
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 18 de julio de 2016.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Rafael Augusto Félix Matos y Sonia Abreu.

Abogados: Licdos. Rubén Cuevas Espinosa, Robert Miguel Cabral y Licda. Patricia Vásquez Pilar.

Recurrida: Carmen Josefina Frías Susana.

Abogado: Dr. Francisco García Rosa y Lic. José Augusto Sánchez Turbí.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 14 de marzo de 2018.
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 los señores Rafael Augusto Félix Matos y Sonia Abreu, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0503612-3 y 001-0353596-7, respectivamente, domiciliados y residentes en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 18 de julio de 2016, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Patricia Vásquez Pilar, en representación de los Licdos. Rubén Cuevas Espinosa y Robert Miguel Cabral, abogados de los recurrentes, los señores Rafael Augusto Félix Matos y Sonia Abreu;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Francisco García Rosa, abogado de la recurrida, la señora Carmen Josefina Frías Susana;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, el 16 de septiembre de 2016, suscrito por los Licdos. Rubén Cuevas Espinosa y Robert Miguel Cabral, Cédula de Identidad y Electoral núms. 001-0055977-2 y 001-1247700-5, respectivamente, abogados de los recurrentes, mediante el cual proponen los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia el 24 de octubre de 2016, suscrito por el Dr. Francisco García Rosa y por el Licdo. José Augusto Sánchez Turbí, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0381819-1 y 011-0010785-1, respectivamente, abogados de la recurrida;

Visto el auto dictado el 14 de febrero de 2018, por el Magistrado Manuel R. Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama, en su indicada calidad, al magistrado Fran Euclides Soto Sánchez, Juez de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, para integrar la misma en el

conocimiento del recurso de casación de que se trata;

Que en fecha 14 de febrero de 2018, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel R. Herrera Carbuccia, Presidente; Moisés A. Ferrer Landrón y Fran Euclides Soto Sánchez, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictada el 12 de marzo de 2018, por el magistrado Manuel R. Herrera Carbuccia, Presidente de esta 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 Álvarez, para integrar la misma en deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 del 1934;

Visto la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1, 20 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 demanda en desalojo en relación a la casa dúplex núm. 1, construida dentro del Solar núm. 1, del Distrito Catastral núm. 1, de la manzana núm. 4728, del Distrito Nacional, la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó su sentencia núm. 20146532, de fecha 11 de noviembre de 2014, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, la demanda contentiva de la instancia dirigida a esta Jurisdicción en fecha 29 de agosto del año 2013, suscrita por los Dres. Francisco García Rosa, José Augusto Sánchez Turbí y Dixon Peña García, en representación de la señora Carmen Josefina Frías Susana, mediante la cual solicita al tribunal litis sobre derechos registrados, tendente a desalojo, relativa al solar núm. 1, de la manzana 4728, del D. C. núm. 1, del Distrito Nacional; **Segundo:** Acoge, en cuanto al fondo de la demanda, las conclusiones vertidas en el acto introductorio de la demanda y las vertidas en audiencia pública por el Dr. Francisco García Rosa y los Licdos. José Augusto Sánchez Turbí y Dixon Peña García, actuando a nombre de la señora Carmen Josefina Frías Susana, mediante la cual solicita el desalojo de los señores Rafael Augusto Félix Matos y Sonia Abreu, del solar 1 de 4728 del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional; **Tercero:** Ordena, de la inmediata, el desalojo de los señores Rafael Augusto Félix Matos y Sonia Abreu, así como de todo ocupante ilegal, que se encuentre ocupando el solar 1 de manzana 4728 del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional; **Cuarto:** Se pone a cargo del Abogado del Estado, la ejecución de esta decisión, en cuanto al uso de la fuerza pública; **Quinto:** Condena en costas del proceso, a los señores Rafael Augusto Félix Matos y Sonia Abreu, a favor del Dr. Francisco García Rosa y los Licdos. José Augusto Sánchez Turbí y Dixon Peña García, 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:** Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto en ocasión de la sentencia núm. 20146532 de fecha 11 de noviembre del 2014, dictada por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por los señores Rafael Augusto Félix Matos y Sonia Abreu, en contra de la señora Carmen Josefina Frías Susana, por haber sido realizado de acuerdo a la ley; **Segundo:** Rechaza, en cuanto al fondo, el indicado recurso, y en consecuencia, confirma en todas sus partes la sentencia recurrida, por las razones indicadas; **Tercero:** Ordena a la secretaria de este tribunal notificar, tanto esta sentencia como la que ha sido confirmada, al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a los fines de su ejecución y cancele la inscripción de la litis a la que esta decisión le ha puesto fin, una vez sea firme; **Cuarto:** Condena a la partes recurrentes al pago de las costas generadas en el procedimiento a favor de los abogados Francisco García Rosa y José Sánchez Turbí, por las razones dadas”;

