

SENTENCIA DEL 16 DE MAYO DE 2012, NÚM. 42

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 23 de marzo de 2009.
Materia: Tierras.
Recurrente: Domingo Antonio Rohttis Almonte.
Abogado: Dr. José Aníbal Pichardo.
Recurrida: Inversiones Playa de Coralla, C. por A.
Abogados: Dres. Jorge Del Valle y Romeo Del Valle.

TERCERA SALA

Rechaza

Audiencia pública del 16 de mayo de 2012.

Presidente: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Domingo Antonio Rohttis Almonte, dominicano, mayor de edad, con Cédula de Identidad y Electoral núm. 040-0006751-4, domiciliado y residente en la sección Cambiaso, municipio de Luperón, provincia Puerto Plata, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 23 de marzo de 2009, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Jorge Del Valle, por sí y por el Dr. Romeo del Valle, abogados de la recurrida Inversiones Playa de Coralla, C. por A.;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 18 de junio de 2009, suscrito por el Dr. José Aníbal Pichardo, con Cédula de Identidad y Electoral núm. 037-0062485-5, abogado del recurrente, Domingo Antonio Rottis Almonte, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 11 de agosto de 2009, suscrito por los Dres. Jorge Del Valle y Romeo Del Valle, con Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-1273236-7 y 001-0074557-9, respectivamente, abogados de la recurrida;

Que en fecha 13 de octubre de 2010, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Pedro Romero Confesor, en funciones de Presidente; Julio Aníbal Suárez y Darío O. Fernández Espinal, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente recurso de casación;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Visto el auto dictado el 14 de mayo de 2012, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, conjuntamente con los magistrados Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Alvarez y Edgar

Hernández Mejía, Jueces de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de un saneamiento en la Parcela núm. 991, del Distrito Catastral núm. 5 del municipio de Luperón, provincia de Puerto Plata, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata dictó en fecha 12 de marzo de 2002, su Decisión núm. 1, cuyo dispositivo es el siguiente: “Parcela núm. 991, del Distrito Catastral núm. 5, del municipio de Luperón, provincia de Puerto Plata, Area: 53 Has., 22 As., 35.5 Cas. **Primero:** Rechazar, como al efecto rechaza, por los motivos precedentemente expuestos, tanto las reclamaciones de los Sucs. de Nicomedes Almonte y Ovina González, representados por los señores Casiana Almonte González de Rosario, Dominga Almonte González de Vásquez y Teófila Almonte González de Brito, así como las conclusiones que produjeron en audiencia y en el escrito de fecha 23 de junio de 2000, por conducto de su abogada, Lic. María Sención Marte Pichardo; **Segundo:** Rechazar, como al efecto rechaza, por considerarlas improcedentes y carentes de fundamento legal, tanto las pretensiones de los Sucesores de Tomás y Luisa Salas, así como las conclusiones que produjeron en audiencia por conducto de su abogado Dr. Pericles Andújar Pimentel; **Tercero:** Declarar, como al efecto declara, por los motivos de derecho previamente expuestos, nulos y sin ningún valor jurídico, los actos auténticos núms. 76 de fecha 26 de abril de 1915; 420 de fecha 13 de noviembre de 1917 y 569 de fecha 28 de noviembre de 1919, instrumentados por el Notario Público de Puerto Plata, G. Ernesto Jiménez, debidamente certificadas las copias por el Notario de Puerto Plata, Dr. Leonte Reyes Colón; **Cuarto:** Acoger, como al efecto acoge, por ser procedentes, justas y estar bien fundamentadas, tanto las pretensiones formuladas por el señor Ramón Antonio Almonte, así como las conclusiones que produjo en audiencia por conducto de su abogado, Lic. José Andrés Brito Mercado; **Quinto:** Acoger, como al efecto acoge, tanto las pretensiones del señor Diógenes Bravo, así como las conclusiones que produjo en audiencia y en el escrito de fecha 26 de octubre de 2000, por conducto de su abogado, Lic. Jesús María Suero Alvarez; **Sexto:** Ordenar, como al efecto ordena, el registro del derecho de propiedad de esta parcela, libre de cargas y gravámenes, en la siguiente forma y proporción: a) La cantidad de 37 Has., 62 As., 77.37 Cas., equivalentes a 598.34 tareas, con todas sus mejoras, consistentes en dos (2) ranchos de madera y cana, piso natural, cercada de maya raqueta, a favor del señor Domingo Antonio Almonte, dominicano, mayor de edad, casado bajo el régimen de comunidad de bienes con la señora Edilia Rivera Tavárez de Almonte; b) Portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 040-0006594-8 (antigua cédula núm. 3772, serie 40), domiciliado y residente en Cambiaso, Luperón, Puerto Plata, y el resto, es decir, la cantidad de 15 Has., 59 As., 58.13 Cas., equivalentes a 248 tareas a favor del señor Diógenes Guillermo Bravo, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 040-0009140-7 (antigua cédula núm. 16499, serie 40), domiciliado y residente en Cambiaso, Luperón, Puerto Plata; **Séptimo:** Ordenar, como al efecto ordena, a la Secretaría del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, que una vez que reciba los planos definitivos de esta parcela, proceda a expedir el correspondiente Decreto de Registro”; (sic), b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó el 23 de marzo de 2009, su decisión recurrida, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Se rechazan los medios de inadmisión presentados por el Dr. José Aníbal Pichardo, en nombre y representación del señor Domingo Rohttis (parte demandada), por los motivos expuestos en esta sentencia; **Segundo:** Se acoge, en cuanto a la forma y el fondo, el recurso de revisión por causa de fraude, interpuesto mediante la instancia depositada en la Secretaría del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en fecha 30 de mayo de 2008, suscrita por los Dres. Jorge Del Valle y Romeo Del Valle, en nombre y representación de la Compañía Inversiones Playa de Coralla, C. por A.,

