
Sentencia impugnada:	Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 29 de septiembre de 2017.
Materia:	Tierras.
Recurrentes:	María de los Ángeles Rodríguez Durán y compartes.
Abogados:	Dr. Ifraín Samboy Félix y Lic. Antonio Alberto Silvestre.
Recurrido:	Hugo Alberto Figueroa Vicario.
Abogado:	Dr. Alonzo Serafín Báez Durán.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, competente para conocer las materias de tierras, laboral, contencioso-administrativo y contencioso-tributario, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos de la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha 29 de noviembre de 2019, año 176° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por María de los Ángeles Rodríguez Durán, Juana Valdez y Lucrecia de los Santos Mercedes, contra la sentencia núm. 1397-2017-S-00192, de fecha 29 de septiembre de 2017, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

I. Trámites del recurso

1. El presente recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 20 de diciembre de 2017, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Ángeles Rodríguez Durán, Juana Valdez y Lucrecia de los Santos Mercedes, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-09226242-3 y 071-0039708-7, domiciliadas y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional; quienes tienen como abogados constituidos al Dr. Ifraín Samboy Félix y al Lcdo. Antonio Alberto Silvestre, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0726853-4 y 071-0025756-2, con estudio profesional abierto en la calle Dr. Delgado esq. calle Santiago, edif. Brea Peña, tercer nivel, suite núm. 301-A, sector Gascue, Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. El emplazamiento a la parte recurrida Hugo Alberto Figueroa Vicario, se realizó mediante el acto núm. 1601/17, de fecha 28 de diciembre de 2017, instrumentado por Adolfo Berigüete Contreras, alguacil ordinario de la Primera Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional.

3. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 5 de enero de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Hugo Alberto Figueroa Vicario, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1804183-9, domiciliado y residente en la calle Proyecto núm. 20, ensanche Luperón, Santo Domingo, Distrito Nacional; quien tiene como abogado constituido al Dr. Alonzo Serafín Báez Durán, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0058798-9, con bufete profesional abierto en la avenida Pedro Livio Cedeño núm. 41, esq. avenida Duarte, suite 303, tercer nivel, ensanche Luperón, Santo Domingo, Distrito Nacional.

4. Mediante dictamen de fecha 17 de octubre de 2018, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta la Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso, estableciendo que, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los

jueces del fondo, deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

5. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en sus atribuciones de tierras, el 20 de marzo de 2019, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Álvarez, asistidos de la secretaria y del ministerial, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

6. La actual conformación de los jueces de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, fue establecida mediante el acta núm. 06/2019, de fecha 11 de abril de 2019, dictada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia, de la manera siguiente: Manuel A. Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Rafael Vásquez Goico, Anselmo A. Bello Ferreras y Moisés Ferrer Landrón, jueces miembros.

II. Antecedentes

7. Hugo Alberto Figueroa Vicario incoó una litis sobre derechos registrados tendente a desalojo, contra Rafael García, María de los Ángeles Rodríguez Durán, Cristina Villanueva, Raúl Rosario, Juana Valdez, Isabela Abad y Anselmo Vidal Rosario, en relación con la parcela núm. 120 del Distrito Catastral núm. 10 Santo Domingo, dictando la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original la sentencia núm. 20151934, de fecha 24 de abril de 2015, cuyo dispositivo dispone textualmente lo siguiente:

PRIMERO: Rechazamos el medio de inadmisión de violación al artículo 59 de la Constitución Dominicana, propuesto por la parte demandada en la audiencia de fecha 7 de julio del año 2014, en atención a los motivos de esta sentencia. SEGUNDO: Rechazamos el medio de inadmisión de falta de calidad propuesto por la parte demandada en la audiencia de fecha 7 de julio del año 2014, en atención a los motivos de esta sentencia. TERCERO: Declaramos, de oficio, inadmisibile, la petición de indemnización propuesta por la parte demandante en atención a los motivos de esta sentencia. CUARTO: Declaramos buena y válida, en cuanto a la forma, la demanda en Desalojo propuesta por la parte demandante por medio de instancia depositada en este Tribunal en fecha 22 de febrero del año 2008. QUINTO: En cuanto al fondo, Rechazamos las conclusiones contenidas en la instancia improductiva de fecha 22 de febrero del año 2008, así como las planteadas por el abogado de la parte demandante Dr. Alonso Serafín Báez Duran, en la audiencia de fecha 7 de julio del año 2014 y en consecuencia: SEXTO: Rechazamos la demanda en desalojo propuesta por el señor Hugo Alberto Figueroa Vicario, en atención a los motivos de esta sentencia. SÉPTIMO: Compensamos las costas del procedimiento (sic).

