
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 3 de agosto de 2016.

Materia: Tierras.

Recurrente: Tirso Ramón Castillo Cintrón.

Abogados: Licdos. Jorge A. Rosario Puello y Manuel Braulio Pérez Díaz.

Recurrido: Lisangielis Comercial, SRL.

Abogada: Licda. Dilcia Modesta Soto De la Cruz.

TERCERA SALA .

Rechaza.

Audiencia pública del 30 de mayo 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 el señor Tirso Ramón Castillo Cintrón, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 003-0014283-3, domiciliado y residente en la calle Máximo Gómez núm. 4, del municipio de Baní, provincia Peravia, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 3 de agosto 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 al Licdo. Jorge A. Rosario Puello, por sí y por el Licdo. Manuel Braulio Pérez Díaz, abogados del recurrente, el señor Tirso Ramón Castillo Cintrón;

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 26 de septiembre de 2016, suscrito por el Licdo. Manuel Braulio Pérez Díaz, Cédula de Identidad y Electoral núm. 003-0011069-9, abogado del recurrente, mediante el cual propone 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 28 de octubre de 2016, suscrito por la Licda. Dilcia Modesta Soto De la Cruz, Cédula de Identidad y Electoral núm. 003-0049715-3, abogada de la entidad comercial recurrida Lisangielis Comercial, SRL;

Que en fecha 16 de mayo 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; Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Álvarez, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictada el 28 de mayo de 2018, por el magistrado Manuel R. Herrera Carbuccia, Presidente de esta Tercera Sala, por medio del cual llama, en su indicada calidad, al magistrado Moisés A. Ferrer Landrón, Juez de esta Sala, 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 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 litis sobre derechos registrados, en relación a los Solares núms. 7 y 12, de la manzana 47, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio Baní, provincia Peravia, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Peravia, dictó en fecha 11 de diciembre de 2014, la Sentencia núm. 2014-0584, cuyo dispositivo es el siguiente: **"Primero:** Se acoge como buena y válida la demanda en litis sobre derechos registrados de fecha 14 del mes de octubre del año próximo pasado y las conclusiones vertidas en la audiencia de fondo el día 9 del mes de septiembre del presente año (leídas y depositadas) por el Licdo. Joham Martín Montes De Oca Cordero, quien actúa a nombre y representación de la sociedad Lisangielis Comercial, SRL., debidamente representado por el señor José Luís Santana Pereyra, por las razones que fueron expresadas en el cuerpo de la presente decisión; **Segundo:** Se desestiman las conclusiones vertidas en la audiencia de fondo in-voce por el Licdo. Braulio Pérez Díaz, quien actúa en nombre y representación del señor Tirso Ramón Castillo Cintrón, por las razones dadas anteriormente; **Tercero:** Se ordena la demolición de la pared de blocks, construida dentro del Solar núm. 7 de la manzana núm. 47 del Distrito Catastral núm. 1, de esta ciudad, y en consecuencia, la entrega inmediata de la porción de 9.94 mts2 que está ocupando el demandado señor Tirso Ramón Castillo Cintrón, a la demandante la sociedad de comercio Lisangielis Comercial, SRL., debidamente representada por el señor José Luís Santana Pereyra; **Cuarto:** Se pone a cargo del abogado del estado la ejecución del mandato ordenando en el ordinal anterior, para el caso de que se obtempere voluntariamente a lo que el mismo ordena; **Quinto:** Se condena al señor Tirso Ramón Castillo Cintrón, al pago de un astreinte de Mil Pesos dominicanos (RD\$1,000.00) diario, a partir de la notificación de la presente sentencia a favor de la sociedad comercial Lisangielis Comercial, SRL., debidamente representada por el señor José Luis Santana Pereyra por cada día que transcurra sin cumplir con lo ordenado en el ordinal tercero; **Sexto:** Se condena al señor Tirso Ramón Castillo Cintrón al pago de las costas del procedimiento a favor y provecho del Licdo. Joham Martín Montes De Oca Cordero, quien afirmó antes del pronunciamiento de esta sentencia haberla avanzado en su mayor parte; **Séptimo:** se le ordena al Registrado de Títulos de Baní radiar del registro complementario la anotación realizada con motivo de la presente litis"; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto en contra de esta decisión, intervino la sentencia, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **"Primero:** Rechaza el recurso de apelación interpuesto en fecha 2 de enero de 2015, por el señor Tirso Ramón Castillo Cintrón, por intermedio de su abogado, Licdo. Manuel Braulio Pérez Díaz, contra Lisangielis Comercial, SRL., representada por la Licda. Dilcia Modesta Soto De la Cruz, por los motivos indicados; **Segundo:** Confirma, por las motivaciones dadas en esta decisión, la sentencia núm. 2014-0584 de fecha 11 de diciembre de 2014, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Peravía, cuyo dispositivo ha sido transcrito en cabeza de esta sentencia, y en consecuencia; **Tercero:** Condena al señor Tirso Ramón Castillo, al pago de las costas del presente proceso de apelación, distrayéndolas a favor y provecho de la Licda. Dilcia Modesta Soto De la Cruz, abogada de la parte recurrida, que afirma haberlas avanzado en su mayor parte; **Cuarto:** Ordena a la secretaria general del Tribunal Superior de Tierras; a) desglosar, en manos de la Licda. Dilcia Modesta Soto De la Cruz, en calidad de apoderada de la sociedad Lisangielis Comercial, SRL., el duplicado del dueño del Certificado de Título matrícula núm. 0500020731. Que reposa en el expediente; b) proceder a la publicación de la presente sentencia en la forma que prevé la ley y sus reglamentos; y remitirla al Registro de Títulos correspondiente, una vez la presente sentencia adquiera de la cosa irrevocablemente juzgada, para fines de levantamiento de la inscripción del presente proceso";