contra la Decisión núm. 1 de fecha 12 de marzo de 2002, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, relativa al saneamiento de la Parcela núm. 991, del Distrito Catastral núm. 5 del municipio de Luperón, provincia de Puerto Plata, y contra Decisión núm. 117 de fecha 7 de mayo de 2007, emitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, relativa al recurso de apelación respecto al Saneamiento de la Parcela núm. 991 del Distrito Catastral núm. 5 del municipio de Luperón, provincia de Puerto Plata; **Tercero:** Se acogen, las conclusiones presentadas por el Dr. Jorge Del Valle, por sí y por el Lic. Romeo Del Valle, en nombre y representación de la Compañía Inversiones Playa de Coralla, C. por A. (parte demandante), por ser procedentes, bien fundadas y reposar en prueba legal; y se rechazan las conclusiones presentadas por el Dr. José Aníbal Pichardo, en nombre y representación del señor Domingo Rohttis (parte demandada), por ser improcedentes y mal fundadas; **Cuarto:** Se anula, la Decisión núm. 1 de fecha 12 de marzo de 2002, emitida por el Tribunal de tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, relativa a la adjudicación en el saneamiento de la Parcela núm. 991 del Distrito Catastral núm. 5 del municipio de Luperón, provincia de Puerto Plata, y la Decisión núm. 117 de fecha 7 de mayo de 2007, emitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, relativa al recurso de apelación respecto al saneamiento de la Parcela núm. 991 del Distrito Catastral núm. 5 del municipio de Luperón, provincia de Puerto Plata; **Quinto:** Se ordena, un nuevo saneamiento parcial, respecto de la porción con una extensión superficial de 37 Has., 62 As., 77.37 Cas., dentro de la Parcela núm. 991 del Distrito Catastral núm. 5 del municipio de Luperón, provincia de Puerto Plata, adjudicada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, a favor del señor Ramón Antonio Almonte, y en apelación por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, a favor de los señores Domingo Antonio Rohttis Almonte y José Aníbal Pichardo, a cargo de la Juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, donde se tome en cuenta el acto de venta bajo firmas privadas de fecha 7 de diciembre de 1996, con firmas legalizadas por el Juez de Paz del municipio de Luperón, mediante el cual el señor Ramón Almonte Rivera, vendió a favor del señor Wiltón Eduardo Brito, una porción de terreno con una extensión superficial de cien (100) tareas dentro de esta parcela; y el contrato de venta de inmuebles de fecha 27 de junio de 2001, mediante el cual la empresa Inversiones Playa de Coralla, C. por A., adquirió los derechos del señor Wilton Eduardo Brito; **Sexto:** Ordena la notificación de esta sentencia a las partes envueltas y a sus respectivos abogados, por acto de alguacil”;

