
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 22 de mayo de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Noemí Isabel Mateo Tejeda y Víctor Gustavo Troncoso.

Abogados: Licdos. Miuston Omar Sánchez De los Santos y Frank Arístides Nin.

Recurrido: Junior Alberto Echavarría Lara.

Abogados: Dr. Carlos Carmona Mateo y Lic. Paulino Pérez.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 20 de febrero de 2019.
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 los señores Noemí Isabel Mateo Tejeda y Víctor Gustavo Troncoso, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 003-0018138-5 y 003-0063070-4, respectivamente, domiciliados y residentes en la calle José Valera y Álvarez núm. 20, de la ciudad de Baní, provincia Peravia, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 22 de mayo 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 al Lic. Paulino Pérez, por sí y por el Dr. Carlos Carmona Mateo, abogado del recurrido, el señor Junior Alberto Echavarría Lara;

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 23 de septiembre de 2015, suscrito por los Licdos. Miuston Omar Sánchez De los Santos y Frank Arístides Nin, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0770755-6 y 001-0457962-8, respectivamente, abogados de los recurrentes, 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 2 de noviembre de 2015, suscrito por el Dr. Carlos Carmona Mateo, Cédula de Identidad y Electoral núm. 003-0077729-9, abogado del recurrido el señor Junior Alberto Echavarría Lara;

Que en fecha 23 de enero de 2019, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Robert C. Placencia Álvarez y Moisés A. Ferrer Landrón, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 18 de febrero de 2019, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala, por medio del cual llama, en su indicada calidad, al magistrado Edgar Hernández Mejía, 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;

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 en ocasión de un Proceso de Saneamiento, en relación a la Parcela núm. 305282661829, del municipio de Baní, provincia Peravia, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia Peravia, dictó en fecha 30 de octubre de 2013, la sentencia núm. 2013-0433, cuyo dispositivo es el siguiente: "Parcela núm. 305282661829 del municipio de Baní, provincia Peravia, superficie 264.99 Mts2., Primero: Se ordena el registro del derecho de propiedad de esta parcela y sus mejoras consistentes en una casa de blocks, techada de concreto, piso de cemento, a favor de los señores Víctor Gustavo Troncoso Tejeda y Noemí Isabel Mateo Tejeda, dominicanos, mayores de edad, (79) y (38) años, casados entre sí, estudiantes, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-146809-1 y 003-0018138-5, ambos domiciliados y residentes en esta ciudad de Baní, provincia Peravia; Segundo: Se ordena al Registro de Títulos del Departamento de Baní, lo siguiente: a) La sentencia en que se fundan los derechos garantizados por el presente certificado de título puede ser impugnado mediante el recurso de revisión por causa de fraude durante un (1) año a partir de la emisión del mismo. Ninguna persona que adquiera este inmueble antes del vencimiento del plazo indicado se reputa tercero adquirente de buena fe. b) Abstenerse de expedir el documento antes indicado hasta tanto se le deposite la certificación de no gravamen correspondiente"; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia de fecha 22 de mayo de 2015, objeto de este recurso, cuyo dispositivo es el siguiente: "**Primero:** Declara, en cuanto a la forma, bueno y válido el recurso de apelación interpuesto en ocasión de la sentencia núm. 2013-0433, de fecha 30 de octubre de 2013, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia Peravia, en fecha 2 de diciembre de 2013, por el señor Junior Alberto Echavarría Lara, en contra de los señores Noemí Isabel Mateo Tejeda y Víctor Gustavo Troncoso, por haberlos realizado de acuerdo a las formalidades dispuestas en la ley; **Segundo:** Acoge en parte en cuanto al fondo el indicado recurso, revoca en todas sus partes la sentencia recurrida, y como consecuencia de ello rechaza el saneamiento solicitado por los señores Noemí Isabel Mateo Tejeda y Víctor Gustavo Troncoso, mediante instancia de fecha 24 de junio de 2013; **Tercero:** Rechaza las conclusiones de la parte recurrida en cuanto se ordene la adjudicación del inmueble a su favor, por las razones anteriormente indicadas; **Cuarto:** Ordena a la Dirección Regional del Departamento Central de Mensuras Catastrales, revocar la designación catastral posicional núm. 305282661829, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio de Baní, provincia Peravia, una vez sea notificada esta decisión, por las razones dadas anteriormente; **Quinto:** Ordena a la secretaría de este tribunal, notificar esta decisión a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Central, a los fines de su ejecución";