Considerando, que el recurrente propone en su recurso de casación los medios siguientes: **"Primer Medio:** Falta de base legal; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos; **Tercer Medio:** Violación al derecho de defensa; **Cuarto Medio:** Violación a la inmutabilidad del proceso";

En cuanto a la admisibilidad del recurso.

Considerando, que a la admisibilidad del recurso de casación se opone en su memorial de defensa la recurrida, fundada en lo siguiente: "que el recurso de casación interpuesto mediante Acto de Emplazamiento marcado con el núm. 1749-2016 de fecha 14 de octubre de 2016, no indica nominativamente el nombre completo de quién recurre dicho recurso, ya que en el mismo consta Tirso Catillo, cuando lo correcto es Tirso Ramón Castillo Cintrón,

tal como lo exigen el artículo núm. 6 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, a pena de nulidad del recurso”; que además, de que “en dicho acto se notifica a la recurrida en el domicilio del señor Luis José Santana Pereyra, como el domicilio de la recurrida, ya que consta la dirección de Fabio Florentino Herrera, Costa Sur, cuando en la documentación depositada consta el domicilio de ésta, Máximo Gómez núm. 24, Baní, lo que hace anulable el recurso”; asimismo, de que “en el referido acto, consta anexo el Auto otorgado por la Suprema Corte de Justicia en fecha 26 de septiembre del 2016, sin embargo, es el 14 de octubre del 2016 que el recurrente emplaza a la recurrida, y no a los 15 días como especifica la Ley sobre Procedimiento de Casación”;

Considerando, que de la observación de los documentos depositados por las partes en el presente recurso, se verifica, lo siguiente: a) que el día 26 de septiembre del 2016, el Presidente de la Suprema Corte de Justicia, emitió un auto mediante el cual autoriza al recurrente a emplazar a la recurrida; b) que por Acto núm. 1749-2016 de fecha 14 de octubre de 2016, instrumentado por el ministerial Junior Michel Pimentel Reynoso, Alguacil de Estrados del Juzgado de Paz del municipio de Baní, el recurrente emplazó a la recurrida a comparecer por ante la Suprema Corte de Justicia para conocer el presente recurso de casación;

