
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 25 de mayo de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrente: Guillermo Zapata Rodríguez.

Abogado: Dr. Manuel Emilio Méndez Batista.

Recurridos: Marino Cuevas Reyes y Ángela D. De León Melo de Cuevas.

Abogado: Lic. Denis Perdomo.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 14 de diciembre de 2016.
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 Guillermo Zapata Rodríguez, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0972471-6, domiciliado y residente en la Carretera Mella, Km. 9½ núm. 14, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 25 de mayo de 2015, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Manuel Emilio Méndez Batista, abogado del recurrente Guillermo Zapata Rodríguez;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Denis Perdomo, abogado de los recurridos Marino Cuevas Reyes y Angela D. De León Melo de Cuevas;

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 24 de julio de 2015, suscrito por el Dr. Manuel Emilio Méndez Batista, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0908981-2, abogado del recurrente Guillermo Zapata Rodríguez, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 1° de septiembre del 2015, suscrito por el Lic. Denis Perdomo, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0533525-1, abogado de los recurridos;

Que en fecha 30 de noviembre de 2016, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbucciona, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Alvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

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, (Nulidad de Acto de Venta, Cancelación de Certificado de Título y Desalojo), en relación a las Parcelas núms. 67 y 71 del Distrito Catastral núm. 16 del Distrito Nacional, la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó la sentencia núm. 2014-2442 de fecha 25 de abril del 2014, cuyo dispositivo es el siguiente: **"Primero:** Se declara, regular y válida, en cuanto a la forma, la demanda en desalojo interpuesta por el señor Guillermo Zapata, a través de su abogado Lic. Manuel Emilio Méndez Batista; **Segundo:** Rechaza, en cuanto al fondo, la instancia de fecha 20 de octubre del año 2010, suscrita por el Dr. Manuel Emilio Méndez Batista, actuando en representación del señor Guillermo Zapata Rodríguez; **Tercero:** Se acoge en partes, las conclusiones vertidas por la parte demandada y se ordena el desalojo: a) Del señor Guillermo Zapata Rodríguez, de una porción de 59.86 metros cuadrados, equivalentes al 6.17% del área total de la parcela afectada los cuales se ubican dentro de los linderos catastrales de la Parcela núm. 71 del D. C. núm. 16 del municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; b) del señor Marino Cuevas Reyes y la señora Angela De León Cuevas, de una porción de 103.60 metros cuadrados, equivalentes al 4.88% del área total de la parcela afectada, los cuales se ubican dentro de los linderos catastrales de la Parcela núm. 67 del D. C. núm. 16 del municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; y la demolición de todas las obras construidas en estas porciones; **Cuarto:** Se compensan, las costas; comuníquese esta decisión al Registro de Títulos del Distrito Nacional, para fines de la cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original; y a la Dirección Regional Catastrales, para los fines de lugar, una vez transcurridos los plazos que correspondan a este proceso"; (sic) **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto contra dicha decisión, intervino la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **"Primero:** Acoge en cuanto a la forma los recursos de apelación incoados en fechas 12 de junio y 28 de octubre del 2014, por el señor Guillermo Zapata Rodríguez y por los señores Marino Cuevas Reyes y Angela De León de Cuevas, vía sus respectivos representantes legales; contra la decisión núm. 20142442, dictada en fecha 25 de abril de 2014 por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en relación a las Parcelas núms. 67 y 71 del Distrito Catastral núm. 16 del Distrito Nacional; **Segundo:** Rechaza en cuanto al fondo los referidos recursos de apelación, por las justificaciones expuestas separadamente en el cuerpo de la presente sentencia, y en consecuencia, confirma la Decisión núm. 20142442, dictada en fecha 25 de abril de 2014 por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; **Tercero:** Compensa las costas del procedimiento, por el motivo expuesto; **Cuarto:** Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, levantar cualquier anotación y/o inscripción generada por la presente litis, conforme establece el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Inmobiliaria, una vez esta sentencia adquiriera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada";

En cuanto a la admisibilidad del recurso.

