

---

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 26 de diciembre de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Luis Manuel Camilo Frías.
Abogados:	Licdos. Jhonny Ogando De los Santos, Rolando Del Orbe Polanco y Luis Manuel Frías Marte.
Recurridos:	Juan José Leonardo Morales y Carmen De la Cruz Concepción.
Abogada:	Licda. Rosa Elba Lora De Ovalle.

*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 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 Luis Manuel Camilo Frías, contra la sentencia núm. 2018-0269, de fecha 26 de diciembre de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

### ***I. Trámites del recurso***

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 22 de marzo de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Luis Manuel Camilo Frías, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 059-0004384-4, domiciliado y residente en la estancia carretera San Francisco de Macorís – Nagua, municipio Pimentel, provincia Duarte; quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Jhonny Ogando de los Santos, Rolando del Orbe Polanco y Luis Manuel Frías Marte, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0390514-7, 001-0073465-6 y 059-0020036-0, con estudio profesional abierto en común en la calle Las Carreras, residencial Los Farallones, edif. 24, apto. 101, ensanche Isabelita, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 3 de mayo de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Juan José Leonardo Morales y Carmen de la Cruz Concepción, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 057-0006526-9 y 057-002524-9, quienes hacen elección de domicilio en el de su abogada constituida la Licda. Rosa Elba Lora de Ovalle, dominicana, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 056-0074639-9, con estudio profesional en la calle El Carmen núm. 18, altos, municipio y provincia San Francisco de Macorís y domicilio *ad hoc* en la oficina de abogados “Martes y Asociados”, ubicada en la

avenida 27 de Febrero esquina Leopoldo Navarro, Plaza Caribe Tours, segundo nivel, Santo Domingo, Distrito Nacional.

3. Mediante dictamen de fecha 12 de marzo 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*, 9 de diciembre de 2020, integrada por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Moisés Ferrer Landrón 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 registrados en desalojo incoada por Juan José Leonardo Morales y Carmen de la Cruz Concepción contra Luis Manuel Camilo Frías, relativa a la parcela 318232843061, municipio Pimentel, provincia Duarte, la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Francisco de Macorís dictó la sentencia núm. 012920180089, de fecha 11 de mayo de 2018, que acogió la demanda original, ordenándose el desalojo de Luis Manuel Camilo Frías o de cualquier persona que se encontrara ocupando el inmueble y rechazó la demanda reconventional incoada por el demandado.

6. La referida decisión fue recurrida en apelación por Luis Manuel Frías Marte, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste la sentencia núm. 2018-0269, de fecha 26 de diciembre de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** *Se acoge en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto el 14 del mes de Junio del año 2018, por el Sr. Luis Manuel Camilo Frías, a través de sus abogados apoderados, Licdos. Rolando del Orbe Polanco y Luis Manuel Frías Marte, en contra de la Sentencia No. 0129201800089 de fecha 11 de mayo del 2018, emitida por la Primera Sala Liquidadora del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Francisco de Macorís, por haber sido hecho en tiempo hábil y de conformidad con las normas legales, y rechazarlo en cuanto al fondo, en virtud de las razones precedentemente expuestas en el cuerpo de esta sentencia.* **SEGUNDO:** *Se rechazan en cuanto el fondo las conclusiones vertidas por la parte recurrente, Sr. Luis Manuel Camilo Frías en la audiencia de fecha 31 del mes de Octubre del año 2018, a través de sus abogados apoderados, Licdos. Rolando del Orbe Polanco y Luis Manuel Frías Marte, por las razones dadas anteriormente.* **TERCERO:** *Se acogen las conclusiones al fondo vertidas por la parte recurrida, en la audiencia de fecha 31, del mes de Octubre del año 2018, Sres. Juan José Leonardo Morales y Carmen de la Cruz Concepción, a través de su abogada apoderada, Licda. Rosa Elva Lora de Ovalle, por los motivos que anteceden.* **CUARTO:** *Se condena al pago de las costas del procedimiento a la parte recurrente, con distracción y provecho a favor de la abogada de la parte recurrida, Licda. Rosa Elva Lora de Ovalle, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.* **QUINTO:** *Se ordena a la Secretaría General de este Tribunal, comunicar la presente Sentencia al Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, para los fines indicados en el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria y su ejecución* **SEXTO:** *Se ordena a la Secretaría General de este Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, disponer el desglose de las piezas que integran el expediente, cuando la decisión adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, a favor de las partes, en virtud de la Resolución No. 06-2015, del 9 de febrero del año 2015, dictada por el Consejo del Poder Judicial Dominicano.* **SEPTIMO:** *Se confirma la sentencia No.0129201800089 de fecha 11 de mayo del año 2018, dictada por la Primera Sala Liquidadora del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Francisco de Macorís, con relación a la Parcela de referencia, cuyo dispositivo es el siguiente:* **Primero:** *Rechaza en todas sus partes la demanda reconventional depositada en fecha 25 de Abril del año 2016, que interpusiera la parte demandada en este proceso el señor Luis Manuel Camilo Frías, en contra de los demandantes señores Juan José Leonardo Morales y Carmen de la Cruz Concepción por las razones dadas;* **Segundo:** *Acoge la Litis Sobre Derechos registrados depositada en fecha 31/03/2016, consistente en demanda en Desalojo Judicial, incoada por el señor Juan José Leonardo Morales en contra del señor Luis Manuel Camilo Frías, y en consecuencia:*

