
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 30 de septiembre de 2013.

Materia: Tierras.

Recurrente: Carmen Milagros Herrera.

Abogados: Dra. Juana Zorrilla y Lic. Denny Ortega Rondón.

Recurridos: Bienvenido Ramírez Leonardo y Luz María Guerrero de Vargas.

Abogados: Dra. Aurita Jiménez, Licdos. Wilfredo Enrique Morillo Batista y Alejandro Trinidad Espinal.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 22 de febrero de 2017.

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 la señora Carmen Milagros Herrera, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 023-0089217-1, domiciliada y residente en la calle 10 de Septiembre, núm. 8, barrio Pedro Justo Carrión, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 30 de septiembre de 2013, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a los Licdos. Wilfredo Enrique Morillo Batista y Alejandro Trinidad Espinal, abogados del recurrido de Bienvenido Ramírez Leonardo;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Aurita Jiménez, abogada de la co-recurrida señora Luz María Guerrero de Vargas;

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 11 de diciembre de 2013, suscrito por el Lic. Denny Ortega Rondón y la Dra. Juana Zorrilla, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 023-0161955-3 y 027-0022326-2, respectivamente, abogados de la recurrente, la señora Carmen Milagros Herrera, mediante el cual propone el medio de casación que se indica más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 30 de abril de 2015, suscrito por los Dres. Wilfredo Enrique Morillo Batista y Alejandro Trinidad Espinal, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 023-0007191-3 y 023-0025734-8, respectivamente, abogados del recurrido;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 9 de enero de 2014, suscrito por la Dra. Aurita Jiménez, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 023-0095890-3, abogada de la co-recurrida;

Que en fecha 9 de marzo de 2016, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Sara I. Henríquez Marín, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 20 de febrero de 2017, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente

de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama, en su indicada calidad, a los magistrados Robert C. Placencia Alvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco, 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: que con motivo de una demanda en desalojo en relación a la Parcela número 1-B- Refundida, porción L, del Distrito Catastral Núm. 01, del municipio y provincia de San Pedro de Macorís, el Tribunal de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, dictó en fecha 1° de julio del 2011, la sentencia número 201100341, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Que debe acoger, acoge las conclusiones vertidas por los Dres. Alejandro Trinidad Espinal y Wilfredo Morillo Batista, actuando a nombre y representación del señor Bienvenido Ramírez Leonardo, con relación a la Parcela número 1-B-Refundida, Porción L, del Distrito Catastral número 1, del municipio y provincia de San Pedro de Macorís, amparada por la Constancia Anotada en el Certificado de Título número 79-2, expedido por el Registrador de Título, en fecha 10 de julio de 1984; **Segundo:** Que debe acoger y acoge las conclusiones vertidas por la Dra. Aurita Jiménez, actuando a nombre y representación de la señora Luz María Guerrero, propietaria de una porción de terreno con una extensión superficial de 300 metros cuadrados, dentro de la Parcela núm. 1-B-Refundida-Porción-L, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio y provincia de San Pedro de Macorís, adquirida del señor Bienvenido Ramírez Leonardo, en fecha 30/9-95, según Constancia Anotada en el Certificado de Título núm. 79-2, expedida a su favor en fecha 2/10/95; **Tercero:** Que debe ordenar y ordena el desalojo inmediato de una porción de 618.40 metros cuadrados ocupado por la señora Carmen M. Herrera dentro de la Parcela núm.1-B-Ref.-Porción-L, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio y provincia de San Pedro de Macorís, según consta en reporte de inspección presentado por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales en fecha 24/6/2009; **Cuarto:** Que debe condenar y condena a la señora Carmen M. Herrera al pago de las costas del procedimiento a favor de los Dres. Alejandro Trinidad Espinal, Wilfredo Morillo Batista y Aurita Jiménez, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Acoge en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la señora Carmen Milagros Herrera, debidamente representada por el Dr. Manuel De los Santos Ramírez, en fecha 28 de julio del 2011, en contra de la sentencia núm. 201100341 de fecha 1° de julio del 2011, dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís y contra los señores Bienvenido Ramírez Leonardo, debidamente representada por su abogado constituido y apoderado especial Lic. Wilfredo Enrique Morillo y Luz María Guerrero Vargas, debidamente representada por la Dra. Aurita Jiménez, respectivamente, relativa a la Parcela núm. 1-B-Ref.- Porción-L, del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, por los motivos anteriormente expuestos; **Segundo:** En cuanto al fondo: a) Rechaza el recurso de apelación interpuesto por la señora Carmen Milagros Herrera, en contra de la sentencia núm. 201100341 de fecha 1 de julio del 2011, dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, por las razones anteriormente expuestas; b) Acoge las conclusiones presentadas por el señor Bienvenido Ramírez Leonardo, debidamente representado por su abogado constituido y apoderado especial Lic. Wilfredo Enrique Morillo y la señora Luz María Guerrero Vargas, debidamente representada por la Dra. Aurita Jiménez, en audiencia de fecha 17 de enero del 2012, y rechaza las conclusiones planteadas en la misma audiencia por la señora Carmen Milagros Herrera, debidamente representada por el Dr. Samuel De los Santos Ramírez; c) Confirma, dicha sentencia cuyo dispositivo ha sido transcrito en el primer considerando de esta sentencia, por los motivos anteriormente indicados; **Tercero:** Ordena a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, a cancelar la anotación provisional que pesa sobre el inmueble, una vez la presente sentencia adquirida la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada en razón del artículo 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y Jurisdicción Original; **Cuarto:** Condena a la parte recurrente, señora Carmen Milagros Herrera al pago de las costas del procedimiento, a favor y provecho del Lic. Wilfredo Enrique Morillo Batista y los Dres. Alejandro Trinidad Espinal y Aurita Jiménez, abogados que afirman haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que la recurrente propone en su recurso de casación un único medio, el cual es el siguiente: **“Único Medio:** Falta de base legal e inobservancia a las disposiciones de los artículos 32 y 33 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario”;

