

SENTENCIA DEL 20 DE FEBRERO DE 2013, NÚM. 25

Sentencia impugnada:	Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Santiago, del 19 de abril de 2012.
Materia:	Contencioso-administrativo.
Recurrente:	Julio César Peña Sánchez.
Abogados:	Dr. Reynaldo Martínez y Licda. Ana Echavarría.
Recurrido:	José Eugenio Álvarez Pimentel.
Abogado:	Lic. José Darío Suarez Martínez.

TERCERA SALA

Rechaza

Audiencia pública del 20 de febrero de 2013.

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 Julio César Peña Sánchez, dominicano, mayor de edad, titular de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0770635-0, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, contra la Sentencia de fecha 19 de abril del año 2012, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en sus atribuciones de lo Contencioso Administrativo;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Reynaldo Martínez y a la Licda. Ana Echavarría, quienes representan a la parte recurrente, Julio César Peña Sánchez;

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 25 de junio de 2012, suscrito por el Dr. Reynaldo Martínez, titular de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0113155-5, abogado de la parte recurrente, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 13 de julio de 2012, suscrito por el Licdo. José Darío Suarez Martínez, titular de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0070087-5, quien está actuando a nombre y representación de la parte recurrida, señor José Eugenio Álvarez Pimentel;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Que en fecha 28 de noviembre de 2012, esta Tercera Sala en sus atribuciones de lo Contencioso Administrativo, integrada por el Magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, conjuntamente con los magistrados Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Álvarez y Francisco Ortega Polanco, asistidos por la Secretaria General, procedió a

celebrar audiencia pública para conocer del presente Recurso de Casación;

Que en fecha 18 de febrero de 2013, y de conformidad con la Ley No. 684 de 1934, el Magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, dictó un auto, por medio del cual llama al magistrado Edgar Hernández Mejía, para integrar la Sala para deliberar y fallar el recurso de casación de que se trata;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que en fecha 17 de septiembre de 1991, el señor José Eugenio Álvarez Pimentel adquirió por compra al señor Juan Tomás Pérez Jiménez el 50% de los derechos de arrendamiento del solar municipal No. 3, de la Manzana No. 4, de Rincón Largo, de la ciudad de Santiago de los Caballeros, documento legalizado por el Lic. Rafael Armando Vallejo Santelises; b) que asimismo, la señora Miguelina Antonia Pérez, hija del fenecido Juan Tomás Pérez Jiménez, alega tener un supuesto contrato de venta, que su padre le habría hecho en fecha 6 de octubre de 1990, así como un acto de fecha 16 de septiembre de 1989, donde alega haber vendido la totalidad del derecho de arrendamiento sobre el solar descrito al señor Julio César Peña Sánchez, legalizado por la Dra. Denis Rufino Vargas; c) que en fecha 27 de julio de 2010, el Concejo Municipal de Regidores del Ayuntamiento del Municipio de Santiago aprobó un informe de la Comisión Permanente de Catastro en la que se recomienda el traspaso del solar arriba mencionado al señor Julio César Peña Sánchez; d) que en fecha 29 de marzo de 2011, el Concejo Municipal de Regidores del Ayuntamiento del Municipio de Santiago ratificó el informe de la Comisión Permanente de Asuntos Jurídicos y emitió el Acta de Sesión Ordinaria; e) que no conforme con dicha Acta de Sesión Ordinaria, el señor José Eugenio Álvarez Pimentel interpuso un recurso contencioso administrativo, que culminó con la Sentencia objeto del presente recurso, de fecha 19 de abril de 2012, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, cuyo dispositivo es el siguiente: “**PRIMERO:** Declara regular y válido en cuanto a la forma el Recurso Contencioso Administrativo, interpuesto por José Eugenio Álvarez Pimentel, contra el Acta de la Sesión Ordinaria emitida el 29 de marzo de 2011, por el Concejo Municipal de Regidores del Ayuntamiento del Municipio de Santiago, por haber sido incoado de acuerdo a las normas procesales que rigen la materia; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, declara nula y sin efecto jurídico el Acta de la Sesión Ordinaria emitida el 29 de marzo de 2011, por el Concejo Municipal de Regidores del Ayuntamiento del Municipio de Santiago, por los motivos expuestos y, en consecuencia, ordena al Ayuntamiento del Municipio de Santiago expedir a nombre de José Eugenio Álvarez Pimentel el correspondiente contrato de arrendamiento de una porción con una extensión superficial de 580.94 mts², del solar municipal No. 3, de la Manzana No. 4, de Rincón Largo, localizado en la parcela No. 7C-7-B-25, del D. C. No. 8, del Municipio de Santiago, en virtud del contrato de compra venta del 50% del derecho de arrendamiento de fecha 17 de septiembre de 1991; **TERCERO:** Rechaza, por improcedente y mal fundada, la intervención voluntaria formada por Julio César Peña Sánchez; **TERCERO:** Declara libre de costas el presente recurso”;

