



REPÚBLICA DOMINICANA

## SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

### Sentencia No. 624

**Cristiana A. Rosario V.**, Secretaria General de la Suprema Corte de Justicia,  
Certifica: Que en los archivos a su cargo hay un expediente que contiene una  
sentencia de fecha 20 de diciembre del 2017, que dice así:

### TERCERA SALA

*Casa*

Audiencia pública del 20 de diciembre de 2017.  
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 Marino Reyes  
Díaz, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm.  
001-1007133-9, domiciliado y residente en la calle México núm. 279, Buenos  
Aires, Herrera, Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, contra la



REPÚBLICA DOMINICANA

## SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 15 de junio 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 Lic. Eddy Batista, en representación de las Licdas. María Estela Rossis Minyetty y Martha Objío, abogadas del recurrente, el señor Marino Reyes Díaz;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Neris Nelio Abreu Comas M. A., abogado de la recurrida, la señora Catalina Encarnación Vicente;

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 15 de septiembre de 2016, suscrito por las Licdas. María Estela Rossis Minyetty y Martha Objío, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0794230-2 y 001-0134364-8, respectivamente, abogadas del recurrente, mediante el cual proponen los agravios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la



REPÚBLICA DOMINICANA

## SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Suprema Corte de Justicia el 12 de octubre de 2016, suscrito por los Dres. Bernardo Jiménez López y Carlos Quiterio Del Rosario Ogando, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0958724-6 y 001-0056379-0, respectivamente, abogados del co-recurrido Instituto Nacional de la Vivienda (INVI);

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 18 de octubre de 2016, suscrito por el Lic. Neris Nelio Abreu Comas M. A., Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0863547-5, abogado de la recurrida;

Que en fecha 11 de octubre de 2017, la Tercera Sala, en atribuciones de Tierras, estando presentes los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Moisés A. Ferrer Landrón, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente recurso de casación;

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°, 20 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 en ocasión de una litis sobre derechos registrados, en relación al Apartamento núm. 2-D, Edificio núm.



REPÚBLICA DOMINICANA

## SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

15-4685, edificado dentro del ámbito del Solar núm. 1, de la manzana núm. 4685, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, fue apoderado la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, quien dictó en fecha 17 de septiembre de 2014, la sentencia cuyo dispositivo dice así: **“Primero:** Rechaza la excepción de nulidad planteada por el Lic. Nelio Abreu Comas, en representación de Catalina Encarnación Vicente, en la audiencia de fecha 10 de marzo del año 2014, por los motivos antes expuestos; **Segundo:** Acoge la presente demanda en entrega y desocupación de inmueble, intentada por el señor Marino Reyes Díaz, a través de sus abogadas las Licdas. Martha Objío y María E. Rossis Minyetty, relativo al inmueble descrito como Apartamento núm. 2-D, Condominio Edificio núm. 15-4685, ubicado dentro del Solar núm. 1, Manzana núm. 4685, Distrito Catastral núm. 1, Santo Domingo, por estar acorde a los preceptos legales que rigen la materia; **Tercero:** Acoge en parte las conclusiones de la demanda, Catalina Encarnación Vicente, parte demandada, en consecuencia: A) Declara Nulo el Acto de Venta intervenido entre el Instituto Nacional de la Vivienda y Luz Esther García de fecha 8 de agosto del año 2000, relativo al apartamento 2-D de la manzana 4685, Edificio 15, Proyecto Invivienda Santo Domingo, corriendo la misma suerte el acto de venta intervenido entre Luz Esther García y



REPÚBLICA DOMINICANA

## SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Catalina Encarnación Vicente de fecha 4 de febrero del año 2000, por ser producto de aquel, todo en aplicación del artículo 1599 del Código Civil Dominicano; B) Condena al Instituto Nacional de la Vivienda, resarcir a la señora Catalina Encarnación Vicente, con la entrega de otro apartamento, en las mismas condiciones y por el mismo precio, acordado con relación al apartamento 2-D de la manzana 4685, Edificio 15, Proyecto Invivienda Santo Domingo, en virtud de la función social del Estado y de los artículos 3 y siguientes de la ley 5892 del 10 de mayo del año 1962, que crea el Instituto Nacional de la Vivienda, acogiendo así el pedimento de la demanda contra el interviniente forzoso, Instituto Nacional de la Vivienda; **Cuarto:** Rechaza las conclusiones presentadas por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) interviniente forzoso; **Quinto:** Ordena el desalojo de las señoras Luz Esther García, Catalina Encarnación Vicente, Juan Carlos Valdez y cualquier persona que a cualquier título esté ocupando el Apartamento 2-D del Edif. 15-4685 del Proyecto Invivienda Santo Domingo, construido dentro del ámbito del Solar núm. 1, Manzana núm. 4685 del Distrito Catastral núm. 1, Santo Domingo, por los motivos que constan en el cuerpo de esta decisión; **Sexto:** Otorga un plazo de gracia de gracia de 6 meses a la señora Catalina Encarnación Vicente, a partir de la notificación de la presente sentencia, a fin de que abandone



