
Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 31 de agosto de 2016.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	SCI Henjo, S.A.
Abogados:	Dres. Héctor Moscoso Germosén y Tomás Rojas Acosta.
Recurridos:	Clínica Especializada Internacional Las Terrenas, S.R.L. y compartes.
Abogados:	Licdos. Giordano Abreu Suriel, Aníbal José Abreu Suriel, Licdas. Yésica Morales López y Erika Ysabel Pugliese Martínez.

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 **20 de diciembre 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 la sociedad comercial SCI Henjo, SA., contra la sentencia núm. 20160194, de fecha 31 de agosto de 2016, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámite del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 13 de diciembre de 2016, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de la sociedad comercial SCI Henjo, SA., constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RNC 1-01-52983-2, con domicilio ubicado en la calle Italia, sector Villa Mariposa, municipio Las Terrenas, provincia Samaná, representada por su presidente Joel Bedouit, francés, titular del pasaporte núm. 05BR10336, domiciliado y residente en el municipio Las Terrenas, provincia Samaná; la cual tiene como abogados constituidos a los Dres. Héctor Moscoso Germosén y Tomás Rojas Acosta, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0194205-0 y 066-0000986-1, con domicilio profesional abierto, el primero, en la salida de la carretera de Nagua hacia Cabrera, plaza Nueva Nagua, *suite* núm. 106, municipio Nagua, provincia María Trinidad Sánchez y el segundo en la avenida Lope de Vega núm. 166 altos, Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. El emplazamiento a la parte recurrida Clínica Especializada Internacional Las Terrenas, SA., Luis Carlos Aguilar Domínguez, Reynaldo Paulino Rodríguez Estévez, Gregorio Florentino Payano Meléndez, Ramona Payano Nolasco, Pantaleón Nolasco, Bernaldina Sosa, José Natalio Redondo Galán y William C. Redondo Galán, se realizó mediante los actos núms. 625/2016, de fecha 29 de diciembre de 2016 instrumentado por Magalys Ortis P., alguacila ordinaria del Tribunal Colegiado de la Cámara Penal de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata y 804/2016, de fecha 30 de diciembre de 2016, instrumentado por Faustino Morel Polanco, alguacil ordinario de la Cámara Civil, Comercial y Trabajo del Juzgado de Primera Instancia de Samaná.

3. La defensa al recurso de casación fue presentado mediante memorial depositado en fecha 24 de enero de 2017 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por la sociedad comercial Clínica Especializada Internacional Las Terrenas, SRL., constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RNC 1-30-59222-5, con domicilio social ubicado en la calle Fabio Abreu, municipio Las Terrenas, provincia Samaná; Luis

Carlos Agüilar Domínguez y Reinaldo Rodríguez Estévez, dominico-cubanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 071-0045368-2 y 071-0054956-2, domiciliados y residentes en la calle Sánchez núm. 46 y en la calle Ercilia Pepín s/n, municipio Las Terrenas, provincia Samaná; quienes tienen como abogados constituidos a los Lcdos. Giordano Abreu Suriel, Aníbal José Abreu Suriel y Yésica Morales López, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 134-0002731-7, 134-0002043-7 y 066-0018119-9, con estudio profesional abierto en común en la calle Juan Pablo Duarte núm. 44, en la oficina jurídica “Encarnación, Abreu & Asociados”, municipio Las Terrenas, provincia Samaná y domicilio *ad-hoc* en la calle Pablo del Pozo núm. 12, segundo nivel, sector Renacimiento, Santo Domingo, Distrito Nacional.

4. De igual modo, la defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 24 de enero de 2017 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por José Natalio Redondo Galán y William Ceferino Redondo Galán, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 037-0023035-6 y 037-0023036-4, domiciliados y residentes en la calle Palma Real s/n, The Palms at Star Hills y en la calle Las Azucenas núm. 3, urbanización Bayardo, municipio San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata; quienes tienen como abogados constituidos a la Lcda. Erika Ysabel Pugliese Martínez, dominicana, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 037-0023029-9, con estudio profesional abierto en la calle El Morro esq. calle Dr. Zafra, municipio y provincia Puerto Plata y domicilio *ad hoc* en la oficina del Lcdo. Domingo Suzaña Abreu, ubicada en la calle Pablo del Pozo núm. 12, segundo nivel, sector Renacimiento, Santo Domingo, Distrito Nacional.

