

SENTENCIA DEL 12 DE NOVIEMBRE DE 2020, NÚM. 7

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 9 de enero de 2018.

Materia: Tierras.

Recurrente: Ayuntamiento del municipio de Santo Domingo Este.

Abogados: Dr. Julio César Terrero Carvajal y Lic. Milton Prenza Araujo.

Recurrida: Emilia Valdez.

Abogados: Dr. Rafael A. Rodríguez Socias, Lic. Nicolas Upia de Jesús y Licda. María Elena Rodríguez.

Dios, Patria y Libertad

República Dominicana

En nombre de la República, las SALAS REUNIDAS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competentes para conocer del segundo recurso de casación relacionado con el mismo punto, con sede en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, conformada por el magistrado Luis Henry Molina Peña quien la preside y demás jueces que suscriben, en fecha doce (12) de noviembre del año 2020, año 177 de la Independencia y año 157 de la Restauración, dictan en audiencia pública la sentencia siguiente:

Con relación al recurso de casación depositado en fecha 26 de febrero de 2018, contra la sentencia núm. 201800007, dictada en fecha 9 de enero de 2018, por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, en atribuciones de corte de envío, interpuesto por el Ayuntamiento del municipio de Santo Domingo Este, con domicilio en dicha ciudad y oficinas principales en la Carretera Mella casi esquina San Vicente de Paúl núm. 82, del sector Pidoca, Los Mina, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, representado por su Alcalde, Alfredo Martínez, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0628875-6; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales al Dr. Julio César Terrero Carvajal, dominicano, mayor de edad, consultor jurídico del Ayuntamiento, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 011-0003020-2 y al Lcdo. Milton Prenza Araujo, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1143924-6, con domicilio profesional en las oficinas del recurrente.

La parte recurrida en esta instancia, la señora Emilia Valdez, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0952654-1, domiciliada en la Carretera Mella núm. 58, casi esquina Avenida Charles de Gaulle, suite 3-A, edificio Plaza Mora, Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales al Dr. Rafael A. Rodríguez Socias, Lcdo. Nicolas Upia de Jesús y Licda. María Elena Rodríguez, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0763000-6 y 001-0059309-4, con su estudio profesional abierto en la Carretera Mella núm. 58, casi esquina Avenida Charles de Gaulle, suite 3-A, edificio Plaza Mora, municipio Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo.

Los inmuebles objeto de litis son: las parcelas núm. 217-B-3-A-34-A, núm. 217-B-3-A-34-B, núm. 217-B-3-A-34-C, núm. 217-B-3-A-34-D, núm. 217-B-3-A-34-F, núm. 217-B-3-A-34-G, núm. 217-B-3-A-34-H, núm. 217-B-3-A-34-I, núm. 217-B-3-A-34-J, núm. 217-B-3-A-34-K, núm. 217-B-3-A-34-L, y núm. 217-B-3-A-34-M del distrito catastral núm. 06, municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA LO SIGUIENTE:

En fecha 26 de febrero de 2018, la parte recurrente, Ayuntamiento de Santo Domingo Este, por intermedio de su cuerpo de abogados consultores, los Lcdos. Julio César Terrero Carvajal y Milton Prensa Araujo, depositaron en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el memorial de casación en el cual proponen los medios de casación que se indican más adelante.

En fecha 2 de abril de 2018, la parte recurrida, señora Emilia Valdez, por medio de sus abogados, Lcdos. Rafael A. Rodríguez Socias, Nicolas Upia de Jesús y María Elena Rodríguez, depositó ante la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el memorial en el que expone sus medios de defensa.

En fecha 17 de diciembre de 2018, la Procuraduría General de la República, emitió la siguiente opinión: “que procede acoger, el recurso de casación interpuesto por la entidad Ayuntamiento del Municipio de Santo Domingo Este, contra la sentencia núm. 201800007, de fecha nueve (09) de enero del dos mil dieciocho (2018), dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este”.

