Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 26 de febrero de 2015.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Ayuntamiento del Municipio Santo Domingo Este.
Abogados:	Licdos. José Sugilio Castro, Enrique Dotel Medina y Claudio Román.
Recurrido:	Emilia Valdez.
Abogados:	Dr. Rafael A. Rodríguez Socias, Lic. Nicolás Upia De Jesús y Licda. María Elena Rodríguez.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 31 de agosto 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 el Ayuntamiento del Municipio Santo Domingo Este, entidad autónoma del Estado, constituida de conformidad con la Ley núm. 176-17, con domicilio Carretera Mella, Km. 7½ núms. 522 y 524, esq. calle La Pelona, municipio Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, debidamente representada por su Alcalde Juan De los Santos, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1332831-4, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 26 de febrero de 2015, 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 15 de abril de 2015, suscrito por los Licdos. José Sugilio Castro, Enrique Dotel Medina y Claudio Román, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0639806-8, 001-1178300-7 y 046-0022095-0, respectivamente, abogados del recurrente Ayuntamiento del Municipio de Santo Domingo Este, 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 5 de mayo de 2015, suscrito por el Dr. Rafael A. Rodríguez Socias y Licdos. Nicolás Upia De Jesús y María Elena Rodríguez, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0763000-6 y 001-0059309-4, respectivamente, abogados de la recurrida Emilia Valdez;

Que en fecha 17 de febrero de 2016, 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, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 29 de agosto 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 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;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, 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 se refiere constan como hechos precisos los siguientes**: a)** que con respecto a la demanda en desalojo de las Parcelas núms. 217-B-3-A-34-A á 217-B-3-A-34-M, del Distrito Catastral núm. 6, del Distrito Nacional, interpuesta por la señora Emilia Valdez en contra del Club Deportivo de la Urbanización María del Mar y el Ayuntamiento de Santo Domingo Este, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, regularmente apoderado para decidir sobre la misma dictó la sentencia núm. 20141341 de fecha 28 de febrero de 2014, cuyo dispositivo es el siguiente: "**Primero:** Ordena el desalojo de cualquier persona que se encuentre ocupando la parcela con una superficie de 6,625.96 metros cuadrados, propiedad de Emilia Valdez, certificado de título 2005-9396 hasta 2005-9338, expedido a su favor por el Registro de Títulos del Distrito Nacional de fecha 20 de septiembre del 2005; **Segundo:** Ordena la ejecución de la sentencia no importa el recurso que se interponga contra la misma y otorgar la fuerza pública para que sea puesta en posesión de su propiedad; **Tercero:** Condena a las partes sucumbientes al pago de un astreinte de 10 Mil Pesos diarios por cada día transcurrido luego de notificada la sentencia, a favor de la propietaria"; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión por el Ayuntamiento del Municipio de Santo Domingo Este, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, dictó la sentencia objeto del presente recurso cuyo dispositivo es el siguiente: ***"Primero:*** *Declara bueno y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto en ocasión de la sentencia núm. 20141341 de fecha 28 de febrero del 2014, dictada por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por el Ayuntamiento del Municipio de Santo Domingo Este, en contra de la señora Emilia Valdez, por haber sido realizado de acuerdo a la ley;* ***Segundo:*** *Rechaza en cuanto al fondo el indicado recurso y en consecuencia Confirma en todas sus partes la sentencia recurrida, por las razones indicadas;* ***Tercero:*** *Ordena a la Secretaria de este tribunal notificar tanto esta sentencia como la que ha sido confirmada, al Registro de Títulos de Santo Domingo, a los fines de su ejecución y cancele la inscripción de la litis a la que esta decisión le ha puesto fin, una vez sea firme;* ***Cuarto:*** *Condena a la parte recurrente al pago de las costas generadas en el procedimiento a favor de los abogados Rafael A. Rodríguez Socias, Nicolás Upia De Jesús y María Elena Rodríguez, por las razones dadas";*