Considerando, que los recurrentes proponen en su recurso de casación los medios siguientes: “**Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa y omisión de estatuir; **Segundo Medio:** Violación al artículo 51 de la Constitución dominicana”;

Considerando, que en el desarrollo de sus medios del recurso, los cuales se reúnen por convenir a la solución del asunto, los recurrentes alegan en síntesis, lo siguiente: “que el Tribunal a-quo no ha dado el verdadero sentido de los hechos y elementos de la causa, cuando establece en su decisión que el propio Instituto Nacional de la Vivienda, reconoció que el señor Rafael Augusto Félix Matos era un comprador y concluyó que se acogiera el

contrato de fecha 16 de octubre de 2003, no así a favor de la recurrida, violando el artículo 2265 del Código Civil, que establece que el que adquiere un inmueble de buena fe y justo título prescribe la propiedad por cinco años”; que además alegan los recurrentes, de que “el Tribunal a-quo, en desconocimiento del derecho de los recurrentes, al indicar que se anexó un supuesto Contrato de Venta condicional con el Instituto Nacional de la Vivienda y una supuesta autorización legal de dicho instituto, así como cada uno de los documentos que ellos depositaron para probar la propiedad del inmueble, y de que los recurrentes tuvieron la oportunidad de demostrar al Abogado del Estado los documentos y no lo hicieron, y que violaron así el derecho de compradores de buena fe, regido por el artículo 2269 del Código Civil, que basta la buena fe al momento de la adquisición y no se le puede violentar su derecho de propiedad, amparado por la Constitución en su artículo 51”;

Considerando, que el asunto gira en torno a que la actual recurrida, señora Carmen Josefina Frías Susana, interpuso una demanda en desalojo contra de los hoy recurrentes, Rafael Augusto Félix Matos y Sonia Abreu, por ocupar un inmueble que alegaba ser la titular por la existencia de un título de propiedad a su nombre, demanda que al ser acogida y confirmada en apelación, recurren los señores Rafael Augusto Félix Matos y Sonia Abreu mediante el presente recurso de casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada describe como documentos depositados, los siguientes: a) Certificado de Título núm. 86-7360, de fecha 31 de julio de 1986, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, que declara a la señora Carmen J. Frías Susana, investida con el derecho de propiedad y sus mejoras, consistentes en una casa dúplex de blocks, techada de concreto, de dos plantas, de la manzana núm. 4728, del Distrito Nacional, con una extensión de 127.10 metros cuadrados; b) certificación del estado jurídico del inmueble de fecha 11 de febrero del 2010, emitida por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, en la que certifica que el inmueble de referencia es propiedad de Carmen J. Frías Susana, confirmando, en ese sentido, el contenido del Certificado de Título antes descrito; c) fotocopia de un Contrato de Venta marcado con el núm. 4760 de fecha 16 de octubre de 2003, en el cual se hace constar que el Instituto Nacional de la Vivienda (Invi), vendió al señor Rafael Augusto Félix Matos, casa dúplex, de la manzana núm. 4728, proyecto Invi, Santo Domingo, con las dependencias de sala, comedor, cocina, tres habitaciones y un baño”;