Considerando, que a la admisibilidad del recurso de casación se opone en su memorial de defensa la co-recurrída, la señora Luz María Guerrero de Vargas, fundada en que el recurso de casación, “no contiene emplazamiento para comparecer por ante la Suprema Corte de Justicia, ya que el acto de alguacil mediante el cual notifica el memorial de casación y el auto que autoriza, se han violentado las disposiciones legales”;

Considerando, que de tal alegato se verifica, lo siguiente: “a) que el día 11 de diciembre de 2013, el Presidente de la Suprema Corte de Justicia, emitió un auto mediante el cual autoriza a la parte recurrente a emplazar a los recurridos; b) que por Acto núm. 819-2013 de fecha 11 de diciembre de 2013, instrumentado por el ministerial Julio José Rivera C., Alguacil de Estrados de la Corte Penal de San Pedro de Macorís, la parte recurrente, notificó el memorial de casación a los recurridos, y el auto de apertura del mismo, ya citado”;

Considerando, que de conformidad con el artículo 7 de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, “habrá caducidad del recurso, cuando el recurrente no emplazare al recurrido en el término de treinta días, a contar de la fecha en que fue proveído por el Presidente el auto en que se autoriza el emplazamiento”;

Considerando, que si bien la recurrente, tal como alega la co-recurrída, el acto de referencia por el cual se notificó el recurso de casación y auto de admisión del mismo, no consta el emplazamiento que exige el artículo 7 de la citada ley, sin embargo, cuando una de las partes ha incumplido alguna de las formas procesales y previstas, lo que debe verificar el juez, no es la causa de la violación a la ley procesal, sino su efecto, que siempre lo será en menoscabo al derecho de defensa; que si bien la formalidad es esencial cuando la omisión tiende a impedir que el acto alcance su finalidad, en el caso de la especie, en que el Acto núm. 819-2013 ya citado, no emplaza a los recurridos a comparecer por ante la Suprema Corte de Justicia, ha alcanzado la finalidad a que estaba destinado, puesto que era que la co-recurrída deposita su memorial de defensa y lo notificara a la parte recurrente, como se comprueba ha sucedido, por lo que el derecho de defensa de la recurrente no fue vulnerado; en consecuencia, procede desestimar el medio de inadmisión propuesto, y pasar a conocer el presente recurso;