Considerando, que en su memorial de casación la entidad edilicia recurrente plantea los siguientes medios contra la sentencia impugnada: "**Primer Medio:** Falsa y errónea aplicación de la norma jurídica y desnaturalización de los hechos y del derecho; **Segundo Medio**: Falta de motivación y contradicción manifiesta en la ordenanza";

Considerando, que en el desarrollo de los medios de casación que se reúnen para su examen, la entidad recurrente alega en síntesis lo siguiente: "Que el tribunal actuante hizo una errónea aplicación del artículo 51 de la Constitución, en relación al derecho de propiedad, ya que se limitó a valorar los derechos desde un solo ámbito, con lo que incurrió en desnaturalización, puesto que dicho tribunal no valoró que los derechos del municipio no tienen que estar registrados para ser reconocidos por la ley, así como tampoco valoró el hecho de que las pruebas de planos debidamente certificados que reposan en todas las instituciones, presentan el área reclamada como área verde de dicha urbanización y por lo tanto, propiedad del municipio; que dicho tribunal también dejó de valorar un conjunto de disposiciones suplementarias del derecho de propiedad como son el código civil dominicano, en relación a la posesión, la Ley núm. 176-07 sobre los municipios, la Ley núm. 675 sobre Ornato Público y la Ley núm. 108-05 en su artículo 106, estando claro la incorrecta aplicación de las normas vigentes por parte del tribunal a-quo; que en la especie, dichos jueces se limitaron a realizar una sucinta mención de las pruebas, sin darle valor real a las que fueron presentadas por el hoy recurrente, al punto de que en dicha sentencia no aparece una sola mención de sus pruebas, ni una valoración que explique las razones de derecho o de hecho por las que asumió las pruebas de la contraparte, lo que viola el principio de motivación dejándola en estado de indefensión, ya que no sabe cuáles son los motivos que fundamentaron esta sentencia";

Considerando, que del examen de la sentencia objeto del presente recurso de casación se advierte, que lo resuelto por los jueces del Tribunal Superior de Tierras en grado de apelación, implicó una litis entre el Ayuntamiento del Municipio de Santo Domingo Este y la Junta de Vecinos de la Urbanización María del Mar, en contra de la señora Emilia Valdez, quien en primer grado los demandó en desalojo, cuyo fundamento de la litis era

que el Ayuntamiento y la indicada junta de vecinos reclamaban que el área en la que dicha señora pretendía sustentar sus derechos registrados amparados en los Certificados de Títulos, correspondían al área verde de dicha urbanización y que la Inmobiliaria Olimpia, C. por A., entidad que lo tificó y urbanizó el referido proyecto urbanístico, le vendió a dicha señora las áreas que según el recurrente pertenecen al dominio público;

Considerando, que la sentencia recurrida para rechazar el recurso de apelación interpuesto por el Ayuntamiento del Municipio de Santo Domingo Este se fundamentó en esencia en una copia de un informe que no fue cuestionado por las partes, en el que el Director de Planeamiento Urbano señalaba que por la donación realizada por la Compañía Inmobiliaria Olimpia de un área de 12,000 m2 a la Iglesia San Judas Tadeo y del Decreto núm. 381-92 que crea el Parque del Farallón, se expropió una franja de terreno a la Parcela núm. 217-B-3-A del D. C. núm. 6 del D. N., donde se encuentra la lotificación María del Mar, por lo que consideraba que dichos aportes representaban un área equivalente al área verde del proyecto; así como en el informe de un agrimensor efectuado a requerimiento de la Dirección General de Mensuras Catastrales de fecha 11 de enero de 2012 con respecto a las Parcelas núms. 217-B-3-34-A hasta la 217-B-3-34-M del D. C. núm. 6, del municipio de Santo Domingo Este, en el que el agrimensor actuante concluyó *"que las referidas parcelas correspondían a lo que es el play de baseball concedido así por el proyecto de Urbanización María del Mar y que en los planos que figuraban en la sala de consulta de la jurisdicción inmobiliaria relativos a las indicadas parcelas no figuraban como área verde"*; infiriendo el tribunal a-quo que como no había ningún documento que estableciera dichos terrenos como área verde, había que proteger los derechos de la recurrida, pero sin que dichos jueces establecieran un razonamiento válido que respaldara esta conclusión;