5. Mediante resolución núm. 1375-2018, de fecha 26 de abril de 2018, dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, se declaró el defecto de los correcurridos Pantaleón Nolasco, Ramona Payano, Gregorio Florentino Payano Meléndez y Bernaldina Sosa, esta última en calidad de sucesora del finado Florentino Nolasco.

6. Mediante dictamen de fecha 30 de julio de 2018, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República, dictaminó el recurso estableciendo que tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación.

7. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, el día 1 de mayo de 2019, en la cual estuvieron presentes los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, Moisés A. Ferrer Landrón y Rafael Vásquez Goico, asistidos de la secretaria y del ministerial, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

II. Antecedentes

8. En ocasión de un recurso de apelación contra la sentencia núm. 05442013000575, de fecha 28 de febrero de 2013, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, referente al inmueble parcela núm. 3769, posicional núm. 414324499528, D. C. 7, municipio y provincia de Samaná, interpuesto por Gregorio Florentino Payano, Florentino Nolasco, Pantaleón Nolasco y Ramona Payano Nolasco, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste dictó la sentencia núm. 20140129 de fecha 28 de julio de 2014, que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: Acoger como al efecto acoge en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por el SR. GREGORIO FLORENTINO PAYANO, quien actúa en su nombre y representación y en el de sus hermanos FLORENTINO NOLASCO, PANTALEON NOLASCO y RAMONA PAYANO NOLASCO, en fecha ocho (8) del mes de Enero del año dos mil catorce (2014), a través de sus Abogados DR. PABLO ROQUE FLORENTINO y LIC. NICOLAS ROQUE ACOSTA, contra la Sentencia No. 05442013000575 de fecha (28) del mes de Noviembre del año dos mil trece (2013), dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, por haber sido hecho de acuerdo a la Ley y rechazarlo en el fondo de conformidad con los motivos expuestos. **SEGUNDO:** Acoger como al efecto acoge las conclusiones de fondo vertidas por la parte recurrida, en la Audiencia de fecha ocho (8) del mes de Julio del año dos mil catorce (2014), sin oposición de los recurrentes, en virtud del acuerdo arribado entre ellos. **TERCERO:** Acoger los contratos poder de fecha veintiocho (28) del mes de Noviembre del año dos mil cinco (2005) y dieciséis (16) del mes de Diciembre del dos mil trece (2013), con firmas legalizadas por el DR. ARIDIO ANTONIO GUZMAN ROSARIO, notario público de Las Terrenas, Provincia Samaná, por estar hecho conforme derecho. **CUARTO:**