Para conocer del asunto fue fijada la audiencia pública de fecha 6 de noviembre de 2019, estando presentes los magistrados Luis Henri Molina Peña, Juez Presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Juez Primer Sustituto de Presidente, Pilar Jiménez Ortiz, Jueza Segundo Sustituto de Presidente, Samuel Arias Arseno, Justiniano Montero Montero, Napoleón Estévez Lavandier, Blas Rafael Fernández Gómez, María Garabito, Francisco Antonio Ortega Polanco, Francisco Jerez Mena, Euclides Soto Sánchez, Vanessa Acosta Peralta, Manuel Alexis Read Ortiz, Anselmo Alejandro Bello, Rafael Vásquez Goico y Moisés Ferrer Landrón; asistidos del Secretario General, con la comparecencia de las partes asistidas de sus abogados, quedando el expediente en estado de fallo.

En fecha 21 de mayo de 2020, las Salas Reunidas, para la deliberación del presente caso contaron con la asistencia de su Presidente Luis Henry Molina Peña, los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, Primer Sustituto de Presidente, Francisco A. Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz, Fran Euclides Soto Sánchez, Vanessa E. Acosta Peralta, Anselmo Alejandro Bello Ferreras, Napoleón R. Estévez Lavandier, Moisés A. Ferrer Landrón, Samuel A. Arias Arseno, Rafael Vásquez Goico, Justiniano Montero Montero y Francisco A. Ortega Polanco, con la asistencia de César José García Lucas, Secretario General de la Suprema Corte de Justicia.

LAS SALAS REUNIDAS, LUEGO DE HABER DELIBERADO,

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia están apoderadas del recurso de casación interpuesto por el Ayuntamiento de Santo Domingo Este, contra la sentencia ya indicada, cuya parte recurrida es la señora Emilia Valdez.

Dicho órgano jurisdiccional es competente en el caso establecido en el artículo 15 de la Ley núm.

25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, el cual dispone lo siguiente: “ En los casos de Recurso de Casación las diferentes Cámaras que componen la Suprema Corte de Justicia, tendrán facultad de conocer el primer recurso de casación sobre cualquier punto. Sin embargo, cuando se trate de un segundo Recurso de Casación relacionado con el mismo punto, será competencia de las cámaras reunidas de la Suprema Corte de Justicia, o sea, de la Suprema Corte de Justicia en pleno, el conocimiento de estos”. En ese sentido, estas Salas Reunidas se encuentran apoderadas del segundo recurso de casación sobre un mismo punto de derecho, el cual, en la especie, consiste en verificar si el tribunal a-quo, mediante la aplicación de las normas vigentes, determinó si los inmuebles objeto de la litis están tipificados como bienes de dominio público, en el marco territorial correspondiente a la Urbanización María del Mar.

De la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente:

Con motivo de una solicitud de desalojo judicial de inmuebles registrados, interpuesta por la señora Emilia Valdez en contra del Club Deportivo de la Urbanización María del Mar y del Ayuntamiento de Santo Domingo Este, la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó la sentencia núm. 20141341, de fecha 28 de febrero de 2014, cuyo dispositivo es el siguiente:

“Primero: ordena el desalojo de cualquier persona que se encuentre ocupando la parcela con una superficie de 6,625.96 metros cuadrados, propiedad de Emilia Valdez certificado de título 2005-9396 hasta 2005-9338, expedido a su favor por el Registro de Títulos del Distrito Nacional de fecha 20 de septiembre del 2005; segundo: Ordena la ejecución de la sentencia no importa el recurso que se interponga contra la misma y otorgar la fuerza pública para que sea puesta en posesión de su propiedad; tercero: Condena a las partes sucumbientes al pago de un astreinte de 10 mil pesos diarios por cada día transcurrido luego de notificada la sentencia, a favor de la propietaria”.

No conforme con dicha decisión, el Ayuntamiento de Santo Domingo Este interpuso formal recurso de apelación contra la sentencia antes indicada, el cual fue decidido por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central mediante sentencia núm. 20150728, de fecha 26 de febrero de 2015, la cual rechazó el recurso de apelación y por vía de consecuencia confirmó la decisión atacada.