REPÚBLICA DOMINICANA

## SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

voluntariamente el inmueble en cuestión y diligencia por ante el Instituto Nacional de la Vivienda, la entrega de una vivienda acorde con el contrato que mantiene con dicha Institución, como se dice en parte anterior; **Séptimo:** Compensa las costas del procedimiento por haber sucumbido ambas partes, en aplicación del artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, citado"; **b)** que, sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, en fecha 11 de noviembre de 2014, suscrito por el Lic. Domy Natanael Abreu Sánchez, en representación del Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), intervino la sentencia objeto de este recurso, cuyo dispositivo dice así: *"Primero: Declara, regular y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto en fecha 11 de noviembre de 2014 por el Instituto Nacional de la Vivienda, (INVI), debidamente representado por su Consultora Jurídica, Licda. Tilsa Gómez de Ares y el Lic. Domy Natanael Abreu Sánchez, contra la Sentencia núm. 20145233, dictada en fecha 17 de septiembre de 2014, por la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; y los señores Marino Reyes Díaz y Catalina Encarnación Vicente, en relación a la demanda en entrega y desocupación de inmueble respecto al apartamento núm. 2-D, condominio Edificio núm. 15-4685, ubicado dentro del Solar núm. 1, de la Manzana núm. 4685, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, por haber sido interpuesto en tiempo hábil; Segundo: Acoge, en*



REPÚBLICA DOMINICANA

## SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

*cuanto a la forma el indicado recurso de apelación, y en vías de consecuencia, por virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación a) Declara Nula, la sentencia núm. 20145233 de fecha 17 de septiembre del año 2014, emitida por la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por haber sido dada por un juez incompetente, conforme los motivos expuestos en esta sentencia; b) Declara de oficio la Incompetencia en razón de la materia de la Jurisdicción Inmobiliaria, para conocer de la demanda en desalojo y entrega de la cosa vendida incoada en fecha 29 de agosto del 2013, por el señor Marino Reyes Díaz, en contra de los señores Luz Esther García, Juan Carlos Valdez y Catalina Encarnación Vicente, y como interviniente forzoso, el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), por las razones dadas; **Tercero:** Declina el expediente núm. 031-201351011, por ante la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Departamento Judicial de Santo Domingo, para los fines de lugar; **Cuarto:** Compensa, las costas del procedimiento, por virtud de las consideraciones vertidas en el cuerpo de la presente sentencia; **Quinto:** Ordena, comunicar la presente sentencia al Registro de Títulos de Santo Domingo, para fines de 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; y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar; Comuníquese la presente decisión a la*



REPÚBLICA DOMINICANA

## SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

*secretaría general del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, para fines de publicación y demás fines de lugar”;*

Considerando, que la lectura íntegra del memorial de casación pone de relieve, que el recurrente no identifica ni particulariza ningún medio de casación, aunque los agravios formulados contra el fallo objetado se encuentran desarrollados globalmente dentro de dicho memorial, y en ese sentido, dicho señor alega en síntesis: “a) que, no compartimos los criterios y la incompetencia en esta sentencia, en virtud de que el asunto de que se trata es de la competencia de atribución exclusiva de la Jurisdicción Inmobiliaria, dado que la demanda que dio origen al apoderamiento del Tribunal de Tierras, se contrae a una litis sobre derechos registrados, tendente a la entrega o desocupación del inmueble intentada por el señor Marino Reyes Díaz respecto al apartamento núm. 2D, Condominio Edificio 15-4685, ubicado dentro del Solar núm. 1, de la Manzana 4685 del DC núm. 1 del D. N. contra la señora Catalina Encarnación Vicente, siendo el objeto principal de la demanda, que sea ordenado el desalojo de esta última, por tanto el asunto, sí es competencia absoluta del Tribunal de Tierras, por tratarse de una litis relativa a terrenos y derechos registrados”;

Considerando, que establece la Corte a-quá, dentro de sus motivaciones para dictar la sentencia impugnada, lo siguiente: “a) que, al



REPÚBLICA DOMINICANA

## SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

valorar las pruebas aportadas por las partes, este Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central comprueba que el Instituto Nacional de la Vivienda, (INVI) en su calidad de propietario originario del apartamento pactó dos veces la misma propiedad; en primer lugar mediante un acto de donación ejecutado, y en consecuencia, en fecha 31 de julio de 1986 fue expedida por el registro de Títulos del Distrito Nacional, la constancia de donación anotada en el Certificado de Título Duplicado del Dueño núm. 86-4212, a favor del señor Marino Reyes Díaz; y en segundo lugar, mediante un Contrato de Venta Condicional suscrito en fecha 8 de agosto de 2000, con la señora Luz Esther García, legalizado por la Dra. María Ventura Rodríguez, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, poniendo en posesión de la propiedad a la segunda adquirente; resultando evidente que al suscribir este segundo contrato de venta condicional, el vendedor tenía la apariencia de propietario frente a su compradora; b) que, en el caso de la especie, las partes envueltas en el proceso en especial la parte recurrente, plantea que en el contrato de donación a favor del señor Marino Reyes Díaz se estipuló una condición resolutoria e incluso, al ser expedida la constancia anotada, se consignó que el inmueble había sido donado bajo condición resolutoria, que por eso mantenía la propiedad sobre el apartamento, ante el incumplimiento de las



REPÚBLICA DOMINICANA

## SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

cláusulas establecidas en dicho documento”;

Considerando, que continúa indicando la sentencia impugnada: “que, ante la situación planteada, queda claramente establecido que la señora Luz Esther García no ocupó el apartamento en calidad de intrusa o de forma ilegal, sino con autorización del entonces propietario aparente; que en ese mismo orden, la subsiguiente transferencia realizada por la indicada señora también se encontró sustentada en dicha presunción de legalidad. Que las cuestiones de derecho aquí discutidas sobre donación y condición resolutoria y el alegado desalojo por ocupación ilegal resultan ser de la competencia exclusiva de la jurisdicción ordinaria, la cual tiene mayor amplitud de competencia material para conocer de las cuestiones aquí discutidas”;

Considerando, que por lo transcrito anteriormente se evidencia que la Corte a-qua, para declarar la incompetencia de la jurisdicción inmobiliaria para conocer de la instancia principal en solicitud de desalojo y entrega de inmuebles, y por vía de consecuencia, revocar la sentencia emanada por el Juez de Primer Grado, se fundamentó tal y como consta en la página 17, numeral 10 de su sentencia en lo siguiente: *“Que dicha incompetencia en cuanto a su base legal se encuentra sustentada en el artículo 47, párrafo II de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario al establecer que el desalojo contra*



REPÚBLICA DOMINICANA

## SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

*todo aquel que con autorización del propietario se encuentre ocupando un inmueble, debe tramitarlo por la jurisdicción civil ordinaria, mucho más como resulta en la especie, que el derecho registrado del demandante se encuentra contestado con aspectos eminentemente personales como lo sería la resolución del contrato por concepto de la alegada cláusula resolutoria que se hace constar”;*

Considerando, que es evidente que contrario a lo expresado por la Corte a-qua en su sentencia, la naturaleza del conflicto sí constituye una verdadera litis sobre derechos registrados, por cuanto no solo persigue la obtención del desalojo del inmueble, sino que también pone en juego un derecho real inmobiliario, ya que en el curso del proceso se pudo comprobar que existía una contestación respecto de quién era realmente el titular del derecho de propiedad del inmueble, toda vez que la parte hoy recurrida contaba con un documento con cualidades sujetas al registro y cuya venta no había sido impugnada y como ya se ha expuesto anteriormente se atacaba la legitimidad de los derechos del recurrente debido a que la causa generadora de su derecho estaba sujeta a condiciones por parte de su causante; razón por la cual el conflicto adquiere una naturaleza mixta y cuyo conocimiento es de la competencia de la jurisdicción inmobiliaria;

Considerando, que tal y como se estableciera que al estar en



REPÚBLICA DOMINICANA

## SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

discusión la titularidad del derecho, resulta evidente que la Corte a-qua incurrió en una evidente desnaturalización de los hechos, por lo que la sentencia impugnada debe ser casada, sin necesidad de ponderar el primer medio del recurso;

Considerando, que de acuerdo a la primera parte del artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso;

Considerando, que de acuerdo a lo previsto por el artículo 65 numeral 3, de la Ley sobre Procedimiento de Casación, cuando una sentencia es casada por violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento está a cargo de los Jueces, las costas pueden ser compensadas;

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 15 de junio de 2016, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo, en relación al Apartamento núm. 2-D, Edificio núm. 15-4685, edificado dentro del ámbito del Solar núm. 1, de la manzana núm. 4685, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, y envía el asunto por ante la Presidencia del Tribunal



REPÚBLICA DOMINICANA

## SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Superior de Tierras del Departamento Central, a los fines correspondientes;

**Segundo:** Compensa las costas del procedimiento.

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 diciembre de 2017, años 174° de la Independencia y 155° de la Restauración.

*(Firmados).- Manuel Ramón Herrera Carbucia.- Edgar Hernández Mejía.- Moisés Alfredo Ferrer Landrón.-*

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.