Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 3 de diciembre de 2012.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Rose Mary Mariotti.
Abogada:	Licda. Leticia Ortega.
Recurridos:	Ayuntamiento del Municipio de Puerto Plata y María Amelia Finke Brugal.
Abogados:	Licdos. Alejandro L. Núñez Checo, Clyde Eugenio Rosario y Licda. Eugenia Rosario Gómez.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 18 de mayo de 2016.
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 Rose Mary Mariotti, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 037-0088948-2, domiciliada y residente en la calle José Ramón López núm. 22-A, de la ciudad de San Felipe de Puerto Plata, municipio y provincia de Puerto Plata, República Dominicana, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 3 de diciembre 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 a la Licda. Leticia Ortega, abogada de la recurrente Rose Mary Mariotti;

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 2 de abril de 2014, suscrito por el Lic. Eddy Bonifacio, Cédula de Identidad y Electoral núm. 037-0031140-4, abogado de la 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 7 de mayo de 2014, suscrito por los Licdos. Alejandro L. Núñez Checo, Clyde Eugenio Rosario y Eugenia Rosario Gómez, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 031-0451924-8, 031-0031856-1 y 031-0261890-1, respectivamente, abogados del recurrido Ayuntamiento del Municipio de Puerto Plata y María Amelia Finke Brugal;

Que en fecha 30 de marzo de 2016, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Alvarez, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 17 de mayo de 2016, 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 Edgar Hernández Mejía 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;

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, (Saneamiento), en relación con Parcela núm. 312838260249 del Distrito Catastral núm. 1 del municipio y provincia de Puerto Plata, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, dictó el 5 de febrero de 2010, su sentencia núm. 2010-0873, cuyo dispositivo es el siguiente: Parcela núm. 312838260249 del Distrito Catastral núm. 1 (uno) del municipio y provincia de Puerto Plata. Lugar: Ciudad: área: 1,852 Mts2. "Primero: Acoge por considerarlas procedentes, justas y bien fundamentadas, tanto la reclamación formulada por la señora María Amelia Finke Brugal, así como las conclusiones que produjeron en audiencia a través de la Licda. Eugenia Rosario Gómez; Segundo: Ordena el registro del derecho de propiedad de esta parcela, libre de cargas y gravámenes y con todas sus mejoras, consistente en lo siguiente: a) un quiosco de blocks, hierro y madera, techo de cana y posos de cemento; b) una plaza comercial construida de blocks, techo de concreto y pisos de mosaicos; y c) un lavadero de hierro, techo de zinc y pisos de cemento, a favor de la señora María Amelia Finke Brugal, dominicana, mayor de edad, soltera, empresaria, portadora de Cédula de Identidad y Electoral núm. 037-0022825-1, domiciliada y residente en la calle Las Orquídeas, Residencial Carla María, Apto. 1-A, Urbanización Bayardo, de la ciudad de San Felipe de Puerto Plata, República Dominicana; Tercero: Ordena a la Registradora de Títulos del Departamento de Puerto Plata, hacer constar en el Certificado de Título que ampare este inmueble, así como en su correspondiente duplicado, la siguiente leyenda: "La sentencia e que se fundan los derechos garantizados por el presente Certificado de Título puede ser impugnada, mediante el recuso de revisión por causa de fraude durante un (1) año a partir de la emisión del mismo" (sic); b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: *"**Primero:** Se rechaza por los motivos que constan, el medio de inadmisión planteado por la Licda. Evelina Romana La Luz, conjuntamente con el Lic. José Carlos Castillo, por sí y por el Lic. Hugo Almonte Guillen, y el Dr. Rafael Carlos Balbuena, a nombre y en representación del Ayuntamiento Municipal de Puerto Plata (parte demandada) fundamentado en la falta de calidad, por carecer el mismo de fundamento y base legal; **Segundo:** Se rechaza por los motivos que constan el medio de inadmisión planteado por el Lic. Alejandro Núñez, conjuntamente con la Licda. Eugenia Rosario Gómez, a nombre y representación de la señora María Amelia Finke Brugal (parte demandada) y por la Licda. Evelina Romana La Luz, conjuntamente con el Lic. José Carlos Castillo, por sí y por el Lic. Hugo Almonte Guillen y el Dr. Rafael Carlos Balbuena, a nombre y en representación del Ayuntamiento Municipal de Puerto Plata (parte demandada), fundamentado en que "la demandante no ha demostrado el acto constitutivo del fraude alegado en el curso del saneamiento que culminó con la sentencia que hoy se ataca"(sic), por carecer el mismo de fundamento y base legal; **Tercero:** Se acoge en cuanto a la forma el Recurso de Revisión por Causa de Fraude, por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad con las normas procesales que rigen la materia; **Cuarto:** Se rechaza en cuanto al fondo, por los motivos de esta sentencia, el Recurso de Revisión por Causa de Fraude, interpuesto mediante la instancia depositada en la Secretaría del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en fecha 4 de febrero de 2011, suscrita por el Lic. Eddy Bonifacio, a nombre y en representación de la señora Rose Mary Mariotty, en relación a la adjudicación en el saneamiento de la Parcela núm. 312838260249, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio y provincia de Puerto Plata; **Quinto:** Se rechazan las conclusiones vertidas por la Licda. Yris Georgina De los Santos Matos, conjuntamente con el Lic. Eddy Bonifacio, por sí y por la Licda. Tania Colombo, a nombre y en representación de la señora Rose Mary Matiotti (parte demandante), y se acogen las conclusiones vertidas por el Lic. Alejandro Núñez, conjuntamente con la Licda. Eugenia Rosario Gómez, a nombre y en representación de la señora María Finke Brugal (parte demandada) y por la Licda. Evelina Romana La Luz Almonte Guillen, conjuntamente con el Lic. José Carlos Castillo, por sí y por el Lic. Hugo Almonte Guillén y el Dr. Rafael Carlos Balbuena, a nombre y en representación del Ayuntamiento Municipal de Puerto Plata (parte demandada), por las razones expuestas en los considerandos de esta sentencia; **Sexto:** Se ordena mantener con todo su vigor y efecto jurídico el Certificado de Título con Matrícula núm. 1500009328, de fecha 24 de mayo del 2010, expedido por la Registradora de Títulos del Departamento de Puerto Plata, a favor de la señora María Amelia Finke Brugal, que ampara el derecho de propiedad de la Parcela núm. 312838260249, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio y provincia de Puerto Plata, y sus mejoras consistentes en una Plaza Comercial, de blocks, techo de concreto, piso de*