Considerando, que los recurrentes proponen contra la decisión impugnada, como medio de su recurso de casación, el siguiente: Único Medio: Errada y contradictoria aplicación de los artículos 21 de la Ley 108-05; y 2209 del Código Civil de la República Dominicana";

En cuanto a la inadmisibilidad del recurso de casación

Considerando, que en su memorial de defensa, el recurrido, Junior Alberto Echavarría Lara solicita la inadmisibilidad del presente recurso casación, alegando que los recurrentes no señalan en su recurso en cuales casos existen agravios para una apertura de la casación, como serían las siguientes: violación de la ley, exceso de poder, incompetencia, violación de las formas, falta de base legal, contrariedad de sentencia..., en violación al artículo 1, de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que de conformidad con el artículo 1 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, la Suprema Corte de Justicia decide como Corte de Casación si la ley ha sido bien o mal aplicada en los fallos en última o única instancia pronunciados por los tribunales del orden judicial. Admite o desestima los medios en que se basa el recurso, pero sin conocer en ningún caso del fondo del asunto;

Considerando, que procede el rechazo del medio de inadmisión propuesto, atendiendo a las razones siguientes, en primer lugar, la decisión objeto del presente recurso de casación fue dictada en última instancia por un tribunal del orden judicial, exigencia requerida por el citado artículo primero de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de

Casación, para la admisibilidad del recurso en cuestión, en segundo término, ha sido juzgado por esta Corte de Casación que los causales que sustentan el recurso de casación no son limitativos, y, en tercer lugar, del estudio del presente recurso de casación, se advierte que contrario a lo sostenido por el recurrido, señor Junior Alberto Echavarría Lara, los recurrentes expresan consideraciones y argumentos en el mismo, así como también los textos legales y principios jurídicos, que a su juicio, han sido violados al pronunciarse la sentencia recurrida, lo que permiten a esta Corte examinar el recurso y comprobar si los agravios y violaciones que se alegan en el mismo se hayan o no presentes en dicho fallo;

En cuanto al fondo del recurso de casación

Considerando, que en el desarrollo de su único medio, los recurrentes alegan en síntesis, lo siguiente: “que la sentencia impugnada contiene contradicciones que evidencia la falta de lógica de los juzgadores, al establecer en su sentencia que los recurrentes no tenían posesión sobre los terrenos objeto de saneamiento, y que el inmueble reclamado por los señores Noemí Isabel Mateo y Víctor Gustavo Troncoso para saneamiento identificado como manzana núm. 160, del Distrito Catastral núm. 1, en el municipio de Baní, no es el mismo inmueble dado en garantía por el recurrido, señor Junior Alberto Echavarría, lo cual no se corresponde con la verdad, pues resulta, que el inmueble dado en garantía por este último, fue “una casa (panadería) construido en block y parte de techo en concreto y zinc, así como un local donde funciona una banca construido de block y techada de concreto, marcada con el núm. 36, de la calle Nicolás Heredia esquina Jacinto de Castro, del municipio de Baní, provincia Peravia”, razón por la cual no se solicitó deslinde, sino saneamiento del terreno”;