Considerando, que de conformidad con el artículo núm. 7 de la Ley de Procedimiento de Casación, “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”; que de la observación de dicho texto, se infiere, que al ser dicho Auto de fecha 26 de septiembre de 2016, y estar domiciliada la recurrida en el municipio de Baní, el cómputo del plazo de los 30 días que establece el artículo núm. 7 de la Ley de Casación, más dos días en razón a la distancia que existe entre Santo Domingo, sede de la Suprema Corte de Justicia, y el domiciliado de la recurrida, antes indicado, para el recurrente emplazar a la recurrida vencía el 30 de octubre de 2016; que habiendo éste emplazado el 14 de octubre de 2016, el plazo de los 30 días que establece el artículo núm. 7 de dicha ley, estaba hábil; en consecuencia, procede rechazar el alegato contenido en el medio de inadmisión de que el emplazamiento en casación fue realizado fuera de plazo;

Considerando, que en cuanto al alegato de que en el acto de emplazamiento se notificó a la recurrida en el domicilio del señor Luis José Santana Pereyra, como el domicilio de la recurrida, esta Tercera Sala ha decidido en varias ocasiones, que las formas procesales deben ser observadas por las partes en el curso de un litigio, sin embargo, cuando una de las partes incumple algunas de ellas, y el acto alcanza su finalidad a la que estaba destinado, como en la especie, que aún cuando el referido acto notifica el recurso a la recurrida en otra dirección, ella pudo exponer sus medios de defensa, por el depósito que hicieran de su memorial de defensa y la notificación del mismo, donde constan sus conclusiones y los alegatos de hecho y derecho que las sustentan, preservando así su derecho de defensa, cuando la finalidad de la notificación del recurso es que llegara oportunamente a la parte recurrida, cuestión que efectivamente ocurrió; por lo que también se rechaza dicho alegato de inadmisión del presente recurso;

Considerando, que en cuanto al alegato de que el acto de emplazamiento no indicaba nominativamente el nombre completo de quien recurre el recurso de casación, se infiere, que si bien el acto de emplazamiento solo figura el primer nombre y apellido del recurrente, resulta irrelevante ya que en el mismo acto figura el número de su Cédula de Identidad y Electoral, marcado con el núm. 003-0014283-3, lo que hace susceptible de que pueda ser identificado el recurrente por su nombre completo, como figura en la sentencia impugnada en el presente recurso, además, que el referido acto de emplazamiento su finalidad era que llegara oportunamente a la parte recurrida, bajo el fundamento ya expuesto en el párrafo anterior; por tanto, procede también desestimar dicho alegato, y por ende, el medio de inadmisión propuesto, y pasar a conocer el presente recurso de casación;

En cuanto al fondo del recurso

Considerando, que para una adecuada comprensión del caso, el asunto se trata, de que a intensión de la actual recurrida, la entidad Lisangielis Comercial, SRL., el tribunal de primera instancia ordenó la demolición de la pared medianera que divide los solares núms. 7 y 12, de la manzana núm. 47, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio Baní, provincia Peravia, construida dentro de la propiedad de dicha entidad y que el solar núm. 12 ocupaba 9.94 metros cuadrados a la propiedad del señor Tirso Ramón Castillo Cintrón; que dicho señor, no conforme con esa

decisión, recurrió en apelación, y que confirmada la misma en apelación, recurre mediante el presente recurso;

Considerando, que en el desarrollo de los medios propuestos en el presente recurso, los cuales se reúnen por su vinculación, el recurrente expone, en síntesis, lo siguiente: “que el Tribunal a-quo no ponderó los documentos, pues su decisión está desprovista de sustentación jurídica, cuando el recurrente tiene más de cuarenta años viviendo en el solar núm. 12 de la manzana núm. 47, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio de Baní, el cual tiene una pared medianera que por un acuerdo con los antiguos propietarios del Solar núm. 7, se renoció la existencia de dicha pared, por lo que el recurrente no violentó la propiedad del solar núm. 7 por la existencia del referido acuerdo amparado en el artículo 1134 del Código Civil”; que además alega el recurrente, “que cuando la Dirección General de Mensuras Catastrales realizó su experticia técnica sin la presencia del recurrente, quien lo esperaba con su agrimensor de confianza y no se presentaron al lugar acordado, ver la declaración jurada aportada en el presente recurso”; que sigue alegando el recurrente, “que en la instancia de la recurrida se presentó sus conclusiones, pero en ningún momento indicó de demolición de pared, sin embargo el Lic. Yoham Martín Montes De Oca, en audiencia presentó otras conclusiones donde, en esa ocasión, solicitaba la demolición de la pared, sentencia que fue acogida por el Tribunal a-quo”;

