

---

Sentencia impugnada: Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 8 de mayo de 2018.

Materia: Tierras.

Recurrente: Kenia Josefina González Álvarez.

Abogados: Dr. Augusto Robert Castro y Licda. Marisela Mercedes Méndez

Recurrido: Otrokin, S.R.L.

Abogados: Licda. Fátima M. Flaquer Pérez y Lic. Sebastián Alberto Pérez Rodríguez.

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 y Rafael Vásquez Goico, jueces 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 Kenia Josefina González Álvarez, contra la sentencia núm. 1397-2018-S-00111, de fecha 8 de mayo de 2018, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

*1. Trámite del recurso*

1. El recurso fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 22 de agosto de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Kenia Josefina González Álvarez, dominicana, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1848321-3, domiciliada y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional; quien tiene como abogados constituidos al Dr. Augusto Robert Castro y a la Licda. Marisela Mercedes Méndez, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0368406-4 y 001-0136432-1, con estudio profesional abierto en común en la calle Espaillat núm. 123-B, sector Zona Colonial, Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. El emplazamiento a la parte recurrida Otrokin, SRL., se realizó mediante acto núm. 134/2018 de fecha 28 de agosto de 2018, instrumentado por Domingo Enrique Acosta, alguacil ordinario del Tercer Tribunal Colegiado del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

3. La defensa fue presentada mediante memorial depositado en fecha 12 de septiembre de 2018 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Otrokin, SRL., entidad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RNC 1-31-00539-1, con domicilio en la calle Polibio Díaz núm. 8, sector Evaristo Morales, Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por Andrés Antonio Marranzini Pérez, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0100114-7, del mismo domicilio que su representada; la cual tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Fátima M. Flaquer Pérez y Sebastián Alberto Pérez Rodríguez, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1931919-2 y 001-1856425-1, con estudio profesional abierto en común en la calle Prof. Emilio Aparicio núm. 57, ensanche Julieta, Santo Domingo, Distrito Nacional.

4. Mediante dictamen de fecha 30 de noviembre 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 núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación.

5. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, el día 20 de marzo de 2019, en la cual estuvieron presente los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Álvarez, asistidos de la secretaria y del ministerial, 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 Carbuccia, Rafael Vásquez Goico, Anselmo A. Bello Ferreras y Moisés Ferrer Landrón, jueces miembros.

7. El magistrado Anselmo A. Bello Ferreras no firma la sentencia por razones de inhibición, según consta en acta de fecha 12 de noviembre de 2019.

## *II. Antecedentes*

8. En ocasión de la solicitud de deslinde, transferencias y radiación de hipotecas, referentes al inmueble parcela núm. 149-REF-A-18-SUBD-44 D. C. 4, Distrito Nacional, incoada por Otrokin, SRL., la Cuarta Sala del Tribunal de tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 20163992 de fecha 29 de julio de 2016, que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** RECHAZA, por los motivos expuesto en el cuerpo de esta sentencia, las conclusiones vertidas en audiencia de fecha 9 de junio de 2016, por la Licda. Graciela Geraldo Báez, en representación de la parte requirente, en consecuencia: **SEGUNDO:** RECHAZA la solicitud de aprobación de los trabajos de deslinde, presentados por el agrimensor Carlos Manuel Guance, sobre una porción de terreno ubicada en el ámbito del inmueble descrito como: Parcela No.149-Ref-A-18-Subd-44 del Distrito Catastral No.4 del Distrito Nacional; **TERCERO:** Ordena que sea revocada la designación catastral provisional asignada a la parcela objeto del deslinde en cuestión, una vez la decisión adquiera carácter definitivo. **CUARTO:** Ordena a la secretaria del Tribunal, proceder a entregar en calidad de desglose las piezas aportadas por el solicitante en apoyo de sus pretensiones, previo dejar copia certificada en el expediente de los documentos a desglosar. **QUINTO:** Comuníquese esta decisión al Registro de Títulos del Distrito Nacional para su ejecución y de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar, una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada (sic).

