

---

Sentencia impugnada:	Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 26 de abril de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrentes:	Justina Ortiz y compartes.
Abogado:	Lic. Narciso Fernández Puntiel.
Recurrido:	Henry Martínez Pichardo.
Abogados:	Licdos. Miguel Ángel Solís Paulino y José Madiel Mejía Torres.

*Juez ponente: 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 **24 de marzo de 2021**, año 178° de la Independencia y año 158° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Justina Ortiz, Rafael Núñez, José Rafael Almonte, Dominga María Rodríguez, José Lorenzo Ventura, Ana Emperatriz Bello, Dulce María Beato, Irelba Teresa Fabián Jiménez, Leonardo José García, Luz Centena Ortiz Durán, María Luisa Jiménez, Altagracia Almonte, Ángela Lorenzo García, Lorenzo Suárez Reyes, Evangelista Rodríguez de Rosario, Juana Luisa García, Penélope Pérez, Papito Antonio Almonte, Jesús Valdez y Banca O & M, contra la sentencia núm. 201800074, de fecha 26 de abril de 2018, dictada por la Segunda Sala del 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 18 de junio de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Narciso Fernández Puntiel, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0030828-3, con estudio profesional abierto en la avenida Rivas núm. 104, segundo nivel, municipio y provincia La Vega y *ad hoc* en la calle Diagonal núm. 41, ensanche Luperón, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de Justina Ortiz, Rafael Núñez, José Rafael Almonte, Dominga María Rodríguez, José Lorenzo Ventura, Ana Emperatriz Bello, Dulce María Beato, Irelba Teresa Fabián Jiménez, Leonardo José García, Luz Centena Ortiz Durán, María Luisa Jiménez, Altagracia Almonte, Ángela Lorenzo García, Lorenzo Suárez Reyes, Evangelista Rodríguez de Rosario, Juana Luisa García, Penélope Pérez, Papito Antonio Almonte,

Jesús Valdez y Banca O & M, dominicanos, tenedores de la cédulas de identidad y electoral núms. 047-0015495-0, 047-0021360-8, 047-19596-1, 047- 0017821-5, 047-0013432-5, 047-0011308-9, 047-0189422-4, 047-0195084-5, 047-0011540-9, 047-0140926-2, 047-0057617-8, 047-0016801-8 y 047-0018837-0, domiciliados y residentes en la avenida Imbert, esq. calle Antonio Guzmán Fernández, municipio y provincia La Vega.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 29 de agosto de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. Miguel Ángel Solís Paulino y José Madiel Mejía Torres, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 047-0083844-6 y 047-0001998-9, con estudio profesional abierto en común en la calle Duvergé núm. 51-A, primer piso, municipio y provincia La Vega y *ad hoc* en la oficina del Dr. José Abel Deschamps Pimentel, ubicada en la intersección formada por las avenidas Pedro Henríquez Ureña y Abraham Lincoln, edificio Disesa, apto. 303, sector La Esperilla, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de Henry Martínez Pichardo, dominicano, poseedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1009998-3, domiciliado y residente en la calle Padre Billini núm. 24, municipio y provincia La Vega.

3. Mediante dictamen de fecha 13 de agosto 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*, el día 10 de febrero de 2021, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, Moisés A. Ferrer Landrón y Anselmo Alejandro Bello F., jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

## **II. Antecedentes**

5. En ocasión de la litis sobre derechos registrados en nulidad de resolución de desalojo emitida por el Abogado del Estado, incoada por Justina Ortiz, Rafael Núñez, José Rafael Almonte, Jesús Valdez, Dominga María Rodríguez, José Lorenzo Ventura, Ana Emperatriz Bello, Dulce María Beato, Irelba Teresa Fabián Jiménez, Leonardo José García, Luz Centena Ortiz Durán, María Luisa Jiménez, Joselín Altagracia Almonte, Ángela Lorenzo García, Lorenzo Suárez Reyes, Evangelista de Rosario, Juana Luisa García, Penélope Pérez, Papito Antonio Almonte y Banca O & M, relativa a los solares núm. 18 y 19, manzana 102, DC. 1, municipio y provincia La Vega, la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega dictó la sentencia núm. 0206170886, de fecha 20 de octubre de 2017, rechazando la demanda original.

