
Sentencia impugnada: Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 19 de diciembre de 2017.

Materia: Tierras.

Recurrente: William Radhamés Rodríguez.

Abogados: Lic. Ramón Alexis Gómez Checo y Licda. Thalía C. Pérez Rosa.

Recurridos: K.I. Dominicana, S.A. y Hugo José Mella Groh.

Abogados: Licdos. Federico José Álvarez Torres y Emmanuel Álvarez Arzeno.

Juez ponente: Mag. Manuel Alexis Read Ortiz.

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, 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 **12 de febrero de 2020**, 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 William Radhamés Rodríguez, contra la sentencia núm. 201700223, de fecha 19 de diciembre de 2017, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 29 de junio de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de William Radhamés Rodríguez, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0030112-0, domiciliado y residente en el municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Ramón Alexis Gómez Checo y Thalía C. Pérez Rosa, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral números 031-0117550-7 y 031-0541832-5, con estudio profesional abierto en la avenida Francia núm. 3, urbanización El Ensueño, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago y domicilio *ad hoc* en la avenida Independencia núm. 423, km 9 ½, esq. calle Vientos del Este, *suite* 205, segundo nivel, Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. El emplazamiento a la parte recurrida K.I. Dominicana, SA. y Hugo José Mella Groh, se realizó mediante acto núm. 202, de fecha 19 de julio de 2018, instrumentado por Domingo Antonio Amadís, alguacil ordinario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte.

3. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 29 de agosto de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por K. I. Dominicana, SA., organizada de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social en la calle Independencia, edif. núm. 129, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, representada por Hugo José Mella Groh, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0243740-1, domiciliado y residente en el municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago; la cual tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Federico José Álvarez Torres y Emmanuel Álvarez Arzeno, con estudio profesional abierto en el domicilio de su representada y domicilio *ad hoc*

en la avenida José Andrés Aybar Castellanos núm. 102, sector El Vergel, Santo Domingo, Distrito Nacional.

4. Mediante dictamen de fecha 17 de octubre 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.

5. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de tierras, el día 27 de marzo de 2019, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Edgar Hernández Mejía y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, 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.

Antecedentes

7. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en procura de desalojo y perención de sentencia incoada por William Radhamés Rodríguez, la Primera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Vega dictó la sentencia núm. 205160563, de fecha 25 de agosto de 2016, cuya parte dispositiva expresa textualmente lo siguiente:

PRIMERO: ACOGE, en cuanto a la forma la instancia introductiva de la demanda en Litis sobre derechos registrados, desalojo judicial y perención de sentencia, interpuesta por el licenciado Ramón Alexis Gómez Checo, a nombre y representación del señor William Radhamés Rodríguez, por estar conforme al derecho. **SEGUNDO:** RECHAZA, en cuanto al fondo la instancia introductiva de la demanda en Litis sobre derechos registrados, desalojo judicial y perención de sentencia, y conclusiones al fondo interpuesta por el licenciado Ramón Alexis Gómez Checo, a nombre y representación del señor William Radhamés Rodríguez, por falta de fundamento y base legal. **sente decisión.** **TERCERO:** ACOGE en cuanto al fondo la conclusión al fondo presentadas en audiencia, suscrita por el Lic. Federico José Álvarez, a nombre y representación de la sociedad K. I. Dominicana, S.A., representada por el señor Hugo José Mella Groh, por ser procedentes, bien fundadas y justas en derecho. **CUARTO:** DECLARA simulado, fraudulento, nulo y sin ningún valor ni efectos jurídicos, el acto de venta bajo firmas privadas de fecha 12 de mayo de 1995, con firmas legalizadas por el Lic. José Luis Núñez G., Notario Público de los del Número para el municipio de Santiago, mediante el cual aparecen los señores Antonio María Fernández Ruiz, Francisco Guillermo Fernández Ruiz y Mercedes Dolores Fernández Ruiz, supuestamente vendiendo a favor del señor William Radhamés Rodríguez, todos los derechos sobre la parcela No. 723, del Distrito Catastral No. 32, del municipio y provincia de La Vega. **QUINTO:** APRUEBA, los actos de venta y transferencias siguientes: a) El acto auténtico de fecha 8 de noviembre de 1983, instrumentado por el Dr. César Lara Mises, Notario Público de los del Número para el Distrito Nacional, mediante el cual los señores Antonio María Fernández Ruiz, Francisco Guillermo Fernández Ruiz y Mercedes Dolores Fernández Ruiz, vendieron a favor del Dr. Manuel de Jesús Muñiz Félix, casado con la señora Carmen Estela Fariña, todos sus derechos sucesorios sobre la parcela No. 723, del Distrito Catastral No. 32, del Municipio y Provincia de La Vega. b) El acto de venta bajo firma privada de fecha 20 de noviembre de 1989, con firmas legalizadas por la Licda. Carmen Vásquez R, Notario Público de los del Número para el Distrito Nacional, mediante el cual el Dr. Manuel de Jesús Muñiz Félix, casado con la señora Carmen Estela Fariña de Muñiz, vendieron a favor del señor Ramón Américo Jiménez Sánchez, casado con la señora Florencia Jiménez, todos sus derechos sucesorios sobre la parcela No. 723, del Distrito Catastral No. 32, del Municipio y Provincia de La Vega. c) El acto auténtico de venta de fecha 88 de noviembre de 1989, instrumentado por el Lic. Raimundo Eduardo Álvarez Torres, Notario Público de los del Número para el Municipio de Santiago, mediante el cual el señor Ramón Américo Jiménez Sánchez, casado con la señora Florencia Jiménez, vendieron a favor de la sociedad K I Dominicana, S.A., representada por el señor Hugo José Mella Groh, todos sus derechos sucesorios sobre la parcela No. 723, del Distrito Catastral No. 32, del Municipio y Provincia de La Vega. **SEXTO:** ORDENA al Registrador de Títulos del

