
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 13 de septiembre de 2016.

Materia: Tierras.

Recurrente: Franklin Antonio Gómez Figueroa.

Abogado: Dr. Quelvin Rafael Espejo Brea.

Recurrido: Fredi Guaroqueni Quiñónez.

Abogados: Licdos. Francisco G. Ruiz Muñoz y Junior Suero Contreras.

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos de la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **8 de julio de 2020**, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Franklin Antonio Gómez Figueroa, contra la sentencia núm. 201600488, de fecha 13 de septiembre de 2016, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 9 de febrero de 2017, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Franklin Antonio Gómez Figueroa, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm.056-0109415-3, domiciliado y residente en la Calle "B" núm. 6, avenida Los Ríos, Santo Domingo, Distrito Nacional; quien tiene como abogado constituido al Dr. Quelvin Rafael Espejo Brea, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0383060-0, con estudio profesional abierto en la avenida Nicolás de Ovando núm. 164, ensanche Luperón, Santo Domingo, Distrito Nacional.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 7 de marzo de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por FrediGuaroqueniQuiñónez, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm.045-0017288-9, domiciliado y residente en el municipio San Fernando, provincia Monte Cristi; quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Francisco G. Ruiz Muñoz y Junior Suero Contreras, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 031-0106810-8 y 031-0554249-6, con estudio profesional abierto en la avenida Bartolomé Colón núm. 100, esq.Calle"D", edif. Rosedy, módulo núm. 203, segunda planta, urbanización Reparto Oquet, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago.

Mediante resolución núm.3846-2018, dictada en fecha 6 de diciembre de 2018 por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, se declaró el defecto de la parte correcurrida Karla Marlenys Muñoz.

Mediante dictamen de fecha 16 de enero de 2019, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el recurso, estableciendo que tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso.

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de tierras, en fecha 6 de noviembre de 2019, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, Anselmo Alejandro Bello F.y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos de la secretaria y del ministerial, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

II. Antecedentes

Freddy Antonio Gómez Figueroa incoó una litis sobre derechos registrados en ejecución de contrato de venta, nulidad y cancelación de certificado de título contra Fredi GuaroqueniQuiñónez, dictando el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Monte Cristi, la sentencia núm.2012-0199, de fecha 25 de septiembre de 2012, mediante la cual: *rechazó las pretensiones de la interviniente voluntaria Karla Marlenys Muñoz y de la parte demandada, FrediGuaroqueniQuiñónez, por ser injustas, improcedentes y mal fundadas en derecho; declaró simulado y nulo el acto de venta de fecha 21 de diciembre de 2009, intervenido entre FrediGuaroqueniQuiñónez y Karla Marlenys Muñoz; pronunció la nulidad de la transferencia y la cancelación de la matrícula núm. 1300005035, expedida en fecha 12 de agosto de 2011; acogió las pretensiones de la parte demandante Franklin Antonio Gómez Figueroa y ordenó al Registrador de Títulos de Montecristi cancelar las constancias anotadas en el certificado de título núm. 143 relativo a la parcela núm. 146 del D.C. 19 de Guayubín, provincia de Montecristi y del certificado de título núm.111 relativo a la parcela núm. 148 del D. C.ním. 19 de Guayubín, provincia Montecristi, que figuran registradas a nombre de FrediGuaroqueniQuiñónez, y en su lugar proceder a la ejecución de los actos de venta de fecha 24 de noviembre de 2008, intervenido entre FrediGuaroqueniQuiñónez y Franklin Antonio Gómez Figueroa; condenó a la parte demandante la pago de las costas del procedimiento.*