Considerando, que en consecuencia, esta Tercera Sala entiende que de los motivos dados por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central se advierte una falencia en dicho razonamiento, dado que dichos jueces no especificaron como era su deber en este tipo de conflicto, cuál era el área que la urbanizadora Olimpia sometió para la aprobación de la urbanización María del Mar, y así poder establecer con certeza cuál era el porcentaje que conforme al plan urbanístico existente para la época, correspondía tanto para área verde como para área institucional de acuerdo al art 6 de la Ley núm. 675 sobre Ornato Público; además, por lo indicado en los motivos de la sentencia examinada, se puede advertir, que el Tribunal Superior de Tierras utilizó el término área institucional y área verde como si se tratara de un mismo asunto, cuando la realidad y los propósitos que se persiguen en la preservación y exigencia de su establecimiento en los planes urbanísticos es que uno sea para fines de recreación de los residentes, como son parques o áreas verdes y otro para instalaciones de interés comunitario como iglesias, clubes, etc., propio del área institucional; por ende, al ponderar el primer informe emitido por el Director de Planeamiento Urbano de entonces, se hace en base a la orientación de lo que es el área verde incluyendo el área institucional;

Considerando, que siguiendo el orden anterior, tampoco el informe técnico que dice dicho tribunal no demostraba que se tratara de un área verde, es en este aspecto concluyente, ya que conforme figura transcrito precedentemente, se indica que operaba como un área de play concedido por el proyecto, sino que todo lo contrario, da a entender que si fue concedido por el proyecto era porque así fue establecido al aprobarse la lotificación; lo que indica que con fines de aclarar este aspecto, resultaba necesario de que en dicho informe se examinara el plano del proyecto urbanístico, que fuera aprobado por la Dirección de Planeamiento Urbano, para descartar que el interés de la comunidad quedara afectado en lo que es la ocupación de un bien de dominio público y por tanto, de interés general, razonamiento que no fue tomado en cuenta por dichos jueces al momento de dictar su decisión;

Considerando, que los planes urbanísticos que estaban vigentes al momento de la aprobación del referido proyecto de urbanización María del Mar, eran los que estaban regidos por la Ley núm. 675 sobre Ornato Público y las disposiciones de la Ley núm. 1542 sobre Registro de Tierras, en ese sentido por aplicación de lo que es la seguridad jurídica y los derechos adquiridos, las disposiciones antes indicadas son las que han sido desconocidas en la sentencia objeto del presente recurso, lo que conduce a que la misma resulte insuficiente y reveladora de una carencia de motivos convincentes que la respalden, traduciéndose esta omisión en falta de base legal, por lo que se acoge el presente recurso y se casa con envío dicha sentencia;

Considerando, que conforme a lo previsto por el artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo enviará el asunto ante otro tribunal de la misma categoría del que proviene la sentencia objeto de casación, lo que aplica en la especie;

Considerando, que según lo establecido por el artículo 65, numeral 3) de la indicada Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando la sentencia fuere casada por falta de base legal o insuficiencia de motivos, como ocurre en la especie;

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 26 de febrero de 2015, relativa a la demanda en desalojo de las Parcelas núms. 217-B-3-A-34-A á la 217-B-3-A-34-M, del Distrito Catastral núm. 6, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto ante el Tribunal Superior del Departamento Este; **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 31 de agosto de 2016, años 173° de la Independencia y 154° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Alvarez. Mercedes A. Minervino, 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.