9. La parte solicitante Otrokin, SRL., mediante instancia depositada en fecha 6 de enero de 2017, interpuso recurso de apelación contra la referida sentencia, dictando la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, la sentencia núm. 1397-2018-S-00111, de fecha 8 de mayo del 2018, 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 de fecha 6 de enero del año 2017, incoado por la sociedad Otrokin, S.R.L., entidad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, titular del Registro Nacional de Contribuyente No. 1-31-00539-1, con domicilio social en la calle Polibio Díaz No. 8, Evaristo Morales, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por el señor Andrés Antonio Marranzini Pérez, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad personal No.001-01001147, domiciliado y residente en esta Ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, sociedad que tiene como abogadas apoderadas a las licenciadas Graciela Ogando Báez y Fátima Flaquer Pérez, de generales que ya constan, contra la Sentencia No. 20163992 de fecha 29 de julio del año 2016, dictada por la Cuarta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en relación a la Parcela No.149-REF-A-18-SUBD-44, Distrito Catastral No.04, Distrito Nacional, conforme a los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, ACOGE el indicado recurso de apelación, así como las conclusiones dadas en la audiencia de fecha 13 de febrero de 2018, por los motivos indicados, y por consecuencia: a) REVOCA, la Sentencia No. 20163992 de fecha 29 de julio del año 2016, dictada por la Cuarta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional. b) ACOGE, la ejecución de los contratos: b-1) Acto de compraventa de fecha 27 de marzo de 2013, legalizado por la doctora Yoselín Reyes Méndez, Notario Público de los del número del

*Distrito Nacional, mediante el cual la entidad Valores y Créditos Empresariales, S.R.L., sociedad comercial organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su Registro Nacional Contribuyente No.1-01-71272-4, con su domicilio en la calle Paseo de los Periodistas número 3, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por el señor Cesar Bolívar Jiménez Polanco, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad personal No. 001-1229646-2, domiciliado y residente en esta Ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, vendió a la entidad Otrokin, S.R.L., sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social en la calle San Bartolomé número 33, Neyba, con Registro Nacional del Contribuyente No.1-31-00539-1, debidamente representada por el señor Edgar Manuel Cruz Calderón, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad personal No.048-0095849-0, domiciliado y residente en esta Ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, los inmuebles descritos a continuación: a) Una porción de terreno con una superficie de mil (1,000) metros cuadrados, identificada con la matrícula número 0100030264, dentro del inmueble Parcela número 149-REFORMADA-A-18-SUBD-44, del Distrito Catastral número cuatro (4), ubicado en el Distrito Nacional; b) Una porción de terreno con una superficie de setecientos (700) metros cuadrados, identificada con la matrícula número 0100030265, dentro del inmueble: Parcela número 149-REFORMADA-A-18-SUBD-44, del Distrito Catastral número cuatro (4), ubicado en el Distrito Nacional; c) Una porción de terreno con una superficie de trescientos (300) metros cuadrados, identificada con la matrícula número 