

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 8 de octubre de 2014.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Víctor Natalio Crispín Leonor y Deysi Margarita Pereyra de Crispín.

Abogados: Licdos. Julio Andrés Santamaría Cesa y Luis Alberto López Nivar.

Recurrida: Jorgelina Valerio.

Abogado: Lic. Luis Roberto Jiménez Pérez.

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 Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, 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 **30 de octubre 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 Víctor Natalio Crispín Leonor y Deysi Margarita Pereyra de Crispín, dominicanos, titulares de la cédula de identidad y electoral núm. 002-0113407-9, domiciliados y residentes en la calle Las Toronjas núm. 22, sector Madre Vieja Sur, municipio y provincia San Cristóbal; quienes tienen como abogados constituidos a los Lcdos. Julio Andrés Santamaría Cesa y Luis Alberto López Nivar, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0185535-1 y 001-0674520-1, con estudio profesional, abierto común, en la calle Benigno Filomeno de Rojas núm. 6, torre San Francisco, 6to. nivel, local 6-S, sector Zona Universitaria, Santo Domingo, Distrito Nacional; recurso dirigido contra la sentencia núm. 20145760, de fecha 8 de octubre de 2014, dictada por Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Trámites del recurso:

1. Mediante memorial depositado en fecha 5 de diciembre de 2014, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, Víctor Natalio Crispín Leonor y Deysi Margarita Pereyra de Crispín, interpusieron el presente recurso de casación.

2. Por acto núm. 1248/2014, de fecha 16 de diciembre de 2014, instrumentado por Algeni Félix Mejía, alguacil de estrado de la Segunda Sala Penal del Juzgado de la Primera Instancia del Distrito Nacional, la parte recurrente emplazó a Jorgelina Valerio, contra quien dirige el recurso.

3. Que la defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 23 de enero de 2015, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Jorgelina Valerio, dominicana, provista de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1454624-5, domiciliada y residente en la Calle 2da núm. 4, urbanización Pradera Hermosa, sector Los Ríos, Santo Domingo, Distrito Nacional; quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Luis Roberto Jiménez Pérez, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 003-0018790-3, con estudio profesional abierto en la calle Sánchez núm. 3, esq. Callejón Padre Billini, municipio Baní, provincia Peravia y domicilio *ad-hoc* en la Calle B núm. 9, apto. 2-A, urbanización Miramar, Santo Domingo, Distrito Nacional.

4. La Procuraduría General de la República, mediante dictamen de fecha 7 de noviembre de 2016, 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

de año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación del Ministerio Público por ante Jueces de 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 de *tierras*, en fecha 29 de marzo de 2017, en la cual estuvieron presentes los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccion, presidente, Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Álvarez, asistidos de la secretaria infrascrita 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 Ferrer Landrón, jueces miembros.

Antecedentes:

7. Que en ocasión de una litis sobre derechos registrados incoada por Jorgelina Valerio contra Víctor Natalio Crispín Leonor y Deysi Margarita Pereyra de Crispín, en entrega de acto definitivo de venta de inmueble, certificado de título y transferencia, el Tribunal de Jurisdicción Original de Peravia dictó la sentencia núm. 2012-0276, de fecha 14 de septiembre de 2012, cuya parte dispositiva expresa textualmente lo siguiente:

**PRIMERO:** *Se acoge en su mayor parte la instancia introductiva y las conclusiones vertidas en audiencia (leídas u depositadas) del LIC. LUIS ROBERTO JIMENEZ PEREZ, quien actúa a nombre y representación de la señora JORGELINA VALERIO, por las razones dadas en el cuerpo de esta Decisión. SEGUNDO:* *Se desestiman las conclusiones vertidas en audiencia (leídas y depositadas) de los LICDOS. JUAN GERMAN JEISON MOSCAT, quienes actúan en nombre y representación de los señores VICTOR NATALIO CRISPIN LEONOR Y DEYSI MARGARITA PEREYRA DE CRISPIN. TERCERO:* *Se le ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Baní lo siguiente: A) Cancelar el Certificado de Título Matrícula No. 0500011568, el cual ampara el derecho de propiedad de la Parcela objeto de esta Decisión, expedido a favor del señor VICTOR NATALIO CRISPIN LEONOR. B) Expedir un nuevo Certificado de Título en sustitución del que se ordena cancelar en la siguiente forma: PARCELA NO. 305117821188, D.C. No. 7 DEL MUNICIPIO DE BANI, PROVINCIA PERAVIA SUPERFICIE: 500.02 MTS2. En favor de la señora JORGELINA VALERIO, dominicana, mayor de edad, soltera, comerciante, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-1454624-5, domiciliada y residente en la calle Segunda No. 4, Pradera Hermosa, Los Ríos, Distrito Nacional y accidentalmente en esta ciudad de Baní, Provincia Peravia. C) Inscribir en el registro complementario un privilegio por la suma de Veinte Mil Pesos Dominicanos (RD\$20,000.00) en el inmueble objeto de esta litis, por concepto del costo de la mensura catastral, a favor de los señores VICTOR NATALIO CRISPIN LEONOR Y DEYSI MARGARITA PEREYRA DE CRISPIN. CUARTO:* *Se condena a los señores VICTOR NATALIO CRISPIN LEONOR Y DEYSI MARGARITA PEREYRA DE CRISPIN, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en beneficio del LIC. LUIS ROBERTO JIMENEZ PEREZ, abogado que afirmó, antes del procedimiento de esta sentencia haberla avanzada en su totalidad (sic).*

8. Que la parte recurrente Víctor Natalio Crispín Leonor y Deysi Margarita Pereyra de Crispín interpuso en fecha 18 de octubre de 2012, un recurso de apelación parcial contra la referida sentencia, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, la decisión núm. 20145760, de fecha 8 de octubre de 2014, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** *DECLARA, bueno y válido en cuanto a la forma el Recurso de Apelación Parcial depositado por ante la secretaria del Tribunal de Tierras de Monte Plata en fecha 18 de octubre del año 2012, suscrito por los señores Víctor Natalio Crispín Leonor y Deysi Margarita Pereyra de Crispín; quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los Licdos. Julio Andrés Santamaría Cesa y Luis Alberto López Nivar; contra la Sentencia No. 2012-0276 de fecha 14 de septiembre del año 2012, del Tribunal de Jurisdicción Original de Peravia, en relación a la Parcela No. 305117821488, Distrito Catastral No. 7, del Municipio y Provincia de Peravia, y la señora Jorgelina Valerio, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Licdo. Luis Roberto Jiménez Pérez, por haber*

sido incoada de conformidad con el procedimiento establecido. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, RECHAZA el indicado recurso de apelación, así como las conclusiones vertidas en la audiencia de fecha 16 de enero del año 2014 por el Licdo. Julio Santamaría Cesa, en representación de la parte recurrente por improcedentes, conforme los motivos vertidos en esta sentencia. **TERCERO:** CONFIRMA, el ordinal tercero, literal c, de la Sentencia No. 2012-0276, dictada en fecha 14 del mes de septiembre del año 2012, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Peravia. **CUARTO:** CONDENA a la parte recurrente, señores Víctor Natalio Crispín Leonor y Deysi Margarita Pereyra de Crispín, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del licenciado Luis Roberto Jiménez, quien afirma haberla avanzado en su totalidad. **QUINTO:** ORDENAR: El levantamiento de cualquier oposición que con motivo de este expediente se haya generado por ante el Registrador de Títulos correspondiente (sic).

Medios de casación:

9. Que la parte recurrente Víctor Natalio Crispín Leonor y Deysi Margarita Pereyra de Crispín, en sustento de su recurso de casación invoca los siguientes medios: **Primer Medio:** Errónea interpretación de los hechos e incorrecta aplicación del derecho. **Segundo Medio:** Omisión de estatuir.

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

**Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz.**

10. 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, al 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.

11. Que para apuntalar su primer medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* no podía descartar, como medio de prueba, la cotización presentada por el agrimensor, bajo el alegato de que no constituía un recibo pago, toda vez que este documento es el único medio que podían aportar los vendedores frente al incumplimiento de la compradora relativo al pago de la mensura; que el confirmar el fallo apelado, la corte *a qua* violó el contrato suscrito entre las partes, ya que en dicha convención fue fijado en la suma de veinte mil pesos (RD\$20,000.00) el monto de la mensura con cargo a la compradora.

12. Que la valoración del medio requiere referirnos a las incidencias originadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que el objeto de la demanda incoada por Jorgelina Valerio contra Víctor Natalio Crispín Leonor y Deysi Margarita Pereyra de Crispín se sustentó en que se adquirió un solar en el proyecto inmobiliario Finquitas Campo Mar, bajo el modelo contractual de venta condicional de inmueble, efectuando el pago de la totalidad del precio pactado para la venta, en base al cual exigió la entrega de los documentos definitivos del inmueble para realizar la transferencia, sin embargo, los actuales recurrentes, en sus calidades de vendedores, se negaron a entregar los documentos requeridos alegando primero que debía realizarse el deslinde, el cual debía ser pagado por la compradora; b) que el Tribunal de Jurisdicción Original acogió la demanda y ordenó inscribir sobre el inmueble un privilegio en favor de los vendedores por la suma de veinte mil pesos (RD\$20,000.00), por concepto del costo de mensura; c) que no conforme con esa decisión, los vendedores y demandados interpusieron recurso de apelación parcial a fin de que el monto del privilegio sea inscrito por la suma de cuarenta mil pesos (RD\$40,000.00), alegando que era la suma real cobrada por el agrimensor contratado para la realización de su trabajo técnico; d) que en su defensa la apelada sostuvo que el monto indicado por los apelantes era irracional, recurso que fue rechazado mediante el fallo ahora impugnado.

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

“[2] al estudiar la sentencia apelada, se evidencia que el tribunal de primer grado motivó el monto a pagar por la mensura catastral de deslinde y urbanización parcelaria de donde resultó, entre otros, el inmueble que nos

ocupa en el sentido de que el tipo de procedimiento que se llevó a cabo en su conjunto de deslinde y urbanización parcelaria reduce sustancialmente los costos. Que la parte recurrente se limita a criticar el fallo en cuanto al monto del privilegio fijado como pago para la mensura calificándolo de irracional y violatorio del principio de inmutabilidad del proceso desbordando el ámbito de su apoderamiento. Que en ese sentido, la parte recurrente aporta como único medio probatorio para sustentar su recurso una copia fotostática de la propuesta (cotización) realizada en fecha 11 del mes de marzo del año 2008 por el agrimensor José Ureña, donde establece que el trabajo de deslinde a realizarse en las parcelas 1935, 1938 y 1977, tendrá un valor de RD\$40,000.00 por porción, documento que no hace prueba ya que no se trata de un documento demostrativo de pago adicional al hecho de que si bien el contrato suscrito entre las partes pone en manos del comprador la obligación de pagar los gastos de transferencia y deslinde, no menos cierto es que tampoco establece un monto cierto [2].

14. Que por lo precedentemente transcrito quedó claramente establecido que la parte recurrente Víctor Natalio Crispín Leonor y Deysi Margarita Pereyra de Crispín, depositó ante el tribunal una copia fotostática de la propuesta de cotización que le realizara el agrimensor José Ureña, en la cual se establecía el valor exigido para realizar el trabajo de deslinde.

15. Que la parte recurrente alega que el tribunal *a quo* violentó su derecho al no tomar en cuenta dicha prueba, respecto a la cual expresan que era la única que tenían para sustentar su pretensión, sin embargo, esta Tercera Sala es de criterio que el tribunal *a quo* no podía tomar como válida esta prueba en el entendido de que una cotización, tal y como consignó el tribunal, no acredita que se haya realizado algún pago por ese concepto.

16. Que los apelantes, hoy recurrentes, alegaron ante la alzada que el monto indicado en el recibo era el cobrado por el agrimensor, documento que para ser tomado como prueba del pago, no es suficiente, pues no indica que se haya realizado dicho pago. Que tal y como se ha definido, la cotización no es mas que un documento informativo que no genera registro contable.

