

---

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 29 de septiembre de 2016.
Materia:	Tierras.
Recurrentes:	Procesadora Avícola, C. por A. y compartes.
Abogados:	Licdos. Luis Veras Lozano y José Alberto Vásquez.
Recurrida:	Rosa Elena Campos Santana.
Abogado:	Dr. Teófilo De Jesús Valerio.

*Juez ponente: Mag. Anselmo Alejandro Bello F.*

## 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 Carbuccion, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos de 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 las sociedades comerciales Procesadora Avícola, C. por A., Molinos del Yaque, C. por A., y Eduardo Antonio García, contra la sentencia núm. 201600468, de fecha 29 de septiembre de 2016, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

### I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 19 de diciembre de 2016, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. Luis Veras Lozano y José Alberto Vásquez, dominicanos, con estudio profesional, abierto en común, en la calle Transversal núm. 11, sector Jardines Metropolitanos, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago y domicilio *ad hoc* en la oficina del Lcdo. Jaime de Jesús Domínguez, ubicada en la calle José Gabriel García núm. 404, sector Ciudad Nueva, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de las sociedades comerciales Procesadora Avícola, C. por A. y Molinos del Yaque, C. por A, organizadas y existentes de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social ubicado en el municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, representadas por Eduardo Antonio García, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0094997-7, quien además actúa en su propio nombre.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 16 de mayo de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por el Dr. Teófilo de Jesús Valerio,

dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0246917-6, con estudio profesional abierto en la calle Pedro Tapia núm. 5, módulo 3-9, sector Román I, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago y domicilio *ad hoc* en la firma de abogados y consultores “Dr. Carlos Felipe & Asociados”, ubicada en la avenida Bolívar núm. 241, *suite* 301, edif. Bienvenida, sector La Julia, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de Rosa Elena Campos Santana, dominicana, provista de la cédula de identidad y electoral núm. 031-02772327-1, domiciliada y residente en la carretera Duarte km 7, municipio Licey al Medio, provincia Santiago.

3. Mediante dictamen de fecha 27 de enero de 2020, 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 24 de noviembre de 2020 integrada por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Anselmo Alejandro Bello F., y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

#### *II. Antecedentes*

5. La parte hoy recurrida Rosa Elena Campos Santana, incoó una litis sobre derechos registrados en solicitud de desalojo judicial contra Miguelina Altagracia Campos Santana y Eduardo Antonio García, representante de las sociedades comerciales Procesadora Avícola, C. por A. y Molinos del Yaque, C. por A., dictando el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago la sentencia núm. 20150002, de fecha 14 de enero de 2015, la cual acogió las conclusiones incidentales plantadas por Eduardo Antonio García y declaró inadmisibles la litis incoada por Rosa Elena Campos Santana.

6. La referida decisión fue recurrida en apelación por Rosa Elena Campos Santana, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 201600468, de fecha 29 de septiembre de 2016, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** *Acoge en el fondo el recurso de apelación, de fecha 1 de abril del 2015 y depositado en fecha 6 del mes de abril del 2015, interpuesto por el Dr. Teófilo De Jesús Valerio y el Lic. Edward Cruz Martínez, en representación de la señora ROSA ELENA CAMPOS SANTANA, contra la sentencia No. 20150002, de fecha 14 del mes de enero del 2015, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago. SEGUNDO:* *Revoca en todas su parte la sentencia No. 20150002, de fecha 14 del mes de enero del 2015, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, por los motivos expuestos. TERCERO:* *Condena a las partes recurridas MIGUELINA ALTAGRACIA CAMPOS Y EDUARDO GARCÍA, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del Dr. Teófilo De Jesús Valerio, quien afirma haberlas avanzados. CUARTO:* *Ordena el envío de dicho expediente al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, para que continúe con la instrucción y fallo del mismo. (sic).*

#### *III. Medio de casación*

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: “**Único medio:** Violación por falsa interpretación del Art. 47, párrafo 1, de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y del Art. 69 de la Constitución de la República, Desnaturalización de los hechos y falta de base legal” (sic).