*Ordenar el desalojo del señor Luis Manuel Camilo Frías o cualquier otra persona que ocupa la Porción de terreno de 588.67 metros cuadrados, amparado en el Certificado de Título matrícula No. 1900007042 propiedad de los señores Juan José Leonardo Morales y Carmen de la Cruz Concepción, de igual forma ordenando al abogado del Estado ante la Jurisdicción Inmobiliaria el otorgamiento de la Fuerza Pública a estos fines; **Tercero:** Compensa las Costas; **Cuarto:** La Presente decisión es susceptible de ser recurrida en apelación, dentro del plazo de 30 días a partir de su notificación, por mandato del artículo 81 de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario; **Quinto:** Ordena a la Secretaria de este tribunal, comunicar la presente decisión a la Oficina del Registro de Títulos del Departamento de San Francisco de Macorís; a las partes interesadas para los fines legales correspondientes, y al Abogado del Estado ante la Jurisdicción Inmobiliaria de este Departamento Judicial” (sic).*

### *III. Medio de casación*

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: “Único medio: Falsa y errónea aplicación de la norma jurídica, desnaturalización de los hechos y del derecho”.

### *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 Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

### *V. Incidentes*

9. La parte recurrida solicita, en su memorial de defensa, que se declare la nulidad del acto de emplazamiento núm. 798-2019, de fecha 1 de abril de 2019, instrumentado por Miguel Ángel Grullar, alguacil ordinario del Juzgado de Trabajo de la provincia Duarte, por cuanto se citó a comparecer en la Suprema Corte de Justicia, situada en la calle Hipólito Herrera Billini, Centro de los Héroes, Santo Domingo, Distrito Nacional, lo que causó un perjuicio a la parte recurrida, pues al intentar depositar su escrito en esa dirección se encontró que no es el lugar donde está situada la Suprema Corte de Justicia, violentándose las disposiciones de los artículos 1, 2 y 3 de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación; 32 y siguientes de la Ley núm. 834-78 y 61 del Código de Procedimiento Civil.

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. Con respecto al emplazamiento, esta Suprema Corte ha juzgado lo siguiente: *Las formalidades para la interposición de los recursos son sustanciales y no pueden ser sustituidas por otras; también se ha estatuido en múltiples ocasiones que la sanción a su incumplimiento -la nulidad del acto- solo puede ser pronunciada cuando la misma ha causado un agravio al destinatario de este.* En ese mismo sentido, se ha considerado que: *Las formas procesales que deben ser observadas por las partes en el curso de un litigio, son aquellas precisiones que rigen acerca del modo, lugar y tiempo que deben realizarse los actos del proceso, cuya finalidad es permitir el ejercicio del derecho de defensa de las partes y que, cuando una de las partes ha incumplido alguna de las formas procesales previstas, lo que el juez debe verificar es su efecto, es decir, si ha causado alguna violación al derecho de defensa.*

