
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 22 de agosto de 2014.

Materia: Tierras.

Recurrente: Daniel García.

Abogado: Lic. Julio Ángel Cuevas Carrasco.

Recurrido: Fausto Manuel Almonte Varona.

Abogados: Lic. José Manuel Rosario Cruz y Licda. Diober Melisa Almonte Juan.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 18 de noviembre de 2015.
Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Daniel García, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0806971-7, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 22 de agosto de 2014, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Julio Ángel Cuevas Carrasco, abogado del recurrente;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. José Manuel Rosario Cruz, abogado del recurrido, Fausto Samuel Almonte Varona;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 17 de octubre de 2014, suscrito por el Lic. Julio Ángel Cuevas Carrasco, Cédula de Identidad y Electoral núm. 019-0003547-6, abogado del recurrente;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 10 de diciembre de 2014, suscrito por los Licdos. José Manuel Rosario Cruz y Diober Melisa Almonte Juan, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-1175890-0 y 001-1613449-5, respectivamente, abogados del recurrido, Fausto Manuel Almonte Varona;

Que en fecha 13 de julio de 2015, la Tercera Sala, en atribuciones de Tierras, estando presentes los Jueces: Manuel R. Herrera Carbuccia, Presidente; Sara I. Henríquez Marín y Francisco Antonio Ortega Polanco, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 16 de noviembre de 2015 por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a los magistrados Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Álvarez, Jueces de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre

Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: **a)** que con motivo de una litis sobre derechos registrados en reconocimiento de derechos y cancelación de constancia anotada en relación con la Parcela núm. 19, del Distrito Catastral núm. 9, del Distrito Nacional, fue apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Segunda Sala, quien dictó en fecha 3 de mayo de 2013 la decisión núm. 20131706, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** En cuanto a la forma, declara bueno y válida la litis sobre derechos registrados en reconocimiento de derecho y cancelación de Certificado de Títulos interpuesta por el señor Daniel García contra Fausto Samuel Almonte Barona, referente al inmueble descrito como: Parcela No. 19 del Distrito Catastral No. 9 del Distrito Nacional por haber sido interpuesta conforme al derecho; **Segundo:** En cuanto al fondo, acoge las conclusiones principales del demandado, Sr. Fausto Samuel Almonte Barona, en consecuencia rechaza en todas sus partes las conclusiones presentadas por el señor Daniel García, por los motivos indicados en el cuerpo de esta sentencia; **Tercero:** Rechaza la solicitud de declaratoria de ocupante de buena fe y aprobación de trabajos de deslinde presentada por el señor Fausto Samuel Almonte Barona por los motivos indicados en el cuerpo de esta misma sentencia; **Cuarto:** Ordena a la secretaria del tribunal cumplir los requerimientos pertinentes para la publicación de esta sentencia conforme a lo previsto por la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario”; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión por el recurrente, intervino la sentencia objeto de este recurso, cuyo dispositivo dice así: **“Primero:** Acoge en la forma y se rechaza en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto en fecha 13 de junio del 2013, suscrito por el Lic. Julio Ángel Cuevas Carrasco, a nombre y en representación del Sr. Daniel García, contra la sentencia No. 20131706, de fecha 03 de mayo del 2013, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Segunda Sala, residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, con relación a una litis sobre derechos registrados, en relación con la parcela No. 19 del Distrito Catastral No. 09 del Distrito Nacional; **Segundo:** Rechaza las conclusiones presentadas en la audiencia de fecha 22 de enero del 2014, por el Lic. Julio Ángel Cuevas Carrasco, a nombre y en representación del Sr. Daniel García, parte apelante, por improcedentes, mal fundadas y carentes de bases legales; **Tercero:** Acoge las conclusiones presentadas en la audiencia de fecha 22 de enero del 2014, por el Lic. José Manuel Rosario Cruz, en representación del señor Fausto Samuel Almonte Varona, parte intimada, por ser justas y conforme a la ley y el derecho; **Cuarto:** Confirma por los motivos dados por este Tribunal, la sentencia No. 20131706 de fecha 03 de mayo del 2013, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Segunda Sala, residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en relación con la parcela No. 19, del Distrito Nacional”;

Considerando, que el recurrente no invoca en su memorial de casación ningún medio, sin embargo, del mismo se extraen los agravios ponderables que se detallan más adelante, y que se recogen en las páginas 4 a la 6 del referido memorial;

Considerando, que el recurrente señala que la sentencia impugnada especifica que la constancia de venta anotada en el certificado de título núm. 90-2079, de fecha 06 de mayo de 1993, queda establecido el derecho de propiedad de Daniel García, por lo que no se entiende cómo a pesar de reconocer un derecho luego lo niega; que también afirma que mediante la matrícula núm. 0100180861, expedida en fecha 12 de julio de 2011, se le reconoce el derecho de propiedad a Fausto Samuel Almonte Varona; que al analizar las fechas de expedición de la matrícula de Fausto Almonte Varona y la de Daniel García, nos damos cuenta que la Corte a-qua hizo una mala apreciación del derecho porque Daniel García fue el primer adquiriente de dicha parcela; que la Corte a-qua obvió que la decisión de primer grado rechazó la solicitud de declaratoria de ocupación de buena fe y aprobación de trabajo de deslinde de Fausto Almonte Varona; que el tribunal toma la decisión en base a las declaraciones del demandado sin antes valorar las pruebas;