Considerando, que también sostienen los recurrentes en dicho medio, lo siguiente: “que si bien es cierto, que los derechos dados en garantía por el recurrido correspondían a la Parcela núm. 57, del D. C. núm. 8, del municipio de Baní, no menos cierto es, que el contrato de hipoteca describe de manera precisa y concisa, la ubicación del inmueble (calle Nicolás Heredia esquina Jacinto Castro núm. 36, de Baní), dirección que aparece incluso en la Constancia Anotada entregada por el deudor, así como la edificación que existe en el terreno, razón por la cual no utilizaron la Constancia Anotada referente a la Parcela núm. 57, del D. C. 8, del municipio de Baní, para solicitar el deslinde del terreno, sino que persiguieron el saneamiento de terreno que le había sido dado en garantía; que es evidente, que la posesión que tenía el recurrido, en el inmueble identificado como manzana 160, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio de Baní, que fue el que físicamente se mostró al momento de la hipoteca, no se correspondía con los derechos que figuran en la Constancia Anotada Parcela núm. 57, del Distrito Catastral núm. 8, de Baní, a nombre del recurrido, sin embargo, este pretende prevalecerse de su propia falta, para salir beneficiado y arrebatarle el derecho que le fue adjudicado a los señores Noemí Isabel Mateo y Víctor Gustavo Troncoso;

Considerando, por último sostienen los recurrentes, lo siguiente: “que los Jueces a-quo hacen una mala aplicación de la ley al estatuir que los recurrentes incurrieron en una violación al artículo 2209 del Código Civil, al pretender adjudicárselo, ya que este fue el inmueble que hipotecaron, y no existe otro bien inmueble dado en garantía hipotecaria, que no era el solicitado en saneamiento el cual figura en el cuerpo de la Constancia Anotada”;

Considerando, que en la especie se trata de un recurso de casación interpuesto contra una sentencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central que revocó la decisión del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia Peravia, que acogió el registro del derecho de propiedad y sus mejoras de la Parcela núm. 305282661829;

Considerando, que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central para motivar su decisión de revocar la decisión recurrida en apelación y anular los trabajos de mensura realizados en ocasión del citado proceso de saneamiento, estableció básicamente violación del artículo 2209 del Código Civil Dominicano, al pretender los hoy recurrentes en casación, ejecutar una garantía hipotecaria en un inmueble distinto al dado en garantía, expresando la Corte a-qua en síntesis, lo siguiente: “Que tal y como lo ha señalado la parte recurrente, el inmueble reclamado para saneamiento identificado como manzana 160 del Distrito Catastral núm. 1, en el municipio de Baní, provincia Peravia, por los señores Noemí Isabel Mateo y Víctor Gustavo Troncoso no es el mismo inmueble dado en garantía (Parcela núm. 47, Distrito Catastral núm. 8; así lo ha expresado el tribunal de primer grado en la sentencia objeto de recurso, al señalar en su considerando tercero, que el solar adjudicado

mediante la indicada sentencia núm. 447 de fecha 29 de diciembre de 2010, está desligado del solar mayor de la manzana 160 del Distrito Catastral núm. 1, de lo que se evidencia que las partes recurridas, pretenden sanear la porción dada en garantía en un lugar diferente al acordado, bajo el fundamento de que al pretender deslindar la indicada porción, el agrimensor constató que lo descrito en el título no se localizaba en la posesión del acreedor, en tal sentido lo que pretenden los señores Noemí Isabel Mateo y Víctor Gustavo Troncoso, es ejecutar la deuda contraída por el señor Junior Alberto Echavarría Lara a su favor, en otro inmueble distinto al dado en garantía;