Considerando, que en la sentencia impugnada enuncia las conclusiones de las partes, y al referirse a las del recurrente, señor Tirso Ramón Castillo Cintrón, señaló que dicho señor en su instancia contentiva del recurso de apelación, estableció que el Juez de Primer Grado había incurrido en los vicios de falta de base legal, error en la apreciación de los hechos y violación a la ley, a lo que el Tribunal a-quo, para confirmar la sentencia impugnada, manifestó lo siguiente: “a) que en el curso de la instrucción de proceso, el Juez de Primer Grado ordenó la realización de una inspección técnica de los solares núms. 7 y 12 de la manzana núm. 47, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio Baní, provincia Peravia, cuyo informe fue acogido por el Juez de Primer Grado, ordenando la demolición de la pared de blocks construida por el señor Tirso Ramón Castillo Cintrón, en el solar núm. 7 y la entrega de la porción que dicho señor ocupaba en exceso de 9.94 metros cuadrados; b) que de lo anterior, se verificaba que el Tribunal de Primer Grado había decidido algo distinto de lo que le fue requerido en la instancia introductiva de la litis, y que era de jurisprudencia constante que las conclusiones dadas en audiencia son las que fijan el límite del apoderamiento del tribunal, motivo por el que, siempre el juez decide, conforme a lo discutido y petitionado en las audiencias celebradas, actuando dentro de su límite de apoderamiento, por lo que valorará las conclusiones de las partes en audiencia de fondo ante el Tribunal de Primer Grado, como parte de su apoderamiento; c) que la parte recurrente también había argumentado que el Juez de Primer Grado no había tomado en consideración el informe de inspección que había aportado en primer grado, realizado por el agrimensor Gabino Alfredo Reyes Núñez, en el que se estableció que el solar núm. 7 posee un área de 2.79 metros cuadrados que pertenecen al solar num. 12, y este último ocupaba 2.31 metros cuadrados del solar núm. 7, debido a que la pared divisoria de ambos solares no coincidían con su forma geográfica; e) que dicho informe fue debatido por las partes en primer grado, y que al ser un asunto contestado por la contraparte, no podía ser considerado un medio de prueba fehaciente de los hechos alegados por las partes, a lo que en consecuencia se ordenó un informe de inspección a cargo de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, cuyo resultado fue tomado como fundamento de lo alegado técnicamente, y que los informes validados por dicha Dirección son los que pueden ser considerados como medios de pruebas válidos e imparciales por aplicación del artículo 33 del Reglamento General de Mensuras Catastrales; f) que valorando el informe de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, ordenado en primer grado, el mismo establece que el solar núm. 12 ocupaba 9.94 metros cuadrados del solar núm. 7, área que en la actualidad estaba cercada por una pared de blocks, comprobando la ocupación por parte del recurrente en la parcela propiedad de la recurrida; g) que la parte recurrente argumentó no poder ser desalojada del inmueble, en razón de su derecho de propiedad amparado en el Certificado de Título núm. 23583, pero frente al derecho de propiedad, la posesión quedaba desplazada, es decir, que el derecho protegido y garantizado por el Estado dominicano era el que se encontraba debidamente registrado, y al probar la ocupación ilegal del inmueble registrado, procedía ordenar el abandono de la porción ocupada”;