La indicada sentencia núm. 20150728, fue objeto de un recurso de casación interpuesto por el Ayuntamiento de Santo Domingo Este, emitiendo al efecto la Tercera Sala de esta Suprema Corte de Justicia su sentencia núm. 476, de fecha 31 de agosto de 2016, por medio de la cual casó la referida sentencia sobre la base de los siguientes argumentos:

“(…) dichos jueces no especificaron como era su deber en este tipo de conflicto, cuál era el área que la urbanizadora Olimpia sometió para la aprobación de la urbanización María del Mar, y así poder establecer con certeza cuál era el porcentaje que conforme al plan urbanístico existente para la época, correspondía tanto para área verde como para área institucional de acuerdo al art 6 de la Ley núm. 675 sobre Ornato Público; además, por lo indicado en los motivos de la sentencia examinada, se puede advertir, que el Tribunal Superior de Tierras utilizó el término área institucional y área verde como si se tratara de un mismo asunto, cuando la realidad y los propósitos que se persiguen en la preservación y exigencia de su establecimiento en los planes urbanísticos es que uno sea para fines de recreación de los residentes, como son parques o

áreas verdes y otro para instalaciones de interés comunitario como iglesias, clubes, etc., propio del área institucional; por ende, al ponderar el primer informe emitido por el Director de Planeamiento Urbano de entonces, se hace en base a la orientación de lo que es el área verde incluyendo el área institucional. Considerando, que los planes urbanísticos que estaban vigentes al momento de la aprobación del referido proyecto de urbanización María del Mar, eran los que estaban regidos por la Ley núm. 675 sobre Ornato Público y las disposiciones de la Ley núm. 1542 sobre Registro de Tierras, en ese sentido por aplicación de lo que es la seguridad jurídica y los derechos adquiridos, las disposiciones antes indicadas son las que han sido desconocidas en la sentencia objeto del presente recurso, lo que conduce a que la misma resulte insuficiente y reveladora de una carencia de motivos convincentes que la respalden, traduciéndose esta omisión en falta de base legal, por lo que se acoge el presente recurso y se casa con envío dicha sentencia”.

Por efecto de la indicada casación, fue apoderado como jurisdicción de envío el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el cual dictó la sentencia núm. 201800007, en fecha 9 de enero de 2018, ahora impugnada en casación, cuyo dispositivo es el siguiente:

“Primero: acoge como buena y valida, en cuanto a la forma, el Recurso de Apelación, incoado por el Ayuntamiento Santo Domingo Este, por instancia depositada en la Secretaria General de la Jurisdicción Inmobiliaria en fecha 25 de marzo del año 2014, por haber sido incoado conforme al derecho vigente; segundo: en cuanto al fondo, rechaza el recurso de que se trata, en consecuencia confirma en todas sus partes la sentencia No.20141341, dictada en fecha 28 de febrero del Año 2014, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Sala VI, con relación a la Parcelas Nos.217-B-3-A-34-A, 217-B-A-34-B, 217-B-A-34-C, 217-B-A-34-D, 217-B-A-34-F, 217-B-A-34-G, 217-B-A-34-H, 217-B-A-34-I, 217-B-A-34-J 217-B-A-34-K, 217-B-A-34-L, y 217-B-A-34-M, del distrito catastral núm. 6, del municipio de Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, por los motivos contenidos en el cuerpo de esta sentencia; tercero: condena al Ayuntamiento del Municipio Santo Domingo Este, al pago de las costas procesales. Ordena su distracción a favor y provecho del Dr. Rafael A. Rodríguez Sodas, Lic. Nicolás Upia de Jesús y a la Licda. María Elena Rodríguez, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; cuarto: ordena a la secretaria General de este Tribunal Superior que, una vez esta sentencia adquiere la autoridad de cosa irrevocablemente juzgada y solicitud de parte interesada, proceda el desglose de los documentos aportados como prueba, previo dejar copia en el expediente, debidamente certificada, exceptuando los producidos por la jurisdicción inmobiliaria; quinto: ordena a la secretaria General de este Tribunal Superior que, proceda a la publicación de esta sentencia, mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los dos (2) días siguientes a su emisión y durante un lapso de quince (15) días”.