mosaico, un quiosco de blocks, hierro de madera, techo de cana, piso de cemento y un lavadero de hierro, techado de zinc, piso de cemento; ***Séptimo:*** *Se ordena a la Registradora de Títulos del Departamento de Puerto Plata, radiar o cancelar, cualquier anotación de oposición o nota preventiva inscrita o registrada en los libros de ese Departamento con motivo de esta demanda sobre la Parcela núm. 312838260249, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio y provincia de Puerto Plata, y sus mejoras consistentes en una Plaza Comercial, de blocks, techo de concreto, piso de mosaico, un quiosco de blocks, hierro de madera, techo de cana, piso de cemento y un lavadero de hierro, techado de zinc, piso de cemento;* ***Octavo:*** *Se condena a la demandante señora Rose Mary Mariotti, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en provecho de los Licdos. Alejandro Núñez, Eugenia Rosario Gómez, Evelina Romana La Luz, José Carlos Castillo, Hugo Almonte Guillen y del Dr. Rafael Carlos Balbuena, abogados quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad;* ***Noveno:*** *Se ordena la notificación de esta sentencia por ministerio de alguacil, a persona o a domicilio, cumpliendo con el Código de Procedimiento Civil";*

En cuanto a la inadmisibilidad del recurso.

Considerando, que los recurridos solicitan la inadmisibilidad del recurso de casación interpuesto por ante esta corte de casación por la Sra. Rose Mary Mariotti, limitándose a decir en el dispositivo de su memorial de defensa, lo siguiente: *"que sea declarado inadmisible el presente recurso de casación interpuesto por la Sra. Rose Mary Mariotti y notificado en fecha 11 de abril del 2014, mediante Acto núm. 00186/2014 por la ministerial Jacqueline Almonte Peñaló, en virtud de que la parte recurrente no ha cumplido con las formalidades exigidas por la Ley sobre Procedimiento de Casación de la República Dominicana."*, sin embargo, no hace referencia en qué consiste dicha inadmisibilidad, por lo cual el medio de inadmisión carece de fundamento y debe ser desestimado, sin necesidad de hacerlo destacar en la parte dispositiva;

En cuanto al recurso de casación.

