

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 6 de septiembre de 2016.

Materia: Tierras.

Recurrente: Julián Antonio Rodríguez.

Abogado: Lic. Narciso Enrique Medina Almonte.

Recurrida: Guadalupe Arias.

Abogado: Lic. Edilberto Peña Santana.

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 Julián Antonio Rodríguez, contra la sentencia núm. 20164612, de fecha 6 de septiembre de 2016, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

*I. Trámites del recurso*

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 25 de noviembre de 2016, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Julián Antonio Rodríguez, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0361079-6, domiciliado y residente en la carretera Mella km 7 ½, núm. 265, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Narciso Enrique Medina Almonte, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0507946-1, con estudio profesional abierto en la carretera Mella km 7 ½, núm. 269, local Inmobiliaria JRV. SA., municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

2. El emplazamiento a la parte recurrida Guadalupe Arias, Gerardo Veras Martínez y Anais Inversiones e Hipotecas, SA., se realizó mediante acto núm. 498/2016 de fecha 29 de noviembre de 2016 instrumentado por Dany de la Cruz Ventura, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo.

3. La defensa al recurso fue presentada mediante memorial depositado en fecha 20 de diciembre de 2016, por Guadalupe Arias, naturalizada estadounidense, portadora del pasaporte núm. 422282282, domiciliada y residente en Miami, Florida, Estados Unidos de Norteamérica; quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Edilberto Peña Santana, dominicano, con estudio profesional abierto en la avenida 27 de Febrero, plaza Optimus, 2do. nivel, local 219, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago y domicilio *ad hoc* en la avenida Gustavo Mejía Ricart núm. 59, edif. Matilde, *suite* 206, ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional.

4. Mediante resolución núm. 2105-2018, dictada en fecha 19 de julio de 2018, por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, se declaró el defecto de las partes correcurridas Gerardo Veras Martínez y Anais Inversiones e Hipotecas, SA.

5. Mediante dictamen de fecha 7 de noviembre de 2017, 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 núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, dejamos al criterio de la

Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación.

6. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala en atribuciones de *tierras*, en fecha 20 de marzo de 2019, integrada por los magistrados Manuel Herrera Carbuccia, presidente, Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Alvarez, asistidos de la secretaria y del ministerial, 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 Ferrer Landrón, jueces miembros.

## *II. Antecedentes*

8. Que la parte hoy recurrida Guadalupe Arias, incoó una litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta y cancelación de certificado de título contra Julián Antonio Rodríguez, Gerardo Antonio Veras Martínez y Anais Inversiones e Hipotecas, SA., dictando la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional la sentencia núm. 20151679, de fecha 20 de abril de 2015, cuyo dispositivo dispone textualmente lo siguiente:

**PRIMERO:** *En cuanto a la forma, declara buena y válida la litis sobre derechos registrados en Nulidad de Contrato de Venta y Cancelación de Certificado de Título interpuesta por la señora Guadalupe Arias contra los señores Julián Antonio Rodríguez y Gerardo Antonio Veras Martínez y la entidad Anais Inversiones e Hipotecas, S. A., referente al inmueble descrito como: Solar No. 14, Manzana 2112, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional, por haber sido interpuesta conforme al derecho; SEGUNDO: Pronuncia el Defecto por falta de comparecer de los co-demandantes, señor Gerardo Antonio Veras Martínez y en consecuencia: A) Declara resuelto el contrato de venta de 22 de febrero del 2007, suscrito entre la señora Guadalupe Arias, representada por Roberto Arias, en calidad de vendedora y la entidad Anais, Inversiones e Hipotecas, S. A. representada a su vez por Gerardo Antonio Veras Martínez, en relación al inmueble identificado como: Solar 14, manzana 2112, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, con una superficie de 1,250 metros cuadrados, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión; B) Ordena, al Registrador de Títulos del Distrito Nacional proceder a la cancelación del asiento originado con motivo a la inscripción del acto de venta descrito anteriormente; C) Declaro Nulo el Acto de Venta de fecha 06 de abril del 2009, suscrito entre la entidad Anais, Inversiones e Hipotecas, S. A., representada por Gerardo Antonio Veras Martínez, en calidad de vendedor y el señor Julián Antonio Rodríguez, legalizadas las firmas por la Licda. Yris Dianilda Acosta Figuerero, en relación al inmueble identificado como: solar 14, manzana 2112, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, con una superficie de 1,250 metros cuadrados, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión; D) Ordena, al Registrador de Título del Distrito Nacional proceder a la cancelación del asiento originado en la inscripción del acto de venta descrito anteriormente así como el duplicado del Dueño del Certificado de Título matrícula No. 0100086081 expedido en fecha 03 de septiembre del 2009, a favor del señor Julián Antonio Rodríguez, que ampara su derecho de propiedad sobre el Solar 14, manzana 2112, del Distrito Catastral No. 04, del Distrito Nacional, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión; E) Ordena, al Registrador de Títulos del Distrito Nacional devolver toda su vigencia y validez al certificado de título No. 95-12751, expedido a favor de las señoras Francia Bienvenida Arias y Guadalupe Arias en fecha 25 de julio del 1995, que ampara sus derechos de propiedad sobre el solar 14, Manzana 2112, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión; CUARTO: De Oficio declara la incorporación de este Tribunal en razón de la materia para conocer y decidir sobre la solicitud de reparación de daños y perjuicios que alega haber sufrido la demandante por los hechos atribuidos a los demandado, en consecuencia, envía a las partes a las partes a proveerse por ante la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia a fin de que sea dicho Tribunal el que juzgue y decida al respecto, por ser la jurisdicción competente para hacerlo; En cuanto a la demanda Reconvenional, QUINTO: En cuanto a la forma, declara buena y válida la demanda reconvenional incoada por el señor Julián Antonio Rodríguez, en contra de la señora Guadalupe Arias; SEXTO: En cuanto al fondo, Rechaza en todas sus partes las conclusiones vertidas por el demandante reconvenional Julián Antonio Rodríguez, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; SÉPTIMO:*

Condena a las partes demandadas Julián Antonio Rodríguez y Gerardo Antonio Veras Martínez y la entidad Anais Inversiones e Hipotecas, S.A. al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Licdos. Edilberto Peña Santana y Nelson Santana Artilez, quienes afirman estarlas avanzado en su totalidad; **OCTAVO:** Comisiona al ministerial Rafael Alberto Pujols Díaz de estrados de este Tribunal a fin de que notifique esta decisión; **NOVENO:** Ordena a la secretaria el Tribunal cumplir los requerimientos pertinentes para la publicación de esta sentencia conforme a lo provisto por la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario (sic).

9. La referida decisión fue recurrida por Julián Antonio Rodríguez, mediante instancia de fecha 30 de junio de 2015, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, la sentencia núm. 20164612, de fecha 6 de septiembre de 2016, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** DECLARA bueno y válido, en cuanto a la forma, el presente recurso de apelación interpuesto mediante instancia inductiva de fecha 30 de junio del 2015, notificado a través del Acto No.785-2015, instrumentado en fecha 6 de julio del 2015, por el Ministerial Julio Alberto Montes de Oca Santiago, Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, a requerimiento del señor JULIÁN ANTONIO RODRÍGUEZ, dominicano, mayor de edad, titular de la Cédula de Identidad y Electoral No.001-0361079-6, domiciliado y residente en el Municipio Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Licenciado Narciso Enrique Medina Almonte, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0507946-1, con estudio profesional abierto en el Carretera Mella, No. 265, Kilómetro 7½, Inmobiliaria JRV, S. A., Municipio Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo; contra la Sentencia No.20151679, emitida en fecha 20 de abril del 2015, por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, con ocasión de la Litis Sobre Derechos Registrados, en nulidad de actos de venta y cancelación de certificado de título, interpuesta por la señora Guadalupe Arias, hoy parte recurrida; esto así, por haber sido dicho recurso canalizado conforme a los cánones procesales aplicables a la materia. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo de la referida acción recursiva, RECHAZA la misma, atendiendo a las precisiones esbozadas en la parte considerativa de esta sentencia. En consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia No. 20151679, dictada en fecha 20 de abril del 2015 por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional. **TERCERO:** CONDENA a la parte recurrente, señor Julián Antonio Rodríguez, al pago de las costas generadas con ocasión de la presente instancia de segundo grado, a favor y provecho del Licenciado Edilberto Peña Santana y del Dr. Nelson Santana, quienes hicieron la afirmación de rigor. **CUARTO:** ORDENA a la secretaria de este tribunal notificar esta decisión al Registro de Títulos del Distrito Nacional, para fines de ejecución y de cancelación de la inscripción originada con motivos de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original; así como a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar, una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada (sic).

