

**SENTENCIA DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2013, NÚM. 65**

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 22 de mayo de 2012.  
Materia: Tierra.  
Recurrente: Osiris Antonio Díaz García.  
Abogados: Licdos. Miguel A. Medina Liriano y José A. Monegro Bergés.  
Recurrido: Leonardo Manuel Cruceta Gabriel.  
Abogado: Lic. Manuel Ulises Vargas Tejeda.

**TERCERA SALA**

*Rechaza*

Audiencia pública del 27 de septiembre de 2013.  
Preside: 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 Osiris Antonio Díaz García, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 056-0131911-3, domiciliado y residente en la calle Club Leo núm. 22, Apto. 3B, tercer nivel, edificio Medina I, de la ciudad de San Francisco de Macorís, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste el 22 de mayo de 2012, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Samuel Moquete de la Cruz, en representación del Lic. José A. Monegro Bergés, abogado del recurrente Osiris Antonio Díaz García;

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 2012, suscrito por los Licdos. Miguel A. Medina Liriano y José A. Monegro Bergés, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 056-0059413-8 y 056-0131911-3, respectivamente, abogados del recurrente, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Vista la Resolución núm. 564-2013, dictada por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia en fecha 6 de marzo de 2013, mediante la cual declara el defecto del co-recurrido Leonardo Manuel

**Cruceta Gabriel;**

**Que en fecha 7 de agosto de 2013, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Sara I. Henríquez Marín y Francisco Antonio Ortega Polanco, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, 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 25 de septiembre de 2013, 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 Robert C. Placencia Alvarez, 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 en ocasión de una Litis Sobre Derechos Registrados (solicitud de inscripción de hipoteca convencional en primer rango y daños y perjuicios), en relación a la Parcela núm. 46, del Distrito Catastral núm. 9, del Municipio de San Francisco de Macorís, Provincia Duarte, el Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Original II con asiento en San Francisco de Macorís, dictó en fecha 30 de agosto de 2011, la sentencia núm. 20110142, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Rechaza como al efecto rechaza, el medio de inadmisión planteado por la parte inteviente voluntaria representada por el Lic. Manuel Ulises Vargas Tejada, fundamentado en el vencimiento o prescripción del plazo para la inscripción de la hipoteca contenida en el contrato de hipoteca, de fecha diecisiete (17) de marzo del año dos mil ocho (2008), legalizado por la Dra. Ana Miguelina Pérez Rosa, notario público de los del número para el Municipio de San Francisco de Macorís, por el mismo resultar improcedente, mal fundado y carente de base legal en virtud de los motivos expuestos en el cuerpo de la presente sentencia; **Segundo:** Fijar como al efecto fija nueva audiencia para el día miércoles que contaremos a cinco (5) de octubre del año dos mil once (2011), a las nueve de la mañana, a los fines de dar continuidad a la audiencia de sometimiento de pruebas de la presente litis sobre derechos registrados; **Tercero:** Ordenar como al efecto ordena a la Secretaria de este Tribunal notificar la presente sentencia a cada una de las partes involucradas en el presente proceso en los domicilios elegidos por ellas; **Cuarto:** Se reservan las costas para ser falladas conjuntamente con el fondo”; **Primero:** Rechazar como al efecto rechaza, el pedimento incidental planteado por la parte demandante, representada por los Licdos. Miguel Angel Medina Liriano y José A. Monegro Bergés, en la audiencia celebrada el día uno (1) del mes de junio del año dos mil once (2011), consistente en la solicitud de un peritaje a los fines de verificación de firmas, del Sr. Leonardo Manuel Cruceta Gabriel y del Agrimensor Diego Alcalá María; por el mismo resultar improcedente y mal fundado, en virtud de los motivos expuestos en el cuerpo de la presente sentencia; **Segundo:** Fijar como al efecto fija nueva audiencia para el día miércoles que contaremos a cinco (5) del mes de octubre del año dos mil once (2011), a las nueve horas de la mañana (9:00 A. M.), a los fines de dar continuidad a la audiencia de saneamiento de pruebas, de la presente litis sobre derechos registrados; **Tercero:** Ordenar como al efecto ordena, a la Secretaria de este Tribunal notificar la presente sentencia a cada una de las partes involucradas en el presente proceso en los domicilios elegidos por ellas; **Cuarto:** Se reservan las costas para ser falladas conjuntamente con el fondo”; **b)** que sobre los recursos de apelación interpuesto de manera principal por el señor Leury Joel Cartagena Mejía y de manera incidental por el señor Osiris Antonio Díaz García, intervino en fecha 22 de mayo de 2012, la sentencia objeto de este recurso, cuyo dispositivo dice así: **“Primero:** *Acoger en cuanto a la forma el recurso de apelación incidental interpuesto por el Sr. Osiris Antonio Díaz García, por conducto de sus abogados Licdos. Miguel Angel Medina Liriano y José A. Monegro*

