
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 15 de julio de 2013.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Pedro Angomás y compartes.

Abogada: Licda. Ana Herminia Félix Brito.

Recurrida: María Francisca Jiménez.

Abogados: Dr. José Ramón Frías López y Licda. Lucía Hernández López.

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 Pedro Angomás, Giselio Ramírez De la Cruz y Aquilino Galván Angomás, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0477127-4, 001-1154237-9 y 109-0002213-7, respectivamente, domiciliados y residentes en la calle Tamboril núm. 52, del sector Los Mina, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 15 de julio de 2013, 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 6 de marzo de 2014, suscrito por la Licda. Ana Herminia Félix Brito, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0786453-0, abogada de los recurrentes, mediante el cual propone 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 14 de abril de 2014, suscrito por el Dr. José Ramón Frías López y la Licda. Lucía Hernández López, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0244878-4 y 001-0191670-8, respectivamente, abogados de la recurrida, la señora María Francisca Jiménez;

Que en fecha 15 de julio de 2015, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Álvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco, asistidos por la Secretaria General, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente Recurso de Casación;

Visto el auto dictado el 12 de marzo de 2018 por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala, por medio del cual llama, en su indicada calidad, a los magistrados Edgar Hernández Mejía y Moisés A. Ferrer Landrón, 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 25-91, del 19 de marzo de 1991;

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 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ésta se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una litis sobre derechos registrados, específicamente demanda en cancelación de derecho registro, con relación a la Parcela núm. 110-REF.-780-A, del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional, la Sala II del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó su decisión núm. 20111734 de fecha 26 de abril de 2011, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Acoge, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión el medio de inadmisión relativo a la falta de calidad de los demandantes, propuesta por la señora María Francisca Jiménez, representada por el Dr. José Ramón Frías López; Segundo: Condena a los señores Pedro Angomás, Aquilino Galván Angomás y Giselio Ramírez De la Cruz al pago de las costas del procedimiento, distrayendo las mismas a favor del Dr. José Ramón Frías López, quien afirma haberla (sic) avanzado en su totalidad; Tercero: Ordena comunicar la presente decisión a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, a los fines de lugar conforme a como lo dispone el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales”; b) que los señores Pedro Angomás, Giselio Ramírez De la Cruz y Aquilino Galván Angomás, recurrieron en apelación la decisión del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, interviniendo la sentencia, objeto de este recurso, cuyo dispositivo reza así: **“Primero:** *Acoge, cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por los señores Aquilino Galván Angomás, Giselio Ramírez De la Cruz y Pedro Angomás, por intermedio de sus abogados, Lic. Lucía Hernández López y Dr. José Ramón Frías López, en fecha 24 de junio del 2011, en contra de la sentencia núm. 20111734 de fecha 26 de abril del 2011, dictada por la Sala II del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por los motivos anteriormente expuestos; Segundo: *En cuanto al fondo, rechaza, el recurso de apelación interpuesto por los señores Aquilino Galván Angomás, Giselio Ramírez De la Cruz y Pedro Angomás, por intermedio de sus abogados, Lic. Lucía Hernández López y Dr. José Ramón Frías López en fecha 24 de junio de 2011, en contra de la sentencia núm. 20111734, antes descrita, por los motivos anteriormente esbozados, y en consecuencia, se confirma dicha sentencia en todas sus partes, cuyo dispositivo fue transcrito en las motivaciones de esta sentencia; Tercero:* *Declara inadmisibles por falta de interés y de calidad, para actuar en justicia la demanda intentada por los señores Aquilino Galván Angomás, Giselio Ramírez De la Cruz y Pedro Angomás, por intermedio de su abogada, Lic. Ana Herminia Félix Brito en fecha 2 de julio del 2009, por los motivos anteriormente expuestos; Cuarto:* *Ordena a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional a cancelar la anotación provisional que pesa sobre el inmueble, una vez la presente sentencia adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada en razón del artículo 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y Jurisdicción Original; Quinto:* *Compensa pura y simplemente las costas del presente proceso, por los motivos anteriormente señalados; Sexto:* *Ordena a la secretaria general publicar la presente sentencia en la forma que prevé la ley y sus reglamentos complementarios”;**

Considerando, que en su memorial de casación, la parte recurrente propone como medios: **Primer Medio:** Errónea interpretación y aplicación del Principio General II de la Ley de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos; **Segundo Medio:** Errónea interpretación del artículo 1583 del Código Civil Dominicano;