Contra la sentencia descrita en el literal anterior, el Ayuntamiento de Santo Domingo Este, interpuso un segundo recurso de casación ante las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, el cual se decide mediante el presente fallo.

En su memorial de casación, la parte recurrente propone como medios de casación los siguientes: primer medio: errónea interpretación del artículo 51 de la Constitución de la República Dominicana y del decreto núm. 381-92, que declara de utilidad pública varias franjas de terrenos en los Farallones de la Zona Oriental de Santo Domingo; segundo medio: errónea interpretación de los artículos 179 y 181 de la Ley núm. 176-07 y del artículo 106 de la Ley 108-

05.

Para sostener los medios invocados, la parte recurrente alega, en síntesis, lo siguiente:

En cuanto al primer medio, indica que la corte a-qua aplicó retroactivamente las disposiciones del artículo 51.1 de la constitución de la República, al interpretar el decreto núm. 381-92, de fecha 31 de diciembre de 1992, estableciendo que fue emitido al amparo de una legislación anterior a la Constitución, por cuya razón no observo en su decisión la fecha del decreto. Que la jurisdicción de envío debió reabrir los debates y ordenar citar al administrador de Bienes Nacionales para comprobar si se dio cumplimiento al decreto núm. 381-92; que el tribunal no tuteló el derecho de la colectividad y de paso ha violado el artículo 6 de la Ley núm. 675-44, sobre Urbanización y Ornato Público, al despojar a la comunidad de terrenos de dominio público destinados a la recreación.

Respecto al segundo medio de casación, el recurrente expresa que la corte a qua violó las disposiciones del artículo 179 y 181 de la Ley núm. 176-07, del Distrito Nacional y los Municipios; así como el artículo 106 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, al no valorar la condición de bienes de dominio público que tienen los espacios destinados a área verde, como en la especie son los inmuebles objetos del proceso.

Por su parte la recurrida, señora Emilia Valdez, en su memorial de defensa depositado en fecha 2 de abril de 2018, se defiende de los referidos medios expresando, en síntesis, lo siguiente:

En respuesta al primer medio planteado, la recurrida sostiene, en síntesis, que contrario a lo expuesto por la parte recurrente el tribunal a-quo si hizo una correcta aplicación del artículo 51 de la constitución y del decreto núm. 381-92, al establecer de manera clara que en el expediente no constan las pruebas para sostener sus pretensiones.

Respecto al segundo medio de casación, la recurrida alega que los terrenos en litis no son áreas verdes, ni bienes destinados al dominio público, conforme ha quedado probado por los certificados de títulos, los planos, los informes de mensura y las certificaciones del ayuntamiento del Distrito Nacional, que constan en el expediente.

Análisis de los medios:

En cuanto al primer y segundo medio de casación, analizados juntos por estar estrechamente vinculados, los recurrentes alegan, en síntesis: a) que el tribunal hizo una aplicación retroactiva del artículo 51.1 de la constitución de la República, en relación al decreto núm. 381-92; b) que el tribunal debió proceder a la reapertura los debates, con el propósito de poner en causa a la Dirección General de Bienes Nacionales, para comprobar el cumplimiento del decreto núm. 381-92; c) que el tribunal no tuteló el derecho de la colectividad, y de paso ha violado el artículo 6 de la Ley núm. 675-44, sobre Urbanización y Ornato Público; las disposiciones del artículo 179 y 181 de la Ley núm. 176-07, del Distrito Nacional y los Municipios, así como el artículo 106 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario.

