

### **SENTENCIA DEL 31 DE OCTUBRE DE 2012, NÚM. 69**

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 15 de noviembre de 2010.  
Materia: Tierras.  
Recurrentes: María Francisca Tavárez y compartes.  
Abogada: Licda. Ana Victoria Rodríguez.  
Recurridos: José Orlando Fernández Tejada y compartes.  
Abogados: Licdos. Fausto García, Juan Taveras T. y Basilio Guzmán R.

#### **TERCERA SALA**

*Casa*

Audiencia pública del 31 de octubre 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 María Francisca Tavarez y la Sucesión de Francisca Almonte, señoras María Francisca Tavarez y Georgita Almonte, dominicanas, mayores de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0064828-1, domiciliadas y residentes en Santiago de los Caballeros, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 15 de noviembre de 2010, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

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 7 de marzo de 2011, suscrito por la Licda. Ana Victoria Rodríguez, abogada de los recurrentes, 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 5 de abril de 2011, suscrito por el Lic. Fausto García, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0028749-3, abogado del recurrido José Orlando Fernández Tejada;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 4 de mayo de 2012, suscrito por los Licdos. Juan Taveras T. y Basilio Guzmán R., Cédulas de Identidad y Electoral núms. 095-0003876-6 y 031-0108152-3, respectivamente, abogados de los co-recurridos Rosanna María Paulino Ulerio y Apolinar Amaro;

Que en fecha 4 de julio de 2012, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Alvarez, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 29 de octubre de 2012, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama en su indicada calidad a los magistrados Edgar Hernández Mejía y Francisco Antonio Ortega Polanco, 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;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una litis sobre Derechos Registrados, en relación con la Parcela núm. 235-Ref.-A-523, del Distrito Catastral núm. 6 del municipio y provincia de Santiago, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original dictó su decisión núm. 2009-0068 de fecha 14 de enero de 2008, cuyo dispositivo aparece copiado en el dispositivo de la sentencia ahora impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó el 15 de noviembre de 2010, una sentencia cuyo dispositivo dice así: Parcela núm. 235-Ref.-A-523, del Distrito Catastral núm. 6 del municipio y provincia de Santiago. “1ero: Acoge en la forma y rechaza en el fondo el recurso de apelación interpuesto por la Licda. Ana Victoria Rodríguez, actuando a nombre y representación de las Sras. María Francisca Tavarez y la Sucesión de Francisca Almonte: Sras. María Francisca Tavarez y Georgita Almonte, contra la sentencia núm. 2009-0068 de fecha 14 de enero de 2008, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación a la litis sobre derechos registrados en la Parcela núm. 235-Ref.-A-523, del Distrito Catastral núm. 6 del municipio y provincia de Santiago, por improcedente y mal fundada en derecho; 2do.: Rechazan las conclusiones presentadas en audiencia por la Licda. Ana Victoria Rodríguez, en representación de la Sra. María Francisca Tavarez, y la Sucesión de la Sra. Francisca Almonte, señoras María Francisca Tavarez y Georgina Almonte, por las razones expuestas en los motivos de esta sentencia; 3ro.: Acoge las conclusiones presentadas en audiencia por el Lic. Fausto García, en representación del Sr. José Orlando Fernández Tejada, y en representación del Lic. Juan Taveras, quien a su vez representa a los Sres. Apolinar Amaro y Rosanna María Paulino Ulerio, por ser procedentes y estar fundamentadas en pruebas legales; 4to.: Rechaza la solicitud de condenación en costas de ambas partes en virtud de que el artículo 67 de la antigua Ley núm. 1542 de Registro de Tierras estableció la no condenación en costas en esta jurisdicción; 5to.: Ratifica en todas sus partes la sentencia núm. 2009-0068 de fecha 14 de enero de 2008, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en relación a la litis sobre derechos registrados en la Parcela núm. 235-Ref.-A-523, del Distrito Catastral núm. 6 del municipio y provincia de Santiago, cuyo dispositivo es el siguiente: **Primero:** En cuanto a la forma declara buena y válida la litis sobre derechos registrados incoada por las señoras María Francisca Tavarez y Francisca Almonte, por intermedio de su abogada Licda. Ana Victoria Rodríguez con respecto a la Parcela núm. 235-Ref.-A-523, del Distrito Catastral núm. 6 del municipio y provincia de Santiago, por haber sido incoada de conformidad con las normas procesales que rigen la materia y en tiempo hábil; **Segundo:** En cuanto al fondo en todas sus partes la litis sobre derechos registrados incoada por las señoras María Francisca Tavarez y Francisca Almonte, por intermedio de su abogada Licda. Ana Victoria Rodríguez con respecto a la Parcela núm. 235-Ref.-A-523, del Distrito Catastral núm. 6 de Santiago, por carecer la misma de elementos probatorios y de sustento legal; **Tercero:** Se rechazan en su totalidad las conclusiones vertidas por ante este Tribunal por la Licda. Ana Victoria Almonte y María Tavarez, por ser las mismas improcedentes y carentes de sustento legal; **Cuarto:** Se acogen las conclusiones vertidas por los Licdos. Fausto García y Juan Taveras, actuando estos en representación de los señores José Orlando Fernández y Apolinar Amaro y Rosanna María Paulino Ulerio, respectivamente, por ser las mismas procedentes y descansar en prueba legal; **Quinto:** Se ordena a la Oficina de Registro de Títulos de Santiago; Mantener en todo su vigor jurídico el Certificado de Título 66 expedido a favor del sector José Orlando Fernández Tejada, el cual ampara el derecho de propiedad sobre la Parcela núm. 235-Ref.-A-523, del Distrito Catastral núm. 6 de Santiago; Levantar la oposición que se encuentra trabada sobre el supra indicado inmueble a

consecuencia del acto de fecha 19 de octubre del 2000, notificado a requerimiento de las señoras María Francisca Tavarez y Francisca Almonte e inscrita en fecha 25 de agosto de 2000”;