8. No conforme con la decisión interpuso recurso de apelación, mediante instancia de fecha 29 de marzo de 2016, contra la referida decisión, dictando la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1397-2017-S-00192, de fecha 29 de septiembre de 2017, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: ACOGE el Recurso de Apelación interpuesto en fecha 29 de marzo del 2016, por el señor Hugo Alberto Figuerio Vicario, por intermedio de su abogado Dr. Alonso Serafín Báez Duran, por los motivos indicados. SEGUNDO: REVOCA, la sentencia Núm. 20151934, de fecha 24 de abril de 2015, dictada por la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, por las razones expuestas. TERCERO: ACOGE en parte la demanda inicial y en consecuencia: 1) Ordena el desalojo de los señores Rafael García, Maria de los Ángeles Rodríguez Duran, Cristina Villanueva, Raúl Rosario, Juana Valdez, Isabela Abad y Anselmo Vidal Rosario, de una porción de terreno de 1,225 metros cuadrados dentro del ámbito de la Parcela 120 del D.C. No. 10, Sector Manoguayabo, Municipio Santo Domingo Oeste, Provincia Santo Domingo, cuyas colindancias son Al Norte Parcela 138, del D.C. 4, por donde mide 49.00 metros lineales; Al Este resto de la misma parcela, por donde mide 25 metros lineales, al Sur antigua calle en proyecto Nelson Guaba, hoy calle San Martin de Porres, por donde mide 49 metros lineales, y al Oeste resto de la misma parcela, por donde mide 25 metros lineales, conforme consta en la Constancia Anotada en el Certificado de Título No. 62-920 emitida por el Registro de Títulos del Distrito Nacional a favor de Hugo Alberto Figueroa Vicario en fecha 7 de agosto del año 1981. 2) Rechaza la demanda en cuanto a la solicitud de daños y perjuicios por falta de prueba, conforme los motivos expuestos. 3) Rechaza el otorgamiento de la Fuerza Pública a cargo del Abogado del Estado, por aplicación de los párrafos I y II del artículo 49 de la ley 108-05, conforme se motiva en el cuerpo de esta sentencia. 4) Compensa las costas del proceso conforme a lo previsto por

el artículo 66 de la ley 108 sobre Registro Inmobiliario y 131 del Código de Procedimiento Civil, supletorio en esta materia: Valiendo esto decisión sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de esta sentencia. CUARTO: Por aplicación del artículo 114 de la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, otorga un plazo de gracia a favor de los originalmente demandados, hoy recurridos señores Rafael García, Maria de los Ángeles Rodríguez Duran, Cristina Villanueva, Raúl Rosario, Juana Valdez, Isabela Abad y Anselmo Vidal Rosario de Dos (2) meses a partir de que la presente sentencia adquiera la autoridad de cosa juzgada a fin de desocupar de manera voluntaria, el inmueble de que se trata. ORDENA a la Secretaría General del Tribunal Superior de Tierras, PROCEDER a la publicación de la presente sentencia en la forma que prevé la ley y sus reglamentos (sic).

III. Medios de Casación

9. En sustento del recurso de casación se invocan los siguientes medios: “Primer medio: Violación al artículo 69 de la Constitución Dominicana, con relación al derecho de defensa y el debido proceso, los cuales se enmarcan: a) Falta de motivos; b) Contradicción de motivos, c) No ponderación de las pruebas, d) Desnaturalización de los hechos. Segundo medio: Incorrecta interpretación de los artículos 47 y 48 de la Ley 108-5, sobre Registro Inmobiliario” (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

10. En atención a la Constitución de la República, al artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, al artículo 1º de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, esta Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

V. Incidentes

En cuanto a la fusión del recurso

11. Mediante instancia de fecha 20 de septiembre de 2018 la parte recurrida solicitó la fusión del presente expediente núm. 001-033-2017-Reca-00595, con el expediente núm. 001-332017-Reca-00587, por estar dirigidos contra la misma sentencia, respecto a las mismas partes y objeto, para que sean conocidos y decididos de manera conjunta y en una sola decisión, a fin de evitar contradicción de fallos y por economía procesal.

