

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 27 de diciembre de 2012.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Ercida Ureña Méndez y compartes.

Abogados: Licdos. César Cedano y Luis Nicolás Álvarez.

Recurrido: Johnny Frankely Cruz Fernández.

Abogados: Lic. José Rogelio Estrella Rivas y Licda. Guadalupe Rodríguez Rodríguez.

**TERCERA SALA.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 20 de septiembre 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 las señoras Ercida Ureña Méndez, Juana María Reinoso, Ercida Margarita Reinoso y Daniela Antonia Román Reinoso, dominicanas, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 031-0033407-1, 031-027646-5 y 001-0784681-8, y Pasaporte núm. 103144322, domiciliadas y residentes en la ciudad de Santiago de los Caballeros, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 27 de diciembre de 2012, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

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 5 de marzo de 2013, suscrito por los Licdos. César Cedano y Luis Nicolás Álvarez, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 031-0393252-5 y 031-0068380-8, respectivamente, abogados de las recurrentes, mediante el cual proponen los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 15 de mayo de 2013, suscrito por los Licdos. José Rogelio Estrella Rivas y Guadalupe Rodríguez Rodríguez, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 054-0037013-5 y 054-0100102-8, respectivamente, abogados del recurrido, Johnny Frankely Cruz Fernández;

Que en fecha 30 de noviembre de 2016, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, 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 el auto dictado el 18 de septiembre 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, al magistrado Moisés A. Ferrer Landrón, Juez 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. 25-91 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 a una litis sobre derechos registrado, con relación a en relación a la Parcela No. 787, del Distrito Catastral No. 4, del Municipio de Tamboril Provincia de Santiago; el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, de debidamente apoderado, dictó en fecha 21 de noviembre del 2011, la sentencia núm. 2011-1900, cuyo dispositivo se transcribe en el de la sentencia ahora impugnada; b) que sobre recurso de apelación interpuesto contra la misma, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó en fecha 27 de Diciembre del año 2012, la sentencia núm. 2013-0025 ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero: 1ro.:** Acoge en la forma y rechaza en el fondo el recurso de apelación de fecha 21 de diciembre del 2011, interpuesto por las Lic. César Cedano Reinoso, en representación de las Sras. Ercida Ureña Méndez, Ercida Margarita Reynoso Ureña, Juana María Reynoso Ureña y Daniela Antonia Reynoso Román, por ser improcedente en derecho; **2do.:** Rechaza las conclusiones presentadas en audiencia por el Lic. Rafael Marte Simé, por sí y por el Dr. Teófilo de Jesús Valerio y el Lic. César Cedano Reinoso, en representación de las Sras. Ercida Ureña Méndez, Ercida Margarita Reynoso Ureña, Juana María Reynoso Ureña y Daniela Antonia Reynoso Román, por ser improcedente en derecho; **3er.:** Acoge las conclusiones presentadas en audiencia por la Licda. Guadalupe Rodríguez, en representación del Sr. Jonny Frankely Cruz Fernández, por ser justas y reposar sobre bases legales; **4to.:** Ratifica en todas sus partes la sentencia núm. 20111900 de fecha 21 de noviembre del 2011, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en relación a la Litis sobre derechos registrados en la Parcela núm. 787, del Distrito Catastral núm. 4 del Municipio de Tamboril, Provincia de Santiago, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Rechaza, la instancia depositada en la secretaría de este tribunal en fecha 9 de junio del año 2010, suscrita por la Licda. Ycelsa Collado Halls, en nombre y representación de Ercida Ureña Méndez, Ercida Margarita Reynoso Ureña, Juana María Reynoso Ureña y Daniela Antonia Reynoso Román, dirigida al Juez Coordinador del Tribunal de Jurisdicción Original de Santiago, solicitando la designación de un Juez de Jurisdicción Original, para que conozca de la Litis sobre Derechos Registrados, tendente a demandar en desalojo, respecto de la Parcela núm. 787, del Distrito Catastral núm. 4, del municipio de Tamboril, provincia Santiago, por ser improcedente, mal fundada; **Segundo:** Condena a las señoras Ercida Ureña Méndez, Ercida Margarita Reynoso Ureña, Juana María Reynoso Ureña y Daniela Antonia Reynoso Román, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los Licdos. José Rogelio Estrella Rivas y Guadalupe Rodríguez, abogados quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; **Tercero:** Ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Santiago, radicar o cancelar cualquier inspección de oposición, nota preventiva o precautoria, inscrita o registrada con motivo de este proceso sobre la Parcela núm. 787, del Distrito Catastral núm. 4, del municipio de Tamboril, provincia Santiago; **Cuarto:** Se ordena la notificación de esta sentencia por acto de alguacil a todas las partes envueltas en la litis de que se trata, así como a sus respectivos abogados”;