Considerando, que en su memorial introductorio del presente Recurso de Casación la parte recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Falta de calidad de la Alcaldía de Santiago; **Segundo Medio:** Violación a la propiedad privada; **Tercer Medio:** Desnaturalización y la imposibilidad de ejecución de la sentencia; **Cuarto Medio:** Violación a la propiedad privada que es un derecho constitucional;

Considerando, que en el desarrollo de su segundo y cuarto medio de casación, los cuales se examinan en conjunto por tratarse de aspectos constitucionales, de carácter prioritario, el recurrente alega en síntesis lo siguiente: “Que el Director de Registro Civil, Lic. Domingo Guzmán, mediante Certificación de fecha 12 de junio de 2011, señala dos meses después de que la Comisión permanente de Asuntos

Jurídicos de la Sala Capitular aprobara la apropiación, sobre el acto de venta intervenido entre el señor Juan Tomás Pérez y la señora Miguelina Pérez registrado en fecha 17 de noviembre de 1989, que dicho registro no se corresponde con la práctica ni con la ley, en razón de que los actos de transferencias inmobiliarias y sus accesorios no se registran, sino que se transcriben; que el Tribunal a-quo en su dispositivo ordena al Ayuntamiento el arrendamiento del solar municipal No. 3, Manzana No. 4, del D. C. 8, de Rincón Largo, Santiago, como si ese terreno perteneciera al Ayuntamiento, ese terreno no es su propiedad, ya que fue traspasado a favor del Lic. Julio César Peña Sánchez, mediante Sesión del Concejo de Regidores en fecha 27 de julio de 2010, y rectificada el 29 de abril de 2011”;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada, de sus motivos y fundamentos, esta Suprema Corte de Justicia ha podido determinar que el señor Julio César Peña Sánchez adquirió el solar municipal No. 3, Manzana No. 4, del D. C. 8, de Rincón Largo, Santiago, por sesión de derecho de la señora Miguelina Pérez, quien a su vez recibió dicho inmueble mediante compra que le hiciera al señor Juan Tomás Pérez (Padre), a través del acto de venta de fecha 16 de noviembre de 1989, notariado por el Dr. Virgilio Guzmán Arias; que por otra parte, el señor José Eugenio Álvarez Pimentel, adquirió por acto de venta del señor Juan Tomás Pérez, el 50% de los derechos sobre el mismo solar municipal No. 3, Manzana No. 4, de Rincón Largo, Santiago, legalizado por el Lic. Rafael Armando Vallejo, y debidamente transcrito el 21 de septiembre de 2009, por ante el Registro Civil y Conservador de Hipotecas del Municipio de Santiago; que el punto controvertido ante esta Corte de Casación, consiste en verificar si hubo o no una violación a la propiedad por parte del señor José Eugenio Álvarez Pimentel; que, esta Corte de Casación ha podido puntualizar, de los documentos examinados por la Corte a-qua, la comprobación y verificación de una Certificación expedida por el Lic. Domingo A. Guzmán, Director del Registro Civil y de la Conservaduría de Hipotecas del Municipio de Santiago, en fecha 6 de julio de 2012, mediante la cual manifiesta la transcripción del acto de venta entre el señor Juan Tomás Pérez y José Eugenio Álvarez Pimentel; que asimismo, el Tribunal a-quo comprobó otra Certificación expedida por el Lic. Domingo A. Guzmán, Director del Registro Civil y de la Conservaduría de Hipotecas del Municipio de Santiago, de fecha 02 de junio de 2011, en la cual se hace constar lo siguiente: “Que los datos al dorso del acto de venta del 17 de noviembre de 1989, donde Juan Tomás Pérez (Padre), le vende el solar descrito anteriormente a la señora Miguelina Pérez, no se corresponde con la práctica ni con la ley, en razón de que los actos de transferencias inmobiliarias y sus accesorios no se registran, sino que se transcriben”; que en ese orden de ideas, es menester puntualizar que, el acto de venta entre el señor Juan Tomás Pérez y José Eugenio Álvarez Pimentel que se transcribió en el 2009, se realizó bajo el sistema registral declarativo, que se configura cuando el acto o el derecho real de la persona no se circunscribe al sistema registral Torrens, por lo que su transcripción, conforme lo señala el artículo 27 de la Ley No. 2914 sobre Registro y Conservación de Hipotecas, lo reviste de oponibilidad, lo que le da garantía de seguridad jurídica; que este mecanismo registra un requisito de la ley para oponer el acto o derecho a terceros; que en vista de lo anterior, como el señor José Eugenio Álvarez Pimentel transcribió su acto de venta por ante el Registro Civil y Conservador de Hipotecas, por que se trataba de un terreno no registrado, y su acto fue debidamente comprobado por la autoridad competente y acreditado con fe pública, comprobándose que cumplió con lo establecido en las leyes que rigen la materia, dicho acto obtuvo fecha cierta y oponibilidad a terceros, demostrándose entonces el hecho de que la señora Miguelina Pérez al no transcribir su derecho como establece la ley, la operación realizada por el señor José Eugenio Álvarez Pimentel le es oponible, y por igual al señor Julio César Peña Sánchez, siguiendo en este caso, la aplicación del adagio aceptado por nuestra jurisprudencia, de que el primero en el tiempo, es el primero en derecho; que el artículo 27 de la Ley No. 2914 sobre Registro y Conservación de Hipotecas, sobre las transcripciones, en su numeral 1ro, señala que: “Se transcribirán en la Oficina de

Hipotecas donde radiquen los bienes: 1. Todo acto entre vivos, traslativo de propiedad inmobiliaria, o de derechos reales susceptibles de hipotecas...”; que de igual forma, el artículo 29 de la indicada Ley, consagra que: “Hasta el momento en que sean transcritas no, pueden oponerse a terceros que tengan derechos sobre el inmueble, y que hayan conservado conforme a las leyes los derechos que resulten de los actos y sentencias expresadas en los artículos anteriores”;

Considerando, que el Tribunal a-quo manifiesta y sustenta acertadamente en su sentencia hoy recurrida, que: “El acto de compra venta suscrito entre José Eugenio Álvarez Pimentel y Juan Tomás Pérez, fue transcrito el 21 de septiembre de 2009, bajo el No. 220, folio 320/323, Libro No.182, según certificación emitida por el Director del Registro Civil y Conservaduría de Hipotecas del Municipio de Santiago; que, en cambio, según certificación emitida por el Director del Registro Civil y de la Conservaduría de Hipotecas del Municipio de Santiago en fecha 30 de agosto de 2010, el acto de compra venta suscrito el 16 de noviembre de 1989, entre Juan Tomás Pérez y Miguelina Pérez, no figura transcrito, sino registrado; que el acto de compra venta de los derechos de arrendamiento del solar municipal de que se trata, suscrito el 16 de noviembre de 1989, entre Juan Tomás Pérez y Miguelina Pérez, no tenía que ser registrado sino transcrito, por no tratarse de inscripciones obligacionales y créditos hipotecarios; que, en tales condiciones, el referido acto de compra venta no le es oponible al señor José Eugenio Álvarez Pimentel”;

Considerando, que esta Suprema Corte de Justicia ha mantenido el criterio de que la propiedad es un mecanismo de relación social jurídicamente constituido, es decir, un conjunto de reglas legales aplicadas judicialmente que determinan el acceso y la exclusión al disfrute de bienes; que siguiendo los parámetros del artículo 51 de nuestra Constitución Política, promulgada el 26 de enero de 2010, el derecho a la propiedad puede ser definido, de manera general, como el derecho exclusivo de una persona al uso de un objeto o bien y, a aprovecharse de los beneficios que este bien produzca y a disponer de dicho bien, ya sea transformándolo, destruyéndolo o transfiriendo los derechos sobre el mismo; que la Ley No. 5869 sobre Violación a la Propiedad, consagra en su artículo 1, lo siguiente: “Toda persona que se introduzca en una propiedad inmobiliaria urbana o rural, sin permiso del dueño, arrendatario o usufructuario, será castigada...”; que del examen del artículo anterior se desprende que, la violación de propiedad queda supeditada a que un tercero se introduzca en un bien el cual no le pertenece, sin ninguna calidad, a modo de intruso, situación que en el presente caso no se ha presentado, toda vez, que el señor José Eugenio Álvarez Pimentel tiene derecho real y público, a través de un acto que obtuvo fecha cierta y es oponible a terceros, siendo el propietario del inmueble en cuestión, tal y como se desprende del descrito contrato que prueba de manera fehaciente la propiedad del inmueble, por lo que los medios de casación examinados carecen de fundamento y deben ser rechazados;

Considerando, que en el desarrollo de su primer y tercer medio de casación, el recurrente alega lo siguiente: “Que el Ayuntamiento y el propio Síndico, no tenían calidad legal para actuar en justicia a nombre del Ayuntamiento, por carecer del poder que tenía que ser otorgado por la Sala Capitular mediante resolución; que el Tribunal a-quo incurrió en errores de forma y fondo, pues no se percató de la falta de poder de los abogados del Ayuntamiento para actuar en su nombre”;

Considerando, que esta Suprema Corte de Justicia ha podido determinar que el artículo 52 de la Ley No. 176-07, del Distrito Nacional y los Municipios, señala que: “El Concejo Municipal es el órgano colegiado del Ayuntamiento, su rol es estrictamente normativo y de fiscalización, en modo alguno ejerce labores administrativas y ejecutivas”; que, de igual forma, el artículo 60 en su numeral 13, de la referida Ley, en lo relativo a las funciones del Síndico, consagra que: “Debe llevar un registro de todos los contratos de arrendamiento en que haya intervenido el ayuntamiento y velar por su cumplimiento y/o rescisión cuando los arrendatarios no cumplan con todas las cláusulas de sus contratos”; que también, el

numeral 23 del artículo 60 de la indicada Ley, dice que el Síndico puede ejercer acciones judiciales y administrativas; que asimismo, el artículo 6, Párrafo I, de la Ley No. 13-07, indica que: “Cuando el Tribunal Contencioso Tributario y Administrativo, o el Juzgado de Primera Instancia reciban un recurso contencioso administrativo en el ámbito de sus respectivas competencias el Presidente del Tribunal dictará un auto ordenando que la instancia sea notificada al Síndico Municipal, al representante legal o máximo ejecutivo de la entidad u órgano administrativo...”; que de lo anterior podemos colegir que, el Tribunal a-quo siguió el procedimiento de ley, pues el Concejo Municipal de Regidores es un órgano distinto cuya competencia funcional es normativa y la del Síndico ejecutiva, es decir, que la actuación del Síndico del Ayuntamiento del Municipio de Santiago se circunscribe a su competencia y atribución, tal como lo indican las Leyes que rigen la materia; que esta Suprema Corte de Justicia sostiene el criterio de que, cuando el Tribunal a-quo procedió a emitir su decisión sobre el recurso contencioso administrativo, aplicó correctamente las disposiciones contenidas en la Ley que rige la materia; que, el Tribunal a-quo, al fallar como lo hizo, se limitó a comprobar, como se lo impone la ley, los hechos y circunstancias del caso en cuestión, de lo que dejó constancia en su decisión, haciendo a juicio de esta Suprema Corte de Justicia una correcta apreciación de los hechos y una justa aplicación de la ley y el derecho, sin incurrir en el vicio denunciado por el recurrente, razón por la cual los medios de casación que se examinan carecen de fundamento y de base jurídica que lo sustenten y deben ser rechazados, así como el presente recurso de casación, por improcedente y mal fundado;

Considerando, que en materia administrativa no hay condenación en costas, de acuerdo al artículo 60, párrafo V de la Ley No. 1494, de 1947;

Por tales motivos, Falla: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Julio César Peña Sánchez, contra la Sentencia del 19 de abril del año 2012, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en sus atribuciones de lo Contencioso Administrativo, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Declara que en esta materia no ha lugar a condenación en costas.

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 febrero de 2013, años 169° de la Independencia y 150° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Sarah I. Henríquez Marín, Robert C. Plascencia Álvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco. Grimilda Acosta, 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.