*Bergés, por haber sido hecho en tiempo hábil y de conformidad con la ley y rechazarlo en cuanto al fondo, así como las conclusiones al fondo vertidas en calidad de recurrido en la audiencia celebrada en fecha veintidós (22) del mes de febrero del año dos mil doce (2012), en virtud de los motivos expuestos; Segundo: Acoger en cuanto a la forma y el fondo el recurso de apelación principal interpuesto por el Sr. Leury Joel Cartagena Mejía, por conducto de su Abogado Lic. Manuel Ulises Vargas Tejada contra la indicada sentencia, en virtud de los motivos dados; Tercero: Acoger las conclusiones al fondo vertidas por la parte recurrente principal indicada, por las mismas ser procedentes y estar fundamentadas en derecho; Cuarto: Revocar como al efecto revoca la sentencia incidental marcada con el núm. 20110142, dictada en fecha treinta (30) del mes de agosto del año dos mil once (2011), por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Sala II de San Francisco de Macorís, en lo que respecta al medio de inadmisión, en virtud de los motivos expresados; Quinto: Declarar como al efecto declara inadmisibile la demanda introductiva por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Sala II, San Francisco de Macorís, por el Sr. Osiris Antonio Díaz García, vía sus abogados, relativa a litis sobre derechos registrados en solicitud de inscripción de hipoteca convencional en primer rango y daños y perjuicios, depositada por ante la Unidad de Recepción de Documentos de esta Jurisdicción en fecha veinticinco (25) del mes de agosto del año dos mil diez (2010), por improcedente y en virtud de los motivos contenidos en la presente decisión; Sexto: Condenar, al pago de las costas del procedimiento al Sr. Osiris Antonio Díaz García, ordenando su distracción en provecho del Lic. Manuel Ulises Vargas Tejada, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte; Séptimo: Ordenar a la Secretaría General de este Tribunal Superior de Tierras, comunicar la presente decisión al Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales Departamento Noreste a los fines de radiar cualquier nota preventiva que generara el presente proceso al tenor del artículo 136 del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria”;*

Considerando, que el recurrente propone en su recurso los siguientes medio de casación: **Primer Medio:** Mala o errónea aplicación de una norma legal e ilogicidad manifiesta y violación al derecho de defensa; **Segundo Medio:** Falta de base legal; **Tercer Medio:** Falta de motivos y desnaturalización de los hechos;

Considerando, que en el desarrollo de su primer medio, el recurrente sostiene en síntesis lo siguiente: “que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste al fallar como lo hizo, mal aplicó el artículo 62 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y el artículo 44 de la Ley núm. 834 del 1978, puesto que acoger la inadmisión planteada por el interviniente voluntario en apelación hoy recurrido, dicho Tribunal examinó el fondo del litigio obviando que las normativas señaladas establecen de manera categóricas que los medios de inadmisión son medios de defensa para hacer declarar a una de las partes inadmisibile en su acción, sin examen del fondo; que es obvio que las motivaciones formuladas por el Tribunal a-quo constituyen un claro examen sobre el fondo de la litis, puesto que lo fallado es precisamente el objeto de la litis que inicialmente reposa en el Tribunal de Jurisdicción Original y mal podría un Tribunal declarar inadmisibile la demanda sin incurrir en el examen del fondo del asunto, como correctamente lo estableció el Tribunal de Jurisdicción Original y sobre todo sin que estuviera apoderado de un recurso de apelación sobre el fondo del litigio, impidiendo que las partes envueltas ejerzan su derecho de defensa sobre el litigio, lo que es una franca y grosera violación al sagrado derecho de defensa; que resulta extremadamente ilógico que un acreedor que posea un crédito con todas las condiciones establecidas por la ley, es decir, que el crédito es cierto y liquido y exigible, no puede hacer uso de las vías legales para hacer valer sus derechos, que, no obstante esto, es preciso dejar establecido que dicho crédito además de cumplir con todas esas condiciones arriba especificadas, también dicho crédito no se encontraba prescrito, porque el plazo de los 20 años dispuesto por el legislador en el artículo 2262 del Código Civil Dominicano se encontraba vigente y aún permanece vigente; que igualmente el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste mal aplicó el artículo 2106 del Código Civil Dominicano, puesto que dicho artículo se refiere de manera clara, precisa y contundente a

el efecto que pueden producir los privilegios cuando existan más de un acreedor y en el caso que nos ocupa no hay concurrencias de acreedores”;

