
Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 13 de septiembre de 2013.
Materia:	Tierras.
Recurrentes:	Felícita Zapata Berroa y Rafael González Ortiz.
Abogado:	Lic. Bienvenido Mercedes.
Recurrida:	Carmen Dinorah Santana González.
Abogada:	Licda. Johanna Patricia Cruz Montero.

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 Felícita Zapata Berroa y Rafael González Ortiz, contra la sentencia núm. 20134216, de fecha 13 de septiembre de 2013, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 5 de febrero de 2014, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Bienvenido Mercedes, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0502619-9, con estudio profesional abierto en la avenida Caamaño núm. 110, municipio y provincia San Pedro de Macorís y con domicilio *ad hoc* en la oficina de abogados “Dr. Emilio Santana y Asocs.” ubicada en la intersección formada por las calles Beler y Las Carreras núm. 101, sector Ciudad Nueva, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de la parte recurrente Felícita Zapata Berroa y Rafael González Ortiz, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 026-0080641-4 y 008-0006905-6, domiciliados y residentes en la calle Los Caracoles núm. 2, sector Brisas del Mar, km 6 carretera La Romana - San Pedro de Macorís.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 13 de noviembre de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por la Licda. Johanna Patricia Cruz Montero, dominicana, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0058786-5, con estudio profesional abierto en el bufete jurídico “Castillo Melo y Asocs.”, ubicado en la avenida Santa Rosa núm. 181, municipio y provincia La Romana y domicilio *ad hoc* en la calle Primera núm. 8, sector Mirador de Arroyo Hondo, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogada constituida de Carmen Dinorah Santana González, dominicana, provista de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0083760-9, domiciliada y residente en la calle Respaldo San Miguel núm. 73, sector Villa Verde, municipio y provincia La Romana.

3. Mediante dictamen de fecha 31 de octubre 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 2 de noviembre de 2020, integrada por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Anselmo Alejandro Bello F., y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

II. Antecedentes

5. En ocasión de la litis sobre derechos registrado incoada por Carmen Dinorah Santana González en desalojo del inmueble ubicado dentro de la parcela núm. 1-A-324, DC. 2/2, municipio y provincia La Romana, contra Felícita Zapata Berroa y Rafael González Ortiz, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís dictó la sentencia núm. 20134216, de fecha 13 de septiembre de 2013, la cual rechazó la excepción de incompetencia planteada por la parte demandada y retuvo la competencia del tribunal para conocer la litis.

6. La referida decisión fue recurrida por Felícita Zapata Berroa y Rafael González Ortiz, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 20134216, de fecha 13 de septiembre de 2013, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto en ocasión de la sentencia No. 20120266, dictada en fecha catorce (14) de mayo del año 2012, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, por los señores FELICITA ZAPATA BERROA Y RAFAEL GONZÁLEZ ORTIZ en contra de la señora CARMEN DINORAH SANTANA GONZÁLEZ. **SEGUNDO:** RECHAZA en cuanto al fondo el indicado recurso, y en consecuencia CONFIRMA en todas sus partes la sentencia recurrida, por las razones indicadas. **TERCERO:** CONDENA a las partes recurrentes Felícita Zapata Berroa y Rafael González Ortiz, al pago de las costas generadas en el procedimiento a favor de la abogada Johanna Patricia Cruz, por las razones dadas (sic).

III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Violación por inobservancia a las reglas de procedimiento contenidas en la ley 108-05. **Segundo medio:** Violación a la Ley núm. 821 de 1927 y sus modificaciones actuales. **Tercer medio:** Inobservancia a las reglas de derechos fundamentales inherente a la persona. **Cuarto medio:** Desnaturalización de los hechos” (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, segundo, tercer y cuarto medios de casación, los cuales se examinan reunidos por resultar útil a la solución del litigio, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* desnaturalizó los hechos pues ambas partes eran adquirentes de derechos registrados y ninguna había realizado la transferencia; que la parte recurrida es adquirente de derecho en la parcela núm. 1-A-234, mientras que la parte recurrente adquirió derechos en la parcela núm. 1-A del DC. 2/2, municipio y provincia La Romana, por lo que el tribunal *a quo* no podía señalar que se trata de una litis sobre derechos registrados, sin que la parte recurrida aportara ningún documento que demuestre el registro de los derechos. Que la parte recurrida sustentaba su calidad en el llamamiento en intervención forzosa de Francisco Castillo Melo, de quien adquirió el derecho sobre el inmueble, pero no demostró su alegato de haberlo llamado en intervención ni en garantía; que el tribunal *a quo* no tenía competencia para conocer la demanda en garantía de venta bajo firma privada, vulnerando con su actuación las reglas procesales contenidas en los artículos 3, 30 y 39 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario.

10. Continúa alegando, que además de la incompetencia de la jurisdicción inmobiliaria para conocer el asunto, la demanda resultaba inadmisibles pues fue relanzada por la misma demandante contra los mismos demandados y con relación a los hechos juzgados por un tribunal ordinario; que al no valorar las demás pruebas con las cuales hubiese declarado la demanda inadmisibles por la autoridad de la cosa juzgada, el tribunal *a quo* falló en inobservancia del debido proceso y la tutela judicial efectiva.