La referida decisión fue recurrida en apelación por FrediGuaroqueniQuiñónez y Karla Marlenys Muñoz, mediante instancia de fecha 11 de diciembre de 2012, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm.201600488, de fecha 13 de septiembre de 2016, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: *En cuanto al fondo, Acoge tanto el recurso de apelación principal como el recurso de apelación incidental, en contra de la sentencia número 2012-0199 de fecha 25 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Montecristi, en relación a las parcelas 146 y 148 Distrito Catastral No. 19 Municipio Guayubín, Provincia Montecristi, por los motivos expuestos en el desarrollo de la presente Sentencia. SEGUNDO:* *Rechaza las conclusiones presentadas en audiencia por la parte recurrida los señores Franklin Antonio Gómez y Fanny Hortensia Ortiz de Gómez, en virtud de las motivaciones anteriores, en consecuencia improcedentes y mal fundadas. TERCERO:* *SE DECLARA NULA, la sentencia número 2012-0199, de fecha 25 de septiembre del 2012, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Montecristi, relativa a la Litis sobre derechos registrados en las Parcelas 146 y 148, Distrito Catastral 19, Municipio Guayubín, Provincia Montecristi, por las razones argumentadas. CUARTO:* *En virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación SE DECLARA inadmisile la demanda en justicia incoada por el señor FRANKLIN ANTONIO GÓMEZ FIGUEROA, por falta de interés directo y personal, actual y jurídico tanto frente a la titular del derecho real registrado la señora KARLA MARLENYS MUÑOZ, como sobre la cosa misma objeto de la demanda in rem, cuya propiedad publicitada es erga omnes, es decir, oponible a terceros y con presunción legítima de exactitud. CUARTO:* *SE CONDENA al señor FRANKLIN ANTONIO GOMEZ FIGUEROA, al pago de las costas del presente proceso, con distracción de las mismas a favor y en provecho de los licenciados Francisco G. Ruiz Muñoz y Rosendy J. Polanco, abogados de las contrapartes, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad (sic).*

III. Medios de casación

La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Distorsión, tergiversación y desconocimiento de los medios de prueba aportados por el demandante y hoy recurrente; fallo complaciente y completamente divorciado de los hechos. Falta de estatuir y de motivación de la decisión en estos aspectos. **Segundo medio:** Errónea interpretación y falsa aplicación de los artículos

38, 68 y 69 de la Constitución de la República, relativos al derecho de igualdad, a la garantía de los derechos fundamentales de las personas y a la tutela judicial efectiva y al debido proceso. **Tercer medio:** Violación a los artículos 1582, 1583 y 1605 del Código Civil dominicano, relativos a la venta de la cosa. **Cuarto medio:** Desconocimiento y violación al derecho de propiedad establecido en el artículo 51 de la Constitución de la República”.

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar:

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

En atención a la Constitución de la República, al artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, al artículo 1 de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08 del 19 de diciembre de 2008, esta Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

Para apuntalar un aspecto del primer medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que la sentencia impugnada pone de manifiesto que el tribunal *a quo* distorsionó, tergiversó y desconoció los medios de prueba aportados por la exponente, emitiendo un fallo completamente divorciado de los hechos, incurriendo en falta de estatuir y falta de motivación, cuando declaró inadmisibles la demanda inicial por falta de interés directo y personal tanto frente a la titular del derecho real registrado, Karla Marlenys Muñoz, como sobre la cosa misma objeto de la demanda.

La valoración de los aspectos requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella referidos, a saber: a) Fredi Guaroqueni Quiñónez mediante actos de ventas de fecha 24 de noviembre de 2008, vendió a Franklin Antonio Gómez Figueroa dos porciones de terrenos dentro de la parcela núm. 146 del Distrito Catastral núm. 19 del municipio Guayubín, provincia Monte Cristi, amparadas en los certificados de títulos núms. 143 y 111; b) Franklin Antonio Gómez Figueroa incoó una litis sobre derechos registrados en ejecución de contrato de venta, nulidad y cancelación de certificado de título, sosteniendo que dichos certificados de títulos no se habían extraviado, sino que se los había entregado Fredi Guaroqueni Quiñónez a propósito de la venta que le hiciera de los inmuebles en litis; proceso en el cual intervino voluntariamente Karla Marlenys Muñoz, alegando ser propietaria de una porción de terreno dentro del inmueble en cuestión, el cual adquirió de Fredi Guaroqueni Quiñónez; c) que el tribunal apoderado decidió acoger la litis y ordenó la nulidad de los certificados de títulos expedidos por pérdida, así como su cancelación; d) no conforme con dicha decisión, tanto Fredi Guaroqueni Quiñónez como Karla Marlenys Muñoz interpusieron recursos de apelación, acción que fue acogida por el tribunal *a quo*, declarando la nulidad de la sentencia atacada y, por vía de consecuencia, inadmisibles la demanda inicial por falta de interés directo y personal frente al titular del derecho registrado a nombre de Karla Marlenys Muñoz.