Considerando, que en el desarrollo de su primer y segundo medios, los cuales se reúnen por su vinculación y por convenir a la solución que se dará al caso, los recurrentes alegan que el Tribunal Superior de Tierras no observó el documento relativo al comprobante de ingreso a caja emitido por la inmobiliaria de la Universidad Autónoma de Santo Domingo, (Uasd), el 22 de septiembre de 1989, relativo al pago de anticipo de compra del solar ubicado en la calle respaldo Ramón Santana núm. 6, sector Buenos Aires, el cual constituye la prueba del primer registro y publicidad, de igual manera establecen que la apreciación hecha por los jueces del Tribunal a-quo, en el sentido de que el señor Ignacio Galván Jiménez ocupaba una porción de terreno en la calle núm. 46 en Buenos Aires de Herrera y la señora María Francisca Jiménez ocupa un terreno en la calle Ramón Santana núm. 6 del mismo sector, se contraponen a lo establecido en el formulario de la lista de solares y al contenido del comprobante de ingreso a caja emitido por la inmobiliaria de la Universidad Autónoma de Santo Domingo, (Uasd), de fecha 22 de septiembre de 1989;

Considerando, que previo a dar respuesta a los medios del recurso conviene reseñar los motivos de la decisión impugnada, a saber: a) que la certificación expedida por la Inmobiliaria Uasd da fe de los trámites que sobre las

compras y ventas del terreno intervinieron entre esa institución y las partes recurrentes y recurrido, la cual definió la situación del conflicto, al certificar: *“que para contabilizar la cantidad de ocupaciones en los años 1984-1985, hizo un censo de ocupación, arrojando el mismo que el señor Ignacio Galván Jiménez ocupaba una porción de terreno en la calle 12 núm. 46 en Buenos Aires de Herrera y la señora María Francisca Jiménez otra porción en la calle Respaldo Ramón Santana núm. 6 del mismo sector; que el señor Ignacio Galván solicitó la medición de ambas porciones del primer solar, el 10 de mayo de 1985 y el segundo el 25 de enero de 1994, según formulario anexo, que al igual que Ignacio la señora María Francisca Jiménez solicitó mensura con fines de comprar el 14 de julio del año 2006, y como aparecía registrada en el censo de 1985 en condición de ocupante de la mejora se le vendió dicho solar”*; que quedó claro que la inmobiliaria de la Universidad Autónoma de Santo Domingo, (Uasd), inició el trámite para la venta de dos porciones de terreno, una a favor de la señora María Francisca Jiménez que identifica el objeto como el solar núm. 13, manzana núm. 20 (Parcela núm. 110-Ref-780-A, DC. 04, Santo Domingo Oeste), ubicado en la calle Respaldo Ramón Santana, núm. 6, sector Buenos Aires, consentida la venta en acto bajo firma privada de fecha 20 de julio del año 2006, legalizadas las firmas por el Licdo. Eugenio Antonio Castro Vásquez, Notario Público de los del número del Distrito Nacional y otra a favor del señor Ignacio Galván Jiménez, identificando el objeto como el solar núm. 16, manzana núm. 78 (Parcela núm. 110-Ref-780-A, DC. 04 Santo Domingo), ubicado en la calle 12, sector Buenos Aires, consentida mediante acto bajo firma privada de fecha 25 de enero del 1994. Que luego de registrar sus derechos y transferirse el terreno, la señora María Francisca Jiménez procedió al desalojo de los señores Pedro Angomás, Aquilino Galván Jiménez y Giselio Ramírez De la Cruz, quienes ocupaban el referido terreno; b) que se pudo apreciar que los señores Pedro Angomás, Aquilino Galván Jiménez y Giselio Ramírez estaban ocupando el terreno que no les correspondía, toda vez que según la documentación depositada en el expediente, tales como, plano, solicitudes de compra de terrenos, certificación de la Universidad Autónoma de Santo Domingo, (Uasd) lista de solares, etc., el terreno que correspondía a su causante, señor Ignacio Galván Jiménez, era el solar núm. 16, manzana núm. 78, ubicado en la calle 12 del sector Buenos Aires, y no el terreno adquirido por la señora María Francisca Jiménez. Que en esa virtud, dichos señores no demostraron tener un interés legítimo para obtener la restitución del inmueble adquirido por la hoy recurrida, pues las gestiones realizadas por el señor Ignacio Galván nunca fueron en el solar núm. 13, manzana 20, ubicado en la calle Respaldo Ramón Santana, casa núm. 6, sector Buenos Aires; c) que en materia de derechos registrados para amparar la pretensión de la calidad, no bastaba a los recurrentes con demostrar ser continuadores jurídicos del de cujus, señor Ignacio Galván Jiménez, depositando la copia certificada del acto de notoriedad, instrumentado por la Dra. Marilyn Alt. Mercedes Reyes, sino que debían haber probado al tribunal la titularidad de su derecho o el de su causante, titularidad que viene dada por el duplicado del certificado de título que ampara los derechos de su causante, que es el documento que legitimaría sus derechos registrados, que acredita la existencia del derecho, junto a sus elementos esenciales, lo que tampoco ocurrió en la especie;