Confirmar con modificación del ordinal Sexto la sentencia No. 05442013000575 de fecha veintiocho (28) del mes de Febrero del año dos mil trece (2013), dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, para que en lo adelante rija de la siguiente manera: **PRIMERO:** Acoger como al efecto acogemos La Aprobación Técnica de los Trabajos de Deslinde, de fecha tres (3) del mes de Junio del años dos mil once (2011), con relación a la Parcela No. 3769, del Distrito Catastral No. 7 del Municipio de Las Terrenas, Provincia Samaná, resultando la Parcela No. 414324499528, con una superficie de 4,431.71 metros cuadrados, ubicada en Cosón del Municipio Las Terrenas, provincia Samaná, suscrito por ANTONIO TEJEDA Director Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste. **SEGUNDO:** Acoger como al efecto acogemos el contrato de venta definitivo de fecha quince (15) del mes de Septiembre del año dos mil diez (2010), realizado entre los SRES. GREGORIO FLORENTINO PAYANO MELENDEZ y FRANCISCA HERNANDEZ RODRIGUEZ, en calidad de esposa del primero, por sí y por los SRES. FLORENTINO NOLASCO, PANTALEON NOLASCO, RAMONA PAYANO NOLASCO, y la CLINICA ESPECIALIZADA INTERNACIONAL DE LAS TERRENAS S.R.L., representada por los SRES. LUIS CARLOS AGUILAR DOMINGUEZ y REINALDO RODRIGUEZ ESTEVEZ, legalizado por el DR. REINALDO PAULINO RODRIGUEZ GUTIERREZ, notario Público de los del número para el Municipio de Nagua., concierne a la venta de una porción de terreno de (5,408Mts2) dentro del ámbito de la Parcela No. 3769 del Distrito Catastral No. 7 de Samaná, amparado en la matricula no. 1700005855, expedida por la Registradora de Títulos de Samaná. **TERCERO:** Acoger como al efecto acogemos de manera parcial, las conclusiones al fondo, suscritas por el DR. CESAR ANT. PEÑA RODRIGUEZ y la LICDA. ESTHER BISMARELIS PEÑA CORNIEL, en representación de LA CLINICA ESPECIALIZADA INTERNACIONAL DE LAS TERRENAS S.R.L., por ser justas y reposar en pruebas y bases legales. **CUARTO:** Acoger como al efecto acogemos las conclusiones al fondo de los LICDOS. NICOLAS ROQUES ACOSTA, PABLO ROQUE FOLORENTINO, JESUCITA MORALES DE POLANCO, en representación de los SRES. GREGORIO FLORENTINO PAYANO MELENDEZ y FRANCISCA HERNANDEZ RODRIGUEZ, quienes se adhieren a las conclusiones al fondo de la CLINICA ESPECIALIZADA INTERNACIONAL DE LAS TERRENAS S.R.L. **QUINTO:** Acoger como al efecto acogemos las conclusiones al fondo de los SRES. JOSE NATALIO REDONDO GALAN y WILLAMS C. REDONDO GALAN, suscritas por el DR. FRANCISCO ANTONIO FERNANDO FERNANDEZ, por ser justas y reposar en pruebas y baseS legales. **SEXTO:** Aprobar como al efecto aprobamos y acogemos, el deslinde de la Parcela No. 3769, del Distrito Catastral No. 7 de Samaná, resultando la Parcela No. 414324499528, de Samaná, en tal sentido, ordenamos a la Registradora de Títulos del Departamento de Samaná, cancelar las constancias anotadas matriculas Nos. 1700005855, expedidas a favor de los SRES. FLORENTINO PAYANO MELENDEZ NOLAZCO, PANTALEON NOLAZCO, RAMONA PAYANO NOLAZCO, con relación a la Parcela No. 3769 de Distrito Catastral No. 7 de Samaná, con una extensión superficial de 5,408.00 Mts2 y en su lugar expedir un Certificado de Título que ampare los derechos de propiedad de la Parcela No. 414324499528, de Samaná con una extensión superficial de 4,131.71 Mts2 a favor de la CLINICA ESPECIALIZADA INTERNACIONAL LAS TERRENAS S.R.L., RNC. No. 130592225, debidamente representada por los DRES. LUIS CARLOS AGUILAR DOMINGUEZ y REINALDO PAULINO RODRIGUEZ ESTEVEZ, Presidente, y Secretario, respectivamente, cédulas Nos. 071-0045368-2 y 071-0054956-2, el primero casado, el segundo soltero, dominicanos, mayores de edad, médicos de profesión, domiciliados y residentes en la Calle Principal de Las Terrenas No. 26, Samaná, R.D.; y que en virtud de que la totalidad de las cuatro cartas constancias ya precisadas, suman una totalidad de de 5,408.00 Mts2, de los cuales solo fueron deslindados 4,131.71 Mts2, por lo que existe una diferencia de 1,276.29, que deben ser reservados a la compradora, en tal virtud se ordena al Registrador de Títulos de Samaná la expedición de un nueva carta constancia anotada (resto) de la Parcela 3769 del Distrito Catastral No. 7 de Samaná de 1,276.29 Mts2, a favor de la CLINICA ESPECIALIZADA INTERNACIONAL LAS TERRENAS S.R.L. **QUINTO:** Se ordena a la Secretaria General de este Tribunal Superior de Tierras remitir la presente decisión al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste y al Registro de Títulos de Samaná con los anexos de lugar para los fines pertinentes, al tenor del Artículo 136 del Reglamento de Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria y levantar cualquier nota preventiva que generara el presente recurso de apelación (sic).