Considerando, que los recurrentes proponen contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación; **Primer Medio:** Falta de base legal; **Segundo Medio:** Violación al derecho de defensa;

Considerando, que en el desarrollo del segundo medio de casación examinado en primer término por la solución que se le dará al presente recurso las recurrentes alegan en síntesis que: el tribunal a-quo les violó su derecho de defensa al desconocer en su perjuicio las diligencias procesales impulsadas por las recurrentes, llegando incluso a negar medidas de instrucción ordenadas y luego rechazadas por razones infundadas;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada se desprende que: a) los Señores María Francisca Tavarez y Francisca Almonte eran propietarios de la Parcela núm. 235-Ref-A-523, del Distrito Catastral núm. 6 del municipio de Santiago, un área de 150 Mts.2; b) que la Sra. María Francisca Tavarez y Francisca Almonte suscribieron un contrato de préstamo hipotecario con Rosanna María Paulino Ulerio y Apolinar Amaro, poniendo en garantía el inmueble más arriba descrito; c) que luego en fecha 10 de diciembre del 2002, la Cámara Civil y Comercial del Departamento Judicial de Santiago, emitió la sentencia núm. 2099, mediante la cual adjudicó como consecuencia de un embargo inmobiliario, esta parcela al Señor Luis Antonio Beltré;

Considerando, que en la sentencia impugnada se expresa lo siguiente: “Que en el presente caso o demanda, lo que se cuestiona es el préstamo o contrato hipotecario que sirvió de base para el embargo inmobiliario, embargo este que hasta la fecha de esta litis no ha sido atacado por el tribunal correspondiente, pero, además, luego del embargo inmobiliario, el señor José Orlando Fernández Tejada compró el inmueble objeto de la litis, por lo que, este Tribunal Superior de Tierras, es de criterio de que procede rechazar el presente recurso de apelación y ratificar la sentencia de la juez a-qua, por lo siguiente: a) porque carece de sentido demandar la nulidad del préstamo, sin antes atacar el embargo inmobiliario, porque la demanda en nulidad del contrato hipotecario sería una acción prejudicial.- b) porque hay un tercer adquirente a título oneroso y de buena fe, protegido por el fuero de presunción que establecen las disposiciones del artículo 2268 del Código Civil, que establece que la buena fe se presume siempre y corresponde a aquel que alegue lo contrario, probarlo, y en el presente caso, a pesar del obstáculo procesal analizado en otra parte de esta sentencia, el demandante no lo hizo”;

Considerando, que en cuanto a la violación del derecho de defensa alegada por los recurrentes, esta Tercera Sala es de opinión que al tribunal a -quo considerar que carecía de sentido el hecho de demandar la nulidad del préstamo, sin antes atacar el embargo inmobiliario porque la demanda en nulidad del contrato hipotecario sería una acción prejudicial incurrió en la violación al derecho de defensa de los recurrentes, toda vez que desconoció las diligencias procesales efectuadas por las mismas; que independientemente de que los documentos puedan demostrar si una persona adquirió el inmueble de buena fe, los jueces del Tribunal Superior de Tierras tenían el deber de examinar si el contrato de hipoteca, por el cual las Sras. María Francisca Tavarez y Francisca Almonte se constituyeron en deudoras y otorgaron la garantía el área de 150 mts2. De la Parcela núm. 235-Ref-A-523 del Distrito Catastral núm. 6 del municipio de Santiago, cumplía con las formalidades sustanciales exigidas por la ley, conforme era externado en la instancia contentiva de la litis, para poder emprender las acciones de lugar;

Considerando, que ha sido criterio de esta Corte de casación que: “Si es cierto que los poderes que tienen los jueces de tierras para disponer acerca de cuantas medidas estimen convenientes para la mejor solución de los casos que le son sometidos, son puramente discrecionales, conforme lo establece el inciso 9 del artículo 11 de la Ley de Registro de Tierras, no es menos verdad que en cualquier materia, los

jueces solo pueden desestimar una medida de instrucción como la solicitada en el presente caso por los ahora recurrentes, cuando se determine y establezca con exactitud, que dicha medida es realmente innecesaria o frustratoria, dada la naturaleza de los elementos de juicio, que hubiesen sido sometidos al debate; que al no pronunciarse el Tribunal a-quo sobre los pedimentos a los fines indicados, presentados por los recurrentes, es evidente que lesionó su derecho de defensa, y en consecuencia, la sentencia recurrida debe ser casada, sin que haya necesidad de ponderar el primer medio del recurso, en consecuencia por lo anteriormente expuesto procede acoger el medio del recurso propuesto y en consecuencia casar con envío la sentencia en este aspecto;

Considerando, que por todas las razones que anteceden, la sentencia recurrida viola las disposiciones legales argüidas por los recurrentes, razón por la cual procede admitir el presente recurso y en consecuencia casar la decisión impugnada;

Considerando, que por mandato del artículo 20 de la Ley Sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08 dispone que siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto a otro Tribunal del mismo grado o categoría de aquél de donde proceda la sentencia que ha sido objeto del recurso.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior del Departamento Norte, el día 15 de noviembre del 2010, en relación con la Parcela núm. 235-Ref-A-523 del Distrito Catastral núm. 6 del municipio y provincia de Santiago, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste; **Segundo:** compensa las costas.

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 31 de octubre de 2012, años 169° de la Independencia y 149° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Álvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco. 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](http://www.suprema.gov.do)