Considerando, que en contra de la sentencia impugnada el recurrente invoca los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación al derecho de defensa y al debido proceso de ley; **Segundo Medio:** Violación de los artículos 68 y 70 del Código de Procedimiento Civil. Errónea aplicación de los artículos 36 y 37 de la Ley núm. 834 de 1978; violación del artículo 139 de la Ley núm. 1542 del año 1948 y del artículo 88 de la Ley núm. 108-05 de registro inmobiliario; **Tercer Medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa. Violación al principio de la cosa irrevocablemente juzgada, artículo 1351 del Código Civil y violación del artículo 138 de la Ley de Registro de Tierras núm. 1542; **Cuarto Medio:** Falta de motivos, violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil y artículo 84 de la Ley núm. 1542;

Considerando, que en el desarrollo del primer de casación el recurrente alega en síntesis lo que sigue: “que conforme al acto introductivo de instancia núm. 395-2008 de fecha 28 de mayo de 2008, la hoy recurrida y entonces recurrente en el recurso de revisión por causa de fraude lo intimó en manos del abogado que ostentó su representación en grado de apelación ante el Tribunal a-quo durante el proceso de saneamiento, por lo que no dirigió dicha actuación procesal a su domicilio personal como lo exigen las leyes de procedimiento; que el hecho de la representación que hiciera el abogado, en manos de quien se notificara el referido recurso de revisión por causa de fraude, en modo alguno significa que la nulidad quedó cubierta, sino que por el contrario, la comparecencia de este abogado se limitó a proponer la

nulidad o inadmisión de dicha actuación, ya que las formalidades para la interposición de las vías de los recursos no pueden ser sustituidas por otras; que independientemente de su participación como abogado del recurrente, el Dr. Jose Aníbal Pichardo, había resultado adjudicatario de una porción de terreno en el mencionado inmueble, pero tampoco éste fue intimado a tales fines, por lo que no se entiende bajo qué razones el Tribunal a-quo llegó a la conclusión de que dicho abogado asumía su propia representación al comparecer en representación de su cliente; que era obligación fundamental del Tribunal a-quo en un proceso de orden público como lo es la revisión por causa de fraude, donde tiene un papel activo, asegurarse y examinar el contenido del referido emplazamiento, mas aún cuando dicho abogado no asumió su defensa personal ante dicho tribunal, por no haber sido puesto en causa, por tanto la sentencia impugnada ha violado el derecho de defensa del recurrente y de su abogado al no efectuarse la indicada actuación procesal como lo indica ley, lo que además viola el debido proceso, ya que el recurrente ha sido juzgado sin observar las reglas procesales que la ley y la Constitución establecen en beneficio del mismo, derechos que el Tribunal a-quo debió proteger y no lo hizo por lo que procede casar la sentencia por este medio”;