Considerando, que con relación a los medios planteados referentes a que el Tribunal a-quo no observó el comprobante de ingreso a caja emitido por la inmobiliaria de la Universidad Autónoma de Santo Domingo, (Uasd), en el que se consigna que el señor Ignacio Galván Jiménez hizo un depósito por la suma de RD\$1000.00 Pesos, por concepto de anticipo a compra del solar ubicado en la calle Respaldo Ramón Santana, núm. 6, Buenos Aires, y que al decir de los recurrentes constituye la primera prueba de registro y publicidad del inmueble en litis, del estudio de la sentencia y de las piezas del expediente se evidencia que, si bien la jurisdicción a-qua no hizo mención del referido comprobante, el mismo resultaba insuficiente para demostrar la titularidad del terreno, pues no reposa en el expediente constancia de contrato entre la inmobiliaria y el señor Ignacio Galván Jiménez, tampoco hay constancia de otros recibos de pagos, ni de carta de saldo alguna que permitan comprobar que el terreno en litis fuera adquirido por el señor Ignacio Galván Jiménez, que el hecho de que el mismo no fuera tomado en cuenta no implicaba la variación de la suerte del proceso, máxime cuando reposa en el expediente la certificación emitida por la Inmobiliaria de la Universidad Autónoma de Santo Domingo, (Uasd), de fecha 26 de enero de 2010, que da constancia de que Ignacio Galván Jiménez ocupaba el terreno ubicado en la calle 12, núm. 46, Buenos Aires de Herrera y la señora María Francisca Jiménez la porción localizada en la calle Respaldo Ramón Santana, núm. 6 del mismo sector; y la de fecha 1° de noviembre de 2006, que establece que María Francisca Jiménez ocupa desde 1984 la casa núm. 6 de la calle Respaldo Ramón Santana, del sector Buenos Aires, por lo que el alegato de que la

valoración del comprobante de ingreso a caja habría variado la suerte del proceso carece de fundamento, razón por la cual procede su rechazo;

Considerando, que esta Corte de Casación verifica, luego de analizar la decisión impugnada, que el Tribunal Superior de Tierras formó su convicción con el conjunto de los elementos de prueba regularmente administrados en la instrucción del asunto, resultando evidente que para la jurisdicción a-qua decretar que los recurrentes en esa instancia estaban ocupando un terreno que no les pertenecía y que carecían de calidad para reclamar el mismo, basó su decisión en el examen de los planos, las solicitudes de compra de terrenos y las certificaciones emitidas por la Inmobiliaria de la Universidad Autónoma de Santo Domingo, (Uasd), lo que le permitió comprobar que el terreno ocupado por el señor Ignacio Galván Jiménez, (fallecido) y por sus herederos era distinto al ocupado por la señora María Francisca Jiménez, por lo que tal como decidió la jurisdicción de apelación, los mismos carecían de calidad para reclamar el referido terreno;

Considerando, que con la finalidad de transparentar la realidad jurídica de los inmuebles, la legislación inmobiliaria instituyó, entre otros, el principio de especialidad (Ley núm. 108-05, Principio II), que consiste en la correcta determinación e individualización de los sujetos, objetos y causas del derecho a registrar, que al determinar la jurisdicción de apelación que los señores Pedro Angomás, Aquilino Galván Angomás y Giselio Ramírez De la Cruz estaban ocupando un terreno que no les pertenecía y dar por establecido, amparados en las pruebas sometidas al contradictorio, que la verdadera propietaria lo era la señora María Francisca Jiménez aplicó correctamente las disposiciones de dicho principio, razón por la cual procede el rechazo de los medios planteados y del recurso en su totalidad;

Considerando, que toda parte que sucumbe en el recurso de casación será condenada al pago de las costas, conforme lo establece el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos; Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por los señores Pedro Angomás, Giselio Ramírez De la Cruz y Aquilino Galván Angomás, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, de fecha 15 de julio de 2013, con relación a la Parcela núm. 110-REF-780-A, del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; Segundo: Condena a la parte sucumbiente al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en beneficio del Dr. José Ramón Frías y la Licda. Lucía Hernández López, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.

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 de 14 de marzo de 2018, años 175° de la Independencia y 155° 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.