#### *IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar*

**Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.**

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.

#### *V. Incidentes*

*En cuanto a la inadmisibilidad del recurso de casación*

9. La parte recurrida solicita, en su memorial de defensa, que sea declarado inadmisibile el presente recurso de casación por carecer de objeto, en razón de que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte no estatuyó sobre el fondo del proceso, ya que en primer grado no fue conocido el fondo de la demanda.

10. Como el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, procede examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

11. El artículo 1° de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación establece que: *La Suprema Corte de Justicia decide como Corte de Casación si la Ley ha sido bien o mal aplicada en los fallos en última o única instancia pronunciados por los tribunales del orden judicial. Admite o desestima los medios en que se basa el recurso, pero sin conocer en ningún caso del fondo del asunto.*

12. Del análisis del medio de inadmisión propuesto se comprueba que, si bien es cierto que en el caso en cuestión aún no ha sido decidido el fondo de la demanda, la sentencia ahora impugnada revocó la sentencia de primer grado que declaró inadmisibile la demanda, declarando implícitamente el tribunal *a quo* su admisibilidad al haber remitido el asunto al tribunal de primer grado para que continúe instruyéndolo, por lo que resulta ser una sentencia definitiva que decide sobre un incidente; en ese orden, ha sido un criterio constante de esta Suprema Corte de Justicia que *las sentencias que deciden un medio de inadmisibilidad o una excepción son definitivas en cuanto al incidente planteado*, razón por la cual el recurso de casación que contra ellas se interpone resulta admisible, como en la especie.

13. En consecuencia, se rechazan las conclusiones incidentales propuestas por la parte recurrida y se procede al examen del medio de casación que sustenta el recurso.

14. Para apuntalar el único medio de casación propuesto, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en los vicios invocados al no valorar que la presente litis pretende que sea ordenado el desalojo contra la parte hoy recurrente las sociedades comerciales Procesadora Avícola, C. por A. y Molinos del Yaque, C. por A., representadas por Eduardo Antonio García, los cuales tienen derechos registrados dentro de la parcela núm. 15, Distrito Catastral núm. 9, provincia Santiago, amparados sus derechos en la constancia anotada núm. 133, matrícula núm. 020002564, expedidas por el Registro de Títulos del Departamento de Santiago, por lo que, en virtud del artículo 47 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, prohíbe el desalojo de un copropietario, razón por la cual resulta inadmisibile la acción en desalojo incoada por la parte hoy recurrida, tal y como estableció el tribunal de primer grado, debiendo, en tal caso, proceder previamente a deslindar sus derechos registrados a fin de poder solicitar el desalojo; que al revocar la sentencia de primer grado, el tribunal *a quo* incurrió en una falsa interpretación del artículo 47 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, y del artículo 69 de la Constitución, al mismo tiempo que desnaturalizó los hechos de la causa, ya que el medio de inadmisión acogido no violó la tutela judicial efectiva al no conocer el fondo del proceso, ni la misma es inconstitucional ya que al declararse la acción inadmisibile, el tribunal de primer grado decidió, de manera razonada, la causa legal de la litis planteada.

15. Para fundamentar su decisión el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“Que la Juez a-qua, declaró inadmisibile la presente demanda en desalojo acogiendo un pedimento de la parte demandada, en virtud de las disposiciones del párrafo 1 del artículo 47 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, que establece que no procede el desalojo de otro con una constancia anotada [...] Que este Tribunal de alzada, es de criterio que la Juez de primer grado no podía declarar inadmisibile la demanda en desalojo dando como fundamento las disposiciones anteriormente transcritas, ya que su demanda debía ser juzgada y analizada en el fondo, porque al declararla inadmisibile limita el acceso a la justicia que es un derecho fundamental, violentando con su decisión las disposiciones del numeral 1, del artículo 69 de la Constitución Dominicana, que expresa que: “Toda persona tiene derecho a una justicia accesible, oportuna y gratuita”. Que contrario a lo decidido por la Juez a-qua, si se comprueba que un copropietario ocupa una porción con una extensión mayor de la que tiene registrada en su Constancia

anotada o si se comprueba que ocupa una porción distinta a la descrita en el acto por el cual adquirió sus derechos en la parcela, puede ordenarse contra este el desalojo de la porción excedente, a través de una demanda en desalojo judicial” (sic).