Como hechos probados el tribunal a-quo estableció en su sentencia los siguientes: 1. Que el plano correspondiente a la Urbanización María del Mar, localizada en la Parcela No. 217-B-3-A, aprobado por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, especifica una porción de terreno para área verde y otra porción de terreno para área institucional; 2. Que, en el plano

correspondiente a dicha urbanización, que se encuentra depositado en los archivos de la Dirección General de Mensuras Catastrales no se visualiza el área institucional; 3. Que del análisis conjunto de dichos planos se verifica que en el lugar donde debe estar ubicada el área institucional fue convertida en solares y la porción de terreno destinada a área verde fue convertida en un play; 4. Del informe de inspección No. 0009, expedido en fecha 27 de enero del año 2012 por Mensuras Catastrales, se evidencia que las parcelas objeto de litigio no figuran como área verde de la Urbanización María del Mar¹.

Que en los considerandos decisorios de la sentencia impugnada núm. 201800007, la corte de envió expresa lo siguiente: “ Del análisis conjunto de las normas transcritas, y los hechos comprobados por este tribunal, se establece que el Estado Dominicano otorgó a la señora Emilia Valdez los certificados de títulos que acreditan su derecho de propiedad. Derecho que solo puede ser afectado, conforme las disposiciones del artículo 51.1 de la Constitución de la República, por causa justificada, de utilidad pública o de interés social, previo pago de su justo valor. En el caso de la especie el Estado ha investido a la señora Emilia Valdez del derecho de propiedad de los inmuebles en litis; derecho que se encuentra contenido en los certificados de títulos emitidos a su favor por la autoridad que la ley ha dado competencia a esos fines. En ese sentido el recurrente argumenta que, en el año 1992, el Presidente de la República emitió el Decreto no. 381-92, que declara de utilidad pública varias franjas de terrenos en Los Farallones de la Zona Oriental de Santo Domingo, que afecta la Parcela 217-B-3-A del Distrito Nacional, donde está el Proyecto María del Mar. El tribunal ha tenido a la vista dicho decreto y una vez analizado éste, ha comprobado que en el artículo 4 del referido decreto, se establece que, en caso de no llegarse a acuerdo amigable con los propietarios de los inmuebles afectados por esa disposición, el Administrador General de Bienes Nacionales realizará los procedimientos tendentes a obtener la expropiación de los mismos. Sin embargo, en el expediente no reposa ninguna documentación que pruebe que se haya efectuado alguna expropiación de los terrenos hoy en litis, motivo por el cual este tribunal es de criterio que los certificados de títulos otorgados a la señora Emilia Valdez mantienen la fuerza que le acuerda la ley y, por tanto, la acreditan como propietaria de los terrenos que reclama”.

A seguidas la corte a-qua expone: “ Que el artículo 6 de la Ley 675-44, sobre Urbanización, Ornato Público y Construcciones, que a la fecha en que se inicia el desarrollo del Residencial María del Mar, regía la materia, dispone: cuando una persona o entidad someta al Consejo Administrativo del Distrito de Santo Domingo o a la autoridad municipal un proyecto de ensanche o urbanización, se entenderá de pleno derecho que lo hace renunciando en favor del dominio público, en el caso de que el proyecto sea aprobado, de todos los terrenos que figuren en el proyecto destinados para parques, avenidas, calles y otras dependencias públicas. Aprobado el proyecto, las autoridades podrán utilizar inmediatamente dichos terrenos para tales finalidades, sin ningún requisito. En la especie la señora Emilia Valdez, no es desarrolladora del proyecto, sino que adquiere de manos del señor Guillermo Salvador Villmant Naut, los inmuebles en litis, según se comprueba del contrato de venta de fecha 26 del mes de julio del año 1993. En ese sentido este tribunal es de criterio que la señora Emilia Valdez no puede ser afectada en sus derechos, despojándola de sus bienes inmuebles para satisfacer un requerimiento que debió ser cumplido por los desarrolladores del Proyecto María del Mar y vigilado por las autoridades competentes. Que, en resumen, ha quedado demostrado por ante este tribunal que la señora Emilia Valdez es propietaria de las Parcelas Nos. 217-B-3-A-34-A, 217-

