



SENTENCIA DEL 26 DE JUNIO DE 2013, NÚM. 70

Sentencia impugnada:Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 29 de mayo de 2012.

Materia:Tierras.

Recurrente:María Isabel Amparo Peralta.

Abogados:Licda. Waldys Guillermo Fabián Mirambeaux, Licdos. Miguel Polanco y Manuel Vásquez Belén.

Recurrida:Josefina López Vásquez.

Abogado:Dr. Rafael Santo Domingo Sánchez M.

TERCERA SALA.

Rechaza

Audiencia pública del 26 de junio 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 María Isabel Amparo Peralta, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 049-0049637-5, domiciliado y residente en la calle Estrelleta núm. 5, Sector Acapulco, Municipio de Cotuí, Provincia Sanchez Ramírez, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste el 29 de mayo de 2012, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Miguel Polanco, abogado de la recurrente;

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 30 de julio de 2012, suscrito por los Licdos. Waldys Guillermo Fabian Mirambeaux y Manuel Vásquez Belén, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 049-0064590-6 y 049-0000434-4, respectivamente, abogados de la recurrente, mediante el cual proponen 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 agosto de 2012, suscrito por el Dr. Rafael Santo Domingo Sánchez M., Cédula de Identidad y Electoral núm. 049-0052336-8, abogado de la recurrida Josefina López Vásquez;

Que en fecha 30 de enero de 2013, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Sara I. Henríquez Marín, 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;

Visto el auto dictado el 24 de junio de 2013 por el Magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama, en su indicada calidad, a los Magistrados Robert C. Placencia Alvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco, Jueces de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

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 las parcelas núm.2, del Distrito Catastral núm. 13, del Municipio de Cotuí, Provincia Sánchez Ramírez, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original debidamente apoderado, dictó en fecha 9 de noviembre del 2011, la Decisión Núm. 2011-0337, cuyo dispositivo se encuentra transcrito en el de la sentencia hoy impugnada; b) que sobre recurso de apelación interpuesto contra la misma el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste dictó en fecha 29 de mayo del 2012, la sentencia núm. 20120088, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Acoger en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por la Sra. María Isabel Amparo Peralta, por haber sido hecho en tiempo hábil y de acuerdo a la normativa inmobiliaria; Segundo: En cuanto al fondo rechazar las conclusiones vertidas por la parte recurrente, Sra. María Isabel Amparo Peralta, por conducto de sus abogados en la audiencia de fecha diecinueve (19) del mes de abril del año dos mil doce (2012), en virtud de los motivos expuestos; Tercero: Acoger las conclusiones al fondo de la parte recurrida, Sra. Josefina López Vásquez por conducto de su abogado Dr. Rafael Santo Domingo Sánchez M., vertidas en la audiencia indicada y en virtud de los motivos expuestos; Cuarto: Confirmar la sentencia núm. 20110337, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Cotuí, en fecha nueve (9) del mes de noviembre del año dos mil once (2011), cuya parte dispositiva copiada textualmente dice así: Primero: Acoger, la demanda en solicitud de

desalojo interpuesta por la parte demandante, Sra. Josefina López Vásquez, por conducto de su abogado Dr. Rafael Santo Domingo Sánchez M., por reposar en base legal; Segundo: Rechazar, las conclusiones de la parte demandada Sra. María Isabel Amparo Peralta, por conducto de su abogado Lic. Nestor Andrés Vásquez, por los motivos antes expuestos; Tercero: Ordenar el desalojo inmediato de la Sra. María Isabel Amparo Peralta, ocupante ilegal del inmueble registrado como Parcela núm. 2 del Distrito Catastral núm. 13 del Municipio de Cotuí, propiedad de Josefina López Vásquez; Cuarto: Condenar a la parte demandada al pago de las costas procesales causadas, ordenando su distracción a favor y provecho del abogado concluyente, Dr. Rafael Santo Domingo Sánchez Mena; Quinto: Comunicar esta decisión al Abogado del Estado para su conocimiento y fines de lugar; Quinto: Condenar la parte recurrente al pago de las costas judiciales ordenando su distracción en provecho del Dr. Rafael Santo Domingo Sánchez, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad; Sexto: Se ordena a la Secretaría General de este Tribunal Superior de Tierras, comunicar la presente decisión al Abogado del Estado y a la Registradora de Títulos de Cotuí para los fines pertinentes”;

Considerando, que la recurrente en su memorial introductorio propone, contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: “Primer Medio: Desnaturalización de los hechos, y errónea aplicación del derecho; Segundo Medio: Errónea aplicación de la Ley. Violación al artículo 1315 del Código Civil, el art. 91 de la Ley de Registro Inmobiliario y violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil”;

Considerando, que en cuanto al desarrollo de los medios de casación, reunidos por su vinculación y para una mejor solución del presente caso, la parte recurrente alega en síntesis que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, realizó una mala apreciación de los hechos y una errónea aplicación del derecho, al sólo limitarse a decir que la señora Josefina López Vásquez es propietaria del inmueble de referencia, en virtud de los derechos registrados en la constancia anotada del referido inmueble, sin establecer en la sentencia si dicho documento fue ofertada en apelación; que, la Corte a-quá, no dio oportunidad a que se ponderaran las pruebas con que cuenta la parte recurrente, señora María Isabel Amparo, para apreciar que no ocupa de manera ilegal el citado inmueble, es decir, que la recurrente fue quien construyó las mejoras que conforman el inmueble junto a sus hijos; que asimismo, expone la parte, la hoy recurrida sólo tiene una carta constancia y no existe un acto de levantamiento parcelario, como sería una mensura o que se haya realizado un deslinde para determinar con exactitud sobre cual inmueble tiene derechos registrados; que, por otra parte, expone que la recurrida no pudo demostrar ni en el tribunal de primer grado ni en grado de apelación, que tenía posesión del inmueble objeto de la litis, ya que la constancia anotada sólo hace constar que tiene derechos registrados en la parcela donde está el terreno que da origen a la litis, y no cumple con los requisitos establecidos por el artículo 91 de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario;

Considerando, que en la continuación del desarrollo de sus alegatos, la parte recurrente en el presente recurso de casación, expone que la sentencia ofrece motivaciones contradictorias con el razonamiento dado en la página 255 de la sentencia recurrida, ya que la Corte a-quá, hace constar que la hoy recurrente llegó al inmueble como pareja en unión libre de un pariente de la hoy recurrida, y de quien se separó hace cinco años, lo que pone en evidencia que la señora María Isabel Amparo Peralta no ocupa de forma ilegal el inmueble; que por el efecto devolutivo del recurso de apelación la Corte a-quá, debió establecer que es la parte hoy recurrida a quien le tocaba establecer la prueba en apoyo de sus pretensiones de que se ordene el desalojo de la recurrente, lo que no pudo lograr probar y sólo argumenta la constancia anotada, y no se establece en dicho documento las mejoras, sólo en el acto de venta bajo firma privada de fecha 17 de febrero convenido por el señor Ramón Belén Belén y la recurrida Josefina López Vásquez, se hace constar una mejora, y que dicho acto la única fe pública que tiene es la de las firmas de las partes, que fueron prestadas en su presencia, por lo que no es un documento probatorio

que la parte recurrida haya construido las mejoras existentes; que en consecuencia, alega la recurrente, la sentencia impugnada no está motivada conforme a la ley, ya que se limita a refutar los alegatos expuestos por la recurrente sin dar motivos claros y precisos sobre las pretensiones de la parte recurrente que es la parte que debe probar los alegatos;

Considerando, que el Tribunal Superior de Tierras justifica el fallo dado, en síntesis, mediante lo siguiente: a) “Que, el tribunal de primer grado aunque no externó juicio de valor con respecto a las pruebas presentadas por la parte demandada hoy recurrente, no menos cierto es que en sus motivaciones resaltó como espina dorsal de la demanda en desalojo, el certificado de título núm. 73-344 y la certificación descrita de la Registradora, como prueba irrefutable de la titularidad del derecho de propiedad, lo que a todas luces evidencia que ésta es la única propietaria del inmueble del cual se solicita el desalojo de la recurrente”; y continúa enunciando que con sólo valorar esta prueba nodal para el caso de la especie bastaría para decidir frente a una acción de esta naturaleza, que trata de una expulsión de un ocupante ilegal de un inmueble registrado”; b) que, asimismo, indica el Tribunal Superior de Tierras “que al árbitro o juzgador sólo le es suficiente examinar cual de las partes instanciadas ha demostrado fehacientemente tener certificado de título expedido a su favor y la parte que le adverse si tiene documentos escriturados y notariados de que ostenta derechos reales accesorios en el inmueble y/o que ha penetrado y permanece en el mismo con anuencia del propietario del inmueble, pero por medio de una autorización por escrito, con las características de un acto notarial que haya sido debida y oportunamente registrado de manera que pueda oponérsele a todo el mundo () cosa que no ha sucedido en este caso, ni tampoco ha demostrado la parte apelante”;