6. La referida decisión fue recurrida en apelación por los demandantes originales, dictando la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 201800074, de fecha 26 de abril de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** *Rechaza el recurso de apelación de fecha 4 de enero del 2018 por los señores Justina Ortiz, Rafael Núñez, José Rafael Almonte, Dominga María Rodríguez, Lorenzo Ventura, Ama Emperatriz Bello, Dulce María Beato, Irelba Teresa Fabián Jiménez, Leonardo José García, Luz Centena Ortiz Duran, María Luisa Jiménez Jiménez, Altagracia Almonte, Angela Lorenzo García, Lorenzo Suárez Reyes, Evangelista Rodríguez de Rosario, Juana Luisa García, Penélope Pérez, Papito Antonio Almonte y Banca O & M.*  
**SEGUNDO:** *Confirma en todas sus partes la sentencia No. 0206170886 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega, Sala II, en fecha 20/10/2017 relativa a Litis Sobre Derechos Registrados (sic).*

## **III. Medios de casación**

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso un primer medio de casación que no acompaña de un enunciado, sino que justifica en los siguientes agravios: “la falta de motivación de dicha decisión por parte del tribunal que dictó la sentencia impugnada; Contradicción de motivos y de fallo;

Naturalización de los hechos; violación al derecho de defensa; falta de base legal” (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 1º 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 los agravios contenidos en su memorial de casación, desarrollados en conjunto por la parte recurrente, ella alega en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los hechos al no identificar que se trataba de un inmueble que estaba siendo ocupado por inquilinos, intentando ser desalojados sobre la base en la compra que hizo la parte hoy recurrida Henry Martínez Pichardo, a un sobrino de Elpidio (el turco) -propietario original del terreno -sin poner en conocimiento a los ocupantes, quienes pagaban a su arrendatario según lo demostraban los recibos aportados; que el tribunal *a quo* no se refirió a esas pruebas en las que comprobaba que el inmueble estaba siendo ocupado por los inquilinos desde al año 1956; que la actual parte recurrida no estableció en base a qué compró el inmueble ocupado por un inquilinato, sin que estas personas fueran visitadas; que el tribunal *a quo* no aclaró ninguna de las situaciones antes mencionadas, por lo que la sentencia emitida incurrió en falta de motivación, contradicción de motivos, desnaturalización de los hechos, violación al derecho de defensa y falta de base legal.

10. La valoración de los vicios alegados 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 con el fin de anular la orden de desalojo emitida por el Abogado del Estado a favor de Henry Martínez Pichardo, relativa a los solares núm. 18 y 19, manzana 102, DC. 1, municipio y provincia La Vega, los señores Justina Ortiz, Rafael Núñez, José Rafael Almonte, Dominga María Rodríguez, José Lorenzo Ventura, Ana Emperatriz Bello, Dulce María Beato, Irelba Teresa Fabián, Leonardo José García, Luz Centena Ortiz Durán, María Luisa Jiménez, Altagracia Almonte, Ángela Lorenzo García, Lorenzo Suárez Reyes, Evangelista Rodríguez de Rosario, Juana Luisa García, Penélope Pérez, Papito Antonio Almonte, Jesús Valdez y Banca O & M, incoaron una litis sobre derechos registrados contra Henry Martínez Pichardo por ante la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega; b) que el tribunal apoderado dictó la sentencia núm. 0206170886 de fecha 20 de octubre de 2017, que rechazó la demanda en nulidad de orden de desalojo emanada del Abogado del Estado; c) que no conforme con este fallo, los demandantes originales interpusieron un recurso de apelación; d) que la jurisdicción de alzada rechazó el recurso y confirmó la sentencia apelada, ahora impugnada mediante el presente recurso de casación.

