

---

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 2 de mayo de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Oliver Noyola Pérez.
Abogado:	Lic. Rufino Oliven Yan.
Recurrido:	Mario Trinidad Herrera.
Abogado:	Lic. Francisco Espinal H.

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 29 de noviembre 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 Oliver Noyola Pérez, contra la sentencia núm. 20180076, de fecha 2 de mayo de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 5 de junio de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Oliver Noyola Pérez, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 065-0010299-8, domiciliado y residente en la sección Punta Balandra, provincia de Samaná; quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Rufino Oliven Yan, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0063660-4, con estudio profesional abierto en la calle Arzobispo Portes núm. 753-A, sector Ciudad Nueva, Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. El emplazamiento a la parte recurrida Mario Trinidad Herrera se realizó por acto núm. 836/2018, de fecha 14 de junio de 2018, instrumentado por Corporino Encarnación Piña, alguacil ordinario de la Novena Sala de la Cámara Penal del Distrito Nacional.

3. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 29 de junio de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Mario Trinidad Herrera, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1228709-9, domiciliado y residente en la calle Presidente Antonio Guzmán núm. 28, sector Los Frailes, autopista Las Américas km12, Santo Domingo Este; quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Francisco Espinal H., dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0015111-7, con estudio profesional abierto en la avenida 27 de febrero núm. 23, edificio Máster, apto. 207, ensanche Miraflores, Santo Domingo, Distrito Nacional y domicilio ad hoc en la calle María Trinidad Sánchez núm. 9, plaza Glorys II, municipio y provincia Samaná.

4. De igual manera, la defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial de defensa depositado en fecha 9 de julio de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Mario Trinidad Herrera, Otania, Jaime, Lérica, todos de apellido Trinidad; Edna Benjamín Trinidad, Melba Benjamín Trinidad, Jovanna Pincel Trinidad; Porfirio, Lidia, Juanita, María, Carmen, Fernando, todos apellidos Trinidad Hernández; quienes tienen como abogadas constituidas a las Lcdas. Gladys Trinidad Trinidad y Nurys Trinidad Herrera,

dominicanas, poseedoras de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0638940-6 y 001-0484265-3, con estudio profesional, abierto en común, en la calle Francisco J. Peynado núm. 105, sector Ciudad Nueva, Santo Domingo, Distrito Nacional.

5. Mediante dictamen de fecha 17 de octubre de 2018, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso estableciendo que, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley 3726, de fecha 29 de diciembre de 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, deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación.

6. La audiencia para conocer el recurso fue celebrada por esta Sala en atribuciones de tierras, en fecha 27 de marzo de 2019, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Edgar Hernández Mejía y Moisés A. Ferrer Landrón, asistidos de la secretaria y del ministerial actuante, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

7. 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 Carbuccia, Rafael Vásquez Goico, Anselmo A. Bello Ferreras y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros.

## II. Antecedentes:

8. Mario Trinidad Herrera incoó una litis sobre derechos registrados en reconocimiento de mejoras, contra Oliver Noyola Pérez, en relación con la parcela núm. 1265 del d. c. núm. 7, municipio y provincia Samaná, dictando el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná la sentencia núm. 201600391, de fecha 11 de agosto de 2016, cuyo dispositivo dispone textualmente lo siguiente:

PRIMERO: Declarar como al efecto Declaramos Regular, en cuanto a la forma, la Instancia de fecha Trece (13) del mes de Enero del año Dos Mil Quince (2015), suscrita por el Licenciado Francisco Espinal H, dominicano, mayor de edad, Casado, portador de la Cedula de Identidad Personal y Electoral no. 001-001511-7, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, con estudio profesional abierto en el Apto. 207, Edf. Máster de la Ave. 27 de Febrero No. 23, Ens, Miraflores, Distrito Nacional y Ad-Hoc en la calle María Trinidad Sánchez, No. 9, Plaza Glorys II, Provincia Samaná, quien actúa a nombre y representación de MARIO TRINIDAD HERRERA, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cedula de Identidad y Electoral no. 001-1228709-9, domiciliado y residente en la calle presidente Antonio Guzmán No. 28, Los raíles, Km. 12 de la Autopista las Américas, Santo Domingo Este, en la litis sobre Derechos Registrados, Demanda en Reconocimiento de Mejora en terrero Registrado, con relación a la parcela numero 1265 del D. C.7, provincia de Samaná; en contra del señor OLIVER NOYOLA PEREZ, por haber sido incoada en tiempo hábil y de acuerdo a la ley, y se rechaza en cuanto al fondo, por ser improcedente. SEGUNDO: Acoger como al efecto Acogemos en parte las conclusiones Incidentales de la parte demandada, señor OLIVER NOYOLA PEREZ, por estar fundamentadas en pruebas y base legal, en consecuencia, declaramos inadmisibles sin examen al fondo, la Instancia de fecha Trece (13) del mes de Enero del año Dos Mil Quince (2015), suscrita por el Licenciado FRANCISCO ESPINAL H., dominicano, mayor de edad, Casado, portador de la Cédula de Identidad personal y Electoral no. 001-0015111-7, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, con estudio profesional abierto en el Apto.207, Edf. Máster de la Ave. 27 de Febrero No. 23, Ens, Miraflores, Distrito Nacional y Ad-Hoc en la calle María Trinidad Sánchez, No. 9, Plaza Glorys II, Provincia Samaná, quien actúa a nombre representación de MARIO TRINIDAD HERRERA, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cedula de Identidad Electoral No. 001-1228709-9, domiciliado residente en la calle presidente Antonio Guzmán No. 28, Los raíles, Km. 12 de la Autopista las Américas, Santo Domingo Este, en la litis sobre Derechos Registrados, Demanda en Reconocimiento de Mejora en terrero Registrado, con relación a la Parcela número 1265 del D.C. 7, provincia de Samaná; en contra del señor OLIVER NOYOLA PEREZ, por los motivos antes expuestos en el cuerpo de la presente sentencia. TERCERO: Rechazar como al efecto Rechazamos, las conclusiones incidentales de la parte demandante, señor MARIO TRINIDAD HERRERA, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal. CUARTO: Compensar como al efecto compensamos las costas del procedimiento (sic).

9. Que ambas partes interpusieron recursos de apelación contra la referida sentencia, de manera principal Mario Trinidad Herrera, por instancia de fecha 25 de noviembre y de forma incidental Oliver Noyola Pérez, por instancia de fecha 19 de octubre de 2017, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste la sentencia núm. 20180076, de fecha 2 de mayo de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: Acoge en la forma el recurso de apelación principal interpuesto el 25 de noviembre del 2016, por el señor Mario Trinidad Herrera, vía su abogado Licdo. Francisco Espinal H. contra la sentencia No.2016-00391 emitida el 11 de agosto 2016 por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, dentro de la parcela no. 1265 del distrito catastral no. 7 de dicho municipio, por haber sido realizado en tiempo hábil y de conformidad con la ley y lo acoge en el fondo por las razones antes expuestas. SEGUNDO: Rechaza el recurso de apelación incidental interpuesto el 19 de octubre del 2017 por el señor Oliver Noyola Pérez, vía su abogado Licdo. Rufino Oliver Yan, contra la indicada sentencia en cuanto al fondo y lo acoge en la forma por haber sido realizado conforme a la ley. TERCERO: Acoge en la forma la intervención voluntaria interpuesta por los señores Otania Trinidad Herrera y compartes, vía sus abogadas Dras. Nurys Trinidad y Gladis Trinidad, por haber sido realizada de conformidad con la ley y la rechaza en el fondo por los motivos y adjunto a ella las conclusiones vertidas en la audiencia indicada. CUARTO: Acoge las conclusiones al fondo vertidas por la parte recurrente principal, señor Mario Trinidad Herrera, vía su abogado en la señalada audiencia por las razones dadas. QUINTO: Rechaza las conclusiones al fondo expuestas por las partes recurrente incidental y recurrida a la vez, señor Oliver Noyola Pérez, vía su abogado por las motivaciones precedentemente expuestas. SEXTO: Declara la nulidad de la sentencia marcada con el No. 2016-00391 emitida el 11 de agosto 2016, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, dentro del ámbito de la parcela 1265 del D. C. 7 de Samaná. SEPTIMO: Acoge la instancia introductiva en litis sobre terrenos registrados en reconocimiento de mejora incoado el 13 de enero de 2016 por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná en la indicada parcela, por el señor Mario Trinidad Herrera a través de su abogado citado, por la misma ser procedente y estar fundamentada en hecho y derecho. OCTAVO: Reconoce las mejoras introducidas por el señor Mario Trinidad Herrera en el inmueble de referencia, consistente en una casa vivienda de tipo familiar, con sus anexidades y dependencias, ordenando al Registro de Títulos de Samaná la anotación correspondiente de dichas mejoras en el Registro Complementario del inmueble de que se trata. NOVENO: Condena en costas al señor Oliver Noyola Pérez, ordenando su distracción y provecho a favor del Licdo. Francisco Espinal H., quien afirma haberlas avanzado en su totalidad. DECIMO: Ordena a la Secretaria General de este Tribunal de alzada, el desglose de las documentaciones que aportara cada una de las partes previa rogación, y a la vez remitir la presente decisión una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada al Registro de Títulos de Samaná, para los fines antes indicado (sic).