Considerando, que en el desarrollo del único medio propuesto, la recurrente alega, en síntesis, lo siguiente: “que el juez de la jurisdicción inmobiliaria pueden ordenar de oficio, cuantas medidas estime convenientes, en el caso de la especie, el Tribunal a-quo incurrió en falta, al no ordenar la citación y comparecencia del representante del Ayuntamiento de San Pedro de Macorís, incurrió en la inobservancia de los artículos 32 y 33 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario”;

Considerando, que el asunto gira en torno a que los señores Bienvenido Ramírez Leonardo y Luz María Guerrero de Vargas, demandaron a la señora Carmen Milagros Herrera, por alegada ocupación ilegal de ésta en dos terrenos ubicados en la Porción-L de la Parcela núm. 1-B- Refundida, del Distrito Catastral número 1, del Municipio y Provincia de San Pedro de Macorís, justificando dichos señores el derecho de propiedad de los mismos en las Constancias Anotadas al Certificado de Título núm. 79-2; que en defensa la señora Carmen Milagros Herrera sustenta la ocupación los mismos, en el supuesto derecho otorgado en un contrato de arrendamiento con el Ayuntamiento de San Pedro de Macorís;

Considerando, que consta en la sentencia impugnada, que en la audiencia de fecha 17 de enero del 2012, “comparecieron las partes, debidamente representadas por sus respectivos abogados constituidos y apoderados especiales, en la que se puso de manifiesto, “que la parte recurrente solicitó que fuera citado al Director de Catastro de San Pedro de Macorís, así como al Consultor Jurídico del Ayuntamiento y el Presidente de la Sala Capitular de dicho Ayuntamiento, para que se demostrara que los terrenos arrendados a la recurrente le corresponden al Ayuntamiento mediante el Certificado de Título que alega tener”; que de tal pedimento los recurridos alegaron, que “se oponía al pedimento, en razón de que el Ayuntamiento no tenía ningún derecho registrado en la parcela”; que a lo indicado el tribunal decidió “acumular dicho pedimento, a fin de examinarlo, previo a la decisión que indicó adoptara la documentación anexa al expediente y a los fines de no retardar más el

proceso”; que asimismo, consta en la sentencia impugnada, que en la instancia de fecha 27 de julio del 2011, la señora Carmen Milagros Herrera alegó, que “si el Ayuntamiento de San Pedro de Macorís estuvo representado en primer grado, del mismo modo se le debió citar para que estuviera presente en el recurso de apelación por ante el Tribunal Superior de Tierras, y de que en ningún caso se persigue, de manera principal, al inquilino o adquiriente de buena fe, como ocurre en la especie, y de que siendo la recurrente una inquilina del Ayuntamiento, se persigue a ella y no a dicha institución”;