Para fundamentar su decisión el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"Que con relación a los pedimentos o fines de las conclusiones formuladas por la parte demandante, el señor FRANKLIN ANTONIO GÓMEZ FIGUEROA, de que se cancelen los certificados de títulos emitidos por pérdida, y que se ordenara a la Registradora de Títulos la emisión de nuevos a su nombre, tenemos que si bien él tiene en su poder esos certificados de títulos a nombre del señor FREDDY GUAROQUENI o GUOARIONEX QUIÑONES, sin embargo, en el Registro de Títulos correspondiente dicha titularidad se encuentra a nombre de la señora KARLA MARLENY MUÑOZ, de ahí que deviene dicha acción en inadmisibles por falta de interés directo, personal, actual y jurídico. Que para efectuar la cancelación de los certificados de títulos emitidos por pérdida y la emisión de nuevos, necesariamente debe de estar ese derecho de propiedad inscrito en el departamento mencionado a nombre del demandado o vendedor traspasante, en otras palabras, es imposible tanto la cancelación como el traspaso de la titularidad contenida en dichos actos de venta porque ya no está dicho inmueble a nombre del demandado vendedor, sino que se encuentra a nombre de KARLA MARLENY MUÑOZ, inscripción de

propiedad que es erga omnes (oponible a terceros), con presunción de exactitud, fe pública en su constancia, y con la garantía absoluta del Estado dominicano. Que el recurrido-comprador señor FRANKLIN ANTONIO GÓMEZ FIGUEROA, al no haber registrado o inscrito su compra obteniendo el traspaso en la época en que consintió el mismo, y estar en el Registro de Títulos ya a nombre de una tercera persona, su acto de compra no le es oponible a este tercero, es frente a ella como si no existiera, deviniendo esta acción judicial in rem (sobre la cosa), en inadmisibles por falta de calidad e interés tanto frente a la cosa como al titular que tiene el derecho publicitado a su nombre (9) Que en las circunstancias actuales el demandante no tienen frente a quien tienen el derecho registrado ni calidad directa y personal, ni interés jurídicamente protegido, ni tiene utilidad su demanda sobre ese derecho real, concluyéndose que no es posible la modificación de la situación jurídica actual, y como la falta de interés puede ser invocada de oficio a tenor de lo dispuesto por el artículo 47 de la Ley No. 834 de 1978, supletorio en esta materia, según el principio VIII, y expresa en estas situaciones en la última parte del artículo 62 precedentemente transcrito" (sic).

Ha sido juzgado que el interés puede ser definido como la auto atribución de un derecho que se pretende sea declarado reconocido o tutelado por ante una jurisdicción; que, en materia de derecho registrado, el interés jurídicamente protegido es ostensible cuando la persona posee derechos registrados o algún acto jurídico generador de derechos con vocación de ser registrado.

Así las cosas, el examen de la sentencia impugnada pone de relieve, que en la especie se trata de una litis sobre derechos registrados en ejecución de contrato de venta y cancelación de certificado de título, intentada por la parte hoy recurrente Franklin Antonio Gómez Figueroa, contra la parte hoy recurrida Fredi Guaroqueni Quiñónez, con base en los contratos de ventas suscritos entre ellos, en fecha 24 de noviembre de 2008, mediante los cuales el primero vendió al segundo sendas porciones de terrenos dentro de las parcelas núms. 148 y 149 del Distrito Catastral núm. 19 del municipio Guayubín, provincia Monte Cristi.

Del estudio de la sentencia impugnada se evidencia, que el tribunal *a quo* anuló la sentencia de primer grado y declaró inadmisibles, de oficio, la demanda inicial intentada por Franklin Antonio Gómez Figueroa, por entender la alzada que este carecía de interés en vista de que no registró oportunamente su derecho, ya que uno de los inmuebles había sido registrado a favor de un tercero, al que no le era oponible dicha acción; sin embargo, la alzada desconoció que la acción de la parte hoy recurrente estaba sustentada en los actos de venta suscritos con la parte hoy recurrida, contra quien dirigió su demanda, los cuales tienen vocación registral, por lo que su interés en accionar estaba justificado.

Es necesario señalar, que el hecho de que las pretensiones de una parte sean fundadas o infundadas no afecta la naturaleza del poder jurídico de accionar, pues esta es autónoma e independiente del derecho que pueda tutelar el accionante, lo que implica que independientemente del éxito de sus pretensiones, la alzada no podía declarar inadmisibles por falta de interés su demanda sustentado en dicho motivo; que al fallar dicho tribunal en la forma indicada incurrió en falta de base legal, motivo por el cual procede casar con envío la sentencia examinada, sin necesidad de ponderar los medios del recurso.

Por mandato del 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 a otro tribunal del mismo grado o categoría de aquel de donde proceda la sentencia que ha sido objeto del recurso.

Conforme con lo previsto en el artículo 65, numeral 3, de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando una sentencia fuere casada por violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

V. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada y con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 201600488, de fecha 13 de septiembre de 2016, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, en las mismas atribuciones.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico. Cesar José García Lucas, Secretario 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.poderjudici