Considerando, que a la admisibilidad del recurso de casación se oponen en su memorial de defensa los recurridos, fundada en que, "el recurrente en su memorial de casación, no presenta medios que haga ser susceptible de casación"; que de tales alegaciones se infiere, que aunque el recurrente no propone medio alguno, alega "que no fue tomado en cuenta un acto de venta de fecha 11 de septiembre de 1980", que sobre dicho alegato es pertinente que esta Tercera Sala examine la sentencia impugnada al tratarse de un alegato en relación a la depuración de las pruebas al que los jueces de fondo están en el deber de apreciarlas conforme a los hechos de la causa, que constituye una de las causales de apertura del recurso de casación; por tales razones, el óbice a la admisibilidad del recurso propuesto por los recurridos ha de ser desestimado, y por tanto, procede conocer el presente recurso;

Considerando, que el recurrente en el presente recurso no propone medios en su memorial de casación, y entre sus alegatos señala, lo siguiente: “que el Tribunal Superior de Tierras, no tomó en cuenta el original del acto de venta de fecha 11 de septiembre de 1980 que fue sometido a escrutinio, en el que la señora Alba Aurora Ramírez Medina vendió al señor Guillermo Zapata Rodríguez una porción de terreno de 193.26 metros cuadrados en el ámbito de la Parcela núm. 71 del Distrito Catastral núm. 16 del Distrito Nacional”; que conforme a lo expuesto por el recurrente aunque no señala un vicio específico de casación, sin embargo al tenor de su argumento cabe entender que se refiere al vicio de falta de ponderación de pruebas;

Considerando, que la sentencia recurrida, pone de manifiesto, que al proceder al examen del recurso del recurrente en apelación y recurrente en casación, señaló en los folios 236 y 237 lo siguiente: “que el señor Guillermo Zapata Rodríguez alegó, que la porción que conforme al indicado informe, afecta la propiedad de los señores Marino Cuevas Reyes y Ángela D. De León Melo de Cuevas, adquirida por él de manos de la señora Alba Aurora Ramírez Medina, mediante acto de venta de fecha 11 de septiembre de 1980, legalizadas las firmas por el Dr. Jorge Rivas Ferreras, notario público del Distrito Nacional, respecto de una porción de 193.26 metros cuadrados, dentro de la Parcela núm. 71 del Distrito Catastral núm. 16, del Distrito Nacional”; que asimismo, el Tribunal a-quo señaló que “procedió a la verificación del referido documento, observando que el mismo contiene varias tachas y borraduras, incumpliendo con lo establecido por el artículo 24 de la Ley núm. 301 sobre Notariado, y de que en cuanto a este aspecto se confirma la decisión recurrida, en el sentido de no ser tomado en consideración para el reconocimiento de derechos más allá de los registrados, amparados en su correspondiente certificado de título”; que continua el Tribunal señalando, “de que la parte recurrente no había aportado documento alguno que determinara que no eran veraces las mediciones arrojadas por los informes realizados por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, limitándose a justificar su posición en un contrato de venta que no cumplía con los requisitos de ley, sobre una porción dentro de la cual la contraparte posee derechos registrados, amparados en su correspondiente certificado”; que concluye su exposición el Tribunal a-quo sobre, “que el certificado de títulos acredita la existencia de un derecho real y la titularidad sobre el mismo, y de que en ese sentido, los señores Marino Cuevas Reyes y Ángela D. De León Melo de Cuevas, poseen un derecho real, el cual debe ser salvaguardado, y de que si bien el señor Guillermo Zapata Rodríguez también posee un derecho real, amparado en su correspondiente certificado de título que merece igual protección por ser un derecho fundamental, no menos es, que el derecho de propiedad de este último está registrado fuera del ámbito de la parcela de su titularidad, por lo que su derecho de propiedad no abarca el inmueble objeto de estudio”;

Considerando, que contrario a lo invocado por el recurrente, los jueces del fondo si procedieron a evaluar el contrato aludido, y tras dicha ponderación llegaron a la conclusión de que el contrato no le merecía credibilidad, por contener una serie de tachaduras y borrones que lo descartaban como prueba y como medio idóneo que demostrara derechos más allá de lo que le correspondían al recurrente de acuerdo al certificado de títulos; que no habiendo depositado pruebas que demostraran que el informe técnico de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, que recogía las ocupaciones de éste en la parcela en conflicto no fuera veraz, procedieron a rechazar el recurso;

Considerando, que como se ha podido apreciar, los jueces de fondo realizaron un examen exhaustivo de las pruebas aportadas, incluyendo la argüida por el recurrente, por lo que conforme al examen integral y objetivo de las mismas llegaron a la conclusión, que el recurrente ocupaba una porción en perjuicio de los recurridos, así como que estos últimos también ocupaban otra área fuera de la que le correspondía; así las cosas, la sentencia examinada cumple las exigencias de la ley, por ende, procede rechazar el presente recurso;

Considerando, que el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, establece que toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Guillermo Zapata Rodríguez, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, de fecha 25 de mayo de 2015, en relación a las Parcelas núms. 67 y 71, del Distrito Catastral núm. 16, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena al recurrente al pago de las costas a favor del licenciado Denis Perdomo, quien afirma 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 14 de diciembre de 2016, años 173° de la Independencia y 154° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Sara I. Henríquez Marín. Mercedes A. Minervino, Secretaria General.

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.