12. Que el expediente núm. 001-033-2017-Reca-00587, con el cual se solicita la fusión, no se encuentra en condiciones de recibir fallo, lo que impide examinar la pertinencia de que sea unido con el que ahora nos ocupa, en consecuencia procede desestimar la presente solicitud y proceder a valorar el recurso que nos ocupa.

13. Para apuntalar su primer medio la parte recurrente alega, en esencia, que la sentencia impugnada incurre en violación al derecho de defensa y al debido proceso, cuya sustentación la diversifica en violaciones distintas en su configuración y solución, razón por la cual son examinadas por aspectos para mantener la coherencia de la sentencia.

14. En un primer aspecto expone que para rechazar la inadmisibilidad que fue planteada por falta de calidad de los demandantes en virtud de lo que establece el artículo 59 de la Constitución y el 47 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, el tribunal solo indicó que estos medios versan sobre el fondo, desconociendo que los medios de inadmisión no son los únicos plasmados en el artículo 44 de la Ley núm. 834-78; que al no motivar ni justificar con motivos claros y precisos su rechazo, incurre en violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil

15. Sobre ese aspecto la sentencia impugnada pone de manifiesto que el hoy recurrente formuló un medio de inadmisión sustentado en que la acción incoada por la parte hoy recurrida en casación era violatoria a las disposiciones del artículo 59 de la Constitución de la República y a los artículos 47 y 48 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, pedimentos que fueron rechazados por el tribunal a quo, fundado en los motivos que se transcriben a continuación.

“Que el medio de inadmisión antes señalado infiere un asunto propio del fondo de la demanda principal, dado que el referido artículo 59 de la Constitución plantea un asunto relativo a las prerrogativas del Estado Dominicano de facilitar una vivienda digna a los ciudadanos, por tanto es inverosímil fundar una inadmisión sobre esta base, es decir esto no imposibilita al recurrente de incoar una acción en justicia, por lo cual es procedente rechazar este medio de inadmisión. Que en cuanto al otro medio de inadmisión planteado por los recurridos relativo a que se inadmisibile la presente instancia y en consecuencia el Recurso de Apelación de conformidad a los artículos 47 párrafo I y 48 de la ley 108-5, los cuales señalan que no procede el desalojo de un copropietario del mismo inmueble contra otro en virtud de una Constancia Anotada y el propietario de un inmueble registrado, amparado en su Certificado de Título o Constancia Anotada puede requerir a la Comisión Inmobiliaria el auxilio de la fuerza pública para proceder al desalojo del ocupante o intruso. Que lo señalado por los artículos 47 y 48 de la ley 108-05, relativo al proceso de desalojo contra un copropietario amparado en constancia anotada, es un asunto que debe ser examinado en el fondo del asunto, no así mediante una inadmisión, toda vez que se debe evaluar el derecho de propiedad de cada una de las partes envueltas en la demanda, en que sustentan la propiedad y el modo en que la adquirieron, por lo cual procede rechazar dicho medio de inadmisión” (sic).

16. El artículo 59 de la Constitución dominicana, establece: “Toda persona tiene derecho a una vivienda digna con servicios básicos esenciales. El Estado debe fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promover planes de viviendas y asentamientos humanos de interés social. El acceso legal a la propiedad inmobiliaria titulada es una prioridad fundamental de las políticas pública de promoción de vivienda”.

17. Contrario a lo establecido por el recurrente, existen motivos suficientes y claros que permiten evidenciar que el tribunal a quo sustentó su decisión, estableciendo que la alegada inadmisibilidad de la acción, en virtud del artículo 59 de la Constitución no constituye una causal de inadmisión, en razón de que no obstaculiza ni impide accionar en justicia, sino que busca priorizar y promover, a través de políticas públicas, el acceso legal a la propiedad inmobiliaria titulada.

18. Por su parte, los artículos 47 y 48 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, tal y como ha establecido el tribunal a quo, son normas cuya aplicación debe ser analizada previo el conocimiento al fondo a fin de determinar su aplicabilidad, conforme las particularidades del caso, con el objetivo de determinar los derechos que le asisten a las partes envueltas en la litis, por tanto dicha disposición legal está sujeta al conocimiento del fondo de la demanda y, en consecuencia, tampoco constituye causal de inadmisión, como correctamente fue juzgado por consiguiente, se rechaza el primer aspecto del medio analizado.

