
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 19 de mayo de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrente: Doris Moreta Ramírez.

Abogado: Dr. Alfonzo Serafín Báez.

Recurrido: Dr. Ignacio Sánchez Sánchez.

Abogado: Henry García Cordero.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 10 de mayo 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 Doris Moreta Ramírez, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0576938-4, domiciliada y residente en la calle Quinta núm. 11, El Almirante, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 19 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. Alfonzo Serafín Báez, abogado de la recurrente;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Ignacio Sánchez Sánchez, abogado del recurrido Henry García Cordero;

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 28 de julio de 2015, suscrito por el Dr. Alonzo Serafín Báez Durán, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0058798-9, abogado de la recurrente, mediante el cual propone el medio que se indican más adelante;

Visto la Resolución núm. 2108-2016 dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el 5 de julio de 2016, mediante la cual declara el defecto del recurrido Henry Cordero García;

Que en fecha 26 de abril de 2017, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Sara I. Henríquez Marín y Francisco Antonio Ortega Polanco, asistidos por la Secretaria General, procedió a celebrar audiencia pública 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, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Visto el auto dictado el 8 de mayo 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 Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Alvarez, 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;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: **a)** que en ocasión de una “Litis Sobre Derechos Registrados”, en relación a la Parcela núm. 1-B-REF (PARTE), Distrito Catastral núm. 6, del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Cuarta Sala del Distrito Nacional, dicto en fecha 11 de junio de 2014, la sentencia núm. 20143422, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Declara buena y válida en cuanto a la forma la litis sobre Derechos Registrados iniciada por la señora Doris Moreta Ramírez, a través de su abogado el Dr. Alonzo Serafín Báez Durán, en relación a la Parcela No. 1-B-Ref, del D. C. No. 6 del Distrito Nacional; **Segundo:** En cuanto al fondo, acoge las conclusiones presentadas por la parte demandante señora Doris Moreta Ramírez, en la audiencia de fecha 25 de mayo del año 2011; **Tercero:** Declara la nulidad total del contrato de venta suscrito entre el Estado Dominicano, debidamente representado por el Licdo. Elías Wessin Chávez y el señor Henry García Cordero, relativa a una porción de terreno con una extensión superficial de 252.07 metros cuadrados en el ámbito de la Parcela No. 1-B, del D. C. No. 6 del Distrito Nacional; **Cuarto:** Acoge, el contrato de venta de fecha 13 de noviembre de 2007, suscrito entre el Estado Dominicano (Administración de Bienes Nacionales), y Doris Moreta Ramírez, con las firmas legalizadas por la Dra. Yoselin Reyes Méndez, Notario Público del Distrito Nacional, mediante el cual el Estado le vende a la Sra. Moreta Ramírez, una porción de terreno con una extensión superficial de 564.06 metros cuadrados dentro del ámbito de la Parcela No. 1-B-REF (Parte) del Distrito Catastral No. 6 del Distrito Nacional; **Quinto:** Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, que una vez verificado el pago de impuestos por transferencia, proceda a expedir por única vez una constancia anotada a favor de Doris Moreta Ramírez, (...), una porción de terreno con una extensión superficial de 564.06 metros cuadrados dentro del ámbito de la Parcela No. 1-B-REF (Parte) del Distrito Catastral No. 6 del Distrito Nacional; **Sexto:** Ordena el desalojo del señor Henry García Cordero y de cualquier otra persona que se encuentre dentro de una porción de terreno de aproximadamente 250 metros cuadrados en el ámbito de la Parcela No. 1-B, del D. C. No. 6 del Distrito Nacional; **Séptimo:** Condena al señor Henry García, al pago de las costas del procedimiento, con distracción en provecho del Dr. Alonzo Serafín Báez Durán, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión en fecha 4 de agosto de 2014, por la parte ahora recurrente, intervino en fecha 19 de mayo de 2015, la sentencia objeto de este recurso, cuyo dispositivo dice así: *“Parcela No. 1-B-Ref (Parte) del Distrito Catastral No. 6 del Distrito Nacional; **Primero:** Acoge en cuanto a la forma y parcialmente, en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto en fecha 4 de agosto de 2014, por Henry García Cordero, representada por el Dr. Severino Vásquez Luna, en contra de Doris Moreta Ramírez Olmos, contra la sentencia No. 20143422, dictada por la Cuarta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en fecha 11 de junio de 2014, por los motivos expuestos con anterioridad; **Segundo:** Modifica la sentencia No. 20143422, dictada por la Cuarta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en fecha 11 de junio de 2014, por los motivos señalados, cuyo dispositivo fue transcrito en el considerando (1) de esta sentencia, para que en lo adelante se lea así: **“Primero:** Declara buena y válida en cuanto a la forma la litis sobre derechos registrados iniciada por la señora Doris Moreta Ramírez a través de su abogado el Dr. Alonzo Serafín Báez Durán, en relación a la Parcela No. 1-B-Ref, del D. C. No. 6 del Distrito Nacional; **Segundo:** En cuanto al fondo, acoge parcialmente las conclusiones presentadas por la parte demandante señora Doris Moreta Ramírez, en la audiencia de fecha 25 de mayo del año 2011; **Tercero:** Declara la nulidad total del contrato de venta suscrito entre el Estado dominicano, debidamente representado por el Licdo. Elías Wessin Chávez y el señor Henry García Cordero, relativa a una porción de terreno con una extensión superficial de 252.07 metros cuadrados en el ámbito de la Parcela No. 1-B, del D. C. No. 6 del Distrito Nacional; **Cuarto:** Rechaza, la solicitud de transferencia amparada en el contrato de venta de fecha 13 de noviembre del 2007, suscrito entre el Estado Dominicano (Administración de Bienes Nacionales), y Doris Moreta Ramírez, con las firmas legalizadas por la Dra. Yoselin Reyes Méndez, Notario Público del Distrito Nacional, mediante el cual el Estado le vende a la Sra. Moreta Ramírez, una porción de terreno con una extensión superficial de 564.06 metros cuadrados dentro del ámbito de la Parcela No. 1-B-REF (Parte) del Distrito Catastral No. 6 del Distrito Nacional; **Quinto:** Rechaza la solicitud de desalojo planteada por la demandante; **Sexto:** Compensa pura y simplemente las costas”; **Tercero:** Ordena al Registro de Títulos de la Provincia de Santo Domingo levantar la inscripción generada con motivo de la Litis sobre Derechos Registrados incoada por Doris Moreta en fecha 29 de noviembre de 2010 ante el Tribunal de Jurisdicción*