Considerando, que las recurrentes en su memorial introductorio proponen, contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Violación del Debido Proceso, Sentencia Clandestina, al no pronunciarse en audiencia pública; **Segundo Medio:** Violación del artículo 6 de a Ley núm. 108-05, y de los artículos 10, 12 y 17 del Reglamento de los Tribunales Superiores y de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, Constitución Irregular del Tribunal Superior de Tierras; **Tercer medio:** Desnaturalización de los hechos y falta de base legal;”

Considerando, que el artículo 82 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, en lo que se refiere al recurso de casación establece lo siguiente: “Es la acción mediante la cual se impugna una decisión dictada por un Tribunal Superior de Tierras. El procedimiento para interponer este recurso estará regido por la ley sobre Procedimiento de Casación y los reglamentos que se dicten al respecto”;

Considerando, que la parte recurrente, en el desarrollo de su primer medio de casación, expone en síntesis lo siguiente: a) Que, los jueces del Tribunal Superior de Tierras violaron las garantías procesales, así como lo establecido en los procesos de la publicidad en las decisiones judiciales establecidas en el artículo 69 de la Constitución de la República, como en lo relativo al artículo 17 de la ley 821 de fecha 21 de noviembre del año 1927, en referencia a que las sentencias serán pronunciadas en audiencia pública y en aplicación al principio VIII de

la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario sobre la supletoriedad del derecho común en esta materia cuando exista oscuridad o carencias en la normativa; que al no pronunciar en audiencia pública la sentencia objeto del presente recurso de casación, la sentencia fue dada en clandestinidad o cámara de consejo, violando así la Ley núm. 108-05, que rige la materia;

Considerando, que en cuanto al primer medio presentado, en lo que respecta al sistema de publicidad de las sentencias ante los Tribunales de Tierras, se hace necesario indicar que la ley 108-05 y sus Reglamentos, instituyen en sus artículos 12, 13, 14, 18 y 19, el procedimiento para fallar los casos puestos bajo la responsabilidad de la terna de jueces designada por el presidente del tribunal; en el cual se establece que quien preside la terna, basado en la opinión mayoritaria de los jueces, tiene a su cargo la elaboración y redacción de un proyecto de sentencia motivado, el cual pasa a opinión por ante los demás miembros de la terna, a los fines de expresar por escrito su opinión, ya sea acogiendo el proyecto, ya sea realizando un voto salvado o un voto disidente, los cuales deberán constar en el expediente; que, asimismo indica el procedimiento, que dichas decisiones una vez tomadas deberán ser firmadas por todos los integrantes de la terna y rubricados cada una de sus páginas;