19. En un segundo aspecto, la parte recurrente sostiene que el tribunal a quo incurrió en contradicción al reconocer y admitir en sus motivos los derechos de los hoy recurrentes y sin embargo ordenar en el dispositivo el desalojo en su contra.

20. Que en este aspecto que se analiza, el tribunal a quo fundamenta textualmente como sigue:

“Que en ese orden de ideas, y vista la constancia anotada emitida a consecuencia, de acto de compra que hiciera el recurrente al Estado dominicano, a través de la Dirección General de Bienes Nacionales, así como de la ponderación de declaratoria de buena fe hecha por el tribunal a-quo a favor de los recurridos, se comprueba que si bien ante esta Corte no se ha probado que los mismos actuaron bajo el conocimiento de que el terreno en cuestión ya había sido vendido por el Estado Dominicano, no menos cierto es que existe una realidad insoslayable en el sentido de que al momento de la señores Anselmo Vidal Rosario y María de los Ángeles Rodríguez Duran, adquirir del Estado Dominicano, las porciones de terreno dentro del ámbito de la parcela 120 del D.C 10 del Distrito Nacional, ciertamente el Estado Dominicano, era propietario de una gran cantidad de metros dentro de la indicada parcela, sin embargo respecto a los 1,225 metros cuadrados, hoy ocupados por los recurridos, ya el Estado no poseía derechos, pues había dispuesto de esa superficie a favor del recurrente, señor Hugo Alberto Figueroa Vicario, otorgándole una ubicación clara y precisa, con las colindancias que constan en el acto de venta y que fueron plasmadas en la Constancia Anotada, en donde el hoy recurrente conjuntamente con el señor Geraldo Agustín Mena Pérez operaron una fábrica de Block mediante acuerdo denominado “Sociedad de Hecho” de fecha 2 del mes de mayo del año 1974, lo cual vale individualización y determinación, tal cual fuere un deslinde

materializado por un agrimensor” “[...] Que la decisión aquí tomada en modo alguno, desconoce el derecho que pudieran tener los recurridos sobre alguna porción dentro del ámbito de la parcela 120 del D.C. 10 del Distrito Nacional, hoy provincia Santo Domingo, adquiridos del Estado Dominicano a través de la Dirección General de Bienes Nacionales, sino que esta decisión solo se refiere al derecho de propiedad sobre una porción de terreno con una superficie de 1,225 metros cuadrados dentro del ámbito de la parcela 120 ya descrita en otra parte de esta sentencia, debido a que como comprobó esta Corte, la ubicación de los 1,225 metros cuadrados correspondiente al hoy recurrente, es clara y precisa y sin lugar a equívocos, es la misma que ocupan los recurridos, por ello las reclamaciones que pudieran realizar, debe ser ante el Estado Dominicano que es su causante, conforme sus alegatos” (sic).

21. Que es jurisprudencia pacífica de la Suprema Corte de Justicia, en cuanto a la contradicción de motivos, lo siguiente: “[...] para que este vicio pueda configurarse es necesario que las afirmaciones que se pretenden contradictorias, sean de forma tal, que la existencia de una excluya o aniquile la posibilidad o existencia de la otra”; en ese tenor, de los motivos expuestos por el tribunal a quo no se advierte la alegada contradicción de motivos, porque la decisión si bien reconoce la existencia de las ventas pactadas por el Estado dominicano a favor de la parte hoy recurrente, también hace constar que el hoy recurrido había obtenido, ocupado y registrado de manera previa, el inmueble objeto de la litis.