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

“que tal y como indicó el tribunal de primer grado, en el caso de la especie el inmueble objeto de contestación del cual se demanda el desalojo de los hoy recurrentes, se encuentra debidamente registrado, lo que se demuestra con la Certificación de Estado Jurídico emitida por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís en fecha 13 de agosto del año 2009, la cual se encuentra depositada en el expediente, por lo que de conformidad con lo que establece el artículo 49 de la ley 108-05 y los artículos 161 y 162 del Reglamento de los Tribunales de Tierra, los jueces de la jurisdicción inmobiliaria son competentes para conocer del procedimiento de desalojo de inmueble que se encuentren registrado y las razones en las que sustenta el demandado, hoy recurrente, la excepción presentada, no tipifica motivos de declaratoria ante otro tribunal, por lo que las razones las dadas por el tribunal de primer grado, procede rechazar el recurso de apelación incoado por los señores FELICITA ZAPATA BERROA y RAFAEL GONZÁLEZ ORTIZ, y en consecuencia confirmar la sentencia recurrida, tal y como se hará consta en el dispositivo de esta sentencia” (sic).

12. Del examen de la sentencia impugnada se advierte, que el tribunal *a quo* rechazó el recurso de apelación y confirmó la decisión de primer grado mediante la cual se rechazó la excepción de incompetencia planteada por la parte demandada, siendo el único aspecto puesto a su consideración, sustentado en que el inmueble se encontraba registrado, por lo que era competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria conocer los conflictos en torno al derecho. Mediante los medios que se examinan, los recurrentes impugnan la decisión sosteniendo que el tribunal *a quo* vulneró sus derechos y desnaturalizó los hechos al indicar que se trataba de una litis sobre derechos registrados, no obstante, la parte demandante, hoy parte recurrida, no haber probado que realizó el registro de los derechos sobre el inmueble del cual solicitaba el desalojo.

13. Siendo la excepción de incompetencia el aspecto principal puesto a la ponderación del tribunal *a quo*, este comprobó, mediante la certificación expedida por el Registro de Títulos, que los derechos en litis se encontraban registrados, por lo que tal como indica la decisión impugnada los jueces de la jurisdicción inmobiliaria son competentes para conocer de las demandas en desalojo sobre inmuebles registrados; además, es preciso indicar que *no es determinante para que la jurisdicción inmobiliaria resulte competente que el acto de disposición de derechos sobre inmuebles registrados se encuentre sometido al registro, sino que la competencia puede resultar del hecho de que el acto o convención tenga vocación de registro*; es decir, que no obstante encontrarse el derecho sustentado en un acto de venta, su vocación de registro otorga competencia a la jurisdicción inmobiliaria para conocer de los conflictos en torno al derecho; contrario a lo alegado por la parte recurrente, en la decisión impugnada no consta que hayan sido sometidos a la consideración del tribunal *a quo* argumentos relativos a la demanda en garantía de venta ni intervención forzosa de Francisco Castillo Melo, por lo que, al no ser argumentos propuestos y valorados ante los jueces de fondo, no pueden ser presentados por primera vez en casación a fin de atribuirle las violaciones de derecho invocadas, motivo por el cual se desestiman los aspectos examinados.

14. En cuanto a la inadmisibilidad por cosa juzgada, la parte recurrente alega que era deber del tribunal *a quo*, luego de anular la decisión apelada, avocarse a conocer el fondo de la demanda a fin de declararla inadmisibles por cosa juzgada, pues fueron aportados los elementos probatorios que demostraban que la demanda había adquirido la autoridad de la cosa juzgada por sentencia dictada en la jurisdicción ordinaria. Que siendo la excepción de incompetencia el único aspecto decidido en la sentencia apelada, que debía ser examinado previo a la valoración del cualquier otro pedimento realizado al tribunal, al haberse confirmado la decisión de primer grado y retener la competencia para conocer de la

litis en desalojo, no estaba obligado a avocarse al fondo; que en efecto, el artículo 473 del Código de Procedimiento Civil que establece la figura de la avocación y aplicable a la materia inmobiliaria concede a la alzada una mera facultad (“podrán”), no una obligación.

15. Es criterio jurisprudencial, que *la facultad de avocación solo puede ser ejercida por los jueces de alzada en los casos previstos por la ley y bajo las siguientes condiciones: a) si la sentencia apelada decide sobre un incidente del procedimiento sin resolver el fondo; b) si la sentencia es revocada en apelación; c) si el pleito se halla en estado de recibir fallo sobre el fondo...*; que en este caso, fue confirmada la decisión apelada y el asunto no se encontraba en estado de recibir fallo, pues no habían concluido al fondo, es decir, no se encontraban reunidos los elementos para ejercer la facultad de avocación y conocer los demás aspectos de la demanda, por tanto se rechaza el aspecto examinado.

16. 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.

17. 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 Felícita Zapata Berroa y Rafael González Ortiz, contra la sentencia núm. 20134216, de fecha 13 de septiembre de 2013, dictada por el Tribunal Superior de Tierras de 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 en provecho de la Lcda. Johanna Patricia Cruz Montero, abogada de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

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.