Departamento de La Vega, las siguientes actuaciones: a) CANCELAR el Certificado de Título No. 95-100-Bis, expedido en fecha 11 de octubre de 1995, a favor del señor William Radhamés Rodríguez, que ampara el derecho de propiedad sobre la parcela No.723, del Distrito Catastral No.32, del Municipio y Provincia de La Vega, con una extensión superficial de 03 Has., 86 As., del municipio y provincia de La Vega y EXPEDIR otro en su lugar como se indica a continuación: PARCELA No. 723, DEL DISTRITO CATASTRAL No.32, DEL MUNICIPIO Y PROVINCIA DE LA VEGA, AREA: 38,638.00 MTS2 A favor de la sociedad K. I. DOMINICANA, S.A., organizada de acuerdo a las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social en el edificio No.129, de la calle Independencia de la ciudad de Santiago de los Caballeros, debidamente representada por el señor Hugo José Mella Groh, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, portador de la cédula de identidad y electoral No.031-0243740-1.- CANCELAR la inscripción nota preventiva de oposición mediante el oficio No.584, suscrito por la Juez que preside este Tribunal, de fecha 30 de junio del año 2014, por medio del cual se solicita a la Registradora de Títulos del Departamento de La Vega, la nota preventiva de Litis sobre los derechos registrados en la parcela No.723, del Distrito Catastral No.32, del Municipio de La Vega, provincia de La Vega,sobre los derechos registrados a favor de K. I. DOMINICANA, S.A. y HUGO JOSÉ MELLA GROH.-**SEPTIMO:** CONDENA a la parte demandante al pago de las costas en provecho del Lic. Federico José Álvarez, quien afirma avanzarlas. **OCTAVO:** ORDENA al Lic. Federico José Álvarez, notificar la presente sentencia al Licenciado Ramón Alexis Gómez Checo, a nombre y representación del señor William Radhamés Rodríguez, mediante uno de los ministeriales ordinarios de la Jurisdicción Inmobiliaria a los fines de conocimiento de lugar(sic).