### III. Medios de Casación:

10. En sustento del recurso de casación se invocan los siguientes medios: “Primer medio: Errónea apreciación de los hechos. Incorrecta ponderación de las pruebas. Incorrecta aplicación del derecho. Segundo medio: Desnaturalización de los hechos y documentos de la causa. Violación a la ley por inobservancia de los artículos 1315 del Código Civil Dominicano, supletorio en la materia de tierras; 69 y siguientes, 86 y 62 de la Ley No. 108-05, sobre Registro Inmobiliario. Tercer medio: Falta de motivos y de base legal”.

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

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

11. 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.

### V. Incidentes

12. Que en su memorial de defensa la parte recurrida, Mario Trinidad Herrera, solicita la inadmisibilidad del

recurso sustentado en que fue interpuesto sin que mediara notificación de la sentencia.

13. Que como el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, procede examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

14. Que el artículo 5 de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación, con aplicación en materia inmobiliaria, establece que el recurso de casación se interpone dentro del plazo de 30 días a partir de la notificación de la sentencia recurrida.

15. Que si bien el punto de partida del plazo que tiene la parte interesada para interponer su recurso, es la notificación de la sentencia, sin embargo, esta Tercera Sala es del criterio jurisprudencial que no es necesario que el recurrente notifique la sentencia impugnada para recurrir en casación, por cuanto los plazos para la interposición de los recursos han sido instituidos en beneficio de la parte perjudicada por el fallo que se recurre, por lo que esta parte puede proceder a interponer su recurso sin notificar la sentencia impugnada, lo que no perjudica a la contraparte y por tanto, no la faculta para solicitar la inadmisibilidad del recurso, razón por la cual procede rechazar el medio de inadmisión.

16. Que una vez decididas las conclusiones incidentales propuestas, se procede al examen de los medios de casación que sustentan el recurso.

17. Que para apuntalar un aspecto del segundo medio de casación, el cual se examina en primer término por resultar útil a la solución que se dará al caso, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal a quo desnaturalizó los hechos y documentos de la causa, al darle ganancia a la contraparte, no obstante encontrarse ventajosamente prescrita la litis sobre derechos registrados en reconocimiento de mejoras en virtud de las disposiciones del artículo 86, párrafo I, de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, razón por la cual debió ser declarada inadmisibile.

18. Que la valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, derivadas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que en virtud de un proceso de saneamiento fue emitido el decreto de registro núm. 2002-0020, de fecha 26 de enero de 2002, mediante el cual le fue reconocido a Oliver Noyola Pérez el derecho de propiedad en relación con la parcela núm.1265 del D.C. núm. 7, municipio y provincia Samaná y sus mejoras, en virtud de un proceso de saneamiento; b) en fecha 13 de enero de 2015 Mario Trinidad Herrera incoó una litis sobre derechos registrados contra Oliver Noyola Pérez, sosteniendo que sobre la superficie del inmueble saneado levantó una mejora que data de más de 60 años, en su defensa Oliver Noyola Pérez presentó un medio de inadmisión basado en la falta de calidad del demandante, procediendo el tribunal a pronunciar, de oficio, la inadmisibilidad de la demanda por el plazo prefijado para accionar en revisión por causa de fraude, apoyado en las disposiciones del artículo 86, párrafo I, de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario; c) no conforme con dicha decisión, interpusieron recurso de apelación Mario Trinidad Herrera, de manera principal, y Oliver Noyola Pérez, de forma incidental, solicitando este último que se confirme la decisión recurrida, por ser la acción inicial inadmisibile, en virtud del artículo 86, párrafos primero y segundo de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario; d) que el tribunal a quo, rechazó la apelación incidental y acogió el principal, declarando la nulidad de la sentencia recurrida y ordenando el registro de las mejoras edificadas dentro del inmueble objeto de litis a favor de Mario Trinidad Herrera.