Considerando, que en la sentencia impugnada consta que para rechazar el medio de inadmisión que le fuera planteado por el hoy recurrente bajo el mismo argumento invocado en el presente medio, es decir, porque el recurso en revisión por causa de fraude fue notificado en el domicilio del abogado que lo representó en el proceso de saneamiento y no en el suyo, el Tribunal a-quo estableció en su sentencia lo siguiente: “Que si bien es cierto que el artículo 68 del Código de Procedimiento Civil establece que los emplazamientos deben ser notificados a la misma persona o en su domicilio dejándole copia, y no en el domicilio del abogado, no menos cierto es que el artículo 37 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978, dispone que ningún acto de procedimiento puede ser declarado nulo por vicios de forma, si la nulidad no está expresamente prevista por la ley, salvo en el caso de incumplimiento de una formalidad sustancial o de orden público; que de conformidad con el segundo párrafo de ese mismo texto, la nulidad no puede ser pronunciada sino cuando el adversario que la invoca pruebe el agravio que le causa la irregularidad, aún cuando se trate de una formalidad sustancial o de orden público; que si bien es cierto también, que las disposiciones del artículo 68 del Código de Procedimiento Civil, están prescritas a pena de nulidad, en virtud del artículo 70 del mismo precepto legal, no menos cierto es que por ser cuestiones de forma para los emplazamientos, quien invoca la violación del referido texto, debe probar al tenor del artículo 37 de la misma ley indicada, el perjuicio que le haya causado dicha violación; que, en el caso que nos ocupa, es procedente reiterar la máxima “no hay nulidad sin agravios”, que constituye en el estado actual de nuestra legislación la expresión de un principio general que el legislador ha consagrando cuando ha tenido la oportunidad de hacerlo, sin preocuparse de la importancia objetiva de la formalidad omitida o irregularidad consignada, ya que es un deber del juez determinar si la irregularidad alegada perjudica los medios de defensa del oponente; que, en el caso de la especie, el demandado en revisión por causa de fraude, señor Domingo Rohttis, no ha sufrido ningún perjuicio como consecuencia de la irregularidad de la notificación del recurso en el domicilio del abogado, pues ha tenido la oportunidad de defenderse de la demanda interpuesta, a través de su abogado constituido y apoderado especial que lo representado y ha presentado conclusiones en su nombre; que, por tanto el medio de inadmisión fundamentado en este motivo debe ser desestimado”;

Considerando, que lo transcrito precedentemente revela que contrario a lo que alega el recurrente, al proceder a desestimar el medio de inadmisión que le fuera propuesto en el sentido de que el emplazamiento era irregularidad al haber sido hecho en manos de su abogado y no en su domicilio, el Tribunal a-quo no violó su derecho de defensa ni vulneró la garantía del debido proceso, como pretende dicho recurrente, ya que tal como lo expresa atinadamente dicho tribunal en su sentencia “el demandado

en revisión por causa de fraude, señor Domingo Rohttis, no ha sufrido ningún perjuicio como consecuencia de la irregularidad de la notificación del recurso en el domicilio del abogado, pues ha tenido la oportunidad de defenderse de la demanda interpuesta, a través de su abogado constituido y apoderado especial que lo ha representado y ha presentado conclusiones en su nombre”; que en consecuencia, al descartar dicho medio de inadmisión y pasar a conocer el fondo del asunto, dicho tribunal no incurrió en los vicios denunciados por el recurrente, ya que tal como se establece en la sentencia impugnada y como ha sido reiterado por esta Suprema Corte de Justicia en jurisprudencia constante “en virtud de la máxima no hay nulidad sin agravio, que constituye ya en nuestro derecho la expresión de un principio general, cuando en un emplazamiento se incurre en ciertas irregularidades u omisiones, las mismas no podrían conducir a pronunciar la nulidad de dicho acto, ya que tal sanción ha sido establecida para los casos en que tales omisiones impidan al acto llegar oportunamente a su destinatario o de cualquier otro modo lesione su derecho de defensa”, consideración que aplica en la especie, ya que el análisis de la sentencia impugnada evidencia que el derecho de defensa del recurrente estuvo suficientemente garantizado en toda la instrucción del proceso, puesto que éste compareció en tiempo hábil ante la Corte a-quo, constando en dicho fallo que participó en todas las audiencias que se celebraron al efecto, tanto las de sometimiento de pruebas, como las de conclusiones al fondo, a través de la representación de su abogado, presentando su escrito de defensa así como su escrito ampliatorio de defensa, en los que presentó sus alegatos y conclusiones sobre la litis que se ventilaba, documentos que fueron ponderados por dicho tribunal para dictar su decisión, según consta en los motivos de la misma; en consecuencia se rechaza el primer medio por improcedente y mal fundado;

