
Sentencia impugnada:	Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 13 de diciembre de 2017.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Luis Alexis Germán Guerrero.
Abogado:	Lic. Rafael E. Mieses Castillo.
Recurridos:	Hubert Matos Rodríguez y compartes.
Abogado:	Dr. Fernando Arturo Troncoso Saint Clair.

Juez ponente: Mag. Manuel Alexis Read Ortiz.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **16 de diciembre de 2020**, año 177° de la Independencia y año 158° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Luis Alexis Germán Guerrero, contra la sentencia núm. 1399-2017-S-00259, de fecha 13 de diciembre de 2017, dictada por la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

1. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 20 de febrero de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Rafael E. Mieses Castillo, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0560512-5, con estudio profesional abierto en la avenida Charles de Gaulle núm. 13, sector Mirador del Este, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, actuando como abogado constituido de la parte recurrente Luis Alexis Germán Guerrero, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 223-222222-2, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 6 de marzo de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. Fernando Arturo Troncoso Saint Clair, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1458753-8, con domicilio profesional en la calle Ramón Ramírez núm. 17, ensanche Luperón, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de Hubert Matos Rodríguez, Mercedes Rosario Hidalgo y Geovanny Francisco Bandera Martínez, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0494983-9, 001-1299591-5 y 001-1160714-9, con domicilio elegido en el estudio de su representante legal.

3. Mediante dictamen de fecha 22 de noviembre de 2019, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República estableció que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

4. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 11 de noviembre de 2020, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, en funciones de

presidente, Anselmo Alejandro Bello F., Moisés Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

II. Antecedentes

5. En ocasión de una litis sobre derechos registrado en desalojo del inmueble ubicado dentro de la parcela núm. 151-E-2-Subd-75, DC. 6, Santo Domingo, Distrito Nacional, incoada por Hubert Matos Rodríguez y Geovanny Francisco Bandera Martínez contra Luis Alexis Germán Guerrero, la Primera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó la sentencia núm. 20165333, de fecha 30 de septiembre de 2016, la cual acogió la demanda, ordenó el desalojo y puso a cargo del abogado del Estado su ejecución.

6. La referida decisión fue recurrida por Luis Alexis Germán Guerrero, dictando la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1399-2017-S-00259, de fecha 13 de diciembre de 2017, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de apelación interpuesto por *Luís Alexis Germán Guerrero*, por intermedio de su abogado apoderado el *Licdo. Rafael Mieses*, conforme consta en los motivos de esta decisión. **SEGUNDO:** CONFIRMA, la sentencia 20165333 de fecha 30 de septiembre del 2016, dictada por la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, del Distrito Nacional, por las razones esbozadas, cuyo dispositivo ha sido transcrito precedentemente. **TERCERO:** CONDENA al señor *Luis Alexis German Guerrero*, al pago de las costas del presente proceso, *distrayéndolas a favor del Lic. Fernando Arturo Sancler*, abogado de la parte recurrida que afirma haberlas avanzado en su totalidad. **CUARTO:** ORDENA a la Secretaria General del Tribunal Superior de Tierras, Departamento Central, realizar las siguientes actuaciones: a) DESGLOSAR, si así lo solicitaren, los documentos aportados al expediente por las partes, previa comprobación de calidades y dejar copia certificada de los mismos en el expediente. b) PROCEDER a la publicación y remisión al Registro de Títulos, a fin que procedan a levantar la inscripción inscrita sobre el inmueble en cuestión, así como dar cumplimiento al contenido de la presente sentencia en la forma que prevé la ley y sus reglamentos (sic).

III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Falta de base legal, falta de estatuir. **Segundo medio:** Falsa apreciación de los hechos y de las pruebas y violación al derecho de defensa. **Tercer medio:** De ausencia de retención de una falta del recurrido: violación a las normas sustantivas y a los criterios jurisprudenciales constante/Falta de motivación de hecho y derecho” (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

8. De conformidad con lo que establece la Constitución de la República, el artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia y el artículo 1° de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, esta Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

9. Para apuntalar el primer medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en falta de base legal al rechazar el recurso de apelación sin ponderar ningún texto legal ni fundamentar su decisión. Que en su decisión incurre en contradicción al sostener en su considerando cuarto la existencia de un contrato de comodato entre las partes, sin embargo, rechazó la excepción de incompetencia por él formulada basada en la falta del documento que acredite ese hecho.