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

“En cuanto al fondo de este recurso, conforme a las pruebas que obran en el expediente y a los hechos invocados por las partes, el presente caso trata de una litis sobre derechos registrados, incoada por los hoy recurrentes, en procura de anular una orden de desalojo dictada por el Abogado del Estado a solicitud del hoy recurrido de los Solares 18 y 19 de la Manzana 102 del D. C. No.1 de La Vega, fundamentada en que ellos son inquilinos del anterior propietarios de estos inmuebles, el señor Elías Thanus Zaina. Que la Ley de Registro Inmobiliario en su artículo 28 define la litis sobre derechos registrados como un proceso contradictorio que se introduce ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria en relación con un derecho registrado. De igual manera la doctrina la define como aquellas que ponen en juego el derecho sobre la propiedad o de algún derecho real accesorio registrado como consecuencia de hechos jurídicos que se han originado entre partes después de registrada la parcela. En efecto la litis sobre derecho registrado es la acción que procura que se registre o cancele un derecho real principal o accesorio que

recaiga sobre un inmueble registrado. Que en el caso de la especie la litis interpuesta procura que este tribunal anule el auto No.000622 de fecha 13 del mes de junio del 2013, que autoriza al señor Henry Martínez Pichardo, intimar a Penélope Martínez, Papito Antonio Almonte, Luisa Tejada, Jesús Valdez, Banca O & M, o a cualquier ocupante ilegal que se encuentre en los inmuebles de referencia, para que abandonen el inmueble en un plazo de 15 días. Que como se puede advertir la demanda interpuesta por los recurrentes no procura modificar los derechos registrados de estos solares, sino la nulidad de un acto administrativo del Abogado del Estado, fundamentado en que ellos no ocupan estos inmuebles en calidad de intrusos sino como inquilinos, actuación que se ser considerada desmedida o arbitraria, podría ser atacada por ante esta Jurisdicción mediante la vía de amparo, pero no mediante una litis sobre derechos registrados, porque no pone en juego ningún derecho susceptible de registro, razón por la cual se rechaza el recurso y se confirma en todas sus partes la sentencia recurrida” (sic).

12. Por lo precedentemente transcrito quedó establecido que el tribunal *a quo* rechazó el recurso de apelación contra la sentencia que rechazó la demanda en nulidad de la orden de desalojo emitida por el Abogado del Estado, basado en que la acción que correspondía incoar era un recurso de amparo por ante la misma jurisdicción por haberse alegado inquilinato, y no utilizar la fórmula de la litis sobre derechos registrados, por cuanto no se procuraba la afectación del derecho de propiedad.

13. En virtud de lo anterior, es preciso resaltar que conforme con las disposiciones del artículo 165, numeral 2, de la Constitución dominicana, se otorga competencia al Tribunal Superior Administrativo para “conocer de los recursos contenciosos contra los actos, actuaciones y disposiciones de autoridades administrativas contrarias al Derecho como consecuencia de las relaciones entre la Administración del Estado y los particulares, si éstos no son conocidos por los tribunales contencioso administrativos de primera instancia”. De ahí que los derechos o garantías constitucionales que resulten lesionados por actos dictados o ejecutados en ejercicio de la función administrativa, se encuentran salvaguardados, en virtud de la potestad que la Constitución otorga a esos órganos jurisdiccionales.

14. De lo anterior se colige que no se trata de un asunto en que se cuestione la titularidad de derechos inmobiliarios, sino que se refiere a conflictos entre personas que alegan ser inquilinos que ocupan los inmuebles en cuestión (demandantes originales en nulidad de orden de desalojo) y el propietario (demandado, titular inscrito de los derechos) lo cual implica que dada la naturaleza del acto impugnado y del funcionario que lo emitió, la acción se encuentra regulada por la Ley núm. 107-13, sobre Procedimiento Administrativo, que comprende lo que respecta a los recursos interpuestos contra actos administrativos emanados de órganos públicos autónomos, como es la Procuraduría General de la República; que el ámbito de aplicación de esta materia se encuentra establecido en las disposiciones del artículo 2, que establece que la referida ley será aplicable a todos los órganos que conforman la Administración Pública Central, a los organismos autónomos instituidos por leyes y a los entes que conforman la Administración Local.

