

---

Sentencia impugnada:	Pleno del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 20 de octubre de 2014.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Flor María Zapata Lanoy.
Abogado:	Lic. Ramón A. Peña Guzmán.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso-administrativo y contencioso-tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccion, en funciones de presidente, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, miembros, asistidos de la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **27 de septiembre de 2019**, año 176° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Flor María Zapata Lanoy, dominicana, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0802019-9, domiciliada y residente en la urbanización El Brisal 12, manzana 26, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Ramón A. Peña Guzmán, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0840361-9, con domicilio en la avenida Charles de Gaulle núm. 12, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; recurso que está dirigido contra la sentencia núm. 20146029, de fecha 20 de octubre de 2014, dictada por el Pleno del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

*I. Trámites del recurso:*

1. Mediante memorial depositado en fecha 21 de noviembre de 2014, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, Flor María Zapata Lanoy interpuso el presente recurso de casación.
2. Por acto núm. 250/2014 de fecha 1º de diciembre de 2014, instrumentado por Yonathan Rafael Vega Palma, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, la parte recurrente emplazó a Felipe Neris Ferreras Cuevas, contra quien dirige el recurso.
3. Mediante resolución núm. 328-2016 de fecha 29 de enero de 2016, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, declaró en Cámara de Consejo el defecto del recurrido Felipe Neris Ferreras Cuevas.
4. La Procuraduría General de la República mediante dictamen de fecha 10 de mayo de 2017, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, dictaminó el presente recurso, estableciendo lo siguiente: “**ÚNICO:** Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces del fondo, "Dejamos al Criterio de la Suprema Corte de Justicia, la Solución del presente recurso de casación" (sic).
5. La audiencia para conocer el recurso de casación fue celebrada por esta Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones *tierras*, en fecha 23 de agosto de 2017, en la cual estuvieron presentes los magistrados, Manuel R. Herrera Carbuccion, presidente, Moisés A. Ferrer Landrón y Julio César Reyes José, asistidos de la secretaria y del ministerial actuante, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.
6. La actual conformación de los jueces de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, fue establecida mediante el acta núm. 06/2019 de fecha 11 de abril de 2019, dictada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia, de la manera siguiente: Manuel A. Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccion, Rafael Vásquez Goico, Anselmo A. Bello Ferreras y Moisés Ferrer Landrón, jueces miembros.

7. El magistrado Manuel Alexis Read Ortiz no firma la presente por motivo de inhibición, al ser parte del tribunal que conoció y falló la sentencia impugnada mediante el presente recurso.

*II. Antecedentes:*

8. Que la parte hoy recurrente Flor María Zapata Lanoy, interpuso un recurso jerárquico contra la resolución núm. 20124836, de fecha 16 de octubre de 2012, en relación con el Solar núm. 38, Manzana núm. 1970, D. C. 1, Distrito Nacional.
9. Que en ocasión del referido recurso jerárquico, el Tribunal Superior de Tierras del Distrito Nacional, dictó la resolución núm. 20134693, de fecha 8 de octubre de 2013, cuyo dispositivo establece textualmente lo siguiente:

*RECHAZA, la instancia de fecha 14 del mes de diciembre del año 2012, suscrita por la señora Flor María Zapata Lanoy, debidamente representada por los licenciados Grace Isabel Peña y Ramón Antonio Peña Guzmán, mediante la cual interponen Recurso Jerárquico en contra de la Resolución No. 20124836, dictada en fecha 16 del mes de octubre del año 2012, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala II, del Distrito Nacional, en relación al Solar No. 38, manzana No. 1970, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional" (sic).*

10. Que Flor María Zapata Lanoy, interpuso recurso jurisdiccional contra la referida resolución, por instancia de fecha 20 de febrero de 2014, dictando el Pleno del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 20146029, de fecha 20 de octubre de 2014, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** *Se rechaza los pedimentos contenidos en la instancia depositada en fecha 20 de enero del 2014, suscrita por la señora Flor María Zapata Lanoy, debidamente representada por órgano de su abogado el Lic. Ramón Antonio Peña Guzmán, contra la Resolución núm. 20134693, de fecha 8 de octubre del 2013, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, en ocasión de revisión de la Resolución No. 20134693, dictada en fecha 08 de octubre del 2013, por el Tribunal Superior de Tierras, en relación al Solar No. 38 de la Manzana No. 1970 del D. C. No. 01, del Distrito Nacional; **SEGUNDO:** Ordena el desglose de los documentos aportados por la parte recurrente, de acuerdo a inventario, a cargo de la Secretaría General de este Tribunal; **TERCERO:** Ordena a la Secretaria para la publicación de la presente decisión y a los fines indicados precedentemente" (sic).*

*III. Medios de casación:*

11. Que la hoy recurrente Flor María Zapata Lanoy, en sustento de su recurso de casación invoca los siguientes medios: "**Primer medio:** Violación al derecho de defensa. **Segundo medio:** Violación a la Constitución y a la ley".

*IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar:*

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

12. En atención a la Constitución de la República, al artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, el artículo 1 de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, esta Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.
13. Que la especie trata de un recurso de casación instrumentado contra la sentencia núm. 20146029 de fecha 20 de octubre de 2014, dictada por el Pleno del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, producto de un recurso jurisdiccional, conocido de manera contradictoria, por ende, la indicada sentencia tiene el carácter de una decisión dada en única y última instancia, susceptible de ser recurrida en casación.
14. Que para apuntalar los medios propuesto en su recurso de casación, los cuales se reúnen para su estudio por convenir a la mejor solución del asunto, la parte recurrente alega, en síntesis, que el tribunal *a quo* violó su derecho de defensa en virtud de que no examinó los puntos de derecho aludidos: a) que nunca se le citó para

conocer del proceso que terminó con la sentencia núm. 20110526, de 10 de febrero de 2011, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional que ordenó la transferencia a Felipe Neris Ferreras Cuevas; b) que no tomó en cuenta que sus recursos están fundamentados en la Constitución de la República y el artículo 75 y siguientes de la Ley núm. 108-05, así como el párrafo cuarto del artículo 69 de la Constitución dominicana, los cuales no se mencionaron en la sentencia hoy impugnada para su motivación; c) que el tribunal *a quo* se limitó a confirmar la decisión del tribunal anterior, quien fundamentó su fallo en una resolución de fecha 8 de enero de 1980; d) que al dictarse la resolución núm. 20134693, de fecha 8 de octubre de 2013, no se tomó en cuenta que Felipe Neris Ferreras Cuevas no tenía derecho de titularidad ya que el primer título se le había cancelado por resolución y la transferencia ordenada estaba suspendida con la interposición del recurso jerárquico y continuaba suspendido con la interposición del recurso jurisdiccional.

15. Que la valoración de los medios requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada y en los documentos por ella referidos: a) que en fecha 6 de marzo de 2009, Felipe Neris Ferreras Cuevas inició una demanda en transferencia del solar núm. 38, manzana núm. 1970, D.C. 1, Distrito Nacional, contra Textil, S.A., culminando con la sentencia núm. 20110526, de fecha 10 de febrero de 2011, dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, que ordenó la transferencia a favor del solicitante; b) que Neris Ferrera Cuevas posteriormente elevó una instancia en solicitud de corrección de error material sobre la sentencia que ordenó la transferencia, para que fuera corregida la designación catastral del inmueble, solicitud que fue acogida mediante la resolución núm. 20120660, de fecha 15 de febrero de 2012; c) que en fecha 29 de junio de 2012, fue depositada una solicitud de reconsideración de la resolución núm. 20120660, de fecha 15 de febrero de 2012, a requerimiento de Flor María Zapata Lanoy, alegando que Felipe Neris Ferreras Cuevas se hizo transferir, de manera fraudulenta, el inmueble en cuestión, proceso al cual nunca fue citada; d) que la referida reconsideración fue rechazada, por considerar el tribunal que Flor María Zapata Lanoy debió haber introducido una acción en impugnación de la sentencia que ordenó la transferencia, para que esta recorra el doble grado de jurisdicción; e) que en fecha 14 de diciembre de 2012, Flor María Zapata Lanoy incoó un recurso jerárquico contra la resolución núm. 20134693, de fecha 8 de octubre de 2013, el cual fue rechazado por el Tribunal Superior de Tierras; f) que en fecha 20 de febrero de 2014, la hoy recurrente interpuso formal recurso jurisdiccional ante el Pleno del Tribunal Superior de Tierras, solicitando la revocación de las resoluciones reseñadas, que el tribunal rechazó y confirmó la resolución atacada.

16. Que para fundamentar su decisión el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"Que la señora Flor María Zapata Lanoy, interpuso los recursos administrativos a fin de que se revoque la resolución No. 20120660 de fecha 10 de febrero de 2011, que corrige error material y acoge la ejecución de la transferencia suscrito entre la Empresa Industria Textil, S.A., y el señor Felipe Neris Ferreras Cuevas, en relación al inmueble solar No.38 de la manzana No.1970 del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, por considerar que el derecho de propiedad reconocido mediante esa resolución al señor Ferreras Cuevas fue adquirido utilizando maniobras fraudulentas (▣) Que el pleno ha llegado a la misma conclusión a la que llegó el Tribunal Superior de Tierras en el sentido de que la vía utilizada por la recurrente para este tipo de pedimento en que se cuestiona la titularidad de un derecho registrado es improcedente, en razón de que los hechos alegados son de naturaleza contenciosa, por tanto desnaturalizan la esencia de los recursos administrativos (▣) Que a fin de salvaguardar el derecho de defensa de las partes y respetar el debido proceso éste debe recorrer el doble grado de jurisdicción, que lo planteado constituyen hechos controvertidos que no guardan vinculación con las partes involucradas, en la sentencia que originó los derechos que hoy se atacan mediante el recurso jurisdiccional, y en consecuencia procedemos a confirmar la resolución recurrida, por los motivos dados por este Pleno, rechazando el recurso jurisdiccional por improcedente" (sic).