10. Para fundamentar su decisión, en el aspecto abordado, el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“Que (...) el recurrente en su recurso de apelación solicita que este Tribunal se declare incompetente en razón de la materia, sobre la base de que el recurrente no ha alegado la propiedad del inmueble en

cuestión, sino que existe un contrato de comodato por lo que debe ser conocido ante el Tribunal Civil en virtud de lo que señala el decreto 48-07 sobre desahucio. Que el comodato es una figura jurídica establecida en los artículos del 1874 al 1891 del el Código Civil Dominicano, siendo que la definición de este tipo de contrato, está prevista en el artículo 1875, el cual establece: “El préstamo a uso o comodato es un contrato, por el cual una por las partes entrega una cosa a otro para servirse de ella, con obligación en el que la toma de devolverla después de haberla usado. De la definición anterior, es claro que el legislador estableció que para se diera la figura del comodato, tenía que intervenir un contrato entre las partes, sin embargo, aunque el proponente de la excepción de incompetencia que examina esta Corte, lo hace bajo el alegato de que lo que existe entre el recurrente y el recurrido es un contrato de comodato, y por ende es un asunto personal, el mismo no fue aportado ante esta Corte, ni reposa en el expediente que proviene del Tribunal de Jurisdicción Original; de ahí que, dado que en sentido general se trata de un inmueble registrado bajo el sistema Torrens propio de esta jurisdicción, procede rechazar la incompetencia planteada, por falta de prueba, en aplicación de los artículos 1315 del Código Civil y 3 de la ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario” (sic).

11. La valoración de los medios requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que mediante contrato de venta suscrito en fecha 29 de agosto de 2005, Geovanny Francisco Bandera y Mayra Milagros Ramírez, vendieron el inmueble identificado como parcela núm. 151-E-2-Subd-75, DC. 6, Santo Domingo, Distrito Nacional, a favor de Hurbert Matos, encontrándose ocupado el inmueble por Luis Alexis Germán Guerrero, motivo por el cual la hoy parte recurrida invocando su calidad de propietaria incoó una litis en solicitud de desalojo la cual fue acogida; b) que no conforme con la decisión la hoy parte recurrente interpuso recurso de apelación fundamentado, en esencia, en que existía un contrato de comodato suscrito entre él y el comprador, en virtud del cual ocupaba el inmueble, por lo que presentó una excepción de incompetencia sustentada en que la jurisdicción competente era la civil y solicitando que la litis fuera enviada ante un Tribunal Civil, por tratarse de un asunto de carácter personal, cuyo acuerdo se negaba a cumplir la hoy parte recurrida, siendo rechazada la excepción planteada, así como el recurso de apelación y confirmada la sentencia de primer grado, mediante la decisión ahora impugnada.

12. En los medios de casación bajo examen, la parte recurrente alega la falta de ponderación por parte del tribunal *a quo* de los argumentos en los cuales sustentó su recurso de apelación, sin embargo, contrario a lo alegado el tribunal *a quo* expuso los motivos de derecho en los cuales sustentó su decisión de rechazar la excepción de incompetencia en razón de la materia, sosteniendo que la parte recurrente no probó la existencia del contrato de comodato que justificara la autorización para ocupar el inmueble.

13. En virtud del principio procesal que establece que *quien alega un hecho en justicia debe probarlo*, consagrado en el artículo 1315 del Código Civil, supletorio en esta materia, era deber de la parte recurrente aportar el contrato en el que sustentaba su solicitud de incompetencia, a fin de demostrar la alegada relación contractual y la autorización para ocupar el inmueble, que constituiría dicho desalojo en una acción personal, competencia de la jurisdicción ordinaria; lo que no ocurrió en la especie, por tanto el tribunal *a quo* actuó correctamente.

14. En cuanto a la contradicción alegada, contrario a lo argüido por la parte recurrente, en el considerando 4 de la decisión impugnada el tribunal *a quo* se limita a realizar una referencia de la figura jurídica del comodato y de los textos del Código Civil que lo contemplan sin reconocer que se aportó al expediente el contrato suscrito por las partes ni que su existencia fuera un hecho no controvertido, por lo que no se contradice al rechazar la excepción de incompetencia por no aportar el documento que demostrara un vínculo contractual entre las partes en litis, sin incurrir con su acción en los vicios denunciados, por lo que se desestiman.

15. Para apuntalar el segundo y tercer medios de casación, los cuales se examinan reunidos por su estrecha vinculación y por resultar útil a la mejor solución del caso, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* no tomó en consideración las referencias de hecho y los argumentos expresados en su recurso de apelación. Que de manera *extrapetita* y sin hacerlo constar en la decisión rechazó la

solicitud de plazo para depositar un documento emanado del Abogado del Estado a fin de demostrar que el inmueble le fue entregado voluntariamente al hoy recurrente; que con su decisión vulneró su derecho de defensa e incurrió en la falta de motivos de hechos y de derecho.