Considerando, que previo a examinar los medios del recurso de casación que nos ocupa, dada las características del caso conforme lo revela el contenido de la sentencia recurrida, para una mejor ilustración conviene destacar algunos presupuesto facticos del caso; que son los siguientes: 1. Que el recurso de casación fue dirigido contra una sentencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste que estaba apoderada del recurso de apelación interpuesto por el señor Leury Joel Cartagena Mejía en contra de la sentencia núm. 20110142, de fecha 30 de agosto de 2011, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Francisco de Macorís, en relación al incidente fallado y que fuera propuesto por él, y que consistió en la inadmisibilidad de la litis incoada por el señor Osiris Antonio Díaz García, quien pretendía que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de manera contradictoria ordenara la inscripción de la hipoteca convencional consentida entre éste último en su condición de acreedor contra el señor Leonardo Manuel Cruceta quien al momento del contrato era el propietario del inmueble; 2. Que el señor Leury Joel Cartagena Mejía, intervino de manera voluntaria ante el Juez de Jurisdicción Original, en su condición de presunto propietario, ya que según él había adquirido el inmueble que se pretendía gravar con la hipoteca, libre de cargas y gravámenes;

Considerando, que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, para fallar el recurso interpuesto por el señor Leury Joel Cartagena Mejía conforme se advierte en la sentencia objeto del presente recurso de casación, estableció lo siguiente: “que en el presente caso se revelan los siguientes hechos y circunstancias: **a)** que en fecha veinticinco (25) de agosto del año dos mil diez (2010), el señor Osiris Antonio Díaz García, por conducto de sus Abogados, Licdos. Miguel A. Medina Liriano y José A. Monegro Bergés, introdujo una demanda en litis sobre derecho registrado en solicitud de inscripción de hipoteca convencional en primer rango y daños y perjuicios, contra el señor Leonardo Manuel Cruceta Gabriel, en relación con una porción de 560.51 Mts<sup>2</sup>., dentro del ámbito de la Parcela No. 46 del Distrito Catastral No. 9 de San Francisco de Macorís; **b)** que en el transcurso del conocimiento de la indicada demanda, por ante el Tribunal a-quo, además de la parte demandante, intervino de manera voluntaria el señor Leury Joel Cartagena, a través de su presentante legal, el Licdo. Manuel Ulises Vargas Tejada, quien planteó conclusiones incidentales consistentes en declarar inadmisibile la demanda introducida por el señor Osiris Díaz García, por el hecho de que el plazo para la inscripción de derecho del cual pretende ser inscrito mediante decisión judicial, se encuentra vencido por el efecto de la convención entre las partes y dicho acto no fue ejecutado en el momento oportuno, lo cual violentaría el artículo 90 de la Ley de Registro Inmobiliario, muy especialmente porque en materia de registro inmobiliario de conformidad con esta Ley, no existen derechos, cargas ni gravámenes ocultos que no están debidamente registrados, entre otras cosas; que el Tribunal a-quo, rechazó el precitado medio de inadmisión fundado en el hecho de la imprescriptibilidad del derecho del accionante, cuando en realidad no se estaba debatiendo la prescripción de la acción a los términos del artículo 2219 del Código Civil, sino del plazo para la inscripción de la hipoteca convencional celebrada entre los señores Osiris Antonio Díaz García (acreedor) y Leonardo Manuel Cruceta Gabriel (deudor), en cuyo contrato se estableció en su cláusula Tercera que el mismo tendría una duración de un plazo de un (1) año, a partir de la fecha de redacción, es decir diecisiete (17) del mes de Marzo del año dos mil nueve (2009), todo lo cual pudo comprobar este Tribunal de alzada, y deducir que ciertamente proceda acoger la inadmisibilidad planteada por la parte interviniente voluntaria en primer grado hoy recurrente principal, aunque este medio no esté contenido en el artículo 62 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, pues estos al igual que en la Ley núm. 834 del quince (15) de Julio del año mil novecientos setenta y ocho (1978), son puramente enunciativos, y en el presente caso se trata de lograr una inscripción de un derecho real accesorio contenido en un

contrato de hipoteca que estableció un plazo para su término y no se le dio la publicidad registral requerida de manera que obtuviera de esa forma no solo su valor constitutivo y convalidante, sino además dar cumplimiento a uno de los principios cardinales de la Jurisdicción Inmobiliaria, como lo es el Principio II, de la publicidad que confiere el carácter de oponibilidad a los derechos registrados, fundamentado en los criterios de especialidad, legalidad, legitimidad y publicidad misma; que por el carácter supletorio del derecho común, afianzado en el Principio VIII de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, el Código Civil Dominicano, en su artículo 1134, dispone que: “Las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho. No pueden ser revocadas, sino por su mutuo consentimiento, o por las causas que estén autorizadas por la ley; deben llevarse a ejecución de buena fe”;