17. Que en ese entendido, el tribunal *a quo* no incurrió en los agravios invocados por la parte recurrente, ya que no podía otorgar valor a un documento que por sí no basta como prueba fehaciente del pago, procediendo, en ausencia de estipulación en el contrato, a confirmar el fallo apelado, por entender que la suma fijada en la decisión apelada es razonable, en consecuencia, se rechaza este primer medio de casación.

18. Que para apuntalar su segundo medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia que el tribunal *a quo* eludió pronunciarse sobre los motivos que sustentaron el recurso, incurriendo en violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

19. Que la parte recurrente en su recurso de apelación parcial, pretendió que se modificara el ordinal tercero, literal C de la sentencia núm. 20120276 de fecha 14 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Peravia, solicitando en su instancia:

“[2] Se le ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Baní lo siguiente: A) Cancelar el Certificado de Título Matrícula No. 0500011568, el cual ampara el derecho de propiedad de la Parcela objeto de esta Decisión expedido a favor del señor VICTOR NATALIO CRISPIN LEONOR. B) Expedir un nuevo certificado de título en sustitución del que se ordena cancelar en la siguiente forma: PARCELA NO. 305117821188, D.C. No. 7 DEL MUNICIPIO DE BANI, PROVINCIA PERAVIA SUPERFICIE: 500.02 MTS2. En favor de la señora JORGELINA VALERIO, dominicana, mayor de edad, soltera, comerciante, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-1454624-5, domiciliada y residente en la calle Segunda No. 4, Pradera Hermosa, Los Ríos, Distrito Nacional y accidentalmente en esta ciudad de Baní, Provincia Peravia. C) Inscribir en el registro complementario un privilegio por la suma de Veinte Mil Pesos Dominicanos (RD\$20,000.00) en el inmueble objeto de esta litis, por concepto del costo de la mensura catastral, a favor de los señores VICTOR NATALIO CRISPIN LEONOR Y DEYSI MARGARITA PEREYRA DE CRISPIN.; Dicha solicitud motivada bajo el precepto de que el Tribunal de Jurisdicción Original incurrió en exceso de poder al desbordar el ámbito de su apoderamiento.

20. Que para fundamentar su decisión, el tribunal *a quo* expuso textualmente los motivos siguientes:

[2] que en cuanto al fondo del presente recurso de apelación, y conforme con los argumentos de agravios de la

parte recurrente, este tribunal ha podido comprobar que los aspectos de fondo de la obligación contraída y la sentencia que ordena su ejecución no se encuentran contradichas, por lo que no valoramos nada en ese sentido; que conforme el recurso que nos ocupa, es limitativo exclusivamente al monto fijado para la realización de la mensura catastral de deslinde (2) al estudiar la sentencia apelada, se evidencia que el tribunal de primer grado motivó el monto a pagar por la mensura catastral de deslinde y urbanización parcelaria de donde resultó, entre otros, el inmueble que nos ocupa en el sentido de que el tipo de procedimiento que se llevó a cabo en su conjunto de deslinde y urbanización parcelaria reduce sustancialmente los costos (sic).

21. Que habiéndose limitado los actuales recurrentes a cuestionar ante la alzada el costo de los trabajos de mensura, es evidente que las motivaciones de la sentencia contestan dichas pretensiones, sin incurrir en la alegada falta de motivos.

22. Que en base a las consideraciones expuestas, el tribunal *a quo*, lejos de incurrir en las violaciones invocadas por la recurrente, hizo una correcta apreciación de los hechos y una justa aplicación de la ley, por lo que el segundo medio de casación que se examina carece de fundamento y debe ser desestimado y, en consecuencia, procede rechazar el presente recurso.

23. Que al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento, por lo que, procede condenar a la parte recurrente al pago de dichas costas.

*V. Decisión:*

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

FALLA:

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Víctor Natalio Crispín Leonor y Deysi Margarita Pereyra de Crispín contra la sentencia núm. 20145760, de fecha 8 de octubre de 2014, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento a favor y provecho de los Lcdos. Julio Andrés Santamaría Cesa y Luis Alberto López Nivar, abogados de la parte recurrente, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, 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.