

SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 75

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 28 de marzo de 2016.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	José Anulfo Peláez Pérez.
Abogados:	Licdos. Rafael Wilson Abreu de Jesús y Domingo Antonio Ramírez.
Recurrida:	Adria Luisa Báez.
Abogado:	Lic. Ángel Manuel de León Carrasco

Juez ponente: 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, juez presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, 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 **28 de abril 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 José Anulfo Peláez Pérez, contra la sentencia núm. 20161276, de fecha 28 de marzo de 2016, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 17 de agosto de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. Rafael Wilson Abreu de Jesús y Domingo Antonio Ramírez, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 010-0022610-8 y 010-0013341-1, con estudio profesional abierto en la avenida Matías Ramón Mella, edif. 2-B, apto. 103, urbanización Las Mercedes, barrio Simón Stridels, municipio Azua de Compostela, provincia Azua, y *ad hoc* en la avenida Abraham Lincoln núm. 154, edif. Comarno, apto. 301, sector La Julia, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de José Anulfo Peláez Pérez, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 010-0047751-1, domiciliado en la calle Renato de Soto núm. 35, sector Pajarito, municipio Azua de Compostela, provincia Azua.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 4 de septiembre de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Ángel Manuel de León Carrasco, dominicano, poseedor de la cédula de identidad y electoral núm. 010-0006957-3, con estudio profesional abierto en la calle Caimanes núm. 29, sector Miramar, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de Adria Luisa Báez.

Mediante dictamen de fecha 12 de agosto 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.

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 10 de marzo de 2021, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, Moisés A. Ferrer Landrón y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrado.

La Mag. Nancy I. Salcedo Fernández no firma la presente decisión, por haberse deliberado con anterioridad al 6 de abril de 2021, fecha en la cual se integró como jueza miembro de esta Sala.

II. Antecedentes

En ocasión de una litis sobre derechos registrados en desalojo, incoada por José Anulfo Peláez Pérez contra Adria Luisa Báez, en relación con la parcela núm. 31-Ref.-428 del Distrito Catastral núm. 8 del municipio Azua de Compostela, provincia Azua, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Azua, dictó la sentencia núm. 008120150182, de fecha 7 de julio de 2015, mediante la cual acogió la litis en cuestión, ordenó el desalojo de la parte demandada, así como el cese de las turbaciones y el libre acceso del demandante a la propiedad.

La referida decisión fue recurrida en apelación por Adria Luisa Báez, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 20161276, de fecha 28 de marzo de 2016, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

Parcela No.31-REF-428 del Distrito Catastral No. 8 del municipio de Azua de Compostela, provincia de Azua. PRIMERO: ACOGE en cuanto a la forma, el Recurso de Apelación interpuesto en fecha 03 de agosto de 2015 por la señora Adria Luisa Báez, por intermedio de el licenciado Ángel Manuel de León Carrasco, contra el señor José Anulfo Peláez Pérez, y contra la Sentencia No. 008120150182 de fecha 07 de julio de 2015, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia de Azua, por los motivos indicados. SEGUNDO: ACOGE, en cuanto al fondo, el referido recurso de apelación, y por consiguiente, REVOCA en todas sus partes la sentencia No. 008120150182 de fecha 07 de julio de 2015, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia de Azua, por los motivos indicados; y como consecuencia de ello: TERCERO: RECHAZA en cuanto al fondo, la litis sobre derechos registrados incoada en fecha 23 de agosto de 2012 por el señor José Anulfo Peláez Pérez, contra la señora Adria Luisa Báez, por los motivos expresados en el cuerpo de esta sentencia. CUARTO: CONDENA a la parte recurrida, señor José Anulfo Peláez Pérez, al pago de las costas del proceso, distrayéndolas a favor y provecho del licenciado Ángel Manuel de León Carrasco, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte. QUINTO: ORDENA al Registro de Títulos de Peravia a LEVANTAR el asiento No. 050042349, contentivo de notificación de litis sobre derechos registrados, inscrito sobre la parcela No. 31-REF-428 del D. C. No. 8 de Azua de Compostela, Azua; por los motivos indicados. SEXTO: ORDENA a la Secretaria General del Tribunal Superior de Tierras, lo siguiente: a) DESGLOSAR, en manos de las partes, sus abogados, o de cualquier persona debidamente apoderada, los documentos aportados al expediente, tanto en primer grado, como en grado de apelación, y que no hayan sido generados por la Jurisdicción Inmobiliaria. b) PROCEDER a la publicación de la presente sentencia en la forma que prevé la ley y sus reglamentos" (sic).