19. Que para fundamentar su decisión expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“En primer término la parte recurrida solicita que se declare inadmisibile el Recurso de Apelación indicada por el hecho de que el mismo no atacó la decisión en el plazo que contempla el artículo 86 párrafo 1 y 2 de la Ley 108-05 así como porque el mismo ha sido realizado fuera del plazo estipulado para ello; en este aspecto incidental este Tribunal es de criterio que procede su rechazo ya que si bien es cierto que la Ley 108-05 en el texto legal citado establece un plazo predeterminado para interponer la acción excepcional en Revisión por Causa de Fraude contra una decisión de primer grado en materia de saneamiento, que es un año después de expedido el Certificado de Título correspondiente al primero por saneamiento, de conformidad con la instancia introductiva de la demanda esta se refiere a la Litis Sobre Terrenos Registrados en reconocimiento de mejora en terreno registrado, de lo que se colige que en nada tiene que ver con la acción excepcional que preceptúa el texto legal indicado” (sic).

20. Que la parte hoy recurrente impugna la decisión alegando que la demanda en reconocimiento de mejoras se encuentra prescrita en virtud del artículo 86, párrafo II, de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, ya que la citada disposición legal se refiere a la figura del recurso de revisión por causa de fraude que se interpone contra una sentencia producto de un proceso de saneamiento, la cual puede ser incoada hasta un (1) año después de ser expedido el correspondiente certificado de título.

21. Que para rechazar las pretensiones incidentales el tribunal a quo retuvo que estaba frente a una litis sobre derechos registrados y no ante una demanda en revisión por causa de fraude, por lo que no correspondía aplicar el citado artículo; sin embargo, del estudio de la sentencia impugnada se advierte que el objeto de la litis que fue intentada por Mario Trinidad Herrera, perseguía aniquilar los efectos de una sentencia de saneamiento que condujo a que los derechos por él reclamados sobre las mejoras edificadas en dicho terreno fueran descartadas, por cuanto se le adjudicó la parcela y sus mejoras al hoy recurrente, Oliver Noyola Pérez; que tras evaluar los documentos, elementos de la causa y el objeto de la acción, es evidente que a pesar de titular la acción como litis sobre derechos registrados se trataba de una acción en revisión por causa de fraude.

22. Que la jurisprudencia pacífica ha establecido que la revisión por causa de fraude es la única vía abierta para hacer revocar los efectos de un saneamiento; que no procede interponer una litis sobre derechos registrados, la cual solo se concreta cuando surgen contestaciones por negocios jurídicos celebrados después del saneamiento que culminó con el derecho registrado, amparado en un certificado de título; que cuando se señalan hechos anteriores al saneamiento, como ocurre en la especie, la acción que ha sido configurada por la ley que rige la materia para impugnar una sentencia que el interesado considera fue obtenida fraudulentamente durante el proceso de saneamiento, es la revisión por causa de fraude, sin embargo, esta no fue ejercida en el plazo de ley, tal y como consta en la sentencia dada por el tribunal de primer grado, lo que obviamente hace la demanda en reconocimiento de mejoras en terrenos registrados inadmisibles por el plazo prefijado, motivo por el cual se justifica que sea casada la sentencia impugnada, por vía de supresión y sin envío, en aplicación del artículo 20, párrafo 3 de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación.

23. Que al tenor del artículo 65 de la referida Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas pueden ser compensadas, cuando una sentencia fuere casada por violación a reglas procesales a cargo de los jueces.

#### VI. Decisión.

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

#### FALLA:

PRIMERO: CASA, por vía de supresión y sin envío, la sentencia núm. 20180076, de fecha 2 de mayo de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: Compensa las costas del procedimiento.

(Firmados). Manuel A. Read Ortiz.- Manuel R. Herrera Carbuccia.- Moisés A. Ferrer Landrón.- Anselmo Alejandro Bello F.- Rafael Vásquez Goico.

César José García Lucas, Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha arriba indicada, y leída en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados.

La presente copia se expide en Santo Domingo, Distrito Nacional, hoy 18 de diciembre del año 2019, para los fines correspondientes. Exonerada de pagos de impuestos y sellos de impuesto internos. César José García Lucas. Secretario General