17. Que del examen de la sentencia impugnada se advierte, que la génesis de este asunto radica en la solicitud de reconsideración a requerimiento de Flor María Zapata Lanoy, de la resolución núm. 20120660, que ordenó la corrección de un error material respecto de una sentencia que aprobó transferencia, con el objetivo de que se

pronuncie la nulidad del derecho de propiedad del solar núm. 38, manzana núm. 1970, D.C. 1, Distrito Nacional, conferido a favor de Felipe Neris Ferreras Cuevas, y en consecuencia, se cancele el certificado de título expedido a su nombre.

18. Que el tribunal *a quo* para rechazar el recurso jurisdiccional del cual estuvo apoderado, sostuvo que los hechos alegados por la parte hoy recurrente poseen un carácter litigioso y por tanto se debió interponer su acción por la vía contenciosa, pues al intentar modificar derechos registrados a favor de terceros, por la vía graciosa, desnaturaliza la esencia de los recursos administrativos.
19. Que la finalidad del derecho de defensa es asegurar la efectiva garantía y realización de los principios procesales de contradicción y de igualdad de armas, principios que imponen a los órganos judiciales el deber de asegurar la equidad en el curso del proceso que participan las partes e impedir que impongan limitaciones a alguna de ellas y esta pueda desembocar en una situación de indefensión contraviniendo las normas constitucionales; dicha indefensión se produce cuando la inobservancia de una norma procesal provoca una limitación real y efectiva del derecho de defensa, originando un perjuicio al colocar en una situación de desventaja una de las partes.
20. Que a juicio de esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el tribunal *a qua* al dictar su decisión, no vulneró el derecho a la defensa de la parte hoy recurrente, contrario a lo que esta alega, pues, en la especie, el tribunal se limitó a rechazar el recurso jurisdiccional con el que pretendía la anulación de la transferencia que se operó a favor de Felipe Neris Ferrera Cuevas del inmueble antes descrito, dándole la verdadera calificación jurídica a su acción, la cual es contraria a la naturaleza de los recursos administrativos que se conocen ante la Jurisdicción Inmobiliaria, y cuya decisión, importa destacar, por propósito garantizar la tutela judicial efectiva de todas las partes vinculadas al proceso.
21. Que si bien es cierto que la hoy recurrente atacó una resolución administrativa, que ordenó la corrección de la designación catastral del inmueble objeto de transferencia, no menos verdad es que el objeto pretendido por la parte hoy recurrente era anular los derechos que le fueron reconocidos a Felipe Neris Ferreras Cuevas mediante la sentencia núm. 20110526, de fecha 10 de febrero de 2011, dictada en materia contenciosa, la cual no puede ser atacada por los recursos administrativos.
22. Que las decisiones jurisdiccionales dictadas por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, tienen su propia forma y plazo para ser recurridas, según lo prevé la ley que rige la materia. Que en tal sentido, si una parte no está conforme con una decisión emanada del referido tribunal, es en esta forma y plazo que debe atacarla.
23. Que en atención a todo lo antes señalado, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia es de criterio que el tribunal *a quo* actuó de conformidad con la Constitución y la ley que rige la materia, garantizando así a la parte hoy recurrente el acceso a una jurisdicción efectiva para su acción procesal, con el esquema de un juicio apegado al debido proceso y a la tutela judicial efectiva, sin incurrir, el fallo impugnado, en los vicios denunciados por la parte recurrente en los medios examinados, procediendo, en consecuencia, rechazar el presente recurso de casación.
24. Que no ha lugar a estatuir sobre las costas procesales por haberse dictado el defecto de la parte recurrida, declarada mediante resolución núm. 328-2016, de fecha 29 de enero de 2016, por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en cámara de consejo.

#### *VI. Decisión:*

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, a la norma legal, la doctrina jurisprudencial aplicada al caso y con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

#### **FALLA:**

**ÚNICO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Flor María Zapata Lanoy, contra la sentencia núm.

20146029, de fecha 20 de octubre de 2014, dictada por el Pleno del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico. César José García Lucas. Secretario 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, Secretario General, que certifico.