B-3-A-34-B, 217-B-3-A-34.C, 217-B-3-A-34-D, 217-B-3-A-34-E, 217-B-3-A-34-F, 217-B-3-A-34-G, 217-B-3-A-34-H, 217-B-3-A-34-1, 217-B-3-A-34-J, 217-B-3-A-34-K, 217-B-3-A-34-L y 217-B-3-A-34-M, del Distrito Catastral No. 6 del Municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, derecho de propiedad que se encuentra amparado en los Certificados de títulos Nos. 2005-9326, 2005-9327, 2005-9328, 2005-9329, 2005-9330, 2005-9331, 2005-9332, 2005-9333, 2005-9334, 2005-9335, 2005-9336, 2005-9337, y 2005-9338, expedidos por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, motivos por los cuales procede rechazar el recurso de que se trata”.

Luego de relatar en síntesis los medios propuestos anteriormente y las principales motivos dados por el tribunal a-quo en la sentencia impugnada núm. 201800109, estas Salas Reunidas han podido determinar, que el proceso se introduce como una demanda en desalojo judicial de terrenos registrados; que el inmueble en litis ha sido subdividido en varias parcelas amparadas en sus correspondientes certificados de títulos a favor de la señora Emilia Valdez; que en todas las instancias se han rechazado las pretensiones de la parte recurrente, sobre la base de que los inmuebles en disputa no han sido considerados áreas verdes y por tanto de dominio público; que mientras en el plano del proyecto aprobado en su momento por hoy Ministerio de Obras Públicas se definen áreas verdes y áreas institucionales, en el plano registrado en la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, no figuran estas áreas definidas; que en apoyo de las pretensiones del recurrente se ha propuesto el decreto núm. 381-92, de fecha 31 de diciembre de 1992, sobre la declaratoria de utilidad pública, entre otros documentos; que en sustento de las pretensiones de la recurrida se han examinado los certificados de títulos, los planos, los informes de mensura y las certificaciones del ayuntamiento del Distrito Nacional, entre otros documentos.

Partiendo de lo anterior queda claramente evidenciado, que el punto controvertido se reduce a determinar si los inmuebles objetos del proceso corresponden a las áreas verdes del Proyecto María del Mar y, en consecuencia, son bienes de dominio público. Conforme ha quedado establecido en la sentencia impugnada, a pesar de la existencia del decreto núm. 381-92, sobre declaratoria de utilidad pública, el tribunal no encontró en el expediente prueba de que se llevaran a cabo actos tendentes a expropiar el inmueble objeto del proceso, por el contrario, consta que el tribunal a-quo determinó mediante los planos, informes de mensura y certificaciones del Ayuntamiento del Distrito Nacional, que los inmuebles que originan la litis no corresponden al área verde del Proyecto María del Mar.

Que si bien es cierto que conforme el artículo 106, párrafo núm. 1, inclusive, de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, no es necesario emitir certificados de títulos sobre inmueble destinados al dominio público, ello es a condición de que dichos inmuebles (calles, áreas verdes, parques, etc.), hayan sido definidos en los planos debidamente registrados por ante la Dirección Regional de Mensura Catastral correspondiente. En la especie, la corte a-qua ha determinado, con la verificación del informe núm. 00099, de fecha 27 de enero de 2012, emitido por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, que los terrenos en litis no constan como áreas verdes del Residencial María del Mar.