12. En esas atenciones, esta Tercera Sala de Suprema Corte de Justicia verifica que no se violó la Ley de Procedimiento de Casación, a pesar de no indicarse la dirección correcta de esta corte en el acto de emplazamiento dirigido a la parte recurrida, por cuanto el error no le impidió que depositara su memorial de defensa en tiempo oportuno; en ese orden, ha sido criterio de esta Tercera Sala por la máxima de que “no hay nulidad sin agravio”, que la nulidad es la sanción que prescribe la ley para los actos de procedimiento que no reúnen o no cumplen las formalidades que ella establece y solo debe ser pronunciada cuando la formalidad omitida o irregularmente consignada ha perjudicado los intereses de la defensa; en este caso, la parte recurrida no ha podido establecer ni demostrar el perjuicio que esto le

causado, razón por la cual se desestima el incidente propuesto y *se procede al examen del recurso de casación*.

13. Para apuntalar su único medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los hechos, errónea interpretación de la ley y de los elementos de prueba al establecer que la jurisdicción inmobiliaria era la competente para conocer de la demanda en desalojo, cuando el artículo 47 de la Ley núm. 108-05, en su párrafo II, indica que el desalojo contra el ocupante de un inmueble que cuenta con la autorización del propietario debe perseguirse por ante la jurisdicción ordinaria, tal como en este caso que el ocupante contaba con la autorización del propietario, por cuanto existía una relación de propietario e inquilino. Aduce además, que el tribunal *a quo* incurrió en una mala interpretación de la Ley núm. 108-05, específicamente del artículo 3, al obviar que existen excepciones a la regla de la competencia en materia inmobiliaria, pues se trata de una demanda en desalojo judicial que no procura producir cambios en el registro de la propiedad, sino solamente la expulsión de una persona de un inmueble, que al contar con el consentimiento del propietario evidencia la existencia de obligaciones de carácter personal, lo cual es competencia de los tribunales de derecho común.

14. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada, de los documentos por ella referidos y de los aportados con motivo del presente recurso: a) que la hoy parte recurrida Juan José Leonardo y Carmen de la Cruz Concepción son los titulares registrados del derecho de propiedad de la parcela núm. 318232843061, municipio Pimentel, provincia Duarte, amparada en el certificado de título matrícula núm. 1900007042; b) que Juan José Leonardo y Carmen de la Cruz Concepción incoaron una demanda en desalojo contra Luis Manuel Camilo Frías, alegando que este se introdujo a la propiedad sin su consentimiento, dictando el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Francisco de Macorís la sentencia núm. 012920180089, de fecha 11 de mayo de 2018, que acogió la solicitud de desalojo, por no haber aportado el demandado ningún elemento de prueba que sustentara su calidad de ocupante; c) que no conforme con este fallo, la parte demandada interpuso recurso de apelación, fundada en que la jurisdicción inmobiliaria no es competente para conocer de la demanda en desalojo, en tanto no se discute la titularidad del inmueble sino que se trata de una ocupación autorizada por el propietario y, por consiguiente, es competencia de la jurisdicción civil; d) que la jurisdicción de alzada rechazó la excepción de incompetencia, rechazó el recurso y confirmó la sentencia apelada, fallo ahora impugnado mediante el presente recurso de casación.

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

“Que de conformidad con las incidencias fácticas y las pruebas aportadas a tal efecto, este tribunal entiende que la parte recurrente, no ha demostrado tener derechos registrados que aparezcan consignado en la parcela antes señalada, ni ha mostrado alguna documentación mediante la cual se establezca algún vínculo jurídico con el inmueble, de manera que a toda luz este pretende el inmueble de manera ilegal, al no tener ninguna base de sustentación que se corresponda con su ocupación, ya que conforme al Certificado de Título matrícula 1900007042, expedida por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís y la certificación expedida por el mismo órgano, las cuales constan en el expediente, los únicos titulares con derechos legítimos en el inmueble de que se trata, son los Sres. Juan José Leonardo Morales y Carmen de la Cruz Concepción, en tal sentido resultan insostenibles los alegatos y pretensiones de la acción recursiva, lo que conlleva a que la sentencia atacada se mantenga tal y como fue decidida en primera instancia. La jurisdicción inmobiliaria es competente para conocer de una demanda en desalojo por ocupación ilegal y turbación del derecho de propiedad, conforme al artículo 49 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario. SCJ, 3a Sala, 24 de julio de 2013, núm. 69, B. J. 1232 (...) Según el párrafo del artículo 161 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, el solicitante de un desalojo deberá acompañar su solicitud con la documentación que pruebe su calidad de propietario sobre el inmueble del cual pretende desalojar al ocupante. SCJ, 3ª Sala, 19 de febrero de 2014, núm. 57, B. J.