### III. Medios de casación

10. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Desnaturalización de los hechos. **Segundo medio:** Violación a derechos fundamentales, art. 51 de la Constitución de la República de fecha 26/10/2010. **Tercer medio:** Omisión de estatuir sobre pedimentos en conclusiones con respecto al tercer adquirente de buena fe y a título oneroso. **Cuarto Medio:** Falsa apreciación de la venta simulada”(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 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

*En cuanto a la inadmisibilidad del recurso de casación*

12. Que en su memorial de defensa Guadalupe Arias concluye solicitando, de manera principal, que se declare inadmisibile el presente recurso de casación, por haber sido incoado fuera del plazo de 30 días previsto por el artículo 5 de la Ley núm. 491-08, que modifica la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación.

13. 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. El artículo 5 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación (modificado por la Ley núm. 491-08 del 19 de diciembre de 2008), el plazo para recurrir en casación es de treinta (30) días a partir de la notificación de la sentencia.

15. Para el cómputo del indicado plazo se observan las reglas de los artículos 66 y 67 de la Ley sobre Procedimiento de Casación y del artículo 1033 del Código de Procedimiento Civil, conforme con los cuales son aplicadas las reglas del plazo franco, que adiciona dos días sobre su duración normal por no computarse ni el día de la notificación ni el del vencimiento y las del aumento en razón de la distancia.

16. Del original que se aporta al expediente del acto núm. 280/2016, instrumentado por Meraldo de Js. Ovalle P., alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia, se advierte que la sentencia ahora impugnada fue notificada en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, el 20 de octubre de 2016, finalizando el plazo franco de 30 días para interponer el recurso el domingo 20 de noviembre de 2016, por lo que se extendía hasta el lunes 21 de noviembre de 2016, último día hábil para su interposición.

17. Al ser interpuesto el 25 de noviembre de 2016, mediante el depósito ese día del memorial correspondiente en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, resulta evidente que dicho recurso fue interpuesto tardíamente.

18. En atención a las circunstancias referidas, al no cumplir el presente recurso de casación con la condición exigida para su admisión, relativa al plazo dentro del cual se debe ejercer esta vía extraordinaria de impugnación, procede que esta Tercera Sala declare su inadmisibilidad, tal y como lo solicita la parte recurrida, lo que hace innecesario examinar los medios de casación propuestos por la parte recurrente, en razón de que las inadmisibilidades, por su propia naturaleza, eluden el conocimiento del fondo de la cuestión planteada, en el presente caso, el examen del recurso de casación del que ha sido apoderada esta sala.

19. Que al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento.

*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 y con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

**FALLA**

**PRIMERO:** Declara INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por Julián Antonio Rodríguez, contra la sentencia núm. 20164612, de fecha 6 de septiembre de 2016, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Lcdo. Edilberto Peña Santana, abogado de la parte recurrida, quien afirma 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.