Considerando, que en relación a los aspectos que se examinan, en el cual los recurrentes alegan básicamente como agravios contra la decisión impugnada, la mala aplicación del artículo 21 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario concerniente a la posesión; del análisis de la decisión impugnada comprobamos, los siguientes hechos: **a)** que en ocasión de un embargo inmobiliario perseguido por los señores Noemí Isabel Mateo y Víctor Gustavo Troncoso en contra del señor Junior Alberto Echavarría Lara, fue dictada la sentencia núm. 447 de fecha 25 de diciembre de 2010, dictada por la Cámara Civil y Comercial y de Trabajo de Primera Instancia del Distrito Judicial de Peravia, declarando a los referidos señores adjudicatario de inmueble dado en garantía (contrato hipotecario), identificado como: Parcela núm. 57 del D. C. núm. 8, del municipio de Baní; **b)** que en ejecución de la indicada decisión, en fecha 25 de abril del año 2011, el Registro de Títulos de Baní, expidió a favor de los señores Noemí Isabel Mateo y Víctor Gustavo Troncoso, la Constancia Anotada identificada con la matrícula núm. 05000068217; **c)** que en fecha 27 de noviembre de 2012, la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, emitió un informe de inspección sobre la Manzana núm. 160, Distrito Catastral núm. 1, del municipio de Baní, Provincia Peravia, reclamada en saneamiento por partes de los señores Noemí Isabel Mateo y Víctor Gustavo Troncoso, determinando dicha dirección, que los solicitantes no tenían la posesión del inmueble que pretenden sanear, sino el señor Daniel Echavarría Peguero;

Considerando, que resulto un hecho no controvertido entre las partes, y así lo manifiestan los recurrentes en su recurso de casación, que el inmueble objeto de contrato de hipoteca suscrito en fecha 28 de febrero de 2007 y que fuere dado en garantía por el señor Junior Alberto Echavarría Lara y del cual resultaron adjudicatarios en venta en pública subasta, los señores Noemí Isabel Mateo y Víctor Gustavo Troncoso, con motivo a la referida sentencia de adjudicación núm. 447, se trato del inmueble identificado como "Parcela núm. 57, del D. C. núm. 8, del municipio de Baní, Provincia Peravia" no el inmueble descrito como manzana núm. 160, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio de Baní, provincia Peravia reclamado en saneamiento por estos últimos;

Considerando, que al considerar la Corte a-qua que el citado proceso de saneamiento contravenía la disposición del artículo 2209 del Código Civil dominicano, que establece que: *"No puede el acreedor proceder a la venta de los inmuebles que no le hayan sido hipotecados, sino en el caso de insuficiencia de los bienes que lo hayan sido"*, así como tampoco del artículo 21 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, que dispone que: *"Posesión. A los fines del saneamiento, hay posesión cuando una persona tiene un inmueble bajo su poder a título de dueño o por otro que ejerce el derecho en su nombre. Para que la posesión sea causa de un derecho de propiedad, debe ser pública, pacífica, inequívoca e ininterrumpida por el tiempo fijado por el Código Civil según la posesión de que se trate. Se consideran actos posesorios cuando los terrenos se hallen cultivados o dedicados a cualquier otro uso lucrativo, la percepción de frutos, la construcción que se haga en el inmueble, la materializaron de los límites"*; no incurre en mala aplicación de dichos textos, esto en razón de que mal podría la Corte a-qua mantener el saneamiento de un inmueble, sobre la base de un sentencia de adjudicación que adjudica un inmueble distinto al reclamado en saneamiento y más aún, donde los propios recurrentes admiten discrepancias entre los derechos dados en garantía por el recurrido, señor Junior Alberto Echavarría Lara con el reclamado en saneamiento por ellos, admitiendo incluso, que producto de dichas anomalías decidieron solicitar el saneamiento y no el deslinde del terreno;

Considerando, que, por todo lo anterior, esta Sala de la Suprema Corte de Justicia estima correctas las razones expuestas por dicho tribunal en la sentencia impugnada, lo que conlleva a que el presente recurso sea rechazado;

Considerando, que procede compensar las costas del procedimiento, por haber sucumbidos ambas partes, en diversos aspectos de sus pretensiones;

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por los señores Noemí Isabel Mateo Tejeda y Víctor Gustavo Troncoso, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 22 de mayo de 2015, en relación a la Parcela núm. 305282661829, del municipio de Baní, provincia Peravia, cuyo dispositivo se copia anteriormente; **Segundo:** Compensa las costas del procedimiento;

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 20 de febrero de 2019, 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 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.