Considerando, que de los motivos dados por la Corte a-quá, se comprueba, que la sentencia se fundamenta en los hechos y documentos presentados por las partes para hacer valer sus pretensiones, y que la naturaleza del caso de que se trata, una demanda en desalojo, no ha sido desvirtuada ni desnaturalizada como alega la parte hoy recurrente, en razón de que los jueces instruyeron y fallaron el presente caso en virtud de la demanda, los hechos y las conclusiones de las partes; que asimismo se comprueba de la lectura de la sentencia hoy impugnada que la parte demandante, en apelación hizo valer los mismos elementos de pruebas presentados en primer grado, entre los que se hicieron constar copia de la constancia anotada en el certificado de título que ampara el derecho de propiedad de la señora Josefina López Vásquez, dentro de la parcela en litis, así como también una certificación del registro de títulos que legitima que ante dicho órgano se encuentra registrado derechos a su favor, dentro de la parcela 2 del Distrito Catastral núm. 13 de Cotuí; lo que pone en evidencia, entre otras cosas, que sí fueron presentadas documentaciones suficientes para sustentar la demanda en desalojo de que se trata, lo cual, como bien expresaran los jueces de fondo, constituye un documento primario que justifica las pretensiones de la parte accionante, y que el hecho de ser una constancia anotada y no un certificado de título, no le impide a dicho documento ser un elemento probatorio y con valor jurídico, cuyas garantías están dadas en virtud de la Ley 1542, de Registro de Tierras vigente en el momento de expedición del citado documento; que, además en contestación al valor probatorio de la constancia anotada, si bien este tipo de documentación no se encuentra debidamente individualizada y determinada de conformidad con los requerimientos de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, se ha establecido que la misma mantiene su vigencia y valor, y que de conformidad con el artículo 7, párrafo I, del Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas, (Resolución núm. 517-2007) de fecha 02 de abril del 2007, éste tiene la característica de pieza probatoria de un inmueble registrado, que avala un derecho real existente; por lo que al decidir como lo hizo, el Tribunal Superior de Tierras, no incurrió en la violación al artículo 91 de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario;

Considerando, que por otra parte, la recurrente alega que la Corte a-quá, no le otorgó oportunidad para la presentación y ponderación de documentos que probaban no ser una ocupante ilegal en el inmueble; sin embargo, del análisis de la sentencia hoy recurrida no se comprueba que la parte recurrente haya solicitado alguna medida o pedimento, el cual haya sido rechazado sin justificación por los jueces de fondo, que haya dado lugar al desmedro de sus derechos constitucionalmente amparados; que en la especie, cada una de las partes en el proceso de instrucción del caso en apelación, tuvo la oportunidad de presentar sus medios de prueba para justificar cada uno de sus alegatos, y de conformidad con los mismos, la Corte a-quá procedió a dar solución al presente caso; que, en cuanto al alegato en el sentido de que se hace constar en la sentencia que la señora María Isabel Amparo Peralta llegó al inmueble objeto de litis por ser pareja consensual de un pariente de la propietaria del inmueble y que ésto demuestra que la hoy recurrente no es una ocupante ilegal del inmueble, es preciso consignar que dichas informaciones que plasma el Tribunal Superior de Tierras en su sentencia, son el resultado de la transcripción de las argumentaciones dadas por la parte demandada en desalojo, como medio de defensa; las cuales, de conformidad con la debida instrumentación de las sentencias, deben ser plasmadas en las mismas; que, en el presente caso, la exposición de dichos hechos en el cuerpo de la sentencia, no pone en evidencia que la corte haya incurrido en el alegado vicio de contradicción, ya que su dispositivo, es conforme a los motivos indicados por los jueces de fondo;

Considerando, que se comprueba del análisis de la sentencia impugnada, que el Tribunal Superior de Tierras procedió al estudio de la sentencia apelada de conformidad con lo que establece la ley, y de los efectos que produce en la sentencia impugnada el recurso de apelación, instruyendo y ponderando los alegatos que presentaron las partes;

Considerando, que todo lo arriba indicado demuestra que los alegatos presentados por la parte hoy recurrente carecen de fundamento y sustentación jurídica, comprobándose que la sentencia hoy impugnada tiene motivos coherentes, suficientes y sustentados en derecho, los cuales justifican la decisión dada, lo que ha permitido a esta Sala de la Suprema Corte de Justicia verificar la adecuada apreciación de los hechos y la correcta aplicación de la ley; en consecuencia, procede a rechazar el presente recurso de casación.

Por tales motivos: Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por la señora María Isabel Amparo Peralta, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste el 29 de mayo del 2012, en relación a la Parcela núm. 2, del Distrito Catastral núm. 13, del Municipio de Cotuí, Provincia Sánchez Ramírez, 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. Rafael Santo Domingo Sánchez M., 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 26 de junio de 2013, años 170° de la Independencia y 150° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Alvarez 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.

www.poderjudicial.gob.do