8. La referida sentencia fue recurrida en apelación por William Radhamés Rodríguez, mediante instancia de fecha 27 de septiembre de 2016, dictando la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, la sentencia núm. 201700223, de fecha 19 de diciembre de 2017, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO:En cuanto al fondo, por los motivos expuestos, se rechaza el recurso de apelación interpuesto por el señor WILLIAM RADHAMES RODRIGUEZ, por órgano de su representante legal, el Licenciado Ramón Alexis Gómez Checo, mediante instancia depositada en fecha 27 de septiembre de 2016, contra la Sentencia No.20516563, de fecha 25 de agosto del año 2016, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala I, del Distrito Judicial de La Vega. **SEGUNDO:**Declara, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia, la nulidad de la Sentencia número 205160563 de fecha 25 de agosto del año 2016, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala I, del Distrito Judicial de La Vega; y actuando por propia autoridad y contrario imperio, este tribunal falla: **TERCERO:** Rechaza en cuanto al fondo, la instancia en Litis sobre derecho registrado en perención de sentencia y desalojo judicial interpuesta por el Licenciado Ramón Alexis Gómez Checo, a nombre y en representación del señor WILLIAM RADHAMES RODRIGUEZ, por improcedente y mal fundada. **CUARTO:** Acoge, por considerarlas procedentes y bien sustentadas, las conclusiones producidas por el Licenciado Federico José Álvarez Torres, por sí y por los Licenciados Marcia Ventura y Emmanuel Álvarez, a nombre y en representación de la sociedad K. I. Dominicana, S.A., representada por el señor Hugo José Mella Groh,**QUINTO:** Condena a la parte demandante-recurrente, señor WILLIAM RADHAMES RODRIGUEZ, al pago de las costas del procedimiento, por haber sucumbido en todas sus pretensiones, ordenando su distracción en provecho de los Licenciados Federico José Álvarez Torres, Marcia Ventura y Emmanuel Álvarez, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad. **SEXTO:** ORDENA a la Registradora de Títulos del Departamento de La Vega, levantar la anotación preventiva o cautelar sobre el inmueble objeto de esta sentencia, por haber desaparecido las causas que la originaron (sic).

Medios de casación

9.La parte recurrente William Radhamés Rodríguez, en sustento de su recurso de casación invoca los siguientes medios: **Primer medio:** Falta de ponderación y valoración de pruebas aportadas al contradictorio. Violación al artículo 1351 del Código Civil Dominicano. Cosa Juzgada; **Segundo medio:**Incorrecta apreciación de los límites y objeto del apoderamiento del tribunal. **Tercer medio:**Violación al derecho de propiedad. Falta de garantía del Estado al titular de un derecho de propiedad. Uso abusivo y temeraria de las vías del derecho” (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente:Manuel Alexis Read Ortiz

10. En atención a la Constitución de la República, al artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, al artículo 1 de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, esta Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

11. Para apuntalar su primer medio de casación, la parte recurrente aduce, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en falta de valoración de las pruebas al no constatar que la sentencia núm. 20120999, dictada en fecha 9 de abril de 2012, por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, no fue notificada en el plazo de los seis meses posteriores a su emisión, conforme con las disposiciones del artículo 156 del Código de Procedimiento Civil, a fin de declarar su perención; que el referido incumplimiento fue probado mediante la certificación de fecha 26 de septiembre de 2014, emitida por la secretaria de dicho tribunal, que da cuenta que, al momento de su emisión, no existía constancia de notificación. Que si bien el referido artículo es aplicable a las sentencias pronunciadas en defecto, es procedente que el tribunal de la casación revise dicha disposición legal y pueda variar la norma en el sentido de que esta regla sea aplicable a todas las decisiones. La parte recurrente también alega que el tribunal *a quo* valoró el hecho de que la sociedad K. I. Dominicana, SA., presentada por Hugo José Mella Groh, interpuso un recurso de revisión por causa de fraude contra la sentencia que le adjudicó el derecho de propiedad sobre el inmueble a los vendedores del hoy recurrente William Radhamés Rodríguez, adquiriendo dicho proceso de saneamiento el carácter de la cosa juzgada, al tenor de las disposiciones del artículo 1351 del Código Civil dominicano, sin embargo, no valoró que la parte recurrida sustentaba su derecho en la compra que hizo en el año 1989 a Raimundo Eduardo Álvarez Torres, la cual quedó aniquilada con el proceso de saneamiento aprobado mediante la sentencia revisada y aprobada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 28 de julio de 1993.

12. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias originadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que Antonia María Fernández Ruiz, Francisco Guillermo Fernández Ruiz y Mercedes Dolores Fernández Ruiz eran los poseedores originales de la parcela núm. 723, DC. 32, municipio y provincia La Vega; b) que en el año 1983, los referidos señores vendieron sus derechos a Manuel de Jesús Muñiz, quien a su vez vendió sus derechos en el año 1989 a Ramón Américo Jiménez Sánchez y este último, en ese mismo año, a K. I. Dominicana, SA.; c) que no obstante lo anterior, los poseedores originales iniciaron un proceso de saneamiento, el cual culminó con la decisión núm. 1, revisada y aprobada por el Tribunal Superior de Tierras el 28 de julio de 1993; d) que en fecha 11 de octubre de 1995, fue emitido el certificado de título núm. 95-100-Bis, que ampara el derecho de propiedad de la parcela núm. 723, DC. 32, municipio y provincia La Vega, a favor de William Radhamés Rodríguez, en virtud del acto de venta de fecha 12 de mayo de 1995, suscrito entre éste y Antonia María Fernández Ruiz, Francisco Guillermo Fernández Ruiz y Mercedes Dolores Fernández Ruiz; e) que K. I. Dominicana, SA., en su calidad de ocupante de inmueble, procedió a incoar recurso de revisión por causa de fraude contra la decisión núm. 1, el cual fue declarado inadmisibles, mediante la sentencia núm. 13, de fecha 10 de enero de 2001, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central; f) posteriormente, K. I. Dominicana, SA., incoó una demanda en nulidad del acto de venta de fecha 12 de mayo de 1995, que sirvió de base a la transferencia de William Radhamés Rodríguez y la ejecución de transferencias, emitiendo la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega la sentencia núm. 2010-0464, en fecha 2 de agosto de 2010; contra el referido fallo fue incoado un recurso de apelación, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, la sentencia núm. 20120999, de fecha 9 de abril de 2012, ordenando la cancelación del certificado de título expedido favor del comprador William Radhamés Rodríguez y la expedición de nuevo certificado de título a favor de K. I. Dominicana, SA., conforme con las transferencias sometidas; g) que en el año 2014, William Radhamés Rodríguez incoó una demanda en desalojo judicial y en perención de la sentencia núm. 20120999, alegando que no ha podido ejercer su derecho de propiedad, debido a que K. I. Dominicana, SA., tiene la ocupación material del inmueble, dictando la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Originalla sentencia núm. 205160563, en fecha 25 de agosto de 2016, rechazando la demanda original y a su vez, declaró simulado el acto de venta de fecha 12 de mayo de 1995,

ordenó la cancelación del certificado de título emitido en virtud del referido acto, ordenó la ejecución de las transferencias que sustentaba el derecho de K.I. Dominicana, SA., y ordenó la expedición del correspondiente certificado de título a su favor; h) que no conforme con el fallo, William Radhamés Rodríguez interpuso un recurso de apelación, siendo acogido parcialmente por el tribunal *a quo*, en cuanto a la revocación de la sentencia por falta de motivación y rechazando en cuanto a la demanda original, fallo ahora impugnado mediante el presente recurso de casación.

13. Para fundamentar su decisión en cuanto a la falta de ponderación de los documentos, alegada por la parte recurrente respecto a la declaratoria de perención de la sentencia núm. 20120999, el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“Previo al análisis de lo que entendemos es el punto neurálgico de la demanda que nos ocupa, puesto que de ser declarada perimida la sentencia 20120999, -como pretende el demandante- este vería sus derechos restaurados y por vía de consecuencia restituida su calidad de propietario, se hace necesario exponer en esta sentencia el concepto de sentencias en defecto, sentencias contradictorias y sentencias reputadas contradictorias, a los fines de dejar establecido sin duda alguna si las disposiciones del artículo 156 del Código de Procedimiento Civil tienen o no tienen aplicación sobre la sentencia demandada en perención por la parte recurrente(2) Por consiguiente, en virtud de lo antes expuesto comprobamos de la lectura y análisis de la sentencia número 20120999 de fecha 9 de abril del 2012, que en ningún punto de su dispositivo se declara el defecto de ninguna de las partes en litis, sino que por el contrario, queda fehacientemente establecido en ella -véase página 2 de la misma (098)- que todas las partes enfrentadas en el diferendo, es decir, el demandante, señor William Radhamés Rodríguez, representado por el Lic. Ramón Alexis Gómez Checo; la demandada sociedad K.I. Dominicana, S. A., representada por el señor Hugo José Mella Groh, representados legalmente por el Lic. Federico José Álvarez; y los vendedores del demandante, Sucesores Fernández Ruiz, representados por el Lic. Edward Laurence Cruz, comparecieron al proceso y produjeron conclusiones al fondo de la demanda, por lo que sin lugar a ninguna duda estamos frente a una sentencia contradictoria. La parte demandante -recurrente en este grado-, alega como justificación de su demanda que la sociedad comercial K. I. Dominicana, S. A., no procedió a la notificación de la sentencia 20120999 de fecha 9 de abril de 2012 en el transcurso del plazo de seis (6) meses que estipula el artículo 156 del Código de Procedimiento Civil, por lo que obviamente la sentencia había perimido. Sin embargo, dicho argumento es total y absolutamente errado, puesto que las sentencias contradictorias pueden notificarse en cualquier plazo -hasta 20 años-, siendo las sentencias en defecto las que sólo cuentan con 6 meses para su notificación en la forma indicada en el mencionado artículo 156, modificado por la Ley 845 de 1978 (2) A tenor de la jurisprudencia previamente referida, la parte recurrida, a través del Licdo. Federico José Álvarez, presentó en este grado de apelación, en la audiencia de presentación y discusión de las pruebas celebrada por este tribunal de fecha 25 de abril del año 2017, el original del antes referido acto número 1360/2014, de fecha 8 de diciembre del año 2014, del ministerial Edilio Antonio Vásquez B., alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual le fue notificada tanto al señor William Radhamés Rodríguez, en su domicilio, como en el domicilio procesal de su abogado apoderado, Licdo. Ramón Alexis Gómez Checo, a requerimiento de la sociedad comercial K. I., Dominicana, S. A., representada por el señor Hugo José Mella Groh, la sentencia número 20120999 de fecha 9 de abril del año 2012, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte (...) Queda demostrado entonces que con esta notificación real y efectivamente al señor William Radhamés Rodríguez, parte demandante en primer grado -recurrente en este grado-, lo mismo que a su abogado apoderado desde primer grado, contrario a lo alegado en su demanda, le fue legalmente notificada la sentencia No.20120999 de fecha 9 de abril del 2012, por lo que a partir de esta notificación las partes disponían de un plazo de treinta (30) días para ejercer el recurso extraordinario de la casación y propiciar así la revisión en derecho de la sentencia. Sin embargo, se constata en virtud de la Certificación de fecha 27 de enero de 2015, expedida por la Secretaria General de la Suprema Corte de Justicia, señora Grimilda Acosta de Subero, también presentada en original por la parte recurrida en la misma audiencia antes referida, que no se interpuso ningún recurso de casación en contra de la sentencia número 20120999 de fecha nueve (09) del mes de abril del año dos mil doce (2012), dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en relación a la Litis de K. I. DOMINICANA, S. A., VS. WILLIAM RADHAMES RODRIGUEZ Y COMPARTES. De lo previamente expuesto se colige entonces que la sentencia número 20120999 de

fecha nueve (09) del mes de abril del año dos mil doce (2012), dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, adquirió la autoridad de la cosa juzgada, que es el efecto impeditivo que, en un proceso judicial, ocasiona la preexistencia de una sentencia judicial firme dictada sobre el mismo objeto. Y es firme una sentencia judicial cuando en derecho no caben contra ella medios de impugnación que permitan modificarla. Este efecto impeditivo se traduce en el respeto y subordinación a lo decidido sobre lo mismo, en un juicio anterior. Por ello también se le define como la fuerza que atribuye el derecho a los resultados del proceso" (sic).

14. La sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* determinó que la parte recurrente William Radhamés Rodríguez pretendía que fuera declarada la perención de la sentencia núm. 20120999, bajo el alegato de que no había sido notificada en el plazo de los 6 meses posteriores a su emisión, conforme con las disposiciones del artículo 156 del Código de Procedimiento Civil, estableciendo mediante el análisis de la sentencia recurrida, que no había sido emitida en defecto, que son las que deben notificarse en el referido plazo, sino de que trataba de una sentencia contradictoria, la cual podía notificarse dentro del plazo de los 20 años; que el tribunal *a quo* también constató que la sentencia impugnada fue notificada en fecha 8 de diciembre de 2014, conforme al acto núm. 1360/2014 y no había sido recurrida en casación, según lo evidenciaba la certificación de fecha 27 de enero de 2015, emitida por la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, lo cual lo llevó a concluir que se trataba de una sentencia firme, que había adquirido el carácter de la cosa juzgada y, por tanto, no era susceptible de ser atacada en perención, por lo que procedió a rechazar el referido pedimento.

15. En ese sentido, ha sido criterio constante de esta Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, que los requisitos de notificación de sentencia establecidos en el artículo 156 del Código de Procedimiento Civil solo aplican a las sentencias en defecto o reputadas contradictorias, no a las contradictorias; de lo que se colige que tratándose de una sentencia contradictoria, no aplicaba el referido plazo de 6 meses para su notificación, sino que se contaba con el plazo mayor de 20 años para realizar la diligencia.