0100024449, dentro del inmueble: Parcela número 149-REFORMADA-A-18-SUBD-44, del Distrito Catastral número cuatro (4), ubicado en el Distrito Nacional; y b-2) el acto de fecha 27 de marzo de 2013, legalizado por la doctora Yoselín Reyes Méndez, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, mediante el cual la entidad Valores y Créditos Empresariales, S. R. L., sociedad comercial organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su Registro Nacional Contribuyente No. 1-01-71272-4, con su domicilio en la calle Paseo de los Periodistas número 3, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por el señor Cesar Bolívar Jiménez Polanco, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad personal No. 001-1229646-2, domiciliado y residente en esta Ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, vendió a la entidad Otrokin, S. R. L., sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social en la calle San Bartolomé número 33, Neyba, con Registro Nacional del Contribuyente No. 1-31-00539-1, debidamente representada por el señor Edgar Manuel Cruz Calderón, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad personal No. 048-0095849-0, domiciliado y residente en esta Ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, el inmueble que se describe a continuación: a) Una porción de terreno con una extensión superficial de mil (1,000) metros cuadrados, identificada con la matrícula número 0100030266, dentro del inmueble: Parcela número 149-REFORMADA-A-18-SUBD-44, del Distrito Catastral número cuatro (4), ubicado en el Distrito Nacional; c) ACOGE, los actos de Cancelación de Hipotecas y Mandamientos de pagos tendentes a Embargo Inmobiliario: c-1) acto de fecha 19 de abril del año 2013, legalizadas las firmas por la doctora Olimpia Altagracia Mercedes Delgado Pantaleón, Notario Público de los del número del municipio de San Francisco de Macorís, mediante el cual La Asociación Duarte De Ahorros y Préstamos para la Vivienda, Institución organizada de conformidad con la Ley No.5897, de fecha 14 de mayo de 1962, y sus modificaciones, provista del Registro Nacional de Contribuyente No.40400051-2, con domicilio social y establecimiento principal ubicado en el edificio Adap, el cual está situado en la calle Castillo esquina San Francisco de la ciudad de San Francisco de Macorís por medio del cual los licenciados Pablo Francisco Martínez García y Josefina Abreu De La Cruz, dominicanos, mayores de edad, casados, funcionarios bancarios, provistos de la cédulas de identidad y electoral Nos. 056-0016658-0 y 056-0108024-4, domiciliados y residentes en la ciudad de San Francisco de Macorís, en sus calidades de Gerente Legal y Oficial de Desembolsos, respectivamente, facultados por sus cargos para representarla, otorga su consentimiento, a la vez autoriza y faculta a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, para que proceda a radiar hipoteca convencional en primer grado, por un monto de RD\$10,000,000.00, consentida por Valores y Crédito Empresariales, S.A. (VALCRESA), a favor de la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, según contrato de préstamo con garantía hipotecaria bajo firma privada de fecha 9 del mes de febrero del año 2005, legalizadas las firmas por la Notario Público de los del Número para el Distrito Nacional, Doctora Ramona Andy Santos Santos. Se encuentra registrados los siguientes asientos números: 010079061, 010079181, 010079186 y 010079191. Inscritos todos en fecha 14 del mes de marzo del año*