Considerando, que la recurrente interpone como medios de su recurso, los siguientes: **Primer Medio**: Violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; **Segundo Medio**: Desnaturalización de los motivos del recurso de revisión por causa de fraude; **Tercer Medio**: Falta de estatuir con relación a las conclusiones vertidas por ante el Tribunal Superior a-quo;

Considerando, que del desarrollo de los tres medios de casación interpuestos por la recurrente, los cuales se reúnen para su estudio y posterior solución del presente caso, ésta alega en síntesis lo siguiente: "a).- A que como punto de derecho es que la decisión del Ayuntamiento de anular el contrato del señor Ignacio Mariotti finado padre de la recurrente Rose Mary Mariotti fue revocada por decisión firme del ordenamiento Procesal Civil de la Rep. Dom., no figura entre los comentarios que se dirigen a motivar el rechazo del recurso de revisión por causa de fraude que de haber valorado esas decisiones judiciales en la motivación del caso otra solución se le hubiera dado al caso; b).- que de haber el Tribunal Superior de Tierras analizado el motivo de las oposiciones hechas al inmueble objeto del saneamiento el mismo le hubiese dado al caso otra solución; c) que el tribunal a-quo constituyó también el vicio de falta de estatuir por el hecho de que hizo una selección múltiple escogiendo algunos medios de pruebas y ni siquiera comentando otros de vital importancia como son los que justifican la revocación de la decisión del ayuntamiento de Puerto Plata con relación al solar sobre el cual tienen derecho los hoy recurrentes;.";

Considerando, que para un mejor entendimiento del caso, esta Tercera Sala ha podido establecer del estudio de la sentencia impugnada, como hechos no controvertidos los siguientes: a) que el Ayuntamiento Municipal de Puerto Plata era propietario de una Porción de Terreno sin sanear ubicado en la Av. Circunvalación Sur, que en el saneamiento resultó en la Parcela núm. 312838260249, del Distrito Catastral núm. 1 del Municipio y Provincia de Puerto Plata; b) que el Ayuntamiento Municipal de Puerto Plata, otorgó en arrendamiento a favor de la Señora Lucia Cruz Nardi el inmueble mencionado precedentemente; c) Que mediante acto de venta bajo firmas privadas de fecha 3 de enero de 1977 con firmas legalizadas por el Dr. Heliópolis Chapuseau Mejía, la Sra. Lucia Cruz de Nardi traspaso a favor del Señor Ignacio Mariotti el derecho de arrendamiento de la porción de terreno sin sanear mencionada anteriormente; d) que en el artículo 2 del contrato de arrendamiento Núm. 47-77 de fecha 4 de marzo de 1977, otorgado por el Ayuntamiento Municipal de Puerto Plata a favor de Ignacio Mariotti, establecía que el arrendatario se

obligaba a edificar en el solar arrendado dentro del término de un año, contado a partir de la fecha del contrato, a no usar el terreno arrendado a otros fines que especifica el contrato; e) que en la sesión ordinaria de fecha 27 de septiembre de 1979, la Sala Capitular del Ayuntamiento Municipal de Puerto Plata, rescindió el contrato de arrendamiento núm. 47-77 de fecha 4 de marzo de 1977, a favor del Sr. Ignacio Mariotti respecto del inmueble mencionado en parte anterior, por dicho señor no haber dado cumplimiento al artículo 2 de dicho contrato; f) que después de rescindido el contrato el Ayuntamiento Municipal de Puerto Plata otorgó en arrendamiento dicho terreno a favor del Sr. Abraham Tavar Asilis; g) que en el año 1981, la Sala Capitular del Ayuntamiento Municipal de Puerto Plata, rescindió el contrato de arrendamiento otorgado a favor del Sr. Abraham Tavar Asilis por no haber dado cumplimiento a lo establecido en el contrato; h) que el Sr. Ignacio Mariotti demandó la anulación del acta de recisión del contrato por parte del Ayuntamiento Municipal de Puerto Plata en su contra, por ante la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata el referido Tribunal emitió la sentencia de fecha 20 de junio de 1980, declarando No Ha Lugar a la recisión del contrato de arrendamiento mencionado; I) Que el Ayuntamiento Municipal de Puerto Plata apeló por ante la Corte de Apelación de Santiago y la misma en fecha 10 de febrero de 1983 confirmó la sentencia citada anteriormente de la Cámara Civil; J) que el citado Ayuntamiento elevó un recurso de casación el cual dió como respuesta en su sentencia, la casación con envío por ante la Corte de Apelación de La Vega, la cual en fecha 29 de mayo del 1989, confirmó la decisión de la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata de fecha 20 de junio de 1980; k) que mediante contrato de arrendamiento el Ayuntamiento Municipal de Puerto Plata otorgó en arrendamiento la Parcela en Litis en fecha 27 de mayo de 1981 al Sr. Heriberto Sánchez; L) que en el año 2006, el señor Heriberto Sánchez, traspasó a favor de la Compañía Dusan, S. A., representada por su Presidenta la Sra. María Amelia Finke, el derecho de arrendamiento de el inmueble en litis;