Considerando, que en la sentencia impugnada se infiere, que entre los aspectos en que el juez de primer grado acogió la demanda de que se trata, señaló que, entre las pruebas aportadas por la señora Carmen Milagros Herrera, no se encontraba ningún documento que haya probado que el Ayuntamiento Municipal fuera propietario de alguna porción de terreno dentro de la Parcela núm. 1-B-Refundida, Porción L, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio y provincia de San Pedro de Macorís, ya que dicha parcela se originó a favor del señor Evaristo Sánchez según certificación expedida por el Registrador de Títulos de San Pedro de Macorís”; que siguiendo el orden de las comprobaciones el Tribunal a-quo manifestó, en síntesis, lo siguiente: “1) que en cuanto a la apreciación y valoración de las pruebas sometidas por las partes, enunció los contratos de arrendamiento y autorización de venta suscritos entre el Ayuntamiento Municipal de San Pedro de Macorís y la señora Carmen Milagros Herrera en fechas 9 de junio del 2001 y 19 de octubre del 2009, respectivamente, y los Certificados de Títulos expedidos a nombre del señor Bienvenido Ramírez Leonardo en fecha 2 de octubre de 1995, que ampara una porción de terreno de 400 metros cuadrados dentro de la Parcela núm. 1-B- Refundida, porción L, Distrito Catastral núm. 1, San Pedro de Macorís, y el correspondiente a la señora Luz María Guerrero de Vargas, expedida en fecha 2 de octubre de 1995, que ampara una porción de terreno de 300 metros cuadrados dentro de la referida parcela y que no fueron controvertidas en grado de apelación; 2) que el señor Bienvenido Ramírez Leonardo es propietario de una porción de terreno de 400 metros cuadrados, dentro de la Parcela núm. 1-B- Refundida, Porción- L, del Distrito Catastral número 1, del municipio y provincia de San Pedro de Macorís, según consta en la constancia anotada en el Certificado de Título núm. 79-2, expedida en fecha 10 de julio de 1984; 3) que la señora Carmen Milagros Herrera, sin embargo, ocupó de manera ilegal esos 400 metros cuadrados, sustentada en el contrato de fecha 23 de junio del 2003, mediante el cual el Ayuntamiento Municipal del Municipio de San Pedro de Macorís le arrendó un solar municipal con una extensión superficial de 700 metros cuadrados, no obstante, la descripción del inmueble arrendado se refiere a la Parcela núm. 3, Porción-L, calle 10 de Septiembre, Barrio Pedro Justo Carrión, San Pedro de Macorís, cuya venta fue autorizada mediante Certificación núm. 224-2009, de fecha 19 de octubre del 2009, suscrita por Maribel Guerrero, actuando como Presidenta del Concejo Municipal de San Pedro de Macorís, de manera que se ubicó y ocupó un solar diferente al contratado, datos que confirma el abogado de la recurrida en su escrito justificativo de conclusiones; 4) que el recurrente depositó copia certificada del Reporte de Inspección núm. 00233 realizado por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, a requerimiento del Abogado del Estado quien estuvo apoderado del desalojo, donde el Agrimensor Juan Antonio Disla García, observó, que procedió a reconocer y a levantar los inmuebles de referencia, determinando que la porción ocupada por la señora Carmen Milagros Herrera, estaba dentro de la Parcela núm. 1-B-Refundida, Porción L, y que dentro de la misma ocupación tiene dos casas de zinc, techadas de zinc y pisos de cemento, dicha porción está ubicada en la esquina formadas por las calles 10 de Septiembre y Primera de la Urbanización Mayén, y que tiene una extensión superficial de 618.40 metros cuadrados, y que la Parcela núm. 3, Porción-L, estaba ocupada en su mayoría por la Escuela Puerto Rico y que estaba en la manzana formada por las calles Imbert, Prof. A. Puello, Antonio Soler y Prolongación Trinitaria; 5) que la señora Luz María Guerrero de Vargas, depositó, entre otros documentos, la Constancia Anotada en el Certificado de Título núm. 79-2, expedida en fecha 2 de octubre de 1995, que prueba que es titular del derecho registrado de una porción de terreno con una superficie de 300 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 1-B- Refundida, Porción L, del Distrito Catastral número 1, del municipio y provincia de San Pedro de Macorís, documento que fue el soporte de la juez a-quo para considerar, que también los derechos de dicha señora fueron afectados por la ocupación del terreno que le hiciera la señora Carmen Milagros Herrera, valoración que infirió el tribunal al tomar en consideración el referido reporte de inspección; 6) que la parte recurrente sustentó, tanto su demanda como su recurso en el referido contrato de arrendamiento, pero no probó al tribunal que el reporte de inspección fuera irregular e ilegítimo, no lo impugnó, como tampoco