16. Para fundamentar su decisión sobre el fondo de la litis, el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“(…) analizada la sentencia atacada conjuntamente con el recurso de apelación interpuesto y las pruebas aportadas por las partes, hemos comprobado que el recurrente manifiesta que la relación que lo une con el recurrido descansa en un contrato de comodato y que lo aportaran al proceso, sostiene además que la juez a quo falló *extrapetita* porque la parte demandante no solicitó nada en el aspecto decidido. Que contrariamente a lo alegado por el recurrente, la juez a quo, para fallar como lo hizo, estableció que procedía el desalojo, en razón de que el señor Luís Alexis Germán Guerrero, no probó mediante alguna justificación o documento que estuviera ocupando legalmente el inmueble de que se trata propiedad del señor Geovanny Francisco Bandera, apreciando en ese mismo orden la Juez A-quo, que: *“el caso que nos ocupa por la documentación que reposa en el expediente quedó revelado que el inmueble en cuestión es propiedad del señor Geovanny Francisco Bandera Martínez, en ese sentido, siendo que el desalojo, de conformidad con el artículo 47 de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario: “ Es el procedimiento mediante el cual se libera un inmueble registrado de cualquier ocupación ilegal”, y habiendo este tribunal comprobado que existe una violación al derecho de propiedad del Sr. Geovanny Francisco Bandera Martínez, en el sentido de haber una ocupación ilegítima, sin ninguna justificación ni documento que así lo avale, este tribunal ordena al Sr. Luís Alexis Germán Guerrero, así como a cualquier persona que se encuentre ocupando la Parcela No. 151-E-2-Subd-75 del Distrito Catastral No. 06 del municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, el desalojo inmediato del mismo.* Que para esta Corte, el tribunal de primer grado hizo una correcta apreciación de los hechos y mejor aplicación del derecho, una vez que el hoy recurrente, no probó por ningún medio, tener calidad, ya fuera de co-propietario, inquilino, comodato o cualquiera otra figura jurídica establecida, que justifique su ocupación en la parcela No. 151-E-2-Subd-75, D.C. 6, Santo Domingo, contrariamente, el recurrido al aportar el contrato de compra venta de inmueble demostró al tribunal tener un derecho susceptible de ser registrado y proveniente de un derecho ya registrado, como se demuestra en el Certificación de Estado Jurídico que reposa en el proceso. Que en sentido general la prueba en la jurisdicción inmobiliaria, como fundamento en toda pretensión, está regulada por el artículo 1315 del referido Código que expresa (...)” (sic).

17. En los medios de casación bajo examen, la parte recurrente alega la falta de ponderación por parte del tribunal *a quo* de los medios en los cuales sustentó su recurso de apelación, sin embargo, expone dichos alegatos sin señalar, de manera precisa, cuáles argumentos o hechos no fueron valorados por el tribunal *a quo* ni establece cómo inciden en el proceso los medios que refiere fueron ignorados. Es criterio jurisprudencial que *los jueces de fondo no están obligados a contestar alegatos que no están vinculados íntima y directamente a la solución del litigio*; que correspondía a la parte recurrente indicar los medios que alegadamente no fueron ponderados, para poner a esta corte de casación en condiciones de evaluar si ejercían una influencia determinante para modificar la decisión adoptada.

18. En cuanto al alegato apoyado en que el tribunal *a quo* falló *extrapetita* al rechazar la solicitud de plazo para depósito de un documento emanado del Abogado del Estado que acreditaba que el señor Huber Matos, comprador, entregó de manera voluntaria las llaves del inmueble al señor Luis Germán Guerrero, demandado en desalojo. Es pertinente aclarar que el fallo *extrapetita* se configura *cuando se conceden derechos distintos a los solicitados por las partes en sus conclusiones*; que, en primer lugar, es preciso señalar que el argumento expuesto por el recurrente no configura el vicio por él alegado. En adición, en la decisión impugnada no consta que fuera formulada la solicitud de plazo al cual alude la parte recurrente; al respecto la jurisprudencia sostiene que si el tribunal *no transcribe ni pondera en su decisión las conclusiones de una de las partes, esta puede someter en casación una transcripción del acta de la audiencia en la que formuló sus conclusiones*; en este caso, era deber de la parte recurrente aportar el acta de audiencia a fin de que esta corte de casación valorara si fue realizado el pedimento ante el

tribunal *a quo* y cuál fue la respuesta otorgada, lo que impide a esta Tercera Sala valorar el planteamiento que en este aspecto realiza la parte recurrente.

19. Finalmente, del examen de la sentencia impugnada se verifica que contiene fundamentos precisos y pertinentes, así como una adecuada relación de los hechos y el derecho que la sustentan, por lo que procede rechazar el presente recurso de casación.

20. Al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento.

V. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada y con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Luis Alexis Germán Guerrero, contra la sentencia núm. 1399-2017-S-00259, de fecha 13 de diciembre de 2017, dictada por la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor y provecho del abogado de la parte recurrida Dr. Fernando Arturo Troncoso Saint Clair, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte o totalidad.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico.

César José García Lucas, Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella y fue leída en la audiencia pública en la fecha en ella indicada.