

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 15 de marzo de 2017.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Francisco Valdez Cuello y Jacqueline Altagracia Peralta Paulino.

Abogados: Licdos. José Enrique Alevante Taveras y Junior Beltré Núñez.

Recurridos: Ricardo Delmonte Espaillat y Mary Carolyn Bertrán Del Castilho.

Abogados: Lic. Jesús M. Mercedes Soriano y Licda. Mary Bertrán Del Castilho.

**TERCERA SALA.**

*Casa.*

Audiencia pública del 20 de marzo 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 Francisco Valdez Cuello y Jacqueline Altagracia Peralta Paulino, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0834084-5 y 001-0761498-4, respectivamente, domiciliados y residentes en el municipio de Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 15 de marzo de 2017, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

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 25 de mayo de 2017, suscrito por los Licdos. José Enrique Alevante Taveras y Junior Beltré Núñez, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 047-0007542-9 y 402-2065238-8, respectivamente, abogados de los recurrentes, 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 13 de junio de 2017, suscrito por los Licdos. Jesús M. Mercedes Soriano y Mary Bertrán Del Castilho, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0320263-6 y 001-0152991-5, respectivamente, abogados de los recurridos, los señores Ricardo Delmonte Espaillat y Mary Carolyn Bertrán Del Castilho;

Que en fecha 7 de febrero 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; 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 19 de marzo de 2019, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala, por medio del cual llama 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, 20 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 solicitud de aprobación de deslinde y transferencia (litigiosa) en relación a una porción de terreno dentro de las parcelas 56-B-1-A-005.17297-17298 y 56-B-1-A-005.17297-17299, del Distrito Catastral num.3, del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, del Distrito Nacional debidamente apoderado, dictó en fecha 27 de agosto del 2015, la sentencia núm. 2015-4551, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: En cuanto a la forma, declara regular y válida la instancia que inicia el presente proceso, recibida en la secretaría de este Tribunal, en fecha 18 de abril de 2013, depositada por el Lic. José Manuel Flores, actuando a nombre y representación de los señores Francisco Valdez Cuello y Jacqueline Altagracia Peralta Paulino, por haber sido hecha conforme a derecho; Segundo: En cuanto al fondo, rechaza las conclusiones planteadas en audiencia de fecha 19 de diciembre de 2013, por el Lic. José Manuel Flores, en representación de los demandantes, señores Francisco Valdez Cuello y Jacqueline Altagracia Peralta Paulino, en virtud de lo expuesto en el cuerpo de la presente sentencia, por tanto, rechaza en cuanto al fondo la presente demanda; Tercero: Compensa las costas del presente proceso, por los motivos indicados en el cuerpo de la presente decisión”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia núm. 1397-2017-S-00071 de fecha 15 de marzo del 2017, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Se acogen las conclusiones presentadas en audiencia de fecha 13 de septiembre de 2016, por la parte recurrida, en consecuencia, declara inadmisibile el recurso de apelación interpuesto por los señores Francisco Valdez Cuello y Jacqueline Altagracia Peralta Paulino, por intermedio del Lic. José Manuel Flores, y contra la sentencia núm. 20154551 de fecha 27 de agosto de 2015, dictada por la Tercera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original, por los motivos expuestos; **Segundo:** Confirma la sentencia núm. 20154551 de fecha 27 de agosto de 2015, dictada por la Tercera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original, cuyo dispositivo ha sido transcrito; **Tercero:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas, distrayéndolas a favor y provecho del Lic. Jesús Mercedes, abogado de la parte recurrida quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte; **Cuarto:** Ordena a la Secretaría General del Tribunal Superior de Tierras: Tercero: Ordena a la Secretaria General del Tribunal de Tierras: a) desglosar los documentos que fueron aportados al expediente por las partes, previa comprobación de calidades y de dejar copia certificada de los mismos en el expediente; b) proceder a la publicación y ejecución de la presente sentencia en la forma que prevé la ley y sus reglamentos”;

Considerando, que la recurrente en su memorial introductorio propone, contra la sentencia impugnada, el siguiente medio de casación: “**Primer Medio:** Incorrecta Interpretación de los hechos, errónea valoración de las pruebas; **Segundo Medio:** Violación de la ley. Violación al Procedimiento Civil”;