III. Medio de casación

La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: "**Primer y Único medio:** falsa y errónea aplicación de la norma jurídica. Desnaturalización de los hechos, documentos, derecho y falta de base legal" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

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. Incidente

En cuanto a la admisibilidad el recurso de casación

La parte recurrida Adria Luisa Báez, solicita en su memorial de defensa, de manera principal, que se declare inadmisibile el presente recurso por extemporáneo.

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

Según el artículo 82 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, en lo que se refiere al recurso de casación... *el procedimiento para interponer este recurso estará regido por la ley sobre Procedimiento de Casación y los reglamentos que se dicten al respecto.*

De conformidad con el artículo 5 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de la Casación, modificado por la Ley núm. 491-08 del 19 de diciembre de 2008, el plazo para interponer el recurso de casación es de treinta (30) días a partir de la notificación de la sentencia.

El examen del expediente formado con motivo del recurso de casación de que se trata, pone de manifiesto lo siguiente: a) que la sentencia recurrida fue dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 28 de marzo de 2016; b) que fue notificada a la actual parte recurrente José Anulfo Peláez Pérez, a requerimiento de la parte recurrida Adria Luisa Báez, el 11 de mayo de 2016, mediante acto núm. 303/2016, instrumentado por Ramón Eduberto de la Cruz de la Rosa, alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia, indicando el ministerial que se trasladó a la calle Ernesto de la Maza núm. 111, sector Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional, que es donde está ubicado el estudio profesional del Lcdo. Orlando Gómez Guerrero, domicilio de elección de José Anulfo Peláez Pérez; c) que la parte hoy recurrente interpuso su recurso de casación mediante memorial depositado en fecha 17 de agosto de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia.

La jurisprudencia ha establecido que *es válida la notificación del recurso realizada en el domicilio de los abogados que actuaron en apelación, a condición de que dichos abogados sean los mismos que le representen en ocasión del recurso de casación.* Al haberse realizado la notificación mediante el citado acto núm. 303/2016, en el domicilio de los abogados que representaron a la parte hoy recurrida ante los jueces del fondo, por tratarse de una notificación que abre el plazo para interponer el recurso de casación, dicha notificación no fue realizada de forma regular, por lo que dicho acto no puede tomarse en cuenta como punto de partida para computar el plazo para recurrir en casación, razón por la cual procede rechazar el pedimento incidental de la parte recurrida *y proceder al examen del medio de casación que sustenta el recurso.*

Para apuntalar el primer y único medio de casación propuesto, la parte recurrente alega, en esencia, que la solicitud de desalojo incoada por la exponente, se fundamentó en el que el inmueble de Adria Luisa Báez, parte hoy recurrida, se encuentra desplazado 110 metros dentro de la propiedad que le pertenece a la hoy recurrente, y como prueba de ello aportó un informe de replanteo realizado por el agrimensor Gerardo Tejeda Paredes, y que el tribunal *a quo* erróneamente y por exceso de poder estableció que el referido informe no puede ser considerado como prueba fehaciente, en razón de que es un informe privado contratado por la parte demandante y sin la presencia de la demandada, exponiendo además, que de acuerdo a la normativa vigente, los informes rendidos por la Dirección General de Mensuras Catastrales territorialmente competente son los que se pueden considerar como medios de prueba válidos e imparciales; que contrario a lo expresado por la alzada, el replanteo fue ordenado por el juez de primer grado en la audiencia de fecha 15 de julio de 2015; que, en consonancia con lo que establece el tercer párrafo del artículo 33 del Reglamento General de Mensura Catastral, las inspecciones solicitadas por los tribunales de tierras y el abogado del Estado proceden luego de haber agotado las medidas necesarias para que al menos, un agrimensor o un perito externo (privado) autorizado para actuar como oficial público contratado por la parte interesada, haya presentado un informe técnico al órgano solicitante, que las dudas que persistan podrán ser aclaradas mediante una solicitud de inspección bajo la vigilancia de la