Original, una vez la presente sentencia adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; Cuarto: Compensa pura y simplemente las costas del procedimiento, por los motivos expuestos; Quinto: Ordena a la Secretaria General del Tribunal Superior de Tierras que proceda a publicar la presente sentencia en la forma que prevé la ley y sus reglamentos, y comunicarla al Registro de Títulos de la Provincia de Santo Domingo, para los fines correspondientes”;

Considerando, que la recurrente propone en su recurso, como único medio, el siguiente: “**Único Medio** : Desnaturalización de los hechos y errónea interpretación de la Ley”;

Considerando, que en el desarrollo de su único medio, la recurrente alega de manera muy sucinta, lo siguiente: “que la juez disidente al momento de analizar los hechos que dieron origen al recurso de apelación, hizo una mala interpretación de la ley y a la vez desnaturalizó los hechos, ya que si bien es cierto que la venta fue suscrita entre el Estado Dominicano y el señor García Cordero, no menos cierto es que este Contrato de Venta fue hecho a la hoy recurrente, por lo que el Estado Dominicano ya no tenía derechos sobre dicha porción de terreno, en el entendido de que éste siendo inquilino de nuestra representada, reclama la compra de la porción que tenía en alquilar, actuando de mala fe, quedando demostrado en la pruebas documentales aportadas, tales como contrato de alquiler y demás documentos, que prueba el derecho de la recurrente sobre la porción comprada por el recurrido, que forma parte del área total adquirida por nuestra representada al Estado Dominicano; en cuanto a la errónea interpretación de la ley, nos remontamos a la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, que es órgano del Estado competente para ordenar transferencia de derechos de propiedad inmobiliaria, que estén avalados por un Certificado de Título, como es la especie, por lo que no entendemos el porqué no se autoriza la transferencia de dichos derechos a favor de la señora Doris Moreta Ramírez, previo cumplimiento de los requisitos legales para tales fines”;

Considerando, que para acoger parcialmente el recurso de apelación del cual estaba apoderado, la Corte a-qua, expreso los siguientes motivos: “que, efectivamente, el contrato ha sido nominado en la forma que indicó el recurrente, sin embargo, de la revisión de las cláusulas estipuladas, se observa que en el artículo Tercero, el Estado Dominicano otorga recibo de descargo por el precio convenido, expresando que “el contrato sirve de constancia de pago y recibo de descargo”. Que por consiguiente, independientemente de la forma en que se ha nominado el contrato, este tribunal, por aplicación del artículo 1156 del Código Civil Dominicano, asumirá el contrato como un contrato de venta puro y simple; ...que el simple reconocimiento por parte de la Administración General de Bienes Nacionales de que la porción adquirida por la hoy recurrida “absorbe los metros ocupados” por el recurrente, y el hecho probado y no controvertido de que el señor Henry García adquirió con posterioridad a la señora Doris Moreta, nos permite establecer que esta última venta fue irregular, por ya haberse transmitido el derecho de propiedad a favor de la recurrida, lo que hace nula, por aplicación del artículo antes transcrito. Que al tenor de lo expuesto, este Tribunal adiciona este motivo a las consideraciones de la juez de primer grado, lo que vale decisión, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de esta sentencia”;