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 la parte recurrida en su memorial de defensa, de fecha 13 de junio del 2017, propone de manera principal, que sea declarado inadmisibile el presente recurso de casación por carecer los argumentos presentados en el memorial de casación de base legal y por ser solicitado ante la Suprema Corte de Justicia que revoque y anule la sentencia y aplique avocación, por efecto devolutivo, ordenando la cancelación de los certificados de títulos, petitorios que no fueron realizados en grado de jurisdicción;

Considerando, que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia procede en primer término, a examinar el

medio de inadmisión propuesto, a fin de determinar la admisibilidad o no del presente recurso de casación, por tratarse de un asunto de carácter perentorio y de orden público establecer si el recurso de casación aludido ha sido interpuesto conforme a las formalidades que establece la Ley sobre Procedimiento de Casación;

### **En cuanto a la inadmisibilidad del recurso**

Considerando, que del estudio del memorial de defensa arriba descrito, se evidencia que la parte recurrida en la parte petitoria del indicado memorial, solicita la inadmisibilidad del presente recurso de casación por falta de base legal, situación que corresponde para su respuesta conocer el fondo del recurso de casación interpuesto; que asimismo, del análisis realizado del memorial de casación de fecha 25 de mayo del año 2017 atacado, en sus págs. 9 y 10, se comprueba que la parte recurrente solicita en sus conclusiones lo siguiente: *“Primero: Que declaréis bueno y válido, en cuanto a la forma, el presente recurso de casación, intentado por los señores Francisco Valdez Cuello y Jacqueline Altagracia Peralta Paulino, contra la sentencia núm. 1397-2017-S-00071 de fecha 15 de marzo del año 2017, emitida por el Tribunal Superior de Tierra del Departamento Central, por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad con las normas procesales vigentes; Segundo: Que en cuanto al fondo de dicho recurso de casación, esta Honorable Suprema Corte de Justicia, tenga a bien, Casar la sentencia núm. 1397-2017-S-00071 de fecha 15 de marzo del año 2017, emitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, por las razones expuestas, y por vía de consecuencia, enviar el conocimiento del proceso por ante otro tribunal del mismo grado al que emitió la decisión recurrida; Tercero: Condenar a la parte recurrida los señores Ricardo Miguel Del Monte Espailat y Mary Carolyn Bertrán Castillo, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de los Licdos. José Enrique Alevante Taveras y Junior Beltré Núñez, abogados que afirman haberlas avanzado en su totalidad”;*

Considerando, que lo puesto en evidencia por lo arriba transcrito, es que la parte recurrente en casación no ha realizado ninguna solicitud más allá de lo que estipula la Ley sobre Procedimiento de Casación y bajo los criterios que establece la referida ley, en función de la competencia de esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia como Corte de Casación, por lo que no comprobado lo alegado por la parte recurrida en su memorial de defensa, procede rechazar el medio de inadmisión planteado;

### **En cuanto al fondo del recurso**

Considerando, que la parte recurrente, en el desarrollo de su primer y segundo medios de casación, reunidos por su vinculación y por conveniencia para la solución del presente caso, expone en síntesis, que la Corte a-qua incurre en los vicios alegados, ya que para declarar inadmisibile el recurso de apelación, lo hace bajo el supuesto de que el plazo había ampliamente vencido, tomando como punto de partida el Acto núm. 248/2015 de fecha 21 de septiembre del año 2015, mediante el cual la inmobiliaria Delbert S. A., representada por el señor Ricardo Delmonte Espailat y la señora Mary Bertrán notificaron a los hoy recurrentes la sentencia dictada por la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en el domicilio del representante legal de los señores Francisco Valdez Cuello y Jackelín Altagracia Peralta, Licdo. José Manuel Flores, cuando lo correcto era realizar la notificación en la persona o domicilio de las partes del proceso, conforme establece la ley;

Considerando, que además, indica la parte hoy recurrente, que el referido acto no fue recibido por el abogado, sino que aparece el acto en cuestión recibido por una persona extraña a la oficina, y que además, aparece siendo notificado por la razón social Inmobiliaria Delbert, S. A., la que nunca ha sido parte del proceso; que en ese sentido, entienden los recurrentes que la Corte a-qua al acoger como bueno y válido el Acto núm. 248/2015 de fecha 21 de septiembre del 2015, dejó en estado de indefensión a los señores Francisco Valdez Cuello y Jackelín Altagracia Peralta, e incurrió en las violaciones de los artículos 147 del Código de Procedimiento Civil y 443 del referido Código, modificado por la Ley núm. 845 del 15 de Julio de 1945, así como también la Corte inobservó la jurisprudencia constante que establece que a las partes se le deben notificar las sentencias en su persona o en su domicilio, que al no realizarse así, se violó todo orden legal;

Considerando, que la parte recurrente, para finalizar, alega que ellos, a fin de recurrir en apelación y desconociendo en principio la sentencia de primer grado, procedieron a notificar la sentencia mediante Acto núm.