Considerando, que en relación al primer medio, en el cual el recurrente alega errónea aplicación del artículo 62 de la Ley num. 108-05, de Registro Inmobiliario y art. 44 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978, así como violación al derecho de defensa, sosteniendo básicamente, que al Tribunal a-quo examinar el fondo de la litis, no obstante estar impedido de hacerlo, incurrió en su decisión en dichas violaciones, dado que sólo estaba limitado a declarar inadmisibile la demanda no así a ponderar el fondo; que respecto a dichos alegatos, del examen de la sentencia impugnada se advierte, que contrario a dichos argumentos, el Tribunal a-quo solo se limitó a realizar un examen del contrato objeto de la litis, para determinar conforme al incidente propuesto, si el término o condición para la ejecución del referido contrato se había materializado, que aunque el Tribunal Superior de Tierras establece la inadmisibilidad por prescripción, dicha inadmisión se asemeja más bien a una caducidad devenida del contrato suscrito en fecha 17 de marzo del 2008, ya que el derecho para el señor Osiris Antonio Díaz García de inscribir su hipoteca se extinguió en fecha 17 de marzo de 2009, conforme lo acordaron convencionalmente; o sea, antes de interponer la litis en fecha 25 de agosto de 2010;

Considerando, que de la parte infine del motivo anterior, esta Tercera Sala lo adiciona aplicando la técnica de sustitución o adecuación de motivos, por cuanto el fallo dado en la sentencia objeto de recurso en su parte dispositiva ha resultado adecuado, por ende, la sustitución de motivos la hacemos cuando una sentencia puede ser mantenida en su dispositivo evitando envíos que prolongarían de manera desproporcionada un litigio;

Considerando, que en cuanto al segundo y tercer medio del presente recurso, los cuales reunimos para su examen por su estrecha vinculación, y que consisten en falta de base legal, falta de motivos y desnaturalización de los hechos, el recurrente aduce en síntesis, lo siguiente: “que no existe en la sentencia impugnada normativa legal de manera clara y precisa que acuerde la solución dada por los jueces del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, que por el contrario, el artículo 2262 del Código Civil da la solución correcta, tal cual lo estableció la jueza del Tribunal de Jurisdicción Original; que el Tribunal a-quo incurrió en los vicios de falta de motivos y desnaturalización de los hechos, al fallar de la manera como lo hizo, basando su decisión en formula genérica sin dar una motivación clara y precisa, desnaturalizando los hechos presentados, toda vez que el recurrente principal en apelación hoy recurrido, señor Leonardo Manuel Cruceta no es parte del contrato de hipoteca en primer rango, de fecha 17 de marzo de 2008, y que por tanto el mismo no puede invocar el termino de dicha convención, más aún cuando dicho inmueble envuelto en la litis, sigue formando parte del patrimonio del deudor, señor Leonardo Manuel Cruceta Gabriel, sin que a la fecha exista cargo o gravamen alguno que afecte dicho inmueble”;

Considerando, que respecto a lo invocado por el recurrente en los citados medios, luego de examinar los mismos, entendemos pertinente rechazarlos, toda vez, que contrario a lo sostenido por dicho recurrente, el medio de inadmisión decretado por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento

Noreste en la sentencia objeto del presente recurso de casación, está contemplado en la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978, así como en el artículo 62 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario; por tanto, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia no advierte en la sentencia impugnada, ninguno de los vicios que se alegan en los medios que se examinan;

Considerando, que de todo lo anterior, el examen de la sentencia impugnada y de los documentos a que la misma se refiere ponen de manifiesto, que en el presente caso el Tribunal a-quo ha hecho una correcta apreciación de los hechos y una justa aplicación del derecho, razón por la cual, procede rechazar el presente recurso de casación;

Considerando, que toda parte que sucumbe en el recurso de casación será condenada al pago de las costas, ya que así lo establece el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Osiris Antonio Díaz García, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 22 de mayo de 2012, en relación a la Parcela 46, del Distrito Catastral núm. 9, del Municipio de San Francisco de Macorís, Provincia Duarte, cuyo dispositivo se encuentra transcrito precedentemente; **Segundo:** Condena al recurrente al pago de las costas y las distrae a favor del Lic. Manuel Ulises Vargas Tejada, quien afirma 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 27 de septiembre de 2013, años 170° de la Independencia y 151° 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 en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.