2005, a las 12:00 pm asentados en el Libro de Registro Complementario No.0148, en los Folios Números 103,104,108 y 113, en fecha 8 del mes de Septiembre del año 2008; en el Registro de Títulos del Distrito Nacional;

1) Una porción de terreno, con una superficie de 1,000.00 metros cuadrados, identificada con la Matrícula No. 0100030264, dentro del inmueble: Parcela 149-REFORMADA-A-18-SUBD-44, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional; 2) Una porción de terreno, con una superficie de 700.00 metros cuadrados, identificada con la Matrícula No. 0100030265, dentro del inmueble Parcela 149-REFORMADA-A-18-SUBD-44, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional; 3) Una porción de terreno, con una superficie de 300.00 metros cuadrados, identificada con la Matrícula No. 0100024449, dentro del inmueble Parcela 149-REFORMADA-A-18-SUBD-44, del Distrito Catastral No.04, ubicado en el Distrito Nacional; 4) Una porción de terreno, con una superficie de 1,000.00 metros cuadrados, identificada con la Matrícula No.0100030266, dentro del inmueble: Parcela 149-REFORMADA-A-18-SUBD-44, del Distrito Catastral No.04, ubicado en el Distrito Nacional, por haber cesado las causa que lo originaron; y c-2) Certificación de fecha 13 del mes de junio de 2017, emitida por la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos (Continuadora Jurídica de la Asociación La Previsora de Ahorros y Préstamos), persona jurídica de derecho privado sin fines de lucro, organizada y existente al amparo de la ley no.5897 del 14 de mayo de 1962, sobre Asociaciones de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, con domicilio social en la ciudad de Santiago de los Caballeros, República Dominicana, certificando que en fecha 30 de septiembre del año 2005, dicha institución concedió el préstamo comercial identificado con el No.C-001-002807, el cual se encuentra en estatus cancelado, a nombre del señor Víctor José Delgado Pantaleón, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0105352-8. El monto de dicho préstamo fue por la suma de Nueve Millones de Pesos Con 00/100 (RD\$9,000,000.00) a un interés anual de 22.00%, a un plazo de diez (10) años, con todos los derechos sobre una porción de terreno ubicada dentro de la Parcela No.149-Reformada-A-18-Subdividida-44, del Distrito Catastral No. 4, del Distrito Nacional, con una superficie de 2,804.00 metros cuadrados, por haber cesado las causas que la originaron. d) APRUEBA, los trabajos de deslinde presentados por el Agrimensor Carlos Manuel Guance, Codia No. 9671, aprobados técnicamente en fecha 9 de diciembre de 2015, por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, resultando la Parcela No. 400405166138, con una superficie de 5,951.07 metros cuadrados, ubicado en Mirador de Arroyo Hondo, Distrito Nacional, por haberse realizado conforme a la Ley de Registro Inmobiliario y Reglamentos complementarios. **TERCERO:** ORDENA, que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, realice las siguientes operaciones: a) RADIAR: Las cargas o gravámenes que se encuentran registrados en los siguientes números: a-1) No.010079186. Hipoteca Convencional en Primer Rango a favor de Asociación Duarte De Ahorros y Préstamos por un monto de RD\$10,000,000.00. El derecho tiene origen en Hipoteca, según consta en el documento de fecha 9 de febrero de 2005, contrato bajo firma privada legalizado por la Dra. Ramona Andy Santos Santos, inscrito en el libro diario el 14 de marzo de 2005. Asentado en el Libro RC0148, Folio RC108, en fecha 8 de septiembre de 2008; a-2) No.010505859. Embargo Inmobiliario a favor de Asociación Duarte De Ahorros y Préstamos para la Vivienda por un monto de RD\$4,039,177.33. El derecho tiene su origen en Mandamiento De Pago, según consta en el documento de fecha 4 de marzo de 2013, Acto de Alguacil No.131/2013, instrumentado por Euclides Guzmán Medina, Alguacil Ordinario del Tercer Tribunal Colegiado del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, inscrito en el libro diario el 22 de marzo de 2013. Asentado en el Libro RC1054, Folio RC156, en fecha 3 de abril de 2013. a-3) No. 010079061. Hipoteca Convencional en Primer Rango a favor de Asociación Duarte De Ahorros y Préstamos por un monto de RD\$10,000,000.00. El derecho tiene su origen en Hipoteca, según consta en el documento de fecha 9 de febrero de 2005, contrato bajo firma privada legalizado por la Dra. Ramona Andy Santos Santos, inscrito en el libro diario el 14 de marzo de 2005. Asentado en el Libro RC 0148, Folio RC103, en fecha 8 de septiembre de 2008; a-4) No.010505861. Embargo Inmobiliario a favor de Asociación Duarte De Ahorros y Préstamos para la vivienda por un monto de RD\$4,039,177.33. El derecho tiene su origen en Mandamiento de Pago tendente a Embargo Inmobiliario, según consta en el documento de fecha 4 de marzo de 2013, acto de alguacil No.131/2013, instrumentado por Euclides Guzmán Medina, Alguacil Ordinario del Tercer Tribunal Colegiado del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, inscrito en el libro diario el 22 de marzo de 2013. Asentado en el Libro RC 1054, Folio RC157, en fecha 3 de abril de 2013. a-5) No. 010079181. Hipoteca Convencional en Primer Rango a favor de Asociación Duarte De Ahorros y Préstamos por un monto de RD\$10,000,000.00. El derecho tiene su origen en hipoteca, según consta en el documento de fecha 9 de febrero de 2005, contrato bajo

firma privada legalizado por la Dra. Ramona Andy Santos Santos, inscrito en el libro diario el 14 de marzo de 2005. Asentado en el Libro RC0148, Folio RC104, en fecha 8 de septiembre de 2008. a-6) No. 010079191. Hipoteca Convencional en Primer Rango a favor de Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos por un monto de RD\$10,000,000.00. El derecho tiene su origen en Hipoteca, según consta en el documento de fecha 9 de febrero de 2005, contrato bajo firma privada legalizado por la Dra. Ramona Andy Santos Santos, inscrito en el libro diario el 14 de marzo de 2005. Asentado en el Libro RC0148, Folio RC133, en fecha 8 de agosto de 2008. a-7) No.010543731. Hipoteca Convencional a favor de Asociación La Previsora de Ahorros y Préstamos para la Vivienda por un monto de RD\$9,000,000.00. El derecho tiene su origen en Préstamo con Garantía Hipotecaria, según consta en el documento de fecha 30 de septiembre de 2005, Contrato bajo firma privada legalizado por la Licda. Brigida A. López Ceballos, Reconstrucción al Oficio No.2244-2013, de la Dirección Nacional de Registro de Títulos de fecha 19 de septiembre de 2013, inscrito en el libro diario el 23 de noviembre de 2005. Asentado en el Libro RC1136, Folio RC179, en fecha 11 de noviembre de 2013. b) CANCELAR, las constancias Anotadas del Duplicado del Dueño en los Certificados de Títulos y las Certificaciones de Registro de Acreedor: b-1) Constancia Anotada en el Certificado de Título Matrícula No. 0100155127, que ampara el derecho de propiedad sobre una porción de terreno con una superficie de 2,804.00 metros cuadrados, dentro del inmueble Parcela No.149-Reformada-A-18-Subdividida-44, del Distrito Catastral No. 4, del Distrito Nacional, a favor de Otrokin, S.R.L., RNC No.1-31-00539-1. El derecho fue adquirido a Valores y Credito Empresariales, S.R.L., RNC No.1-01-71272-4. El derecho tiene su origen en Dacion en pago, según consta en el documento de fecha 27 de marzo de 2013, contrato bajo firma privada legalizado por la Dra. Martha G. Melgen De Elias, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 6246, inscrito en el libro diario el 6 de septiembre de 2013. b-2) Constancia Anotada en el Certificado de Título Matrícula No. 0100024449, y la Certificacion de Registro de Acreedor en los asientos Nos. 010079186 y 010505859, que ampara el derecho de propiedad sobre una porción de terreno con una superficie de 300.00 metros cuadrados, dentro del inmueble Parcela No.149-Reformada-A-18-Subdividida-44, del Distrito Catastral No.4, del Distrito Nacional, a favor de Valores y Creditos Empresariales, S.A. (VALCRESA). El derecho fue adquirido al Dr. Víctor José Delgado Martínez, dominicano, mayor de edad, casado, Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0125481-1. El derecho tiene su origen en Dacion en Pago, según consta en el documento de fecha 14 de diciembre de 2005, contrato bajo firma privada legalizado por Lic. Wilston Manuel Polonia De Jesús, inscrito en el libro diario el 11 de abril del 2008. Valores y Créditos Empresariales, S.A. (VALCRESA), persona debidamente representada por Brasil Jimenez, dominicano, casado, Cédula de Identidad y Electoral No.001-1168645-7. b-3) Constancia Anotada en el Certificado de Título Matrícula No.0100030264, y la Certificación de Registro de Acreedor en los asientos Nos.010079061 y 010505861, que ampara el derecho de propiedad sobre una porción de terreno con una superficie de 1,000.00 metros cuadrados, dentro del inmueble Parcela No.149-Reformada-A-18-Subdividida-44, del Distrito Catastral No. 4, del Distrito Nacional, a favor de Valores y Creditos Empresariales, S.A. (VALCRESA). El derecho fue adquirido a Dr. Víctor José Delgado Martínez, dominicano, mayor de edad, casado, Cédula de Identidad y Electoral No.001-0125481-1. El derecho tiene su origen en Dacion en Pago, según consta en el documento de fecha 14 de diciembre de 2005, contrato bajo firma privada legalizado por Lic. Wilston Manuel Polonia De Jesus, inscrito en el libro diario el 11 de abril de 2008. Valores y Créditos Empresariales, S.A. (VALCRESA), persona debidamente representada por Brasil Jimenez, dominicano, casado, Cédula de Identidad y Electoral No.001-1168645-7. b-4) Constancia Anotada en el Certificado de Título Matrícula No. 0100030265, y la Certificación de Registro de Acreedor en el asiento No.010079181, que ampara el derecho de propiedad sobre una porción de terreno con una superficie de 700.00 metros cuadrados, dentro del inmueble Parcela No. 149-Reformada-A-18-Subdividida-44, del Distrito Catastral No.4 el Distrito Nacional, a favor de Valores y Créditos Empresariales, S.A. (VALCRESA). El derecho fue adquirido al Dr. Víctor José Delgado Martínez, dominicano, mayor de edad, casado, Cédula de Identidad y Electoral No.001-0125481-1. El derecho tiene su origen en Dacion en Pago, según consta en el documento de fecha 14 de diciembre de 2005, contrato bajo firma privada legalizado por Lic. Wilston Manuel Polonia De Jesús, inscrito en el libro diario el 11 de abril del 2008. Valores y Crédito Empresariales, S.A. (VALCRESA), persona debidamente representada por Brasil Jimenez, dominicano, casado, Cédula de Identidad y Electoral No.001-1168645-7. b-5) Constancia Anotada en el Certificado de Título Matrícula No.0100030266 y la Certificacion de Registro de Acreedor en el asiento No. 010079191, que ampara el derecho de propiedad sobre una porción de terreno con una superficie

de 1,000.00 metros cuadrados, dentro del inmueble Parcela No.149-Reformada-A-18-Subdividida-44, del Distrito Catastral No.4 del Distrito Nacional, a favor de Valores y Crédito Empresariales, S.A. (VALCRESA). El derecho fue adquirido al Dr. Víctor José Delgado Martínez, dominicano, mayor de edad, casado, Cédula de identidad y electoral No.001-0125481-1. El derecho tiene su origen en Dación en Pago, según consta en el documento de fecha 14 de diciembre de 2005, contrato bajo firma privada, legalizado por el Lic. Wilston Manuel Polonia De Jesús, inscrito en el libro diario el 11 de abril del 2008. Valores y Crédito Empresariales, S.A. (VALCRESA), persona debidamente representada por Brasil Jimenez, dominicano, casado, Cédula de Identidad y Electoral No.001-118645-7. C) EXPEDIR, el Certificado de Título que ampara el derecho de propiedad de la Parcela resultante del Deslinde 400405166138, con una superficie de 5,951.07 metros cuadrados, ubicada en Mirador de Arroyo Hondo, Distrito Nacional, a favor de Otrokin, S.R.L., entidad comercial construida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, titular del Registro Nacional del Contribuyente No.1-31-00539-1, con domicilio social en la calle Polibio Díaz No.8, Evaristo Morales, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por el señor Andrés Antonio Marranzini Pérez, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad personal No.001-01001147, domiciliado y residente en esta Ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional. d) MANTENER, las cargas existentes en el Registro Complementario en relación con la parcela involucrada y que no haya sido presentada al proceso. **CUARTO:** ORDENA a la Secretaría General hacer los trámites correspondientes a fin de dar publicidad a la presente decisión, NOTIFICÁNDOLA, al Registrador de Títulos correspondiente, a los fines de lugar, una vez haya adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada (sic).