9. La referida sentencia fue recurrida en tercería por la sociedad comercial SCI Henjo, SA., mediante instancia depositada en fecha 12 de octubre de 2015, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, la sentencia núm. 20160194 de fecha 31 de agosto de 2016, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: Declara inadmisibile el recurso de tercería interpuesto por la razón social CSI HINJO, S.A., vía sus Abogados, DRES. HECTOR MOSCOSO GERMOSEN y TOMAS ROJAS ACOSTA, en fecha doce (12) de Octubre del dos mil quince (2015), por ante este Tribunal Superior de Tierras Departamento Noreste, contra la sentencia No. 20140129, emitida el veintiocho (28) de Julio del año dos mil catorce (2014), en relación a deslinde en la Parcela No. 3769, resultante 414324499528 del Distrito Catastral No. 7 de Samaná, por las razones precedentemente dadas. **SEGUNDO:** Acoge las conclusiones incidentales planteadas por la recurrida, en la Audiencia celebrada el doce (12) de Julio del año dos mil dieciséis (2016), SRES. LUIS CARLOS AGUILAR DOMINGUEZ, REYNALDO RODRIGUEZ ESTEVEZ y CLÍNICA ESPECIALIZADA INTERNACIONAL LAS TERRENAS, S.A., por las motivaciones expuestas. **TERCERO:** Ordena a la Secretaria General de este Tribunal Superior de Tierras disponer el desglose de las documentaciones que conforman el expediente al tenor de la resolución No. 06-2015, del nueve (9) de Febrero del año dos mil quince (2015), del Consejo del Poder Judicial. **CUARTO:** Ordena al Registro de Títulos de Samaná, radiar la nota cautelar que generara este recurso de tercería en la Parcela 414324499528 del Distrito Catastral No. 7 de Samaná, en virtud del Artículo 136, del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria (sic).

III. Medios de casación

10. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: “**Único medio:** Violación del artículo 474 del Código Procesal Civil, Desnaturalización de los hechos y fallo extra petite para una errónea aplicación al derecho conforme viola el Artículo 3, y en consecuencia, el Principio VIII, de la Ley 105-08, sobre Registro Inmobiliario, y por ende, el derecho de defensa de la Recurrente, y asimismo, el artículo 141 del Código Procesal Civil en cuanto a la carencia de motivos justificativos de la decisión impugnada” (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

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 1º 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

En cuanto a la inadmisibilidad del recurso de casación

12. Las partes recurridas la sociedad comercial Clínica Especializada Internacional Las Terrenas, SRL., Luis Carlos Aguilar Domínguez, Reinaldo Rodríguez Estévez, José Natalio Redondo Galán y William Ceferino Redondo Abreu, concluyen en sus memoriales de defensa, solicitando la inadmisibilidad del presente recurso de casación por haberse interpuesto fuera del plazo establecido en el artículo 5 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación.

13. Como el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso procedemos a examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

14. Conforme con lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, el plazo para la interposición del recurso de casación es de 30 días contados a partir de la notificación de la sentencia. En este caso, la sentencia fue notificada a la sociedad comercial SCI Henjo, SA., mediante acto núm. 6/2016 de fecha 10 de noviembre de 2016, instrumentado por Osmaling Buret Marcano, alguacil de Estrados del Primer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Duarte, en el domicilio *ad hoc* ubicado en San Francisco de Macorís, siendo interpuesto el recurso de casación en fecha 13 de diciembre de 2016, donde la parte recurrente hace elección de domicilio en el municipio Las Terrenas, provincia Samaná.