Dirección General de Mensura Catastrales, único órgano habilitado por la ley a esos fines, por lo que para una mejor y sana administración de justicia y una tutela judicial efectiva al tenor de lo establecido en el artículo 68 de la Constitución dominicana, el tribunal *a quo* debió ordenar de oficio, como medida de instrucción, una inspección en las parcelas envueltas en la litis, por cuanto, de la interpretación de los artículos 32 y 33 de la Ley núm. 108-05, 87 del Reglamento General de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original y 33 del Reglamento de la Dirección General de Mensuras Catastrales, los jueces están facultados para ordenar a petición de parte o de oficio cuantas medidas sean necesarias durante la audiencia de presentación de pruebas para el esclarecimiento del caso cuando se trate de un derecho de propiedad registrado; que en esa razón, la jurisdicción de alzada incurrió en desnaturalización de los hechos y documentos de la causa, así como en una falta de base legal, en franca violación a los artículos citados, así como de las disposiciones contenidas en los artículos 51, 68 y 69 de la Constitución, relativo al derecho de propiedad, la tutela judicial y violación a los derechos fundamentales.

La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella referidos: a) que Adria Luisa Báez es la propietaria de la parcela núm. 31-Ref.-346 del Distrito Catastral núm. 8 del municipio Azua de Compostela, provincia Azua, la cual fue sometida a subdivisión resultando las parcelas núms. 301386940066, 301386946035, 301396043001, 301386837882, 301395098804, 301386918123, 301396018721, 301396028139, 301396027586, 301396028906, 301396023885, 301396020827, 301386926960, 301396923952, 301386829856, 30139034102, 301396030134, 301386693167, 301386933178, 301386930166, 301386838128, 301396034416, 301396030418, 301386936521, 301386933553, 301386930585, 301386838526, 301396034752, 301396030774, 301386936796, 30138693470, 301386930871; b) que José Anulfo Peláez Pérez, es el titular del inmueble identificado como parcela núm. 31-Ref.-428 del Distrito Catastral núm. 8 del municipio Azua de Compostela, provincia Azua; c) que José Anulfo Peláez Pérez incoó una litis sobre derechos registrados tendente al desalojo contra Adria Luisa Báez, sosteniendo que ella está ocupando 110 metros cuadrados dentro su propiedad, parcela núm. 31-Ref.-428 del Distrito Catastral núm. 8 del municipio Azua de Compostela, provincia Azua, la cual fue acogida por el tribunal apoderado sustentado en un informe de replanteo presentado por el agrimensor Gerardo Tejeda Paredes; d) que inconforme con la decisión, Adria Luisa Báez interpuso formal recurso de apelación contra esta, decidiendo el tribunal *a quo* acoger el recurso y revocar la decisión impugnada.

Para fundamentar su decisión el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"Que de acuerdo a nuestra normativa vigente, son los informes validados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente los que pueden ser considerados como medios de pruebas válidos e imparciales, por aplicación del artículo 33 del Reglamento General de Mensuras Catastrales (...) Que en adición a lo anteriormente indicado, cabe destacar que el informe presentado hace referencia a la parcela No. 31-REF-346, y como se estableció anteriormente, esta parcela ya no existe catastralmente, por haber sido deslindada; que en todo caso, dicho funcionario debió establecer en su informe cuál de las parcelas resultantes es la que, según alega, afecta la parcela No. 31-REF-428, con la finalidad de cumplir con el principio de especialidad que debe ser observado en todos los procesos llevados ante la Jurisdicción Inmobiliaria (...) Que en este caso, la no identificación correcta del objeto impide la valoración del informe. Que asimismo, cabe señalar que la figura del replanteo fue creada y regulada por la otrora Ley 1542, sobre Registro de Tierras, siendo eliminada en su modificación por la Ley No. 108-05 y sus reglamentos; que lo más parecido a esta figura en la normativa vigente es la "actualización de mensuras" o "nueva mensura" establecida por el artículo 141 de Reglamento General de Mensuras Catastrales, No. 628-2009; y la misma solo es empleada en caso de que sea necesaria la modificación de linderos. Que en el caso de la especie no nos encontramos ante un proceso técnico que requiera de la ejecución de nueva mensura; y en ese sentido, carece de fuerza probatoria el informe indicado en el caso que nos ocupa. Que la base legal del desalojo en la normativa inmobiliaria vigente es el

artículo 47 de la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario; que este artículo prevé que el desalojo "es el procedimiento mediante el cual se libera un inmueble registrado de cualquier ocupación ilegal"; que en ese sentido, un requerimiento esencial para proceder al desalojo es que la ocupación del inmueble registrado sea ilegal, es decir, que quien ocupa el inmueble sea considerado un intruso, en razón de no contar con derechos registrados sobre el mismo. Que en el caso de la especie, esta pretensión no fue probada debidamente. Que de todas formas, de la revisión de los alegatos planteados por la parte demandante en primer grado, se verifica que no se pretende, en esencia, un desalojo bajo el amparo del indicado artículo, sino que lo que se pretende es que el registro de la parcela No. 31-Ref-345 - hoy inexistente - sea desplazado en 110 metros cuadrados que deben favorecer a dicho demandante. Que a estos fines debió iniciarse una litis, pero atacando directamente el proceso técnico, con la finalidad de que el tribunal evalúe su pertinencia y que sean ordenadas las medidas de instrucción correspondientes tendentes a depurar la pertinencia de la pretensión principal. Que esto no ocurrió en el caso de la especie, además de que este tribunal se ve imposibilitado de mutar las pretensiones de las partes en este grado de alzada" (sic).

El estudio de la sentencia impugnada pone de relieve, que el tribunal *a quo* al examinar la demanda inicial comprobó que la demanda en desalojo se sustentaba en el argumento de que la parte recurrida ocupa 110 metros dentro de la propiedad de la hoy recurrente, fundamentado en un informe de replanteo realizado por el agrimensor Gerardo Tejeda Paredes. Que el tribunal de alzada determinó que el objeto de la demanda no se correspondía con la base legal del desalojo, por cuanto las pretensiones del recurrente se apoyaban en una figura, que además de haber sido derogada por la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, se trataba de asuntos técnicos, y el desalojo más bien es la expulsión de una persona de una propiedad que la ocupa de forma ilegal.

Es criterio constante de esta Suprema Corte de Justicia que *la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa supone que a los hechos establecidos como verdaderos no se le ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza*; del análisis de la sentencia impugnada, esta Tercera Sala verifica, que el tribunal *a quo* al examinar el objeto de su apoderamiento, pudo establecer real y efectivamente el alcance de las pretensiones del hoy recurrente, pues la parte hoy recurrida es propietaria del inmueble identificado como parcela núm. 31-Ref.-346, la cual fue subdividida en varias posicionales, respecto de la cual se pretende su desalojo, y que más bien lo que alega el hoy recurrente es un aspecto de índole técnico.

Más aún, el replanteo presentado, si bien no puede ser tomado en cuenta porque fue realizado por un agrimensor particular, tal como se extrae del fallo impugnado, se había realizado sobre un inmueble inexistente, puesto que ya había sido subdividido, dando como resultado otros inmuebles. Es útil señalar, que esta Tercera Sala es del criterio que *en materia de litis sobre derechos registrado no le incumbe al tribunal ordenar medidas de instrucción de oficio*; en ese sentido, tampoco era obligación del tribunal someter dicho informe de replanteo a inspección de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, sin habérselo solicitado las partes, máxime cuando no era útil para decidir el asunto del cual fue apoderado.

En esas atenciones, esta Tercera Sala es del criterio que la alzada realizó una correcta valoración de los hechos y una correcta aplicación del derecho, dando motivos suficientes sin incurrir en las violaciones denunciadas, razón por la cual se desestima el medio bajo estudio y con ello, el presente recurso de casación.

Cuando ambas partes sucumben respectivamente en algunos puntos, se podrán compensar las costas, de conformidad con lo que establece el artículo 65 de la Ley núm. 3726-53, de fecha 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación.

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

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por José Anulfo Peláez Pérez, contra la sentencia núm. 20161276, de fecha 28 de marzo de 2016, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, 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, 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.

www.poderjudici