22. En un tercer y cuarto aspecto del primer medio que se analiza, la parte recurrente expone, en esencia, que el tribunal a quo no ponderó en su justa dimensión los elementos probatorios que fueron depositados, como son los contratos de ventas, los informes realizados por la Dirección General de Mensuras y la Dirección General de Bienes Nacionales, de los que se comprueban las colindancias indicadas en los contratos de ventas, tampoco ponderó las declaraciones que ponen en evidencia que el correcurrido en apelación, Rafael García, penetró a la porción de terreno a finales del año 1970, lo que evidenció que Hugo A. Figueroa Vicario nunca tuvo ni ha tenido la posesión del inmueble en litis y que los hoy recurrentes son los que ocupan el terreno y no tenían conocimiento de la venta realizada por la Dirección General de Bienes Nacionales siendo estos tercer adquirentes de buena fe, lo cual a pesar de que fue admitido por el tribunal de primer grado el Tribunal Superior de Tierras no ponderó estos hechos y los desnaturalizó haciendo constar que la constancia anotada al contener los límites equivale por igual a un certificado de título, lo que no es cierto, en razón de que esas limitaciones son enunciativas, más aún cuando el recurrido Hugo Alberto Figueroa Vicario no ocupó la porción de terreno en litis.

23. Sobre este aspecto el Tribunal a quo para fundamentar su sentencia estableció textualmente como sigue:

“[...] que también determinó el juez de primer grado que los hoy recurridos Rafael García, Maria de los Ángeles Rodríguez Duran, Cristina Villaneva, Raul Rosario, Juana Valdez, Isabel Abad y Anselmo Vidal rosario, poseían el referido terreno desde hace más de 30 años, sin embargo, no se verifica en la sentencia atacada cuáles fueron los medios probatorios que dieron tal certeza al juez de esa situación, pero aún esta cuestión estuviera sustentada en pruebas, la ocupación por parte del propietario de un terreno registrado e individualizado y delimitado por ocupación material, es un derecho de propiedad con carácter imprescriptible y cualquier ocupación posterior a ellos es obvio que estaría revestida de ilegalidad” “[...] que el recurrente luego de adquirir la porción de terreno en juego, procedió a registrarlo conforme las estipulaciones de la ley 1542 del año 1947 que regía para la época, que por el contrario, procedió a otorgar mayor valor a una ocupación sustentada en el caso de los señores Anselmo Vidal Rosario y María de los Ángeles Rodríguez Duran, en contratos de ventas posteriores y que por demás nunca llegaron a inscribirse en el Registro de Títulos correspondiente y sus pagos definitivos ante la Dirección General de Bienes Nacionales, se verificaron a partir del año 2006.[...] el hoy recurrente conjuntamente con el señor Geraldo Agustín Mena Pérez operaron una fábrica de Block mediante acuerdo denominado “Sociedad de Hechos” de fecha 2 del mes de mayo de 1974 [...]” (sic).

24. Que los hechos evidenciados por el tribunal a quo, permiten establecer que ponderaron, en su justa dimensión, los elementos probatorios presentados por las partes en litis, indicando con motivos suficientes que la hoy recurrente en casación ocupó el terreno en litis sustentada en que era del Estado, el cual además de encontrarse registrado ya no pertenecía a la Dirección General de Bienes Nacionales y fue oportunamente delimitado y ocupado por su propietario desde el año 1974, hechos estos probados ante la alzada y que no han

sido discutidos por la parte recurrente, que se ha limitado alegar que dicha propiedad ya estaba ocupada desde el año 1970.

25. Si bien la constancia anotada no tiene la fuerza de un certificado de título, al no contener una designación catastral propia y un plano individual de mensura, y valor jurídico, por tanto los jueces del fondo no incurrieron en la desnaturalización alegada, en consecuencia, debe ser desestimado en todos sus aspectos el primer medio de casación.

26. En el segundo medio de casación se plantea, que el tribunal a quo al otorgarle la condición de intrusos realizó una incorrecta interpretación de los artículos 47 y 48 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, así como de los artículos 59 y 51 de la Constitución, que deben promover y garantizar la construcción de la vivienda; que en ese orden, el tribunal a quo reconoce la venta realizada por la Dirección General de Bienes Nacionales a la parte hoy recurrente y no obstante, acoge la solicitud de desalojo en su contra presentada por la parte recurridas, desconociendo además que conforme la norma antes señalada no procede el desalojo contra otro copropietario porque los derechos de copropiedad de la Dirección General de Bienes Nacionales dentro de la parcela en cuestión, se subrogan a los recurrentes en virtud de los contratos de venta suscritos a su favor.