A partir de lo anteriormente expuesto queda evidenciado, que la corte a-qua ha valorado correctamente el caso, al no atribuir carácter de dominio público a los inmuebles objeto del litigio, ya que no fueron definidos como tales en los planos registrados en la Dirección Regional

de Mensuras Catastrales; que tampoco consta evidencia de que el decreto núm. 381-92, sobre declaratoria de utilidad pública, haya sido ejecutado en la forma indicada por la Ley para su efectividad, obligación que se desprende del artículo 212 de la Ley núm. 1542, sobre Registro de Tierras, a la sazón vigente, el cual dispone lo siguiente: “ Siempre que por causa de utilidad pública, o de interés social se expropie un terreno registrado o cualquier derecho o interés en el mismo, se entregará para ser registrado, en la oficina del Registrador de Títulos correspondiente, por el Estado, por cualquier subdivisión política de la República o por cualquiera persona física o moral, que tuviere derecho a hacer la expropiación, una copia certificada de la sentencia definitiva e irrevocable que hubiese decidido sobre la admisión de dicha expropiaciónS.

Así las cosas, contrario a lo sostenido por la parte recurrente, el área en donde se sitúa el play deportivo -el cual conforme el plano registrado en mensuras está ubicado en los terrenos en litis- no puede ser considerada como área verde, ya que dicha edificación debió ser construida en el área institucional del proyecto, espacio que como ha quedado comprobado, no consta en los planos registrados por la promotora en la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales como debió ocurrir.

Que a diferencia de las áreas verdes, las cuales por efecto de la ley son bienes de dominio público, cuando el artículo 179, párrafo III, de la Ley núm. 176-07, del Distrito Nacional y los Municipios, refiere lo siguiente: para los fines de este artículo se consideran bienes de dominio público los espacios destinados para áreas verdes en los proyectos de urbanizaciones, sin alterar los derechos de los vecinos por otras legislaciones con el objetivo de garantizar la máxima protección jurídica de los mismos. Las áreas institucionales operan con restricciones de uso impuestas por la autoridad municipal al momento de aprobar los proyectos de urbanización a los promotores de proyectos, lo que se transmite de manera automática a los futuros propietarios. Razón por la cual el tribunal ha valorado conforme a derecho, al declarar que los derechos registrados de la señora Emilia Valdez no han sido cuestionados, y que los certificados de títulos que amparan sus derechos mantienen plena vigencia por efecto de los artículos 91 y 92 de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario.

En efecto, no pueden ser afectados antijurídicamente los derechos legítimamente registrados de los ciudadanos por actuaciones u omisiones de los entes públicos, en el cumplimiento de su obligación de conservación de los bienes del Estado. Que era una obligación de la entidad municipal (en ese momento del Ayuntamiento del Distrito Nacional), mantener con claridad la situación jurídica de los bienes propiedad del municipio, obligación que se desprende de los artículos 54, 55 y 56 de la Ley núm. 3456, sobre Organización del Distrito de Santo Domingo, vigente al momento en que fue emitido el decreto núm. 381-92: Eartículo 54. -Corresponde al Consejo Administrativo los bienes del Distrito y velar por su conservación y fructificación, así como por su mejor aplicación en provecho de los intereses del Distrito, ajustándose en todo a las disposiciones legales; artículo 55. -El Consejo deberá disponer cuanto fuere pertinente para establecer con claridad la situación jurídica de sus bienes y proceder a su saneamiento y registro en conformidad con la ley; artículo 56. -Deberá igualmente formar y mantener al día el catastro, inscribiendo en él, respecto de cada inmueble, su naturaleza y descripción, su situación, sus linderos, su extensión superficial, la naturaleza y la fecha del acto mediante el cual fue adquirido, los datos relativos a su transcripción o registro y el número y la fecha del certificado de título si se tratare de un inmueble registrado. Además, cuando el inmueble no estuviere saneado, se anotará para memoria cualquier reclamación relativa a1 mismoa.