Considerando, que una vez realizado este procedimiento instituido en la ley y los reglamentos que rigen la jurisdicción inmobiliaria, se establece de manera clara y precisa los medios de publicidad y notificación de las actuaciones y decisiones tomadas por los jueces, para comunicar a las partes y a cualquier otro interesado de los fallos dados por los jueces de la Jurisdicción Inmobiliaria, de conformidad con el artículo 44 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; que, por otra parte, los artículos del 68 al 73, de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario establecen la forma de publicidad, indicando en su artículo 71, de la referida ley, lo siguiente: *“Las decisiones deben publicarse dentro de las instalaciones del Tribunal apoderado garantizando su acceso por los medios que se estimen convenientes. Todos los plazos para interponer los recursos relacionados con estas decisiones comienzan a correr a partir de su notificación;”*; que por su lado, el Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, en sus artículos 42 al 49, establece por igual el procedimiento de publicidad de las sentencias y actuaciones realizadas por dicha jurisdicción, donde se instituye que las sentencias, resoluciones y ordenanzas entre otras, serán notificadas por actos de alguacil, conforme al artículo 46, del referido Reglamento; que asimismo, las decisiones deberán publicarse en las instalaciones correspondientes dentro de los dos (2) días siguientes a su emisión, y por un lapso de quince (15) días; entre otros procedimientos de publicidad, de conformidad con el artículo 48 del referido Reglamento de los Tribunales de Tierras, sin perjuicio de que la parte interesada pueda presentarse a la Secretaría del Despacho correspondiente, a los fines de tomar conocimiento de los actos y decisiones referentes al caso de su interés, lo cual constará por escrito;

Considerando, que, de todo lo precedentemente expuesto, se comprueba que la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos, establecen su propio procedimiento, desde la instrucción o conocimientos de los casos, hasta la elaboración y redacción de las decisiones por escrito, los cuales pasan a ser publicitadas a través de los medios o mecanismos más arriba indicados, no así mediante la lectura en audiencia pública del fallo o decisión; lo que pone en evidencia la falta de sustentación jurídica del medio argüido por la parte recurrente, evidenciándose que en la especie fueron realizados los procedimientos conforme a las garantías establecidas por la Constitución y la ley que rige la materia; que la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario es una ley especial que tiene su propio procedimiento, y por tanto, no le es aplicable el artículo 17 de la Ley núm. 821 sobre Organización Judicial, de fecha 21 de noviembre del año 1927;

Considerando, que asimismo es necesario indicar, que el sistema de publicidad de las sentencias es establecido para que las partes puedan tomar conocimiento pleno y efectivo de las actuaciones realizadas ante la jurisdicción apoderada y estén en condiciones, sin menoscabo de sus derechos, de ejercer en tiempo oportuno sus medios de defensa e interponer los recursos que correspondan, lo que evidentemente pudo hacer la parte hoy recurrente; en consecuencia, no se verifica las violaciones alegadas, por lo que procede desestimar el presente medio de casación;

Considerando, que la parte recurrente en el desarrollo de su segundo medio expone, en síntesis, lo siguiente: que, la sentencia objeto del presente recurso de casación, viola el artículo 6 de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario, y los artículos 10, 12 y 17 de los Reglamentos de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción

Original, al ser variada la terna original que constituyó el Tribunal Superior de Tierras, sin precisar las razones por las cuales, el Presidente del Tribunal Superior de Tierras tomó dicha decisión; toda vez que sin dar razones ni causa justificada fue sustituido el Magistrado Leonardo Mirabal Vargas por la Magistrada A. Sonia Domínguez, lo que pone en evidencia las violaciones alegadas;

Considerando, que en cuanto al medio indicado, se comprueba del análisis de los documentos que sustentan el expediente que dio origen a la sentencia hoy impugnada, los siguientes hechos: a) Que, mediante auto dictado por el Magistrado Juan Antonio Fernández Reyes, Presidente del Tribunal Superior de Tierras, Departamento Norte, de fecha 8 de Marzo del año 2012, fueron designados los magistrados Segundo E. Monción, Leonardo Mirabal Vargas y Danilo Antonio Tineo Santana, para instruir y fallar el presente caso; b) que mediante auto de fecha 14 de Mayo del año 2012, el Presidente del Tribunal Superior de Tierras, Departamento Norte, designó a la Magistrada Alma Sonia Domínguez Martínez, en sustitución del Magistrado Leonardo Mirabal, para integrar la terna y dar el fallo; c) que mediante auto de fecha 14 de Junio del año 2012, fue reintegrado o designado nuevamente a la terna original, el Magistrado Leonardo Mirabal Vargas, quien conjuntamente con los demás magistrados, fallaron y firmaron la sentencia hoy impugnada; que, en ese sentido y de las comprobaciones realizadas en el expediente, el auto que sustituyó al magistrado Leonardo Mirabal Vargas por la Magistrada Alma Sonia Domínguez Martínez, fue realizado en virtud de la Resolución No. 05/2012, dictada por el Consejo del Poder Judicial de fecha 10 de mayo del año 2012, mediante el cual inhabilitaba en sus funciones labores al Magistrado Leonardo Mirabal Vargas, por un período de un mes, el cual una vez vencido, retomó sus funciones, generando en consecuencia, el auto de fecha 14 de Junio del año 2012, mediante el cual se reintegraba el citado magistrado a la terna original; es por lo que, si bien el auto no expuso de manera clara las razones de la sustitución, sí hizo constar que en virtud de la resolución antes señalada era que se tomaba dicha decisión; en consecuencia, no se verifica la violación alegada, por lo que procede desestimar el presente medio;