### III. Medios de casación

10. La parte recurrente Kenia Josefina González Álvarez, en sustento de su recurso de casación invoca los siguientes medios: “**Primer medio:** Falta de motivo y base legal en violación a la resolución No. 1920-2003, sobre medidas adelantadas, dictada por nuestro más alto tribunal la Suprema Corte de Justicia; artículo 141 del Código Procedimiento Civil. **Segundo medio:** Falta de ponderación de documentos y desnaturalización de los hechos. **Tercer medio:** Violación al artículo 74 de nuestra Carta Magna que regula los principios de razonabilidad, favorabilidad y armonización” (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 solicitud de inadmisión*

12. La parte recurrida Otrokin, SRL., concluyó en su memorial de defensa solicitando que se declare inadmisibles el presente recurso, debido a que los medios de casación que lo sustentan son imprecisos y vagos y además no desarrollan en qué consisten las violaciones enunciadas.

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. Que el examen del presente recurso, revela que el primer y segundo medios de casación planteados contienen señalamientos que pueden ser ponderados por esta Tercera Sala; no así el tercer medio de casación, en el cual la parte recurrente se limita a enunciar el agravio invocado y transcribir textos constitucionales sin proceder al desarrollo del medio ni indicar de qué manera la sentencia impugnada vulneró el derecho argüido, motivo por el cual procede declarar inadmisibles el tercer medio de casación y se *procede al examen de los demás medios del recurso.*

15. Para apuntalar el primer y segundo medios de casación, los cuales se examinan reunidos por su estrecha vinculación y por resultar útil a la solución del caso, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en falta de motivos y base legal, en violación a la resolución núm. 1920-2003, sobre Medidas Adelantadas y el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, así como en falta de ponderación de documentos y desnaturalización de los hechos al no motivar la sentencia como establece la ley que rige la materia, pues no esclarece las garantías que ella posee dentro de la parcela deslindada, resultando impreciso el dispositivo al indicar que se mantengan las cargas existentes en el registro complementario sin expresar de manera precisa, la hipoteca inscrita por ella pues en ninguno de los considerandos se refiere a la hipoteca judicial provisional sobre el inmueble adquirido por Otrokin, SRL.

16. 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 la compañía Valores y Créditos Empresariales, SA (Valcresa), era propietaria de 4 porciones de terrenos con extensión superficial de 1,000, 700, 300 y 1,000 metros cuadrados, en el inmueble identificado como parcela núm. 149-ref-A-18-subd-44 DC. 4, Distrito Nacional, en las cuales se encontraban inscritas hipotecas a favor de la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, Maritza Bobea, Kenia Josefina González y la Asociación La Previsora de Ahorros y Préstamos para la Vivienda; b) que las indicadas porciones de terreno fueron vendidas por la referida compañía mediante contratos de fecha 27 de marzo de 2013, a favor de Otrokin, SRL.; c) que Otrokin, SRL., inicia por ante la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, la solicitud de deslinde, transferencia y cancelación de certificado de acreedor de la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos, siendo rechazada su solicitud por falta de notificación a la vendedora Valores y Créditos Empresariales, SA. (Valcresa) y a los acreedores Maritza Bobea, Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos; d) que esta decisión fue recurrida en apelación donde se revocó la sentencia apelada y se acogió el deslinde, transferencia y cancelación de hipoteca.