Considerando, que en la primera parte del segundo medio el recurrente reitera los mismos argumentos examinados anteriormente en el sentido de que al rechazar su medio de inadmisión por la irregularidad del emplazamiento, el Tribunal a-quo violó los artículos 68 y 70 del Código de Procedimiento Civil, los que prescriben las formalidades del emplazamiento y la sanción de la nulidad para el incumplimiento de las mismas, argumentos que no proceden ser evaluados nuevamente por esta Tercera Sala, ya que se le dio respuesta en el medio anterior, por lo que nos remitimos a las consideraciones establecidas en el mismo; que en la segunda parte del presente medio el recurrente alega que la sentencia impugnada también viola los artículos 139 de la Ley núm. 1542 de Registro de Tierras y 88 de la Ley núm. 108-05, que contienen disposiciones muy similares para regular el procedimiento a seguir en el recurso de revisión por causa de fraude, y que consagran de modo preciso que la instancia para conocer dicho recurso debe previamente ser notificada por acto de alguacil a las personas contra las cuales se dirija el mismo, así como a todo titular de algún derecho, carga o gravamen a que se refiera la sentencia impugnada en relación con el inmueble de que se trate, circunstancia que no se ha cumplido en la actuación dirigida por la hoy recurrida contra el recurrente, puesto que como se ha dicho en otros medios del presente recurso, el emplazamiento mediante el cual se notifica la instancia en revisión por causa de fraude fue realizado en manos del abogado del recurrente y no fueron emplazados los demás beneficiarios de la sentencia de adjudicación, como lo exige la parte in fine de dicho texto, por lo que solo fue emplazado el recurrente en el estudio del abogado que representó sus intereses en el juicio de saneamiento, cuyo mandato ad-litem ya había cesado, pero el abogado también tenía derechos adjudicados en la parcela en litis, pero no fue puesto en causa, por lo que este entendió que al no ser intimado no tenía que presentar defensa alguna, sin que ello se puede interpretar como una falta de interés de su parte, sino que por el contrario, que pudiendo ser y como lo ha sido fallado una acción parcial con respecto a dicha parcela, sus derechos adjudicados no podían ser revocados en tales circunstancias, aún provinieran del contrato de cuota litis intervenido entre éste y el recurrente, sin que haya sido puesto en causa para esos fines, por lo que al no establecerlo así, la decisión impugnada ha

violado los referidos artículos y la misma debe ser casada;

Considerando, que en la sentencia impugnada consta al respecto lo siguiente: “Que en cuanto a la forma del recurso, este Tribunal resuelve acogerlo, por haber sido interpuesto conforme a las normas procesales que rigen la materia y dentro del plazo legal establecido no mayor de un (1) año después de haber sido transcrito el decreto de registro en la oficina del Registrador de Títulos correspondiente, de conformidad con el artículo 137 de la Ley núm. 1542 de Registro de Tierras; que el artículo 139 de la indicada Ley núm. 1542 de Registro de Tierras, establece que “El Tribunal Superior de Tierras quedará apoderado del caso por instancia en la cual debe figurar para que sea aceptada, una constancia de habersele dado copia a la parte contra la cual se persigue la acción. Pasado un plazo de un mes sin que la parte intimada de contestación a dicha constancia o cuando pidiese en su replica que aquella fuese rechazada, el Tribunal Superior de Tierras fijará una audiencia pública para conocer del caso, a la cual se citará también el Abogado del Estado, quien dictaminará en la misma audiencia o en un plazo que podrá solicitar al efecto”; que por el acto núm. 395-2008, de fecha 25 de mayo del 2008, instrumentado por el ministerial Pablo Ricardo Martínez Espinal, Alguacil de Estrados de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata, la parte demandante le dio cumplimiento a la primera parte del texto legal arriba indicado; fijando éste Tribunal la audiencia para conocer del caso, citando al Abogado del Estado, el cual compareció a la última audiencia, emitiendo su opinión al respecto; cumpliéndose en la especie, con el texto legal supra transcrito”;