15. El plazo regular para la interposición del recurso vencía el 11 de diciembre de 2016, el cual se extendía 5 días en razón de la distancia de 154.5 kms existente entre el municipio Las Terrenas, lugar de domicilio de la parte recurrente y el Distrito Nacional, sede de la Suprema Corte de Justicia, por lo que el plazo vencía el 16 diciembre

de 2016. Que al ser interpuesto el recurso en fecha 13 de diciembre de 2016, se encontraba dentro del plazo de ley, por lo que se rechaza el incidente presentado y se procede a *examinar el medio del recurso*.

16. Para apuntalar su único medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* falló *extra petita* al no supeditarse a lo peticionado por la parte recurrida, quien solo argumentó la no procedencia del recurso de tercería en la Jurisdicción Inmobiliaria, por lo que al sustentar el fallo en el principio de publicidad y oponibilidad de la sentencia violó su derecho de defensa pues no tuvo oportunidad de referirse al respecto. Que el tribunal *a quo* violó el artículo 474 del Código de Procedimiento Civil, sobre la interposición del recurso de tercería y el artículo 3 párrafo II y el principio VIII de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, referentes al carácter supletorio del derecho común, alegando que aunque la indicada ley no señala de manera expresa el recurso de tercería, ante el carácter supletorio del derecho común dicho recurso resulta aplicable en los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, lo que deja sin motivos justificativos la señalada inadmisibilidad, por lo que incumplió con el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

17. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo establecidas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que mediante sentencia núm. 20140129 de fecha 28 de julio de 2014, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, modificó el ordinal sexto de la sentencia núm. 05442013000575 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná y acogió los trabajos de deslinde y transferencia de la parcela núm. 3769, D.C 07 resultando la designación catastral núm. 414324499528 de Samaná, a favor de la sociedad comercial Clínica Especializada Internacional Las Terrenas, SRL. b) que la actual parte recurrente alegando una afectación a sus derechos recurrió en tercería la referida sentencia por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, recurso que fue declarado inadmisibile mediante la sentencia impugnada.

18. Para fundamentar su decisión el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“Si observamos la pirámide normativa de nuestro estado de derecho, vemos el lugar de importancia y preponderancia que ocupan las normas excepcionales, como es el caso de la Ley inmobiliaria, que fue concebida por el legislador como de principio, legal y procesal a la vez; estableciendo de manera clara y precisa el derecho de acceso a la justicia. En el orden inmobiliario como vías cursivas y recursivas fue tajantemente meridiano, al establecer qué y cuáles acciones deben incoarse por ante la Jurisdicción Inmobiliaria, estableciendo en todos los casos contradictorios y administrativos, el proceso como un instrumento idóneo para alcanzar la efectiva y real tutela, por parte del Estado, de los intereses litigiosos. Empero fue aún más expedito en el orden inmobiliario, ya que mantuvo el sistema Torrens, adoptado por la ordenanza ejecutiva 511 de 1920; orden métrico, decimal, que da una importancia capital a la publicidad de los derechos reales, estableciéndola con la exteriorización de las situaciones jurídicas reales, referidas a cosas individualizadas, a los efectos de que, posibilitando su cognoscibilidad por los terceros pueda serle oponibles; veamos entonces la importancia de la publicidad en el orden inmobiliario, su razón de ser es una consecuencia del carácter absoluto de los derechos reales, siendo oponibles erga omnes, no se concibe que el sujeto pasivo de la relación jurídica esté obligado a respetarlos, si no los conoce. El conocimiento se efectiviza a través de la publicidad, cuyo fin primordial es la tutela a aquellos terceros que tiene un interés legítimo en que no se les oponga un derecho que no pudieron conocer. La publicidad fortalece la seguridad del tráfico jurídico, al permitir que se conozca la titularidad de los derechos, sus mutaciones, los gravámenes, limitaciones o restricciones que puedan pesar sobre los mismos; si unimos el principio de publicidad inmobiliaria al de inscripción que da paso a la prioridad nos da como resultado el efecto constitutivo que tiene esta; lo que confiere a las transacciones jurídicas inmobiliarias así como a las operaciones técnicas catastrales, la máxima seguridad posible de tal manera que sus asientos constituyan la verdad única; de este modo la fe pública es absoluta. De todo lo anterior, arribamos a la conclusión de que el recurso extraordinario de tercería no tiene espacio ni cabida en la Jurisdicción Inmobiliaria, más en el caso de la especie que se procura la retractación de una decisión que aprobó trabajos de deslinde, operación técnica catastral que el legislador estableció que sería conocida por etapas, cada una de ellas revestida de amplísima publicidad, máxime cuando éste resultare contradictorio como el que ocupó la atención de esta jurisdicción de alzada, una vez procesado, los litigantes transaron sus pretensiones adquiriendo la