Considerando, que el Tribunal a-quo, para confirmar la sentencia de primer grado, manifestó, que de los documentos depositados en el expediente, quedaba establecido que la única propietaria del inmueble, objeto de contestación, era la señora Carmen Josefina Frías Susana, quien había aportado al tribunal el Certificado de Título, en virtud del cual, apoyaba su derecho de propiedad sobre el inmueble objeto de la discusión, que acreditaba la existencia del mismo, y que sin embargo, los señores Rafael Augusto Félix Matos y Sonia Abreu sustentaban la ocupación del inmueble en una fotocopia de un Contrato de Venta, el cual además de que no satisfacía en principio las exigencias de la ley como medio de prueba, fue suscrito por una entidad que no poseía la titularidad del derecho transferido, por lo que no podía priorizarse al Certificado de Título presentado y que tenía las garantías dadas por el Estado dominicano; asimismo, siguiendo la exposición de motivos del Tribunal a-quo, éste señaló, “que siendo el desalojo una medida que buscaba la reivindicación del inmueble, a favor de su propietario, cuando éste es ocupado ilegalmente por personas que carecen de justo título, evitando así que no se consoliden derechos que el Estado está llamado a proteger, conforme al artículo 51, numeral 1 de la Constitución, y verificarse que el inmueble envuelto en el proceso del cual se demandaba el desalojo, era propietaria la señora Carmen Josefina Frías Susana debidamente registrado, tal y como se verificó en el Certificado de Título descrito anteriormente, siendo ocupado por los señores Rafael Augusto Félix Matos y Sonia Abreu sin autorización, lo que los convierten en verdaderos intrusos u ocupantes ilegales”;

Considerando, que por las motivaciones precedentes, esta Tercera Sala ha podido verificar, que el Tribunal a-quo no decidió que la venta otorgada a los actuales recurrentes no fuera de buena fe, como alegan en sus medios los recurrentes, pues no se trataba del valor jurídico del contrato entre las partes, sino que al no estar el Acto de Venta de los recurrentes registrado en los asientos del Registro de Títulos del Distrito Nacional, dicho acto no era constitutivo ni convalidante del derecho de propiedad, exigido por el artículo 90 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, es decir, que en esas condiciones, los recurrentes por el solo hecho de la existencia de un acto jurídico por el que compran la casa dúplex núm. 1, construida dentro del Solar núm. 1, manzana núm. 4728

del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, no les acreditaba el derecho de propiedad sobre dicha casa, para sustentar la ocupación de la misma, si de la verificación hecha por el Tribunal a-quo de una certificación del estado jurídico del inmueble en litis, figuraba registrado dicho inmueble en los asientos del Registro de Títulos del Distrito Nacional, acreditado a favor de la señora Carmen Josefina Frías Susana, quien era la que tenía la titularidad del mismo; en consecuencia, lo expresado en el Certificado de Título no podía ser variado por la posesión que tenían los señores Rafael Augusto Félix Matos y Sonia Abreu, sobre todo que el vendedor del acto de venta con el cual sustentaba dichos señores la ocupación del inmueble en cuestión, no era el titular del derecho de propiedad que acreditaba el inmueble; que cuando una entidad vende dos veces un mismo inmueble, como en la especie, la venta que ha de prevalecer es la primera, y con fines de oponibilidad quien lo haya sometido al registro, que conforme se deja establecido en la sentencia, la actual recurrida compró con años de anterioridad a los recurrentes, además de que sometió su operación jurídica antes el Registro de Títulos del Distrito Nacional obteniendo el correspondiente Certificado de Título, el cual es oponible, incluso al Estado, por tanto, el Tribunal a-quo decidió el asunto fundándose en pruebas que le fueron legalmente administradas sin desnaturalización alguna, y en una completa descripción de los hechos de la causa que ha permitido a esta Tercera Sala verificar que la sentencia está legalmente justificada y sin que se adviertan ningunas de las violaciones invocadas por los recurrentes, por tales motivos, procede rechazar los medios examinados, y por consiguiente, el presente recurso;

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

Por tales motivos; **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por los señores Rafael Augusto Félix Matos y Sonia Abreu, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 18 de julio de 2016, en relación a la casa dúplex núm. 1, construida dentro del Solar núm. 1, del Distrito Catastral núm. 1, de la manzana núm. 4728 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia; **Segundo:** Condena a los recurrentes al pago de las costas y las distrae a favor del Dr. Francisco García Rosa y del Lic. José Augusto Sánchez Turbí, 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 14 de marzo de 2018, años 175° de la Independencia y 155° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Robert C. Placencia Álvarez 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.