Considerando, que de lo transcrito precedentemente se desprende que al examinar las formalidades requeridas por la ley que rige la materia para interponer válidamente el recurso de revisión por causa de fraude, el Tribunal a-quo pudo establecer que la entonces recurrente cumplió formalmente con las mismas, al haber interpuesto su recurso dentro del plazo contemplado por la ley y efectuar las demás actuaciones procesales requeridas por el referido artículo 139 de la Ley de Registro de Tierras, aplicable al caso de la especie, para poner en causa al entonces recurrido y hoy recurrente; por lo que al acoger dicho recurso, el Tribunal a-quo, contrario a lo alega el recurrente, aplicó correctamente dicho texto, hoy reproducido por el artículo 88 de la vigente Ley de Registro Inmobiliario núm. 108-05; ya que dicho tribunal pudo establecer que el hoy recurrente recibió oportunamente la instancia en revisión por causa de fraude y que en base a ello pudo comparecer a todas las audiencias que fueron celebradas al efecto, presentando sus conclusiones en las mismas, con lo que se cumplieron las formalidades requeridas por dicho texto, contrario a lo que argumenta el recurrente, por lo que procede rechazar la alegada violación de dicho texto;

Considerando, que en cuanto a lo que alega el recurrente de que el tribunal a-quo al acoger el recurso de revisión por causa de fraude y proceder a revocar sus derechos en dicha parcela, sin observar que no habían sido puestos en causa los demás adjudicatarios de la misma ni el abogado que lo representó que por efecto del contrato de cuota litis quedó también declarado como adjudicatario, dicho tribunal violó los derechos de defensa de esas partes, frente a este señalamiento esta Tercera Sala se pronuncia en el sentido de que el recurso de revisión por causa de fraude interpuesto por la hoy recurrida, Inversiones Playa de Coralla, C. por A., se dirigía específicamente en contra de la porción de terreno que fue adjudicada al hoy recurrente en la sentencia de apelación rendida por el Tribunal a-quo, por entender la demandante en revisión por causa de fraude, que la misma había sido adjudicada con maniobras dolosas y fraudulentas realizadas por dicho señor para sorprender al tribunal en su buena fe, hechos que fueron comprobados por el Tribunal a-quo al examinar los documentos y testimonios sometidos al plenario y que condujeron a que ese tribunal estableciera lo siguiente: ”Que en el caso de la especie, la demandante en revisión por causa de fraude, la compañía Inversiones Playa de Coralla, C. por A., ha aportado a este Tribunal las pruebas documentales y testimoniales suficientes que demuestran que los adjudicatarios

señores Ramón Antonio Almonte y Domingo Antonio Rohttis Almonte, obtuvieron la adjudicación a su favor de parte de la Parcela num. 991 del Distrito Catastral núm. 5 del municipio de Luperón, de manera fraudulenta, es decir, con maniobras, mentiras o reticencias, realizadas con el objetivo de perjudicar los derechos o intereses de la demandante, al no informar al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original que conoció del saneamiento de dicho inmueble en primer grado, ni al Tribunal Superior de Tierras que conoció de la apelación, la existencia del acto de venta bajo firmas privadas de fecha 7 de diciembre de 1996, con firmas legalizadas por el Juez de Paz del Municipio de Luperon, mediante el cual el señor Ramon Almonte Rivera, vendió a favor del señor Wilton Eduardo Brito, una porción de terreno con una extensión superficial de cien (100) tareas dentro de esta parcela; y del contrato de venta de inmueble de fecha 27 de junio de 2001, mediante el cual la empresa Inversiones Playa de Coralla, adquirió los derechos del señor Wilton Eduardo Brito”;