decisión rendida la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, situación que no es óbice para que sea atacada por la vía principal en impugnación del mismo, actuación prevista nomenclaturada como litis sobre derechos registrado, e independientemente de su éxito o no, por el principio de acceso a la justicia, debe ser ventilado por la jurisdicción inmobiliaria” (sic).

19. Del análisis de la sentencia impugnada en cuanto al primer aspecto referente al fallo *extra petita*, este Tercera Sala ha constatado que contrario a lo planteado por la parte recurrente, al fallar como lo hizo, el tribunal *a quo* se limitó a lo solicitado por la parte recurrida respecto a la declaratoria de inadmisibilidad del recurso interpuesto, resultando las motivaciones concernientes a los principios de publicidad y oponibilidad, argumentos sobre las características de los procesos antes los tribunales inmobiliarios, tendentes a sustentar el fallo otorgado sobre la inadmisibilidad del recurso de tercería, no así una sentencia extralimitada a lo solicitado, pues el vicio de fallo *extra petita* se configura cuando se conceden derechos distintos a lo requerido por las partes, lo que no ocurre en la especie, motivo por el cual se desestima este aspecto del medio planteado.

20. Respecto del otro aspecto planteado sobre la violación del artículo 474 del Código de Procedimiento Civil y el carácter supletorio del derecho común ante la Jurisdicción Inmobiliaria, esta Tercera Sala se ha pronunciado de manera reiterada, estableciendo que el recurso de tercería no está consagrado en la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario; ley especial que rige la materia, la cual reglamenta de manera explícita y detallada los recursos ordinarios y extraordinarios que pueden ser interpuestos contra las decisiones administrativas y contenciosas dictadas por los tribunales inmobiliarios, dentro de los cuales no se encuentra previsto el recurso de tercería.

21. Si bien tanto el principio VIII como el párrafo II del artículo 3 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, establecen el carácter supletorio del derecho común, esta supletoriedad resulta pertinente para los aspectos no contemplados o que produzcan duda, ambigüedad u oscuridad en la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, lo que no es el caso de las vías de recursos habilitadas por ante la Jurisdicción Inmobiliaria, las que están establecidas expresamente en la referida ley y cuya supletoriedad solo regirá cuando el texto no sea claro.

22. Ante la improcedencia del recurso de tercería en los tribunales de Jurisdicción Inmobiliaria, el tribunal *a quo* falló correctamente acogiendo como lo hizo la solicitud de inadmisión planteada, motivando en derecho conforme con la ley que rige la materia, por lo tanto el medio que se examina debe ser rechazado y por consiguiente el recurso de casación.

23. Al tenor de lo dispuesto por el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, cuando ambas partes sucumben respectivamente en algunos puntos, se podrán compensar las costas.

VI. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada 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 la sociedad comercial SCI Henjo, SA., contra la sentencia núm. 20160194, de fecha 31 de agosto de 2016, dictada por la Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

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