822/2015 de fecha 14 de octubre de 2015, instrumentado por el ministerial Rafael Orlando Castillo, Alguacil de Estrado de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia, todo esto a fin de ejercer válidamente su recurso de apelación, pero que dicho acto fue totalmente ignorado por los jueces de la Corte, y no fueron tomadas en cuenta las irregularidades del Acto núm. 248/2015 realizado por los recurridos antes descrito, por lo que solicitan que sea casada la sentencia hoy impugnada;

Considerando, que el examen del expediente formado con motivo del recurso de casación de que se trata, pone en evidencia que la Corte a-qua ofrece como motivos para justificar su fallo, lo siguiente: “sin embargo, no ha depositado la parte recurrente pruebas que sustenten el argumento de que el Acto núm. 248/2015 no es válido, que tampoco ha sido dicho acto objeto de inscripción en falsedad a través del proceso correspondiente, en ese sentido, y visto que el Acto núm. 248/2015 no contiene ninguna irregularidad y de que se comprueba que la notificación ha sido realizada en el domicilio de elección de las partes, corresponde que sea validado y sea tomado el referido acto como punto de partida para el cómputo del plazo; “en ese sentido, concluye la Corte a-qua que al ser notificada la sentencia de primer grado mediante el Acto núm. 248/2015 de fecha 21 de septiembre del 2015 y el recurso de apelación interpuesto en fecha 12 de noviembre del año 2015, había transcurrido cincuenta y tres (53) días luego de la notificación, por lo que procedió la Corte a declarar el referido recurso de apelación inadmisibile;

Considerando, que del análisis de la sentencia, hoy impugnada, y de los medios de casación presentados, se comprueba que el punto de crítica tiene su fundamento principal en que el Acto de Alguacil núm. 248/2015 que se toma para establecer el inicio del plazo para apelar era irregular, por no haber sido notificado a persona ni al domicilio de las partes recurrente en el proceso, entre otras situaciones, y que la Corte a-qua indicó además en su sentencia no haber sido impugnado el documento a través del procedimiento de inscripción en falsedad, y sostiene el tribunal de alzada que dicho acto no contiene ninguna irregularidad, ya que fue notificado en el domicilio de elección de las partes;

Considerando, que en cuanto a lo precedentemente expuesto, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia verificará si la Corte a-qua procedió conforme al derecho, en ese sentido, la ley de Registro Inmobiliario establece que el sistema de publicidad de las decisiones dadas ante dicha jurisdicción, para hacer correr los plazos inician a partir de la notificación de la sentencia, conforme establece el artículo 71 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario; que por otra parte, la referida norma legal establece en su artículo 81 lo siguiente: “El plazo para interponer el recurso de apelación es de treinta (30) días, contado a partir de la fecha de la notificación de la sentencia por acto de alguacil”; que no estableciendo la Ley Inmobiliaria más requisitos para la validez de la notificación de las sentencias, y conforme al principio VIII de la indicada Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, relativo a que es supletorio el derecho común en casos de duda, oscuridad o carencia, procede aplicar las reglas del procedimiento contenidas en el Código de Procedimiento Civil, en ese sentido, el artículo 147, del Código de Procedimiento Civil establece que: “Cuando haya abogado constituido, no se podrá ejecutar la sentencia, sino después de haberle sido notificada, a pena de nulidad. Las sentencias provisionales y definitivas que pronunciasen condenaciones, se notificarán además a la parte, en su persona o en su domicilio, haciéndose mención de la notificación hecha al abogado”;

Considerando, que en el presente caso, el cuestionamiento principal o de mayor relevancia en los argumentos y críticas sustentados en el memorial de casación contra la sentencia impugnada en casación, es sobre la efectividad y validez de la notificación de la sentencia de primer grado realizada en el domicilio elegido por el demandante, en el estudio profesional de su abogado y no en su persona ni en su domicilio, conforme establece sobre ese punto la ley y la jurisprudencia constante;