probó que el Ayuntamiento de San Pedro de Macorís le arrendara 700 metros cuadrados de un solar municipal, ubicado en el Barrio Pedro Justo Carrión de San Pedro de Macorís, y de que sus abogados han sostenido que ella es poseedora de buena fe porque tiene un contrato de arrendamiento y porque el artículo 2279 de Código Civil la amparaba porque es materia de mueble la posesión vale título, máxima y disposición legal que no aplica en materia de litis sobre derechos registrados porque contra inmueble registrado no corre prescripción adquisitiva alguna que puedan reclamar los terceros sin título, por el contrario, las Constancias de los Certificados de Títulos depositados por los recurridos, señores Bienvenido Vargas y Luz María Guerrero de Vargas, garantizaban el derecho de propiedad sobre las porciones de terrenos anteriormente descritas”,

Considerando, que en materia inmobiliaria, a pedimento de parte o de oficio, durante el saneamiento o cualquier proceso judicial en relación con inmuebles registrados, el juez puede ordenar medidas provisionales e interlocutorias, así le faculta la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario en sus artículos 32 y 33, siempre que lo considere útil o necesario para formar su convicción en uso del ejercicio discrecional del cual está investido; que esta Tercera Sala ha podido comprobar, que en la especie, los jueces del Tribunal a-quo, luego de comprobar que la señora Carmen Milagros Herrera, de manera ilegal, ocupa una porción de terreno de 700 metros cuadrados en la Porción-L, de la Parcela núm. 1-B- Refundida, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio y provincia de San Pedro de Macorís, ubicada en la Urbanización Mayén, sustentada por el contrato de arrendamiento suscrito por ella con el Ayuntamiento Municipal de San Pedro de Macorís, cuando por el Informe de Inspección núm. 00233 realizado por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, indicó que el inmueble descrito, como objeto del indicado contrato de arrendamiento, es la Parcela número 3, Porción-L, ubicado en el Barrio Pedro Justo Carrión, de San Pedro de Macorís; que así las cosas, era evidentemente, que la posesión asumida por la señora Carmen Milagros Herrera en la Parcela núm. 1-B-Refundida, era precaria, comprobando además el Tribunal a-quo, que de la porción de terreno de 700 metros cuadrados en la Parcela núm. 1-B-Refundida, ocupado por dicha señora, ya citado, 400 metros cuadrados de los mismos, están a favor del señor Bienvenido Ramírez Leonardo, quien lo adquirió del propietario original, el señor Evaristo Sánchez, al amparo de la Constancia Anotada al Certificado de Título núm. 79-2, expedida por el Registrador de Títulos de San Pedro de Macorís, y que los 300 metros cuadrados restantes, a favor de la señora María Guerrero de Vargas, según la Constancia Anotada en el Certificado de Título núm. 79-2, ya indicada, por lo que, contrario a lo alegado por la recurrente, el Tribunal a-quo, no incurrió en la inobservancia de los artículos 32 y 33 de la Ley núm. 108-05, toda vez que por las pruebas aportadas en el proceso, llegó a la determinación de que la señora Carmen Milagros Herrera, actual recurrente, no era propietaria de la porción de terreno que ocupaba, y de que no había probado que el Ayuntamiento de San Pedro de Macorís le había arrendado a ella la Porción-L de la Parcela núm. 1-B-Refundida, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio y provincia de San Pedro de Macorís; por las razones expuestas, era obvio que el tribunal implícitamente consideró que la comparecencia del Ayuntamiento de San Pedro de Macorís resultaba innecesaria a la luz de las pruebas aportadas por las partes y al Informe Técnico de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, de las cuales formó su convicción; por tales razones, la sentencia examinada cumple con 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 la señora Carmen Milagros Herrera, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, de fecha 30 de septiembre de 2013, en relación a la Parcela núm. 1-B-R Refundida, Porción-L, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio y provincia de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la recurrente al pago de las costas a favor de los Dres. Wilfredo E. Morillo Batista, Alejandro Trinidad Espinal y Aurita Jiménez, 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 22 de febrero de 2017, años 173° de la Independencia y 154° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Alvarez. Cristiana A. Rosario, 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.