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

“Que para garantía del derecho de defensa de las partes con interés en este expediente, fueron legalmente citadas a comparecer a la audiencia celebrada en fecha 13 de junio 2017, mediante los siguientes Actos: 837/2017 de fecha 1 de junio del 2017, instrumentado por Ariel A. Paulino, alguacil de estrado de la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia, en el cual citan a Valores y Créditos Empresariales, en calidad de vendedora; 815/2017 de fecha 29 de mayo del 2017, instrumentado por Ariel A. Paulino, alguacil de estrado de la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia, mediante el cual notifican a las entidades Burnes S.R.L, Orlando Pérez y a Bayan House S.R.L, en calidad de colindantes; 833/2017 de fecha 31 de mayo del 2017, instrumentado por Nelson Leonardo Miniell, alguacil ordinario de la Corte de Trabajo del Departamento Judicial de Santiago, en el cual citan a la Asociación la Previsión de Ahorros para la vivienda y Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos; María Teresa y Kenia Josefina González Álvarez, en calidad de acreedores inscritos; 839/2017 de fecha 01 de junio del 2017, instrumentado por Ariel A. Paulino, alguacil de estrado de la Cuarta Sala de la Cámara civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia, en el cual cita a la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos, en calidad de acreedora inscrita; 80/2017 de fecha 2 de junio de 2017, instrumentado por Ariel A. Paulino, alguacil de estrados de la Cuarta Sala de la Cámara civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia, en el cual citan a la señora Maritza Babea, en calidad de acreedora inscrita; que a la referida audiencia compareció la señora Kenia Josefina González en su calidad de acreedora inscrita y la entidad Valores y Créditos Empresariales S.R.L., en calidad de vendedora; que en tal sentido este tribunal estima que no existe ningún tipo de obstáculo legal o aspecto que impida la ejecución de los contratos; [...] Que por todo lo precedentemente expuesto, este Tribunal estima que no existe ningún aspecto controvertido que impida la aprobación de estos trabajos de Deslinde en su etapa judicial, por tanto se acogen las conclusiones formuladas por la licenciada Ana Lorena Acosta, en representación de Otrokin, S.R.L., y el licenciado Pablo Paredes, en representación de la señora Kenia Josefina González, acreedora inscrita, en audiencia de fecha 13 de febrero de 2018, para de esta manera revocar la sentencia apelada, en virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación” (sic).

18. En cuanto a la alegada violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, la parte recurrente sostiene que la sentencia recurrida carece de motivación suficiente, sobre lo cual es necesario señalar, que los Tribunales de Tierras son jurisdicciones especiales regidas por la ley que las creó, conjuntamente con sus reglamentos; que los requisitos establecidos por el referido artículo 141 quedaron incorporados en el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, que dispone que todas las decisiones emanadas de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, contendrán entre otros detalles, una relación de hechos, derecho y motivos jurídicos en los que se funda.

19. Del estudio de la sentencia impugnada en el aspecto abordado, esta Tercera Sala ha constatado que contrario a lo planteado por la parte recurrente, en la referida decisión se hacen constar las motivaciones tendentes a salvaguardar el derecho de la acreedora inscrita, procediendo el tribunal *a quo* a acoger las conclusiones planteadas por ella referentes a que se mantenga la inscripción de la hipoteca judicial provisional que afectaba el inmueble objeto de deslinde y transferencia.

20. Al indicar en el dispositivo de la sentencia que se mantengan las cargas existentes en el registro complementario en relación a la parcela involucrada, el tribunal *a quo* hizo referencia implícitamente a las hipotecas que no fueron objeto de cancelación y que al momentos del deslinde y transferencia se encontraban inscritas sobre el inmueble, como es el caso del derecho de la hoy parte recurrente, pues conforme con lo que establece el artículo 2114 del Código Civil, las hipotecas son un derecho real sobre los inmuebles que por su naturaleza resultan indivisibles, subsisten por entero sobre los inmuebles afectados y lo siguen en cualquier mano que pasen. Al dictar la decisión el tribunal *a quo* actuó apegado a las disposiciones legales aplicables al caso y a los documentos aportados, motivando correctamente la sentencia conforme al derecho invocado, sin incurrir en desnaturalización, motivo por el cual se desestiman los medios examinados.

21. Del examen de la sentencia impugnada se verifica que cumple con las disposiciones del texto legal referido, pues contiene fundamentos precisos y pertinentes, con los motivos de hechos y de derecho que la sustentan, dando respuesta a las conclusiones presentadas relativas al derecho reclamado, por lo que procede rechazar dicho pedimento y en consecuencia, rechazar el recurso de casación, en tanto esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, ha apreciado que se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir en los vicios denunciados por la parte recurrente en los medios examinados.

22. 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 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 Kenia Josefina González Álvarez, contra la sentencia núm. 1397-2018-S-00111 de fecha 8 de mayo de 2018, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, 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 Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón 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.