15. En cuanto a la demanda en nulidad de la orden de desalojo emitida por el Abogado del Estado, es oportuno resaltar que ha sido juzgado por esta Tercera Sala lo siguiente: *El Abogado del Estado si bien cumple con sus funciones ante la Jurisdicción Inmobiliaria de manera adjunta y conforme establece la Ley, no es un órgano de la referida jurisdicción, sino que pertenece y forma parte del Ministerio Público; que tomándose la figura del Abogado del Estado como el representante del Estado y del Ministerio Público ante la Jurisdicción Inmobiliaria, las decisiones o resoluciones administrativas emitidas por éste, no pueden ser recurridas por ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.* En ese mismo orden, ha sido juzgado que: *El recurso administrativo presentado contra una resolución dictada por el Procurador General de la República, que decidió sobre un asunto de posesión, ya que como bien se comprobó dicha decisión no es recurrible ante la citada jurisdicción, sino ante el Tribunal Contencioso Tributario y Administrativo, que es el órgano con capacidad legal para decidir con relación a actos, resoluciones o decisiones emanados por el Procurador General de la República, en base a la reglamentación de la Ley núm. 107-13, sobre Procedimiento Administrativo, que comprende lo que respecta a los recursos*

*interpuestos contra actos administrativos emanados de órganos públicos autónomos, como es la Procuraduría General de la República.*

16. Por analogía, el tribunal de primer grado al conocer del litis debió percatarse de que era asunto de la competencia del Tribunal Superior Administrativo, por cuanto no se trataba de una demanda en desalojo incoada por el propietario, sino de una acción iniciada por las personas que serían desalojadas contra el acto administrativo que lo ordenó; que en ese sentido, en lugar de confirmar la sentencia impugnada, el tribunal *a quo* debió declarar la incompetencia del tribunal de jurisdicción original para conocer de la nulidad del acto administrativo emitido por el Abogado del Estado, pues no era la Jurisdicción Inmobiliaria la facultada para valorar esas pretensiones; máxime cuando no se procuraba tutelar derechos fundamentales violentados, a saber: dignidad humana, intimidad y honor personal en ocasión de la violación al domicilio y a la tutela judicial efectiva, que fueran pasibles de proteger mediante la acción de amparo y, además, como quedó establecido que el objeto principal de la demanda no consistía en un reclamo sobre la base de un agravio, imposibilidad de uso y disfrute o restitución de un derecho inmobiliario registrado, lo cual sí puede ser perseguido bajo la fórmula de la litis, conforme con el artículo 28 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y sus reglamentos; que al procurarse la anulación de un acto administrativo emanado del ministerio público por ante la jurisdicción inmobiliaria, esa vía resultó viciada de incompetencia, por lo que lo procedente era anular la sentencia de primer grado, en lugar de confirmar, y declarar la incompetencia correspondiente.

17. Conforme con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley núm. 834-78 del 1978, que modifica algunos artículos del Código de Procedimiento Civil <<https://do.vlex.com/vid/codigo-procedimiento-civil-728039785>>, *La incompetencia puede ser pronunciada de oficio en caso de violación de una regla de competencia de atribución, cuando esta regla es de orden público. No puede serlo sino en este caso. Ante la Corte de Apelación y ante la Corte de Casación, esta incompetencia sólo podrá ser declarada de oficio si el asunto fuere de la competencia de un tribunal represivo o de lo contencioso administrativo, o escapare al conocimiento de cualquier tribunal dominicano.*

18. De acuerdo con lo previsto en la parte *in fine* del artículo 20 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, *si la sentencia fuere casada por causa de incompetencia, la Suprema Corte de Justicia dispondrá el envío del asunto por ante el Tribunal que deba conocer del mismo, y lo designará igualmente.*

19. Sobre la base de todo lo precedentemente expuesto, esta Tercera Sala procede a casar la sentencia hoy impugnada, por incompetencia de la Jurisdicción Inmobiliaria para decidir este asunto y declara que la jurisdicción con capacidad legal para conocer de la impugnación de que se trata es el Tribunal Superior Administrativo.

20. De conformidad con la parte final del párrafo 3 del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, el cual expresa que: *las costas pueden ser compensadas cuando la sentencia fuere casada por cualquier violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.*

#### **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 sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

#### **FALLA**

**PRIMERO:** CASA, por causa de incompetencia, la sentencia núm. 201800074, de fecha 26 de abril de 2018, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

**SEGUNDO:** DESIGNA al Tribunal Superior Administrativo como tribunal competente para el conocimiento del asunto.

**TERCERO:** 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, CERTIFICO que la sentencia que antecede ha sido dictada y firmada por los jueces que figuran en ella y fue leída en la audiencia pública en la fecha en ella indicada