Considerando, que la Corte a-qua, para rechazar las pretensiones del recurrente, estableció en su sentencia lo siguiente: “Que en cuanto al agravio indicado precedentemente en la letra a) en que la parte apelante alega que el tribunal a-quo no valoró los medios de pruebas y ni las declaraciones del hoy apelante, en el que informó que había adquirido una porción de terreno de 374 m2 dentro del ámbito de la parcela No. 19 del Distrito Catastral No. 9 del Distrito Nacional, según acto de compraventa de fecha 1 de abril de 1993, convenido entre su representado

el señor Daniel García y el señor Máximo Julio César Pichardo, debidamente legalizadas las firmas por el Lic. Eligio Raposo Cruz, notario público de los del número para el Distrito Nacional, expidiéndole en fecha 6 de mayo del 1993, la correspondiente Constancia de Venta Anotada en el certificado de título No. 90-2079, terreno donde con su propio esfuerzo inició la construcción de una mejora, consistente en una casa que se encontraba a la altura de ventana, cuando la misma fue destruida por la parte intimada, señor Fausto Samuel Almonte Barona, puesto que, si las hubiera tomado en cuenta, le hubiese reconocido su derecho de propiedad y posesión del inmueble en cuestión; pero al este tribunal de alzada ponderar estos alegatos ha podido comprobar, que tal como ha contestado la parte intimada, el apelante no ha probado que en realidad alguna vez ocupara la porción de terreno objeto de la presente litis, ni que sobre la misma edificara la mencionada mejora, por lo que este tribunal ha hecho su convicción de que se trata de una simple afirmación de parte interesada”;

Considerando, que sigue exponiendo el tribunal: “Que la parte apelante, ha sostenido en el agravio indicado en la letra b) precedentemente citado, que el tribunal del primer grado desnaturalizó los hechos de la causa, violentando su derecho de defensa y de propiedad, por lo que la decisión apelada carece de base legal; alegatos que fueron contestado por la parte intimada, señalando que es el propietario de derechos registrados, que adquirió por acto de compraventa de fecha 22 de enero de 1995, legalizadas las firmas por el Dr. Ricardo Ferrera Segura, notario público de los del número para el Distrito Nacional, una porción de terreno de 457.77 m2, dentro del ámbito de la parcela No. 19 del Distrito Catastral No. 9 del Distrito Nacional, de manos de Francisco Rafael Rodríguez Valerio (El tío), amparada en la Constancia de Venta Anotada en el Certificado de Título No. 90-2079; porción de terreno que fue transferida y deslindada a su favor por la agrimensora contratista Irene Burgos M., dando origen a la Parcela No. 401479804435, con un área de 457.77 m2, ubicada en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, amparada en la matrícula No. 0100180861, expedida por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en fecha 12 de julio de 2011; que este tribunal superior pondera los alegatos de dicho apelante, y las contestaciones de la parte intimada, ha podido comprobar que si bien es cierto, que el apelante ha presentado pruebas fehacientes que lo hacen titular de una porción de terreno de 374 m2 dentro del ámbito de la parcela indicada, según se verifica en la Constancia Anotada que le fuera expedida por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a su favor en fecha 06 de mayo del 1993, empero, el mismo no pudo probar que tuviera ocupación de dicha porción de terreno, ni que fuera desalojado por la parte intimada, por tanto, el tribunal a-quo no incurrió en el vicio de desnaturalización de los hechos cuando le rechazó su demanda, sino todo lo contrario sustentó su decisión en los medios de pruebas que presentó el demandado”;

Considerando, que en cuanto a lo alegado por el recurrente, es preciso aclarar que de las motivaciones transcritas precedentemente, se puede advertir que, contrario a lo sostenido, la Corte a-qua no ha desconocido el derecho de propiedad de las partes envueltas en la litis, sino que lo que no ha podido demostrar el recurrente es que la ubicación física de su porción sea la misma que ocupa el recurrido, quien además, ya ha delimitado materialmente sus derechos dentro de la parcela objeto de la litis, producto del proceso de deslinde, por tanto, ambas partes han sido reconocidas con derechos dentro de la Parcela núm. 19, del Distrito Catastral núm. 9 del Distrito Nacional, primero el recurrente amparado en su constancia anotada y el recurrido ya con su certificado de título, documentos estos que constituyen y convalidan el derecho de propiedad, en consecuencia, en el presente caso carece de relevancia quién de los dos adquirió primero, como alega el recurrente, pues la porción adquirida por el recurrente no es la misma del recurrido, en razón de que, como consta en la sentencia impugnada, al estar individualizado técnicamente la parte recurrida, goza en principio de mayor garantía y certeza frente al recurrente en casación, quien estaba en el deber de demostrar ante los jueces del fondo que ese deslinde era irregular, lo que no ocurrió, además de que se hace constar ante la Corte a-qua que Daniel García obtuvo su derecho de manos de Máximo Julio César Pichardo y el recurrido le compró a Francisco Rafael Rodríguez; que, esta Corte de Casación, luego del análisis de la sentencia recurrida en casación, ha podido advertir que la misma contiene motivos que son suficientes y pertinentes y que la justifican adecuadamente, lo que conduce a esta Suprema Corte de Justicia a considerar que en el presente caso se ha efectuado una correcta aplicación de la ley, por lo que procede rechazar el recurso de casación de que se trata, por carecer de fundamento jurídico;

Considerando, que toda parte que sucumbe en el recurso de casación será condenada al pago de las costas, ya

que así lo establece el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Daniel García, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 22 de agosto de 2014, en relación con la Parcela núm. 19, del Distrito Catastral núm. 9, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena al recurrente al pago de las costas en provecho de los Licdos. José Manuel Rosario Cruz y Diober Melisa Almonte Juan, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 18 de noviembre de 2015, años 172° de la Independencia y 153° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Alvarez.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.