesta mediante instancia de fecha 4 de marzo de 2010, suscrita por el Lic. Daniel Ventura a nombre y representación del señor Félix Manuel Parra Suero; ordena, a la Registradora de Títulos del Departamento de Puerto Plata, cancelar por haber desaparecido causas que le dieron origen y como consecuencia de la declaratoria de inadmisibilidad de la acción, la anotación preventiva inscrita a requerimiento del Tribunal de Jurisdicción Original de Puerto Plata en virtud de la certificación de fecha 9 de marzo de 2010, sobre las Parcelas núms. 311845477566, 311836818352, 311856225004, 311834474080, 311824688356 y 3118823591567, (todas resultantes del proceso de actualización de mensura realizados en la primitiva Parcela núm. 26 del Distrito Catastral núm. 12), del municipio y provincia de Puerto Plata, propiedad de la sociedad comercial Brugal & Co., C. por A.; **Cuarto:** Condena al señor Félix Manuel Parra Suero, al pago de las costas del procedimiento, con distracción en provecho del Dr. J. S. Heriberto De la Cruz Veloz y del Lic. Yamil Bienvenido Mercado Villamán, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Rechaza el medio de inadmisibilidad de los intervinientes voluntarios, en virtud del cumplimiento a las formalidades descritas en el artículo 339 del Código de Procedimiento Civil, así como las formalidades establecidas en la Ley núm. 108 y en el Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, por los motivos indicados en la presente sentencia; **Segundo:** Rechaza el recurso de apelación, interpuesto por el señor Félix Manuel Parra Suero, debidamente representado por los Licdos. Daniel Ventura y Rafael Antonio Silverio Nolasco, en contra de la sentencia núm. 2014-0169 de fecha 11 de marzo de 2014, dictada por el Tribunal Superior de tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, en relación a las Parcelas núms. 311845477566, 311836818352, 311856225004, 311834474080, 311824688356 y 3118823591567, (todas resultantes del proceso de actualización de mensura realizados en la primitiva Parcela núm. 26 del Distrito Catastral núm. 12), del municipio y provincia de Puerto Plata, propiedad de la sociedad comercial Brugal & Co., C. por A., por los motivos indicados en la presente sentencia; **Tercero:** Acoge las conclusiones presentadas en audiencia por la parte recurrida, por lo expresado en esta decisión; **Cuarto:** Se rechazan las conclusiones presentadas en audiencia por las partes intervinientes voluntario, por lo expresado en esta decisión; **Quinto:** Confirma, la sentencia núm. 2014-0169, de fecha 11 de marzo de 2014 emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, relativa a la litis sobre Derechos Registrados (Cancelación de Certificados de Títulos, Ejecución de Transferencias y Expedición de nuevos Certificados de Títulos) en relación a las Parcelas núms. 311845477566, 311836818352, 311856225004, 311834474080, 311824688356 y 3118823591567, (todas resultantes del proceso de actualización de mensura realizados en la primitiva Parcela núm. 26 del Distrito Catastral núm. 12), del municipio y provincia de Puerto Plata, propiedad de la sociedad comercial Brugal & Co., C. por A., cuyo dispositivo se encuentra copiado en la cronología de esta sentencia; **Sexto:** Condena al pago de las costas del procedimiento al señor Félix Manuel Parra Suero, a favor y en provecho de los Licdos. Juan José Espailat Álvarez, María Dinora Diloné Cruz, Yamil Bienvenido Mercado Villamán, Melania Rochittis y Roberto Rizik Cabral, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”; (sic)

Considerando, que la recurrente propone en su recurso de casación, los medios siguientes: **Primer Medio:** Inobservancia y falta de ponderación de las pruebas, violación al derecho de propiedad, doble mensura y violación al principio IX de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario; **Segundo Medio:** Falta de estatuir;