1239" (sic).

16. Por lo precedentemente transcrito quedó establecido que el tribunal *a quo* rechazó el recurso de apelación incoado por Luis Manuel Camilo Frías contra la sentencia que acogió la demanda en desalojo, basado en que se trataba de un ocupante ilegal, por cuanto no probó que tuviera algún vínculo jurídico con el inmueble y que, estando amparados los derechos sobre el inmueble por un certificado de título expedido a favor de los recurridos, la jurisdicción inmobiliaria era competente para dilucidar los aspectos relativos a la afectación de su propiedad.

17. En cuanto a la desnaturalización alegada por la parte recurrente, es oportuno resaltar que ha sido criterio constante que: *los jueces del fondo son soberanos en la ponderación de los elementos de prueba que le son sometidos y esa apreciación escapa a la censura de la casación, salvo desnaturalización*; de igual modo, ha sido juzgado que: *La desnaturalización de los hechos y documentos de la causa supone que a los hechos establecidos como verdaderos no se les ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza*.

18. En materia de desalojo, esta Suprema Corte de Justicia ha juzgado lo siguiente: *Según el párrafo del artículo 161 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, el solicitante de un desalojo deberá acompañar su solicitud con la documentación que pruebe su calidad de propietario sobre el inmueble del cual presente desalojar al ocupante*. En ese sentido, el tribunal *a quo* al conocer el recurso de apelación valoró el hecho de que los demandantes en desalojo demostraron ser los titulares del derecho registrado, contrario al demandado que se mantuvo alegando la existencia de un contrato verbal de inquilinato, a fin de que la demanda en desalojo fuera conocida en la jurisdicción ordinaria, pero sin sustentarlo. En esas atenciones, el tribunal *a quo* al fallar como lo hizo no incurrió en el vicio de desnaturalización de los hechos, razón por la carece de fundamento el aspecto examinado y debe ser desestimado.

19. En cuanto al alegato de que el tribunal *a quo* hizo una errónea interpretación del artículo 3 de la Ley núm. 108-05, debido a que obvió que la demandante original Carmen de la Cruz Concepción declaró ante el tribunal de primer grado que existía un acuerdo verbal entre las partes, lo cual debió ser tomado como un hecho cierto, esta Suprema Corte de Justicia ha juzgado lo siguiente: *El hecho de que el propietario de inmueble permita que una tercera persona lo ocupe, por simple tolerancia y sin ningún título o vínculo contractual, no es considerado por la ley como una situación generadora de derechos inmobiliarios para el beneficiario, independientemente del tiempo que dure la ocupación. En esta situación, el único que legitima la ocupación por parte del tercero es la voluntad del propietario de permitir dicha ocupación, por lo que cuando dicha voluntad se extingue, también desaparece el carácter lícito de la ocupación y el legítimo propietario puede proceder al desalojo (...)*. De lo anterior se extrae, que habiendo demostrado la actual parte recurrida que era la propietaria del inmueble en virtud de un certificado de título y ante la ausencia de un contrato de alquiler, no había lugar a establecer la relación de inquilinato entre la partes y por tanto, la incompetencia de la jurisdicción inmobiliaria para conocer de la demanda en desalojo, por lo que carecen de fundamento los vicios examinados y deben ser desestimados, procediendo en consecuencia, rechazar el presente recurso de casación.

20. Al tenor de las disposiciones del numeral 1 del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas en los casos establecidos por el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, el cual permite que se compensen las costas cuando ambas partes sucumban en algunos puntos de sus pretensiones, tal y como sucede en la especie.

#### *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 incoado por Luis Manuel Camilo Frías, contra la sentencia núm. 2018-0269, de fecha 26 de diciembre de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

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

**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, 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.