Considerando, que también agrega la Corte a-qua, lo siguiente: “que en el caso de la especie se comprueba que existe una co-propiedad con relación a derechos registrados aún sin registrar, ni deslindar, que revelan que el inmueble no se encuentra debidamente individualizado; que, habiendo esta Corte acogido la declaratoria del párrafo I del referido artículo 47, que establece que “no procede el desalojo de un copropietario del mismo inmueble contra otro en virtud de una Constancia Anotada”. Que en consecuencia, procederemos a la revocación de la sentencia en este aspecto, lo que se harán constar en el dispositivo de esta sentencia”;

Considerando, que por ultimo sostiene la Corte a-qua, lo siguiente: “que por otra parte, la juez de primer grado ponderó también la transferencia del solar propiedad de la hoy recurrida, ordenando al Registro de Títulos, la expedición de una constancia anotada a su favor. Que al respecto, verificamos que en el expediente, el único documento que fue depositado para sustentar dicha transferencia fue su documento de identidad y la copia del contrato de venta condicional de fecha 13 de noviembre de 2007, el que fue certificado por la Unidad de Archivo de Bienes Nacionales y no por la Secretaria, documentos que no son suficientes para sustentar una transferencia, en razón de las previsiones de la Resolución No. 19-0312 de fecha 27 de marzo de 2012, dictada por la Dirección General de Registro de Títulos; Que tampoco fue depositada la certificación del estado jurídico del inmueble

que determine la vigencia de los derechos de propiedad del Estado Dominicano sobre el inmueble, o su titularidad, conforme al artículo 91 de la Ley de Registro Inmobiliario, No. 108-05; que tampoco figura el poder otorgado a la Administración General de Bienes Nacionales para firmar el contrato intervenido, documentos que no fueron aportados ni en primer grado, ni en grado de apelación”;

Considerando, que el examen de la sentencia recurrida refleja que la Corte a-qua incurrió en contradicción de motivos y desvirtuó los documentos, pues, al considerar correcta la decisión del Juez de Jurisdicción Original en cuanto a la nulidad de la venta decretada, en específico la de fecha 11 de febrero de 2009 en la que la Administración General de Bienes Nacionales le vendió al señor Henry García Cordero una porción de terreno de 252.07 metros cuadrados dentro del ámbito de la Parcela núm. 1-B-REF (parte), Distrito Catastral núm. 6, del Distrito Nacional, fundamentado en que dicha institución al venderle el referido señor, vendió lo que previamente le habían vendido a la recurrida señora Doris Moreta Ramírez, por ende la inferencia adecuada frente a lo decidido, era que el señor Henry García Cordero carecía de medios para justificar la ocupación en la referida porción de la parcela, por tanto, la conclusión del Tribunal Superior de Tierras al señalar que no procedía el desalojo, desvirtúa la aplicación del artículo 47 de la Ley de Registro Inmobiliario No. 108-05;

Considerando, que lo señalado en el artículo 47, párrafo I, de la referida ley, en tanto regla que dispone una prohibición de desalojo cuando ambas partes poseen derechos registrados en la parcela que se persigue el desalojo, para el caso en cuestión, el Tribunal a-quo tampoco explicó bajo que fundamento decidió modificar lo dispuesto por el Juez de Jurisdicción Original que dispuso el desalojo, y a la vez dicho tribunal entró en contradicción de motivos, cuando dispuso que el señor Henry García Cordero había comprado lo de otro, es decir lo que previamente había comprado la señora Doris Moreta Ramírez a la Administración General de Bienes Nacionales y sin tomar en consideración que la ocupación del señor Henry García Cordero se tornaba injustificada; por tales motivos, la sentencia adolece de los agravios denunciados, por lo que procede acoger el único medio de casación propuesto por la recurrente, y en consecuencia, casar la sentencia con envío;

Considerando, que de acuerdo a lo previsto por el artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo enviará el asunto ante otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso;

Considerando, que cuando la sentencia es casada por faltas procesales a cargo de los jueces del fondo, las costas pueden ser compensadas.

Por tales motivos, Primero: Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 19 de mayo de 2015, en relación a la Parcela núm. 1-B-REF (PARTE), Distrito Catastral núm. 6, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte; Segundo: Compensa las costas del procedimiento.

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 10 de mayo de 2017, años 174° de la Independencia y 154° de la Restauración.

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