Considerando, que la parte recurrente en el desarrollo de su tercer medio, expone en síntesis, lo siguiente: “que los jueces de la Corte a-qua incurrir en desnaturalización de los hechos y falta de base legal, al establecer que Jonny Frankely Cruz Fernández es co-propietario dentro del inmueble en litis y por tanto, entendieron que no procedía el desalojo solicitado, sin éste depositar constancia anotada o una certificación que amparara sus derechos, sólo sustentándose el Tribunal Superior de Tierras en un supuesto derecho adquirido, que no se encuentra registrado; en tal sentido, no existe ni es oponible a terceros”; por lo que entiende la parte recurrente, la Corte a-qua ha violado el principio II de la ley de Registro Inmobiliario, que establece el sistema de publicidad inmobiliaria en la Republica Dominicana, y “que lo que no está inscrito jurídicamente no existe”; así como se violaron los artículos 90 y 91 de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario, relativos al efecto constitutivo y convalidante del derecho y el certificado de título como el documento oficial que acredita la existencia del derecho, garantizado del Estado; asimismo, indica la recurrente, vulnera el artículo 47 de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario, en razón de que el referido artículo establece “que no procede el desalojo de co-propiedad del mismo inmueble contra otro en virtud de una constancia anotada”, de lo cual carece el hoy recurrido, señor Jonny Frankely Cruz Fernández;

Considerando, que del análisis de la sentencia impugnada en casación se desprende los motivos siguientes: a) que, la Corte a-qua pudo comprobar que contra quien las señoras Ercida Ureña Méndez, Ercida Margarita Reinoso Ureña, Juana Maria Reinoso Ureña y Daniela Antonia Reinoso Román solicitan el desalojo, es el señor Jonny Frankely Cruz Fernández; b) que Jonny Frankely Cruz Fernández es adquirente de derechos dentro de la parcela en litis, en virtud del contrato de venta de fecha 25 de Julio del año 2009, convenido con el señor **José Alejandro Estévez**, quien le transfirió la totalidad de los derechos que le corresponden dentro del inmueble en litis; c) que por las pruebas documentales presentadas ante los jueces, y de conformidad con lo que establece el artículo 47 de la ley 108-05, en su párrafo 1 y 2, en el sentido de prohibir el desalojo contra los co-propietarios de un inmueble, fue que procedió la Corte a rechazar el recurso de apelación planteado y confirmar en todas sus partes, la sentencia dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original, que rechazó la demanda en desalojo, por los motivos antes indicados;

Considerando, que, para llegar a dicha comprobación, los jueces de fondo pudieron verificar que los derechos

del vendedor, señor José Alejandro Estévez, tienen su origen y se sustentan, en su calidad de sucesor de las señoras Ana Dilia Estévez Rosario y Ana Antonia Estévez de Ureña, quienes adquirieron dichos derechos conforme el decreto de registro no. 54-416 de fecha 25 de febrero del año 1954, que ordena el registro de la Parcela núm. 787, Distrito Catastral núm. 4, del Municipio de Tamboril, Provincia Santiago, con un área de 00Has, 51As, 29 Cas, a favor de las indicadas señoras, conjuntamente con el señor Ramón Antonio Polanco Guzmán, inscrito en el libro no.6, Folio no.60, Certificado de Título 59;