16. De la valoración del medio indicado se comprueba, que el vicio invocado se sostiene en una violación a la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario imputada al tribunal *a quo*, por revocar la sentencia de primer grado que declaró inadmisibile la litis sobre derechos registrados por tratarse de una solicitud de desalojo contra un copropietario dentro del inmueble en litis.

17. En ese orden, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha establecido como jurisprudencia constante que: *... aunque los jueces del Tribunal Superior de Tierras en el fallo impugnado, para rechazar el recurso se sustentaron en los predicamentos del artículo 47 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro de Tierra; esta Sala de la Suprema Corte de Justicia reafirma, que las disposiciones normativas contenidas en dicho artículo, que prohíben el desalojo entre aquellos que están en igualdad de condiciones, derivado de un deslinde, dicha disposición no impide que se ordene el desalojo entre copropietarios, cuando con los medios de pruebas aportadas se ha demostrado que uno de ellos ocupa una porción por encima del área que tiene registrada en su constancia anotada que es a la que tiene derecho a ocupar, o cuando también se haya podido probar que un copropietario, conforme los datos descriptivos de ubicación configurados en el acto o convenio por medio del cual adquirió sus derechos en la parcela mantiene una ocupación en un área con delimitaciones descriptivas distinta.*

18. Asimismo, esta Tercera Sala ha reiterado de manera constante que: *La restricción contenida en el párrafo I del artículo 47 de la Ley 108-05, según la cual no procede el desalojo de un copropietario del mismo inmueble contra otro en virtud de una constancia anotada, es aplicable exclusivamente para el proceso de desalojo administrativo ante el Abogado del Estado y no se impone a los tribunales de tierras, que pueden ordenar el desalojo de uno de los titulares de una carta constancia si comprueban que este ocupa materialmente terrenos que no le corresponden.*

19. Basado en los criterios indicados, el artículo 47 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario no representa un obstáculo para conocer de la acción solicitada en desalojo contra un copropietario y su aplicación solo es deducible mediante la instrucción y ponderación de los méritos de la demanda a través del conocimiento del fondo; es por ello que no es necesario deslindar el inmueble cuando de la instrucción del caso se determine la existencia o no de violación a la propiedad registrada, conforme concluyó el tribunal *a quo* en su sentencia.

20. En esa línea argumentativa, el tribunal *a quo* señala que al declarar el tribunal de primer grado la inadmisibilidad de la litis sobre derechos registrados, sustentado en los criterios señalados en el artículo 47 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, realizó una deficiente interpretación del espíritu de la norma que impidió a la parte recurrida el libre ejercicio de su derecho a accionar en justicia y con ello garantizar el goce y disfrute del inmueble en litis, según consta en el artículo 69 de la Constitución, lo que permite a esta Tercera Sala evidenciar que el tribunal *a quo* realizó una valoración correcta de los hechos de la causa y de las pruebas presentadas, sin incurrir en la interpretación errada de la ley ni en la desnaturalización de los hechos de la causa, invocados en su recurso de casación, careciendo de fundamento jurídico, por lo que deben ser desestimados, procediendo, en consecuencia, rechazar el presente recurso de casación.

21. 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 de procedimiento, sin embargo, las costas podrán ser compensadas en todo o en parte, cuando los litigantes sucumbieren en puntos respectivos de sus conclusiones.

#### *VI. 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 las sociedades comerciales Procesadora Avícola, C. por A. y Molinos del Yaque, C. por A., y Eduardo Antonio García, contra la sentencia núm. 201600468, de fecha 29 de septiembre de 2016, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

**SEGUNDO:** COMPENSA las costas del procedimiento.

**Firmando: 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, en la fecha arriba indicada, y leída en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados.