

SENTENCIA DEL 24 DE JULIO DE 2013, NÚM. 87

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 30 de marzo de 2011.
Materia: Tierras.
Recurrente: José Miguel Moreta Rodríguez.
Abogado: Lic. Johedinson Alcántara Mora.
Recurrido: Banco Capital de Ahorro y Crédito y compartes.
Abogados: Dr. Gregorio Jiménez Coll y Lic. Roberto Rubio Sánchez.

TERCERA SALA

Rechaza

Audiencia pública del 24 de julio 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 José Miguel Moreta Rodríguez, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0374686-3, domiciliado y residente en la Av. Padre Castellanos núm. 81, de esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 30 de marzo de 2011, 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 13 de junio de 2011, suscrito por el Lic. Johedinson Alcántara Mora, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1609985-4, abogado del 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 4 de agosto de 2011, suscrito por el Dr. Gregorio Jiménez Coll y Lic. Roberto Rubio Sánchez, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0722568-2 y 001-0073636-2, respectivamente, abogados del recurrido Banco Capital de Ahorro y Credito;

Visto la Resolución núm. 6515-2012 dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el 10 de octubre de 2012, mediante la cual declara el defecto de los co-recurridos Corporación La Amina, S.A., Roberto Antonio Prats Pérez, Jocelyn Prats Valdez, Luciano Augusto Lantigua Ramos y Ramona Amalia Pérez Félix;

Que en fecha 20 de febrero de 2013, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Robert C. Placencia Alvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco, asistidos por la Secretaria General, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente Recurso de Casación;

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;

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, (Demanda en desalojo) en relación a la Parcela núm. 1-Ref.-A-2, del Distrito Catastral núm. 5, del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó en fecha 7 de julio del 2010, la sentencia núm. 2010-2771, cuyo dispositivo se encuentra copiado en la sentencia impugnada; b) que sobre recurso de apelación interpuesto contra la misma el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó en fecha 30 de marzo del 2011, la sentencia núm. 2011-1274, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “1ro.: Declara bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación de fecha 20 de septiembre del año 2010, suscrito por el Lic. Jobedinson Alcántara Mora, en representación del señor José Ramón Moreta Rodríguez, en contra de la sentencia núm. 20102771 de fecha 7 de julio del 2010, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala I, en relación con una litis sobre derechos registrados (desalojo del local comercial ubicado en la Av. Duarte, Esq. Nicolás de Ovando, de esta ciudad) y una área de 609.71 metros cuadrados, dentro de la Parcela núm. 1-Ref.-A-2, del D. C. núm. 5, del Distrito Nacional; 2do.: Se rechaza en cuanto al fondo el recurso de apelación descrito anteriormente; 3ro.: Se acogen las conclusiones vertidas en audiencia por el Dr. Gregorio Jiménez Coll, en representación del Banco Capital de Ahorros y Crédito, S. A., por ajustarse a la ley y al derecho; 4to.: Se rechazan las conclusiones vertidas en audiencia por el Lic. Jobedinson Alcántara Mora, en representación del señor José Miguel Moreta, parte recurrente, por improcedente, mal fundado y carente de base legal; 5to.: Se rechazan las conclusiones vertidas en audiencia por el Lic. Jesús M. Reinoso, por sí y por el Lic. Jorge Lora Castillo, en representación de la Compañía La Amina, S. A., intervención forzosa, por improcedente, mal fundada y carente de base legal; 6to.: Se condena al pago de las costas a la Compañía La Amina, S. A., a favor del Dr. Gregorio Jiménez Coll, por haberla avanzado en su totalidad; 7mo.: Se confirma en todas sus partes la sentencia núm. 20102771 de fecha 7 de julio del año 2010, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala I, en relación con una litis sobre derecho registrado (desalojo de un local comercial ubicado en la Ave. Duarte esq. Nicolás de Ovando de esta ciudad, construido dentro de la Parcela núm. 1-Ref.-A-2, del Distrito Catastral núm. 5, del Distrito Nacional y dentro de un área de 609.71 metros cuadrados, cuyo dispositivo es el siguiente: **PRIMERO:** En cuanto a la forma, declara buena y válida la demanda presentada por el Dr. Gregorio Jiménez Coll y el Licdo. Roberto Rubio Sánchez, actuando en nombre y representación del Banco Capital de Ahorro y Crédito, S. A., debidamente representada por la Licda. Mariela Ortiz de Rubio, por haber sido incoada de acuerdo a los cánones legales establecidos; **SEGUNDO:** Acoge parcialmente, en cuanto al fondo de la demanda, las conclusiones vertidas en audiencia pública, por el Dr. Gregorio Jiménez Coll, actuando en representación del Banco Capital de Ahorro y Crédito, S. A., debidamente representada por la Licda. Mariela Ortiz de Rubio por los motivos precedentemente expuestos; **TERCERO:** Rechaza, la solicitud de ejecución provisional y sin fuerza de la sentencia a intervenir, no obstante cualquier recurso, solicitado por la demandante Banco Capital de Ahorro y Crédito, S. A., por los motivos expresados; **CUARTO:** Rechaza por los expuestos, las conclusiones al fondo presentadas por el Licdo. Jobedinson Alcántara, quien actúa en nombre y representación del Sr. José Miguel Moreta Rodríguez, por no estar conformes al derecho; **Quinto:** Ordena, al desalojo inmediato del Sr. José Miguel Moreta Rodríguez, y de cualquier persona sea física o moral y ocupante ilegal que se encuentre dentro del local comercial y demás dependencias y área, ubicado en las intersecciones de la Ave. Duarte y Nicolás de Ovando de esta ciudad y que corresponde a la Parcela 1-Ref.-A-2 del Distrito Catastral núm. 5, del Distrito Nacional, propiedad del Banco Capital de Ahorro y Crédito, S. A., amparado por la Constancia Anotada en el certificado de título matrícula núm. 0100013180; **Sexto:** Se pone a cargo del Abogado del Estado, la ejecución de esta decisión, en cuanto al uso de la fuerza pública; **Séptimo:** Condena, en costas del proceso, al Sr. José Miguel Moreta Rodríguez, parte demandada, a favor y provecho del Dr. Gregorio Jiménez Coll y el Lic. Roberto Rubio Sánchez; **Octavo:** Ordena el desglose, en manos del Dr. Gregorio Jiménez Coll, o el Licdo. Roberto Rubio Sánchez, previa identificación, del siguiente documento, una vez esta sentencia adquiere la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; La constancia anotada en el Certificad de Título que ampara la Parcela 1-Ref.-A-2 del Distrito Catastral núm. 5, del Distrito Nacional, con área de 609-71 metros cuadrados, propiedad del Banco Capital de Ahorro y Crédito, S. A.; **Comuníquese:** Al Registrador de Títulos del Distrito Nacional y a la Dirección Regional de Mensuras Catastral del Departamento Central, para fines de ejecución y de la

cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, una vez adquiriera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada”;

Considerando, que las recurrentes en su memorial introductorio proponen, contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Falta de Motivos. Desnaturalización de los hechos. Violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; **Segundo Medio:** Falta de Base Legal, violación del derecho de defensa, violación de la letra j) del inciso 2 del artículo 8 de la Constitución de la República, violación al Reglamento de Mensura; Tercero Medio: Mala aplicación del derecho. Errada interpretación de los artículos 60 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario”;

Considerando, que en cuanto al desarrollo de su segundo medio de casación planteado por el recurrente, presentado en primer término por su rango constitucional, se establece que la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras, hoy impugnada, incurre en violación al derecho de defensa, al no permitir conocer y debatir en un juicio público, oral y contradictorio, los fundamentos de los documentos que empleó la parte recurrida y sobre los cuales el Tribunal apoyó su fallo, favoreciendo a dicha parte; que así mismo, la sentencia hoy impugnada incurrió en falta de base legal y violación al reglamento de mensura, al fallar en base a suposiciones y no a los hechos ni al derecho, sin valorar los documentos que fueron sometidos al libre debate; que de haberse ponderado, el fallo habría sido distinto;

Considerando, que del análisis de la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras, se comprueba que para el conocimiento e instrucción del caso, fueron conocidas dos audiencias, la de sometimiento de prueba y las del conocimiento de fondo, en los cuales cada una de las partes envueltas en la litis comparecieron, presentando los elementos de pruebas que pretenden hacer valer y que justificaban sus argumentos, así como también sus conclusiones al fondo, estableciendo para tales fines plazos para producir escritos justificativos, en cumplimiento del artículo 69, numeral 4, de la Constitución Dominicana, relativa a la tutela judicial y al debido proceso; que, por otra parte el recurrente en el presente medio, únicamente se expresa de manera general al establecer que de haber ponderado una “serie de documentaciones” la Corte a-qua habría tomado una decisión distinta a la dada, sin indicar, identificar ni describir cuales son estos documentos que fueron aportados y no ponderados por la Corte a-qua, ni tampoco indica que artículo del reglamento de mensura fue inobservado y en que parte de la sentencia impugnada se incurre en violación; en consecuencia, no se comprueba la alegada violación al derecho de defensa, establecido en el artículo 8, literal j, de nuestra Constitución, ni la falta de base legal ni la violación del reglamento de mensura;

Considerando, que en cuanto al desarrollo del primer medio de casación planteado, la parte recurrente alega en síntesis, lo siguiente: “a) que la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras no motiva la sentencia, únicamente se limita a establecer que el tribunal de primer grado valoró todas las pruebas y que la sentencia contiene motivos suficientes, sin motivar sobre la forma de adquisición del derecho del Banco Capital y las maniobras utilizadas para realizar el traspaso y dejar en el aire al señor José Miguel Moreta”; asimismo, expone el recurrente b) “que dicho tribunal no motiva en cuento a la depuración de los derechos de los impugnantes para verificar si realmente compró y si al momento de realizar la transferencia ya existía el contrato de venta entre la compañía La Amina, S. A. y el señor Moreta; que, la Corte a-qua desnaturaliza los hechos, toda vez que la litis consiste en un desalojo, para lo cual deben ser agotadas todas las medidas de instrucción necesarias para examinar quien es el verdadero propietario; la Corte actuó sin valorar las pruebas presentadas por la parte demandada en apelación hoy recurrente, que evidencia que el señor José Miguel Moreta Rodríguez, suscribió un contrato de venta condicional y que conforme a los recibos aportados ha pagado una gran suma de dinero por el inmueble, lo que ponía en

evidencia que al transferirse el Banco Capital de Ahorros y Créditos S.A., con una supuesta dación en pago y no un embargo inmobiliario, actuaba en contubernio con la vendedora Compañía La Amina S.A., para despojar al señor José Miguel Moreta por supuesta ocupación ilegal, toda vez, que la verdadera relación entre ambas compañías era un contrato hipotecario;”

Considerando, que en la continuación de la exposición de los alegatos que fundamentan su recurso, el recurrente expone “que el Juez a-quo establece que el demandado no notificó su solicitud en intervención forzosa a los demás demandados, lo que no corresponde con la verdad, ya que mediante acto núm. 377/2009 de fecha 10 de julio del año 2009, instrumentado por el ministerial Nelson Camilo, fue notificado, por lo que al declarar inadmisibles el mismo bajo dicho alegato el Tribunal incurrió en el vicio alegado;”

Considerando, que del análisis de la sentencia impugnada se establece que el Tribunal Superior de Tierras hace constar en sus considerandos las pretensiones y alegatos de cada una de las partes en sus relaciones de hechos y derechos, respondiendo cada una de ellas, en el mismo orden que le fueron presentadas, concluyendo que del estudio y ponderación de cada uno de los documentos que conforman el expediente, los jueces pudieron establecer que el alegato de no ponderación de las pruebas realizado por el Juez de primer grado, no tenía fundamentación jurídica y que el juez de jurisdicción original realizó una correcta ponderación de los hechos y una buena aplicación del derecho, comprobando esos jueces de segundo grado que de conformidad con los documentos aportados al debate, el Banco de Ahorros y Crédito, S.A., es el verdadero propietario del inmueble en litis, adquirido en virtud del acto bajo firma privada de fecha 22 de marzo del 2007; que asimismo, consideró la Corte a-qua, en cuanto al alegato de los pagos realizados por el señor José Manuel Moreta Rodríguez por compra condicional del inmueble en litis a la Corporación La Amina S.A., que los mismos eran incorrectos y que deben ser devueltos al señor Moreta Rodríguez, ya que la citada Corporación vendió un inmueble a un tercero totalmente ajeno a sus maniobras; que el Tribunal Superior de Tierras responde el último alegato presentado ante dicho tribunal por el recurrente, haciendo constar que dicha Corte entiende que el Banco Capital de Ahorros y Crédito, S.A., nada tenía que ver con las operaciones realizadas por la Corporación La Amina S.A., y que el referido Banco únicamente procedió a cobrar su crédito, rechazando en tal virtud el alegato de que dicho Banco tenía conocimiento de la transacción realizada por la Corporación La Amina, S. A., a favor del señor José Miguel Moreta Rodríguez, y que el acto de dación en pago era un acto simulado; por lo que, en base a esos motivos y a los dados por el Tribunal de Primer grado, el Tribunal Superior de Tierras procedió a rechazar el recurso de apelación;

Considerando, que lo arriba indicado, pone en evidencia que el Tribunal Superior de Tierras, ofreció motivos suficientes y además, procedió a adoptar los motivos dados por el Tribunal de Jurisdicción original, sin que esto conlleve a una falta de motivos o violación al artículo 101 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, que es el artículo aplicable en esta materia;

Considerando, que en cuanto al alegato de desnaturalización por no agotarse las medidas de instrucción ante una demanda en desalojo, se infiere del estudio de la sentencia y del análisis de los alegatos y conclusiones de las partes, que no fue solicitada ante dicho Tribunal Superior, medidas de instrucción para su ponderación, y siendo, el desalojó judicial un procedimiento contradictorio que se realiza bajo el mismo procedimiento de la litis sobre derechos registrados, y de interés privado, el juez mal podría de oficio ordenar medidas que no le fueren solicitadas por las partes; por lo que la Corte a-qua, actuó conforme a la ley; en tal sentido, carece de fundamento el presente alegato de desnaturalización de los hechos;

Considerando, que en cuanto a los demás alegatos planteados por el hoy recurrente, en los mismos se

exponen situaciones de hecho, que no pueden ser ponderadas por ésta Sala de la Suprema Corte de Justicia, sin incurrir en violación a su función de Corte de casación, que es la de verificar sólo si la sentencia dictada fue dada conforme a la ley; en consecuencia, deben ser rechazados;

Considerando, que en cuanto al último alegato de éste medio, se verifica que el mismo no corresponde a la sentencia hoy impugnada, ya que éste hace referencia a la instrucción realizada por el juez de primer grado, lo cual ante esta Sala de la Suprema Corte de Justicia resulta imponderable;

Considerando, que por último el recurrente expone en su tercer medio que los jueces del Tribunal Superior de Tierras realizaron una mala interpretación del derecho y una errada interpretación del artículo 60 de la Ley de Registro Inmobiliario, ya que dicho artículo es extensivo al presente proceso que es de naturaleza técnica, como es el deslinde y que tiene un organismo especial que lo rige, de manera que si el tribunal entendía que la recurrente debía presentar primero un informe sobre la Parcela núm. 132 debió darle el plazo para la realización, notificando a las partes, y de no estar las partes de acuerdo, ordenar a la Dirección General de Mensura una inspección, pero no negar tan importante medida de instrucción;

Considerando, que en cuanto a éste tercer medio invocado, donde se alega la violación del artículo 60, en su párrafo II, de la Ley de Registro Inmobiliario, relativo al conocimiento e instrucción del caso en dos (2) audiencias, y que dicha situación tiene como excepción cuando se plantean o presentan nuevas pruebas o hechos relevantes o incidentes que a juicio del juez deban ser ponderados mediante una nueva audiencia, relativo a un proceso de deslinde, dentro de la Parcela núm. 132, esto no guarda relación ni con la naturaleza de la demanda ni con el inmueble objeto de la litis Parcela, 1-Ref.-A-2, del Distrito Catastral núm.5, del Distrito Nacional; por lo que al no guardar relación con la impugnación de la sentencia objeto de éste recurso, procede declarar el presente medio de casación inadmisibile.

Por tales motivos: **PRIMERO:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor José Miguel Moreta Rodríguez, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 30 de marzo del 2011, en relación a la Parcela núm.1-Ref.-A-2, del Distrito Catastral núm. 5 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo; **SEGUNDO:** Condena a la recurrente al pago de las costas y ordena su distracción en provecho del Dr. Gregorio Jiménez Coll y del Lic. Roberto Rubio Sánchez, 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 24 de julio de 2013, años 170° de la Independencia y 150° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccion, Edgar Hernández Mejía, Robert C. Placencia Alvarez, 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.

www.poderjudicial.gob.do