Considerando, que el señor Ramón Antonio Polanco Guzmán, mediante contrato de venta de fecha 03 de octubre de 1957, transfirió sus derechos dentro del inmueble de referencia a favor del señor Daniel Antonio Reinoso Dajer, consistente en un área de 16As, 28 Cas 70 Dcm., conforme certificación expedida por el Registro de títulos de Santiago de fecha 23 de Mayo del año 2011; siendo éste último de quien obtienen sus derechos las señoras Ercida Ureña Méndez, Ercida Margarita Reinoso Ureña, Juana Maria Reinoso Ureña y Daniel Antonia Reinoso Román, parte recurrente dentro de la parcela objeto del litigio;

Considerando, que al verificar los jueces de fondo, en virtud de los documentos aportados, que el señor Jonny Frankely Cruz Fernández adquirió por compra los derechos que le corresponden por herencia al señor José Alejandro Estévez, dentro de la parcela de referencia, sustentado mediante actas de nacimiento, de defunción y demás pruebas literales presentadas ante ellos, se comprueba el derecho legítimo y registrable del adquirente señor Jonny Frankely Cruz Fernández, dentro de la parcela en cuestión, y en tal sentido, si bien el derecho aún no se encuentra inscrito a su nombre en la oficina de Registro de Títulos, el mismo tiene valor jurídico entre las partes suscribientes del contrato de venta, y es un derecho registrable o con capacidad de registro, y que además, se encuentra soportado por un derecho que sí está registrado, como pudieron verificar los jueces de fondo en la Certificación expedida por el Registro de Títulos de Santiago a favor de las señoras Ana Dilia Estévez y Ana Antonia Estévez de Ureña, cuyo derecho no ha sido cuestionado ante los jueces de fondo; es decir, que los jueces del Tribunal Superior de Tierras comprobaron la calidad de co-propietario del recurrido, conforme a los motivos antes externados, que no habiendo de manera adicional argumentado los recurrentes de que éste tenía derecho en la parcela, pero que su ocupación estaba en un lugar incorrecto o equivocado, resulta por consiguiente que la regla establecida en el artículo 47 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario fue aplicado de manera razonable;

Considerando, que es en virtud de lo arriba comprobado por los jueces de fondo, y en aplicación de lo establecido en los artículos 1134 y 1583 del Código Civil, que ellos establecieron la calidad y el derecho que sustenta el señor Jonny Frankely Cruz Fernández, y que no procede ordenar un desalojo dentro del inmueble objeto de litis, no obstante aún no encontrarse el derecho del señor Jonny Frankely Cruz Fernández sustentado en una Constancia Anotada; en tal sentido, al decidir como lo hicieron los jueces de fondo, no desnaturalizaron los hechos de la causa ni incurrieron en la falta de base legal alegada por la parte hoy recurrente en casación, señoras Ercida Ureña Méndez, Juana María Reinoso, Juana Margarita Reinoso y Daniela Antonia Román Reinoso. Todo lo contrario, a través de los documentos aportados, los jueces de fondo comprobaron los hechos presentados, y otorgaron el valor y el alcance correspondiente a los mismos, salvaguardando así un derecho adquirido de manera legítima, mediante un acto registrable; por tal motivo, los argumentos presentados por la parte recurrente en casación carecen de fundamento y de sustentación jurídica; en consecuencia, procede desestimar el presente recurso de casación.

Por tales motivos, Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por las señoras Ercida Ureña Méndez, Juana María Reinoso, Ercida Margarita Reinoso y Daniela Antonia Román Reinoso, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Norte en fecha 27 de Diciembre del 2012, en relación a la Parcela No. 787, del Distrito Catastral No. 4, del Municipio Tamboril, Provincia Santiago, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; Segundo: Condena a la parte recurrente al pago de las costas y ordena su distracción en provecho de los Licenciados José Rogelio Estrella Rivas y Guadalupe Rodríguez Rodríguez, 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 20 de septiembre

de 2017, años 174° de la Independencia y 155° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Moisés A. Ferrer Landrón. 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.