Considerando, que en el caso del domicilio de elección, el mismo está normado en el Código Civil Dominicano en su artículo 111, el cual establece lo siguiente: “Cuando un acta contenga por parte de algunos de los interesados elección de domicilio para su ejecución en otro lugar que el de domicilio real, las notificaciones, demandas y demás diligencias, podrán hacerse en el domicilio convenido y ante el juez del mismo”;

Considerando, que en este caso en particular, se ha declarado inadmisibile el recurso de apelación por haber

sido interpuesto fuera del plazo de 30 días establecido en la ley de Registro Inmobiliario, tomando como punto de partida un acto de notificación de sentencia en que la parte recurrente en el proceso fue notificado en el domicilio elegido, por lo que en virtud del artículo 111 del Código Civil, en prima facie, puede ser tomado como bueno y válido un acto mediante el cual se notifica una sentencia que ha sido remitida al estudio profesional de los abogados apoderados elegido, el cual además, resulta ser la elección de domicilio de la parte que ha impulsado el proceso contradictorio ante la Jurisdicción Inmobiliaria, sin embargo, la ley y la jurisprudencia más cercanas al carácter fundamental, a la protección de la tutela judicial efectiva, el debido proceso y en consecuencia al derecho de defensa de las partes, sostiene que las sentencias que contienen condenaciones deben ser notificadas a persona o a su domicilio y solo puede ser tomada como buena y válida la elección del domicilio en el estudio del abogado apoderado, cuando de dicha notificación no se ha generado un agravio, que no es el caso de la especie, ya que en el presente caso el recurrente no ha podido ejercer su derecho al recurso en tiempo hábil, impidiéndole esta situación conocer el fondo de su demanda;

Considerando, que en ese orden de ideas, se hace necesario indicar que la notificación de la sentencia tiene como finalidad comunicar el resultado de los procesos conocidos ante el tribunal que se encontraba apoderado de la demanda y dar inicio al plazo para recurrir; es por ello que el legislador ha buscado la manera más efectiva para garantizar el debido proceso y que las partes envueltas en la litis, obtengan de la forma más eficiente, el conocimiento de los procesos llevados ante la justicia;

Considerando, que en este orden de ideas, la eficacia de la notificación de una sentencia en un domicilio elegido se ve mermada frente a la notificación a persona o a domicilio, en razón de que la sentencia implica la culminación de un mandato otorgado a los abogados apoderados con el pronunciamiento del fallo, es por ello que la ley establece que deben ser notificados tanto a la parte, en persona o a su domicilio, como a su abogado apoderado, este último para los fines de ejecución de la sentencia, que es este procedimiento el que ha demostrado de mayor efectividad y resulta ser el más idóneo para poner a las partes envueltas en el proceso, y a sus representantes legales, en condiciones de ejercer su derecho de accionar ante la justicia, en tiempo hábil;

Considerando, que sobre este aspecto el Tribunal Constitucional, se pronunció mediante la sentencia núm. TC/0034/13 de fecha 15 de marzo del año 2013, de la forma siguiente: “El derecho de defensa no debe limitarse a la oportunidad de ser representado, oído y de acceder a la justicia. Este derecho procura también la efectividad de los medios para dar a conocer el resultado de un proceso y que nada quede a merced de la voluntad o dejadez del abogado que asiste al ciudadano, sino que la parte afectada conozca por una vía de acceso directo a ella la solución dada a un conflicto de su especial interés”;

Considerando, en virtud de los criterios antes indicados y con la finalidad de tutelar el derecho de defensa de las partes, de los argumentos planteados en el memorial de casación, esta Tercera Sala procede acoger el alegato sobre el vicio de violación al derecho de defensa invocado, en consecuencia, procede a casar la sentencia hoy impugnada.

Considerando, que de acuerdo a lo previsto por el artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto ante otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso;

Considerando, que toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas, sin embargo, las costas podrán ser compensadas, cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos, o por cualquier otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, de conformidad con el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos; Primero: Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Central de fecha 15 de marzo del año 2017, en relación a las Parcelas núm. 56-1-A-0005 del Distrito Catastral núm. 3, del municipio de Santo Domingo Oeste, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto al Presidente del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central a los fines de que asigne el presente caso a una Sala distinta a la que conoció la litis que por esta vía se remite; Segundo: Compensa las Costas;

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 marzo de 2019, años 176° de la Independencia y 156° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Álvarez. 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.