Considerando, que el tribunal a-quo como motivación a su fallo evacuado decidió lo que se menciona a continuación: *"que, en lo que respecta a la rescisión del Contrato de Arrendamiento núm. 47-77 de fecha 4 de marzo de 1977, suscrito entre el Ayuntamiento Municipal de Puerto Plata y el señor Ignacio Mariotti, decidido por la Sala Capitular de dicha entidad edilicia, en su sesión ordinaria de fecha 27 de septiembre de 1979, según consta en su acta de sesión, por dicho señor no haber dado cumplimiento al artículo 2 del referido contrato; que, en ese sentido, el artículo 60, numeral 13, de la Ley núm. 176-07 sobre el Distrito Nacional y los municipios de fecha 12 de julio del 2007, otorga capacidad jurídica a los ayuntamientos para rescindir los contratos…; del mismo modo, dicha ley faculta a los ayuntamientos a enajenar sus bienes, suscribir contratos, rescindir contratos, etc., entrando en las facultades de la Sala Capitular del Ayuntamiento Municipal de Puerto Plata, la rescisión de la referida convención";*

Considerando, que de lo transcrito anteriormente se deduce que el tribunal a-quo dio por establecido la facultad que tiene el Ayuntamiento de rescindir el contrato que haya realizado, con los particulares, cuando dichos particulares o arrendatarios no hayan cumplido con lo establecido en la Ley núm. 176-07 sobre el Distrito Nacional y Municipios;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada esta corte de casación ha podido inferir que el Ayuntamiento Municipal de Puerto Plata era propietario de una porción de terreno sin sanear ubicado en la Ave. Circunvalación Sur (entrada a La Yaguita), resultando posteriormente al saneamiento la Parcela núm. 312838260249, del Distrito Catastral núm. 1 del Municipio y Provincia de Puerto Plata; y que este en relación al Sr. Ignacio Mariotti fungía como arrendador de dicha porción de terreno;

Considerando, que por los documentos depositados para este caso, ha quedado demostrado que el Sr. Ignacio Mariotti nunca poseyó a título de propietario dicho terreno, sino que era a título de arrendatario, pues el único propietario de esos terrenos en ese momento era el Ayuntamiento Municipal de Puerto Plata;

Considerando, que la decisión evacuada por los tribunales de la jurisdicción civil respecto de la anulación de la rescisión del contrato de arrendamiento no tenía por qué repercutir en la decisión que tomara el Tribunal de Tierra respecto del inmueble en cuestión, pues un contrato de arrendamiento no infiere en el saneamiento hecho válidamente por el propietario del inmueble de que se trata, en este caso, la Sra. María Amelia Finke;

Considerando, que el contrato de arrendamiento lo que le concedía al Sr. Ignacio Mariotti era una posesión

precaria, ya que este contrato lo que demostraba era que el Ayuntamiento era quien tenía la posesión a título de propietario, mientras que el fallecido la tuvo a título de inquilino, lo que lo equivale a considerar como un título precario, que no reúne las condiciones de ley para la prescripción adquisitiva;

Considerando, que siendo esto así el Ayuntamiento Municipal de Puerto Plata tenía la prerrogativa de poder vender dicho inmueble a la Sra. María Amelia Finke, pues era el propietario en ese momento; por lo que la compra del inmueble en cuestión hecha por la Sra. María Amelia Finke al Ayuntamiento Municipal de Puerto Plata, gozaba de total validez y no podía ser vista de otra manera por el Tribunal a-quo pues dicha Sra. demostró mediante documentos la compra que hizo al Ayuntamiento;

Considerando, que del examen del fallo impugnado, y por todo cuanto se ha venido exponiendo en la presente sentencia, es evidente que el tribunal a-quo hizo una correcta apreciación de los hechos, estudiando minuciosamente los documentos y pruebas que le fueron presentadas, quedando satisfechas las formalidades exigidas por la ley, por lo que los medios esbozados por la recurrente carecen de fundamento y deben ser desestimados;

Por tales motivos, **Primero**: Rechaza el recurso de casación interpuesto por Rose Mary Mariotti, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 3 de diciembre de 2012, en relación a la Parcela núm. 312838260249 del Distrito Catastral núm. 1, del municipio y Provincia de Puerto Plata, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo**: Compensa las 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 18 de mayo de 2016, años 173° de la Independencia y 153° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Francisco Antonio Ortega Polanco. Mercedes A. Minervino A. 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.