16. Que en cuanto al pedimento hecho por la parte recurrente de que sea revisada y variada la disposición legal contenida en el consabido artículo 156 del Código de Procedimiento Civil, a fin que sea aplicable a todas las decisiones, es preciso aclarar que si bien la labor judicial no puede limitarse a la simple interpretación normativa para la solución del caso y, por medio de un razonamiento, derivar las consecuencias pertinentes, en modo alguno dicha labor implica hacer razonamientos argumentativos tendientes a variar el contenido de las normas, por ser esta una actuación contraria, pues lo requerido por la parte recurrente constituye una función propia del legislador. En esas atenciones, carece de fundamento el aspecto examinado y debe ser desestimado.

17. En el segundo aspecto de su primer medio y en su segundo medio de casación, reunidos por su estrecha vinculación, la parte recurrente aduce que el tribunal *a quo* incurrió en el vicio de falta de valoración de las pruebas al no retener que la adquisición de la parte recurrida había quedado aniquilada, por los efectos del proceso saneamiento, el cual había adquirido el carácter de la cosa juzgada, al tenor de las disposiciones del artículo 1351 del Código Civil dominicano y por ello, no retuvo la procedencia del desalojo, incurriendo en una incorrecta apreciación de los límites y objeto del apoderamiento del tribunal.

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

“En lo que respecta a la solicitud de desalojo del ámbito de la Parcela No.723 del Distrito Catastral No.32 del municipio y provincia de La Vega, formulada por el señor William Radhamés Rodríguez, contra la sociedad K. I. Dominicana, S. A., habíamos expuesto que dicho señor adquirió mediante contrato de compraventa bajo firma privada de fecha 12 de mayo de 1995 suscrita con los señores Antonio María, Francisco Guillermo y Mercedes Dolores Fernández Ruiz. Fueron los mismos vendedores mencionados quienes muchos años antes, mediante acto auténtico de fecha 8 de noviembre de 1983, le vendieron la parcela al Dr. Manuel de Jesús Muñiz Feliz. Posteriormente, en fecha 20 de noviembre de 1989 el Dr. Manuel de Jesús Muñiz Feliz y su esposa, Carmen Estela Fariña de Muñiz le venden el inmueble a los esposos Ramón Américo Jiménez Sánchez y Florencia Jiménez, quienes finalmente mediante acto de fecha 28 de noviembre de 1989 son quienes le venden la Parcela 723 a la compañía K. I. Dominicana, S. A., que desde esa época está en ocupación material del inmueble. Es precisamente

contra el acto de venta bajo firma privada de fecha 12 de mayo de 1995 otorgado por los señores Fernández Ruiz a favor de William Radhamés Rodríguez, que la compañía K. I. Dominicana, S. A. interpone demanda en simulación, siendo ésta rechazada por el tribunal de primer grado apoderado. Recurrída en apelación dicha decisión por la sociedad K. I. Dominicana, S. A., el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte en fecha 9 de abril del 2012, dicta su Sentencia No. 20120999, que revoca la decisión de primer grado y acoge el recurso de apelación en su totalidad, declarando simulado y por tanto nulo el acto de fecha 12 de mayo de 1995; aprobando los actos de venta de fechas 8 de noviembre de 1983, 20 y 28 de noviembre de 1989, y ordenando la cancelación del certificado de título emitido a favor de William Radhamés Rodríguez y la consecuente emisión de un nuevo certificado de título en amparo de la parcela 723 a favor de la sociedad K. I. Dominicana, S. A. Si bien es cierto que la Parcela No.723 del Distrito Catastral No.32 del municipio y provincia de La Vega aún permanece registrada en los libros originales que reposan en el Registro de Títulos de La Vega a favor de dicho señor, y que consecuentemente éste tiene en su poder el certificado de título que no ha sido materialmente cancelado -por lo que en principio parecería que mantiene todo su valor y efecto jurídico- no menos cierto es que partiendo de lo decidido definitivamente por la sentencia 20120999 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte en fecha 9 de abril del 2012, el contrato que dio origen al certificado de título emitido a favor del señor William Radhamés Rodríguez, fue declarado simulado y por ende anulado, así como ordenada la cancelación del certificado de título emitido en ejecución del acto nulo, lo que implica que a dicho señor le fue despojada por una sentencia que adquirió la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada su calidad de propietario y por ende el derecho de propiedad sobre la parcela 723. De acuerdo al artículo 47 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, el desalojo judicial "es el procedimiento mediante el cual se libera un inmueble registrado de cualquier ocupación ilegal". De la anterior definición se establece que la primera y más importante condición para que prospere una solicitud de desalojo por ante esta jurisdicción es la de tener la titularidad del derecho de propiedad del inmueble. Es decir, el solicitante del desalojo debe demostrar mediante un certificado de título que no haya sido objeto de impugnación, su calidad de propietario. En el caso de la especie, el solicitante del desalojo, señor William Radhamés Rodríguez, como dijimos, no tiene calidad de propietario, porque ésta le fue anulada por una sentencia de tribunal competente que no ha sido objeto de recurso, por lo que adquirió la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, y por consiguiente no existe en nuestro ordenamiento procesal ningún medio por el cual la referida decisión pueda ser modificada (2). Por tales razones, la solicitud de desalojo debe ser rechazada en todas sus partes, por improcedente y mal fundada en derecho, como rechazada debe ser en consecuencia y por ser un pedimento accesorio a la solicitud de desalojo, la solicitud de condenación a astreinte. Finalmente, analizadas las pretensiones y los medios de pruebas aportados por las partes en litis, entendemos que por todos los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia, procede rechazar en todas sus partes el recurso de apelación interpuesto, por carecer de fundamento, rechazadas las conclusiones del recurrente y acogidas las producidas por los recurridos, por ser justas y reposar en base legal(sic).

19. La sentencia impugnada pone de relieve que existe una controversia entre una sociedad comercial que adquirió sus derechos producto de dos ventas sucesivas que se desprenden de los poseedores originales de la parcela previo al proceso de saneamiento y una persona física, titular inscrito, que adquirió sus derechos también de los propietarios originales, pero con posterioridad a la adjudicación.

20. En virtud de lo anterior, se evidencia que el tribunal *a quo*, para determinar la procedencia del desalojo judicial objeto de su apoderamiento, sobre la base del carácter de cosa juzgada que había adquirido el proceso de saneamiento procedió a delimitar los tres puntos siguientes: 1) que los derechos de la demandada en desalojo K. I. Dominicana, S. A., provienen de los poseedores originales del inmueble en el año 1989 y desde entonces tiene la ocupación material, conforme con los actos de venta de fechas 8 de noviembre de 1983, 20 y 28 de noviembre de 1989; 2) que posteriormente, los propietarios originales Antonio María, Francisco Guillermo y Mercedes Dolores Fernández Ruiz, sometieron el inmueble a un proceso de saneamiento del cual resultaron adjudicatarios, siendo dicha sentencia impugnada mediante un recurso de revisión por causa de fraude, que fue declarado inadmisibles, adquiriendo así el carácter de la cosa irrevocablemente juzgada la sentencia de saneamiento; 3) que luego del proceso de saneamiento, mediante acto de venta del 12 de mayo de 1995, los señores Fernández Ruiz vendieron sus derechos a la parte recurrente William Radhamés Rodríguez, acto que fue declarado simulado y,

consecuentemente, fue ordenada la cancelación de su certificado de título, mediante la sentencia núm. 20120999, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, la cual también adquirió el carácter de la cosa juzgada.

21. En esas atenciones, tal como se manifiesta en la sentencia impugnada, al cuestionarse la validez del certificado de título en que amparaba su derecho el recurrente William Radhamés Rodríguez, según se verifica en la sentencia núm. 20120999, no había lugar a conceder el desalojo judicial petitionado, máxime cuando la parte recurrente fundamentó su pedimento en que el proceso de saneamiento había adquirido el carácter de la cosa irrevocablemente juzgada y que por vía de consecuencia, la adquisición de la parte recurrida había quedado aniquilada. El tribunal *a quo*, tomando en cuenta el objeto de su apoderamiento, precisó que solo el titular registrado de un derecho que no haya sido impugnado, tenía calidad para demandar en desalojo a cualquier ocupante ilegal, que no era el caso, por lo que procedió a rechazar la demanda inicial.

22. De lo anterior se extrae que el efecto de cosa juzgada que tenía que analizarse era el relativo a la sentencia núm. 20120999, que ordenó la cancelación del certificado de título de la parte recurrente y no el referente al proceso de saneamiento, por no ser este el objeto de la litis y por no haber sido la parte recurrente el adjudicatario del saneamiento, sino que adquirió mediante una operación de venta posterior a ese proceso que luego fue impugnada y decidada mediante la sentencia núm. 20120999; que el tribunal *a quo* al decidir como lo hizo, aplicó e interpretó correctamente las disposiciones del artículo 1351 del Código Civil dominicano, relativo a la cosa juzgada, razón por la que carece de fundamento el alegato examinado y debe ser desestimado y con ello el primer y segundo medios de casación.

23. Para apuntalar el primer aspecto de su tercer medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que esta Tercera Sala debe examinar el hecho de los procesos que fueron llevados a cabo para que fuera declarado simulado el acto de venta mediante el cual William Radhamés Rodríguez adquirió sus derechos sobre la parcela, más que ejercer un derecho, la parte recurrida procura impedir el uso del derecho al hoy recurrente, mediante el uso abusivo de las vías de derecho, como la falta de publicidad de la sentencia núm. 20120999, cuando el comprador debe ser protegido por el Estado, lo que no se hizo.

24. En ese sentido, se verifica que los argumentos que sirvieron de sustento a este primer aspecto del tercer medio de casación examinado versan sobre un alegadouso abusivo de las vías de derecho, mediante instancias temerarias, abusivas y retardatarias del disfrute de los derechos adquiridos por el recurrente, que no son imputables al tribunal *a quo* ni a la sentencia emitida al efecto, por cuanto su labor se circunscribió al conocimiento y fallo del recurso de apelación interpuesto contra una sentencia que se refirió exclusivamente a la demanda en perención de sentencia y en desalojo judicial, incoada por la actual parte recurrente; por tanto, los vicios alegados por la parte hoy recurrente, relativos a violación por uso abusivo de las vías de derecho no son imputables al tribunal *a quo* ni a la sentencia emitida al efecto; que al no haber articulado un razonamiento jurídico que permita a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, determinar si en el caso ha habido violación a la ley o al derecho, procede declarar la inadmisibilidad del argumento examinado.

25. Para apuntalar el segundo aspecto de su tercer medio de casación, la parte recurrente aduce que el tribunal *a quo* incurrió en contradicción cuando en el ordinal segundo del dispositivo declaró la nulidad de la sentencia recurrida en apelación por haberse incurrido en violaciones de derechos constitucionales y luego, paradójicamente, en el ordinal cuarto del dispositivo de la sentencia acogió las conclusiones de la parte recurrida, por considerarlas procedentes y bien sustentadas, cuando en su tercer pedimento se refería a la confirmación íntegra de la sentencia recurrida. En tal sentido, en dicha sentencia existe una oscuridad meridiana en los límites de su apoderamiento, una apreciación incorrecta de la ley e incongruencias en sus motivaciones y el dispositivo.

26. Esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia verifica que existe una contradicción en el dispositivo, toda vez que el tribunal *a quo* declaró la nulidad de la sentencia apelada y luego, acogió conclusiones que además de procurar el rechazo del recurso y de la demanda original, proponían la ratificación de la referida sentencia.

27. En ese orden, ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia que el vicio de contradicción se configura cuando las afirmaciones que se pretenden contradictorias sean de forma tal que la existencia de una excluya o

aniquile laposibilidad o existencia de la otra; que de lo anterior se colige que al haberse declarado la nulidad de la sentencia impugnada, lo propio erarechazar en cuanto al fondo la demanda original, como se consignó en el tercer ordinal del dispositivo, sin indicar que acogía las conclusiones de la parte recurrida, ya que procuraban el rechazamiento del recurso de apelación y la confirmación de la decisión de primer grado; que en esas atenciones, se constata que a pesar de que el cuarto ordinal resulta contrario a lo decidido, tal situación no influye en el fondo del proceso, en tanto fue rechazada la demanda incoada por la ahora parte recurrente bajo las motivaciones consignadas por el tribunal *a quop*or lo que se acoge este segundo aspecto del tercer medio de casación examinado y casa sin envío, por vía de supresión, el ordinal cuarto contenido en el dispositivo de la sentencia impugnada.

28. Al tenor de las disposiciones del numeral 1 del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas en los casos establecidos por el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, el cual permite que se compensen las costas cuando ambas partes sucumban en algunos puntos de sus pretensiones, tal y como sucede en la especie.

V. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con las disposiciones de la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, a doctrina jurisprudencial observaday 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, el ordinal cuarto del dispositivo de la sentencianúm. 201700223, de fecha 19 de diciembre de 2017, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte.

SEGUNDO: RECHAZA, en sus demás aspectos el recurso de casación interpuesto por William Radhamés Rodríguez, contra la indicada sentencia.

TERCERO: COMPENSA las costas del procedimiento.

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.