Considerando, que en la sentencia impugnada se infiere, que el Tribunal a-quo indicó haber verificado los documentos depositados por las partes, en especial el informe de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales,

que daba cuenta que el derecho de propiedad del actual recurrente, identificado como solar núm. 12, tenía una ocupación ilegal de 9.94 metros cuadrados por desplazamiento de posesión al solar núm. 7, materializado por la pared medianera que dividía ambos solares, sin que el recurrente demostrara lo contrario y ni que fuera un punto controvertido el alegato de que la posesión de que se trata obedecía a un acuerdo con los antiguos propietarios del solar núm. 7, lo que constituye un medio nuevo, expuesto por primera vez en casación; como también, el alegato de que la Dirección General de Mensuras Catastrales realizó una inspección técnica sin la presencia del recurrente, a la sugerencia de ponderar una declaración jurada aportada en el presente recurso, cuando dicha inspección fue ordenada por el Tribunal de Primer Grado, y valorada por los jueces del fondo como la prueba que determinó la ocupación por parte del recurrente en el solar de la recurrida, sin que dicho alegato lo expusiera el recurrente como un medio de defensa ante los jueces del fondo, y la declaración jurada que apoya su alegato, depositada con motivo del presente recurso, documento que no da cuenta de haber sido depositado antes los jueces del fondo, lo que impide a esta Tercera Sala hacer mérito a dicho alegato; además sobre el mismo alegato, de la lectura de la sentencia impugnada se puede observar que el recurrente en este punto, se limitó a exponer que no fue tomado en consideración el informe que él había aportado, refiriéndose al realizado por el agrimensor Gabino Alfredo Reyes Núñez, el cual fue descartado por el Tribunal a quo al ser contestado por la parte contraria, y apoyar su convicción en la apreciación del informe realizado por la Dirección General de Mensuras Catastrales, por entender que el mismo era un medio de prueba válido e imparcial, al amparo del artículo 33 del Reglamento General de mensuras Catastrales, facultad ésta que tienen los jueces del fondo para descartar aquellas pruebas que no son útiles o idóneas, sin que se incurra en violación al derecho de defensa, como fundamentara erróneamente el recurrente; por lo que, los referidos alegatos planteados deben ser desestimados;

Considerando, que en cuanto al alegato de existencia de inmutabilidad en el proceso, por el hecho de que en la instancia de la recurrida no se presentó conclusiones indicando demolición de pared, sin embargo el Licdo. Yoham Martín Montes De Oca, en audiencia había solicitado la demolición de la pared, la jurisprudencia ha determinado de forma práctica, que los jueces quedan apoderados por las conclusiones de las partes en audiencia, que si éstas no son las mismas de la instancia introductiva de la demanda o recurso, se considera que la parte que las ha expuesto se ha retractado de ellas, por el fundamento de que las conclusiones válidas en el conocimiento del asunto, son aquellas dadas en la audiencia en la que queda cerrado el debate oral público y contradictorio, para salvaguardar el derecho de defensa de la contraparte, por lo que, también se desestima el alegato planteado;

Considerando, que es importante indicar, que las posesiones de inmuebles registradas no generan derechos ni pueden sus ocupantes beneficiarse de la prescripción establecida en el artículo núm. 2262 del Código Civil, al amparo del párrafo II del artículo 90 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, que dispone que sobre inmuebles registrados no existen derechos, cargas ni gravamen ocultos que no estén debidamente registrados, como en la especie, que el recurrente argumenta tener más de cuarenta años viviendo en su inmueble y con la existencia de la pared medianera que tiene más de veinte años de construida, toda vez que los titulares de derecho y que fueron adquiridos de conformidad con la ley y que se encuentran debidamente registrados, amparado en un Certificado de Título que acredita la existencia y titularidad sobre el mismo, no pueden ser despojados de ellos mediante ocupación cuya precariedad es probada, sin importar el tiempo de su ocupación, por lo que al comprobar los jueces del fondo que el derecho reclamado por la actual recurrida se encontraba debidamente registrado, no se incurrió en violación del derecho de propiedad; por tales motivos, procede rechazar el presente recurso;

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

Por tales motivos; **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Tirso Ramón Castillo Cintrón, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 3 de agosto de 2016, en relación a los Solares núms. 7 y 12, de la manzana 47, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio Baní, provincia Peravia, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia; **Segundo:** Condena a la recurrente al pago de las costas y las distrae a favor de la Licda. Dilcia Modesta Soto De la Cruz, quien afirma 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 30 de mayo de 2018, años 175° de la Independencia y 155° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Robert C. Placencia Alvarez y Moisés A. Ferrer Landrón. 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.