Considerando, que la controversia gira en torno a que el señor Félix Manuel Parra Suero, con las pretensiones

de obtener el derecho de propiedad del inmueble en litis, interpuso una demanda para obtener la cancelación de los derechos obtenidos por la recurrida, en un procedimiento de saneamiento del inmueble en litis, la cual fue rechazada en la apreciación de su falta de calidad, decisión confirmada por el Tribunal a-quo, razón por la que el recurrente interpuso el presente recurso;

Considerando, que en el desarrollo de los medios del recurso, los cuales se analizan reunidos por convenir a la solución del caso, el recurrente alega, en síntesis, lo siguiente: “que el tribunal al valorar la calidad del recurrente, no valoró ni se pronunció sobre las pruebas aportadas por las partes, cuando le había sido aportada la prueba de un derecho adquirido por una mensura previa hecha de acuerdo a la ley, a favor del señor Manuel Tate desde hacía 36 años, para lo que tenía necesariamente valor el derecho de propiedad y otros derechos adquiridos, sin valorarlos y ni referirse a ellos, limitándose a establecer que el recurrente, como la parte interviniente voluntaria, eran terceros ajenos a la titularidad de las tierras en litis, admitiendo la incidente de inadmisibilidad, cuando es de jurisprudencia que no solo tiene calidad e interés el que figura en los Certificados de Títulos, sino también el que tengan un documento por registrar y que pueda establece algún vínculo jurídico en forma directa o indirecta con un inmueble determinado”;

Considerando, que en la sentencia impugnada se advierte, que el Tribunal a-quo verificó, lo siguiente: “1) que el recurso de apelación se trataba de una decisión sobre un incidente, en relación a la inadmisibilidad de la demanda por falta de calidad del señor Félix Manuel Parra Suero, en virtud a que su instancia original solicitaba la revocación o nulidad de la Decisión núm. 1 del Tribunal de Tierras de fecha 23 de agosto de 1962, en relación al proceso de saneamiento de las Parcelas núms. 26 y 27 junto con otros inmuebles, del Distrito Catastral núm. 12, del municipio y provincia Puerto Plata, adjudicados a favor de la compañía Brugal & Co., C. por A., aprobada dicha sentencia en revisión por el Tribunal Superior de Tierras en el año 1962, y de la solicitud de nulidad de los Decretos de Registro núms. 98-621 y 98-667 de fechas 2 y 12 de junio de 1998, la consecuente nulidad de los Certificados de Títulos emitidos en el mismo año 1998 por el Registro de Títulos de Puerto Plata, como consecuencia de la transferencia de los mismos a favor de la sociedad Brugal & Co., C. por A., y finalmente, de la solicitud de expedición de nuevos Certificados de Títulos que amparasen las mismas parcelas a favor de los señores Fillon Wifredo Simons Hollingshead, Rosa Gladys Tate Gómez, Tomás Tate Suero, Nidia Mercedes Tate Gómez, Camilo Tate, Lucía Tate, Socorro Herenia Tate Pérez, Ana María Tate, José Almonte Parra, Humberto Tejada, Rogelio Parra, Ramón Binet Tate, Francisco Urbano Tate, Rosa Gladys Tate Gómez, Santos Tate, Ondina Anderson Tate, Natividad Tate, Nicasio Tate, Cristina Francisco Tate, Luis Silverio González, Juan Tate, Secundino Ventura Tate, José Arcadio Silverio González, Juan Guadalupe Gómez, Isabel Ivelisse Martínez Parra, Rosa Gladys Tate Gómez, Pedro Silverio, Pablo Castellanos Peña, Desiderio Tatis De la Cruz y Félix Manuel Parra Suero, (bis); 2) que el recurrente y los intervinientes voluntarios de sus alegatos se infirió, que los hechos alegados como sustentación de su demanda eran todos anteriores al proceso de saneamiento que concluyó en el año 1962, con la adjudicación de las Parcelas núms. 26 y 27 a favor de la demandada, Brugal & Co., C. por A., por lo que resultaba indiscutible que los Certificados de Títulos emitidos a favor de esta, tenían como fundamento un proceso de saneamiento; 3) que lo que se planteaba era la revocación de un proceso de saneamiento que concluyó con una sentencia definitiva rendida por el Tribunal Superior de Tierras en el 1962, la cual adquirió la autoridad definitiva e irrevocable de la cosa juzgada, no susceptible de impugnación alguna; 4) que la recurrida solicitó la inadmisibilidad de la demanda, fundamentada en el hecho de que el recurrente no tenía calidad de propietario para actuar en justicia, por no probar tener calidad de propietario registrado o registrable que pudiera justificar su interés jurídico dentro de la parcela en cuestión”;

Considerando, que el Tribunal a-quo, para confirmar la sentencia de primer grado, fundada en la inadmisibilidad de la demanda original, manifestó, lo siguiente: “a) que por la lectura de la sentencia de saneamiento, se coligió que la Parcela núm. 26 solo fue adjudicada a favor de la sociedad Brugal & Co., C. por A., por lo que el señor Félix Manuel Parra Suero, como los intervinientes voluntarios, resultan terceros ajenos a la titularidad de la misma, por lo que obviamente carecen de calidad y de Derecho para demandar el reconocimiento, a su favor o de otros, la propiedad del inmueble, y además, la Suprema Corte de Justicia ha juzgado que las sentencias de saneamiento dictadas por el Tribunal de Tierras, después de un año de transcrito el Decreto de

Registro adquieren la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, y las cuestiones en ellas resueltas no pueden ser alteradas por recurso o demanda alguna; b) que había transcurrido 15 años del proceso de saneamiento de los terrenos en litis, tiempo en que todo aquel que tuviera algún derecho e interés pudo formular reclamaciones ante el tribunal, porque de lo que se trataba era de que todos los intereses encontrados deben ser resueltos en el curso de dicho proceso, y aun después de su primer registro, que en el caso se efectuó en el 1998, por lo que hacía más de 15 años, y la nueva ley otorga una acción excepcional de revisión por causa de fraude, que puede ser intentada no más de un año después del indicado registro, a fin de que todo el que crea que ha sido privado de un derecho o algún terreno o interés en el mismo, por medios fraudulentos, como alegaba el demandante en su instancia, y siempre que no haya interés contrario de un tercer adquirente a título oneroso y de buena fe pueda ejercerla, y es que en este sistema no puede admitirse que después de registrado un inmueble subsistan derechos ocultos; c) que la sentencia final que ordenó el registro, aniquila o extingue todos los derechos que no hayan sido invocados en el proceso de saneamiento, a menos que se trate de una situación de derecho distinta a la consagrada por dicha sentencia o por el decreto y el Certificado de Título que son su consecuencia, y a condición de que la nueva situación se origine en hechos jurídicos surgidos con posterioridad al registro del derecho de propiedad del inmueble, lo cual no había ocurrido; d) que el tribunal, al igual que el de primer grado, ha podido establecer de forma incuestionable, que los hechos que fundamentan la demanda, no caracterizan en modo alguno la litis prevista en el artículo 208 de la derogada Ley núm. 1542 de Registro de Tierras, ni caracterizan en la actualidad la litis, prevista en el artículo 28 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, el cual la define como un proceso contradictorio que se introduce ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, en relación con un derecho o inmueble registrado, de que resultaba evidente para producirse la litis, que los fundamentos tenían que ser necesariamente en base a hechos posteriores a la sentencia definitiva del saneamiento, no antes, porque si se plantea como lo había hecho el señor Félix Manuel Parra Suero, alegando hechos surgidos anteriormente o durante el saneamiento, esta era inadmisibles en virtud del Principio IV de la Ley de Registro Inmobiliario, que establece que todo derecho registrado es imprescriptible y goza de la protección y garantía del Estado; e) que por estas razones el tribunal estaba conteste con el fallo del primer grado, ya que resultaban inadmisibles todas las pretensiones que tendieran a reivindicar extemporáneamente derechos que se aleguen, existiendo antes de que se terminara el proceso de saneamiento, por lo que no era posible modificar, de ningún modo, los derechos así registrados, pues ello implicaría un atentado al principio de la autoridad de la cosa juzgada ya que la decisión del saneamiento que ha adquirido ese carácter es terminante y oponible a toda persona, inclusive al Estado, resultando claro, conforme al artículo 44 de la Ley núm. 834 del 1978, la acción juzgada fue ejercida por el recurrente en ausencia total de la calidad para ejercerla”;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos referidos en la misma, y a la vista de la sentencia de Primer Grado depositada con motivo del presente recurso, además de lo precedentemente expuesto, como ya se ha advertido, el Tribunal de Primer Grado, al estatuir acogiendo el medio de inadmisión, por falta de calidad, propuesto por la parte demandada original, hoy recurrida, es decir, dirimió el medio presentado, declarando, al efecto, la inadmisibilidad la demanda original consistente en la cancelación de Certificados de Títulos, ejecución de transferencias y expedición de nuevos Certificados de Títulos, de la Parcela núm. 26, del Distrito Catastral núm. 12, del municipio y provincia Puerto Plata, fundamentando dicha inadmisibilidad en que el demandante original no aportó ni propuso ninguna prueba que evidenciara su calidad e interés para demandar en justicia, ya que sus documentos se referían a hechos y circunstancias que pudieron y debieron ser planteados en el mismo proceso de saneamiento o en un recurso de revisión por causa de fraude, por haber sido hechos acaecidos ante del proceso de saneamiento en cuestión, argumentos estos que fueron mantenidos por el Tribunal a-quo, en sus motivos, agregado que habían transcurrido 15 años del proceso de saneamiento de los terrenos en litis, tiempo en que todo aquel que tuviera algún derecho e interés, pudo formular reclamaciones ante el tribunal, y de que si por sentencia final se ordenó el registro, aniquiló y extinguió todos los derechos que no habían sido invocados en el proceso de saneamiento, por lo que la decisión del saneamiento había adquirido ese carácter terminante y oponible a toda persona, inclusive al Estado, y que resultaba, que la acción juzgada fue ejercida por el hoy recurrente, en ausencia total de la calidad para ejercerla, conforme al artículo 44 de la Ley núm. 834 del 1978; que los principios que norman la antigua Ley de Registro de Tierras, como

la actual Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, los derechos que no hayan sido invocados en el proceso de saneamiento quedan aniquilados por la sentencia que le pone término al mismo, una vez que ha adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada y la situación de derecho invocada no sea consecuencia directa del Decreto de Registro y Certificado de Título, originada en hechos jurídicos surgidos con anterioridad al saneamiento, como ocurrió en la especie, según la apreciación hecha por el Tribunal a-quo, como resultado del estudio de los documentos depositados con motivo de recurso, que como advierte, en esencia, el Tribunal Superior de Tierras al confirmar la decisión de primer grado justifica los efectos de la misma, entendiendo que el recurrente no aportó elementos que probaran la calidad y que lo invocado se correspondía a la etapa anterior al saneamiento, que aunque el Tribunal a-quo señala, en parte, motivos inherentes a la autoridad de la cosa juzgada, los mismos son irrelevantes y sobreabundantes, ya que los motivos que se destacan son suficientes y pertinentes para que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, considere que ha habido una adecuada aplicación de la ley; por tales motivos, procede rechazar los medios planteados y por ende, el presente recurso;

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.

Por tales motivos; **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Félix Manuel Parra Suero, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, de fecha 22 de septiembre de 2016, en relación a la Parcela núm. 26, resultantes Parcelas núms. 311823591567, 311824688356, 311834474080, 311836818352, 311845477566, 311856225004, del Distrito Catastral núm. 12, del municipio y provincia Puerto Plata, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia; **Segundo:** Condena al recurrente al pago de las costas, distrayendo las mismas a favor de los Licdos. Roberto Rizik Cabral, Francisco Álvarez Valdez y Juan José Espaillat Álvarez, 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 3 de octubre 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.