27. El análisis del medio propuesto, exige referirnos a lo establecido mediante jurisprudencia constante por esta sala, de la manera siguiente: “siempre que los jueces puedan deducir de los actos de delimitación material de la porción adquirida por cada propietario, es posible determinar si la ocupación material se corresponde con los derechos de cada uno y que fueron previamente delimitados al momento de pactarse la concertación, o en los casos en los que se hayan realizado inspecciones técnicas por peritos designados a tales fines y cuando esto sucede, los jueces tienen la facultad de ordenar el desalojo, a fin de preservar el derecho de propiedad que ha sido válidamente adquirido y descartar el que no lo ha sido [...]; que los motivos externados anteriormente se desprenden de una adecuada interpretación de los artículos 47, párrafo I y 49 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, (...) de que las limitaciones resultantes del artículo 47, párrafo I de la referida ley, son aplicables exclusivamente para el proceso de desalojo administrativo ante el Abogado del Estado”.

28. En el caso, el tribunal a quo comprobó que la parte hoy recurrente ocupó la parcela en litis alegando que era del Estado dominicano; así mismo comprobó que la Dirección General de Bienes Nacionales vendió unos derechos registrados que no le pertenecían y que se encontraban registrados a favor de su comprador Hugo Alberto Figueroa Vicario, quien demostró tener la titularidad registral, haber ocupado el inmueble delimitado, de conformidad al derecho adquirido y los linderos que se hicieron constar en el contrato de venta del año 1974 y posteriormente en su constancia anotada, situación que permitió al tribunal a quo identificar la porción de 1,225 metros cuadrados dentro de la parcela en cuestión y que en la actualidad son ocupados por los hoy recurrentes.

29. La Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario en su principio IV establece que: “Todo derecho registrado de conformidad con la presente ley es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado”; en ese sentido, deben ser protegidos y garantizados los derechos registrados, más aún frente a una ocupación o posesión que, en materia inmobiliaria registral, no genera derechos. En ese orden, no puede ser invocada por posesión la figura del tercer adquirente de buena fe en terrenos que se encuentran registrados, sean estos derechos pertenecientes a particulares o al Estado.

30. Que en virtud de las particularidades del caso, se comprueba, tal y como determinó el tribunal a quo, que la parte hoy recurrente no son terceros adquirentes de buena fe al no cumplir con las exigencias que los caracterizan como es el derecho legítimamente adquirido, en ese sentido, es útil citar los precedentes del Tribunal Constitucional que ha indicado lo siguiente: “[...]que entre las exigencias del sistema registral dominicano para que se configure la condición de “tercer de buena fe a título oneroso” o tercero registral, es indispensable que quien invoque tal condición haya inscrito su derecho, toda vez que la legitimidad del titular del derecho la otorga el registro o inscripción en el libro de la oficina registral”.

31. Que lo anteriormente indicado, ha permitido a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia determinar que el tribunal a quo realizó una correcta interpretación de las disposiciones legales que permiten el desalojo y que no han sido vulnerados el derecho fundamental de propiedad y de vivienda. Que el tribunal a quo no ha

dictado un fallo arbitrario sino que lo ha fundamentado en hechos y derecho garantizando la protección efectiva del derecho de propiedad a favor de su titular.

32. Finalmente, el estudio general de la sentencia impugnada pone de relieve que la corte a qua expuso motivos suficientes, pertinentes y congruentes que justifican la decisión adoptada, sin incurrir en los vicios denunciados, procediendo a rechazar el presente recurso de casación.

33. Que al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas de procedimiento.

VI. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, los precedentes del tribunal constitucional, la doctrina jurisprudencial observada, la norma legal aplicada y con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Lucrecia de los Santos Mercedes, Juana Valdez y María de los Ángeles Rodríguez contra la sentencia núm. 1397-2017-S-00192 de fecha 29 de septiembre de 2017, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Dr. Alonzo Serafín Báez Durán, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

(Firmados).-Manuel Alexis Read Ortiz.-Manuel R. Herrera Carbuccia.- Moisés A. Ferrer Landrón.-Anselmo Alejandro Bello F.-Rafael Vásquez Goico.- César José García Lucas, Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha arriba indicada, y leída en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados.

La presente copia se expide en Santo Domingo, Distrito Nacional, hoy 12 de diciembre del año 2019, para los fines correspondientes. Exonerada de pagos de impuestos y sellos de impuesto internos. César José García Lucas. Secretario General

www.poderjudici