Considerando, que en esas condiciones y como el recurso de revisión por causa de fraude no iba dirigido contra todas las personas que resultaron ser adjudicatarias de la parcela saneada, sino que iba dirigido exclusivamente sobre la porción de terreno que le fuera adjudicada al recurrente, que resultó ser la misma cuya propiedad era reclamada por la entonces demandante, tal y como fue comprobado por dicho tribunal, es lógico concluir que el resto de los adjudicatarios no tenían que ser puestos en causa, contrario a lo que alega el recurrente, ya que sus derechos e intereses no estaban siendo cuestionados por la entonces demandante y prueba de ello es que el Tribunal a-quo en el dispositivo de su sentencia procedió a ordenar un nuevo saneamiento parcial con respecto a la porción de terreno que le fuera adjudicada en apelación al señor Domingo Antonio Rohttis Almonte y por vía de consecuencia, la porción que le fuera adjudicada en cuota litis al señor José Aníbal Pichardo, corrió la misma suerte, ya que los derechos de dicho abogado constituían una simple expectativa sujeta a la determinación de los derechos de su cliente, sin que dicho abogado pueda ser considerado como parte en el proceso como pretende el recurrente; que en consecuencia, como los derechos que fueron adjudicados al hoy recurrente eran los únicos que estaban siendo cuestionados por la demandante en revisión por causa de fraude, quien le atribuía a dicho recurrente maniobras fraudulentas que condujeron a dicha adjudicación, solo éste debía ser intimado para responder de dicho fraude en relación con su porción; por lo que al decidirlo así, el Tribunal a-quo actuó correctamente y en virtud de los límites de su apoderamiento, por lo que procede rechazar este medio;

Considerando, que en el tercer medio donde invoca la desnaturalización de los hechos y la violación al principio de la autoridad de cosa juzgada, el recurrente alega en síntesis lo que sigue: “que el tribunal a-quo incurre en desnaturalización de los hechos y viola la autoridad de cosa juzgada al rechazar en su sentencia el pedimento de inadmisibilidad que fuera planteado por el hoy recurrente, bajo el predicamento de que la hoy recurrida había acudido al juicio de saneamiento en grado de apelación, pero dicho tribunal manifestó que la comparecencia de la misma se limitó a proponer un acuerdo transaccional amigable entre las partes en litis, lo que no es cierto, ya que en grado de apelación dicho tribunal ponderó los pedimentos de la hoy recurrida y procedió a rechazarlos, por lo que dicha sentencia adquirió la autoridad de cosa juzgada frente a la hoy recurrida”;

Considerando, que en la sentencia impugnada consta que el Tribunal a-quo procedió a rechazar el medio de inadmisión que le fuera planteado por el hoy recurrente en el sentido de que la sentencia de apelación había adquirido la autoridad de la cosa juzgada con respecto a la hoy recurrida, al comprobar dicho tribunal que si bien es cierto que el Lic. Jorge Del Valle Vargas, compareció a la audiencia celebrada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en fecha 30 de enero del 2004, no menos cierto es que en esa audiencia dicho abogado se limitó a solicitar que se le diera aquiescencia al acto transaccional firmado por las partes, pero no se tomó en cuenta que la compañía Inversiones Playa

de Coralla, C. por A., era una reclamante de derechos en esta parcela en virtud de un justo título o documento, como lo es el contrato de venta de inmueble bajo firmas privadas de fecha 27 de junio de 2001, hecho a su favor por el señor Wiltón Eduardo Brito; que la sentencia que adjudica derechos como consecuencia del saneamiento, adquiere la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada cuando ha transcurrido el plazo del año de la transcripción del decreto de registro en la oficina del Registrador de Títulos correspondiente, de conformidad con el artículo 137 de la Ley núm. 1542 de Registro de Tierras, cuyo decreto de registro no ha sido expedido ni ha sido transcrito en el caso de la especie; que por tanto, el segundo medio de inadmisión fundamentado en ese motivo también debe ser rechazado”;