En otro aspecto, el tribunal a-quo, oportunamente determinó que la irregularidad en la que incurrió el promotor del proyecto, al no consignar adecuadamente en el plano registrado en la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, las áreas que la ley exigía como áreas verdes y áreas institucionales, no puede oponerse a la compradora, señora Emilia Valdez, quien adquirió legítimamente sus derechos del señor Guillermo Salvador Villmant Naut, en fecha 26 de julio del año 1993. Que como tercer adquirente de buena fe, la recurrida no puede ser perturbada en el disfrute de su derecho de propiedad. Al respecto ha sido juzgado que la Ley 1542 sobre Registro de Tierras (vigente al momento de la adquisición de la señora Emilia Valdez) protege de manera especial a los terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe de un terreno registrado, en virtud de la creencia plena y absoluta que estos han tenido frente a un certificado de título que le ha sido mostrado. Las disposiciones de los artículos 138, 147, 173 y 192 de la mencionada ley son terminantes a este respecto y, por tanto, los derechos así adquiridos no pueden ser anulados mientras no se demuestre la mala fe de los terceros adquirentes .

Por otro lado sostiene la recurrente que la jurisdicción de envió debió, por tratarse de una eventual vulneración de los derechos de la colectividad, proceder a ordenar de oficio la reapertura de los debates, con el propósito de poner en causa a la Dirección General de Bienes Nacionales, para que se compruebe si fueron llevados a cabo los procedimientos correspondientes para ejecutar el decreto núm. 381-92; sin embargo, estas Salas Reunidas consideran que el tribunal no estaba en esa obligación, ya que tratándose de un proceso de interés privado en el que no se ha podido determinar el carácter de bienes públicos de los inmuebles en discusión, el juez no puede tomar un papel activo en perjuicio de uno de los litigantes, debiendo construir su criterio con los elementos de pruebas aportados por las partes al proceso.

En ese sentido ha sido juzgado que, la reapertura de debates es una facultad atribuida a los jueces y de la que estos hacen uso cuando estiman necesario y conveniente para el mejor esclarecimiento de la verdad, por lo que cuando ellos deniegan una solicitud a tales fines porque entienden que poseen los elementos suficientes para poder sustanciar el asunto, como ocurre en este caso, esa negativa no constituye una violación al derecho de defensa de la parte que la solicita ni tampoco un motivo que puede dar lugar a casación . Por lo que los alegatos y medios analizados carecen de fundamento.

Así las cosas, la corte a-qua ha decidido conforme al derecho al retener la vigencia y fuerza de los certificados de títulos que amparan los derechos de la señora Emilia Valdez, al no atribuir, por no haber sido demostrado por el recurrente, el carácter de áreas verdes, de los inmuebles objeto del proceso. Garantizando con ello las disposiciones del artículo 51 de la Constitución dominicana y artículos 90 y 91 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario.

Finalmente, el examen de la sentencia impugnada revela que la misma, contiene una relación completa de los hechos de la causa, así como motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, lo que ha permitido a estas Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, comprobar que, en la especie, se ha hecho una correcta aplicación de la ley y el derecho, razón por la cual procede rechazar el presente recurso de casación.

Al tenor del numeral 1 del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento.

Por todos los motivos expuestos, las SALAS REUNIDAS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, después de haber deliberado, FALLAN:

PRIMERO: Rechazan el recurso de casación interpuesto por el Ayuntamiento de Santo Domingo Este, contra la sentencia núm. 201800007, dictada en fecha 9 de enero de 2018, por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, en atribuciones de corte de envío.

SEGUNDO: Condenan al Ayuntamiento de Santo Domingo Este al pago de las costas del procedimiento en distracción y provechos de los abogados de la parte recurrida, el Dr. Rafael A. Rodríguez Socias, el Lcdo. Nicolas Upia de Jesús y la Lcda. María Elena Rodríguez.

TERCERO: Ordena al Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, notificar a las partes la presente sentencia y publicarla en la forma indicada en la ley.

Firmado: Luis Henry Molina Peña, Manuel R. Herrera Carbuccia, Francisco A. Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz, Fran Euclides Soto Sánchez, Justiniano Montero Montero, Samuel A. Arias Arzeno, Napoleón Estévez Lavandier, Moisés A. Ferrer Landrón, Vanessa E. Acosta Peralta, Rafael Vásquez Goico, Anselmo Alejandro Bello F. y Francisco A. Ortega Polanco. 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.

www.poderjudici