Considerando, que el examen de las motivaciones precedentemente transcritas revela que al rechazar al medio de inadmisión que fuera propuesto por los motivos ya señalados, el Tribunal a-quo hizo una correcta aplicación del derecho a los hechos soberanamente apreciados, ya que dicho tribunal establece en su sentencia que la hoy recurrida no compareció como parte en la apelación del juicio de saneamiento, sino que su participación se limitó a solicitar que se le diera aquiescencia a un acuerdo transaccional redactado por las partes apelantes, no por la hoy recurriera, lo que evidencia, tal como fue establecido por dicho tribunal que la misma nunca fue parte del proceso, no obstante a que era una reclamante de derechos en esta parcela en virtud de un justo título o documento, como lo es el contrato de venta de inmueble bajo firmas privadas de fecha 27 de junio de 2001, hecho a su favor por el señor Wiltón Eduardo Brito; por lo que al establecer en su sentencia que la hoy recurrida sí tenía calidad para accionar en revisión por causa de fraude, como lo hizo, dicho tribunal, contrario a lo establece el recurrente, hizo una correcta aplicación de la ley, ya que la sentencia de apelación no había adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, con respecto a la entonces accionante, quien era propietaria de un justo título que la acreditaba para demandar, además de que la sentencia que adjudicaba los derechos que estaban siendo cuestionados por la entonces accionante, no había adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, como pretende el recurrente, ya que en la especie el decreto de registro no había sido expedido ni transcrito al momento de que fue interpuesto el recurso de revisión por causa de fraude, tal como pudo comprobar dicho tribunal, estableciendo en su sentencia correctos motivos que respaldan lo decidido, por lo que se rechaza este medio;

Considerando, que por último en su cuarto medio el recurrente alega que la sentencia impugnada incurre en el vicio de falta de motivos, ya que para admitir el alegado fraude el Tribunal a-quo se limita a asegurar que la parte entonces recurrente aportó ante dicho tribunal, las pruebas testimoniales y documentales suficientes, sin entrar en mayores consideraciones del examen de dichas pruebas, por lo que bajo este fundamento, la sentencia impugnada ha quedado desprovista de la debida motivación, lo que amerita su casación;

Considerando, que contrario a lo que alega el recurrente de que la sentencia impugnada incurre en el vicio de falta de motivos, al examinar dicho fallo se evidencia que para fallar como lo hizo, el tribunal a-quo dio motivos suficientes y pertinentes que justifican lo decidido, ya que en dicha sentencia consta que el Tribunal a-quo apreció soberanamente las pruebas documentales y testimoniales, que constan descritas en otra parte de su decisión y al valorar estos elementos pudo comprobar el fraude de que fue objeto la entonces reclamante, a quien se le desconocieron sus derechos que reposaban en un justo título, lo que condujo a que dicho tribunal estatuyera acogiendo la demanda en revisión por causa de fraude de que estaba apoderado, estableciendo motivos pertinentes que le permiten a esta Suprema Corte de Justicia comprobar que en la especie se ha efectuado una correcta aplicación de la ley, por lo que procede rechazar este medio, así como el recurso de casación de que se trata al ser este improcedente y mal fundado;

Considerando, que de acuerdo al artículo 65 de la Ley núm. 3726 Sobre Procedimiento de Casación

“Toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas”.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Domingo Antonio Rohttis Almonte, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 23 de marzo de 2009, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena al recurrente al pago de las costas y las distrae en provecho de los Dres. Jorge Del Valle y Romeo Del Valle, abogados quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 16 de mayo de 2012, años 169° de la Independencia y 149° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Álvarez y Edgar Hernández Mejía. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

www.suprema.gov.do