
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 16 de diciembre de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrente: Félix Oradis Tejeda Castillo.

Abogado: Dr. Bernardo Reynoso Luna.

Recurridos: José Antonio Rodríguez Zoquier y compartes.

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, juez presidente, Manuel R. Herrera Carbuccion, 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 Félix Oradis Tejeda Castillo, contra la sentencia núm. 20156703, de fecha 16 de diciembre de 2015, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 19 de febrero de 2016, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Félix Oradis Tejeda Castillo, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0528135-6, domiciliado y residente en Santo Domingo; quien tiene como abogado constituido al Dr. Bernardo Reynoso Luna, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0265148-6, con estudio profesional abierto en la calle Club de Leones núm. 142, ensanche Ozama, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

Mediante resolución núm. 2725-2017, dictada en fecha 17 de mayo de 2017 por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, se sobreseyó el pedimento de caducidad formulado por la parte recurrida José Antonio Rodríguez Zoquier, María Altagracia Rodríguez Zoquier, Francisco Antonio Rodríguez Zoquier y Gloria A. Rodríguez Zoquier.

Mediante resolución núm. 2533-2019, dictada en fecha 31 de julio de 2019 por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, se declaró el defecto de la parte recurrida José Antonio Rodríguez Zoquier, María Altagracia Rodríguez Zoquier, Francisco Antonio Rodríguez Zoquier y Gloria A. Rodríguez Zoquier.

Mediante dictamen de fecha 5 de septiembre de 2019, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República estableció que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 4 de marzo de 2020, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccion, en funciones de presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

II. Antecedentes

En ocasión de una demanda en validación de contrato de promesa de venta, ejecución de cláusula penal y reparación de daños y perjuicios, incoada por Félix Oradis Tejada Castillo contra Gloria A. Rodríguez Zoquier, José Antonio Rodríguez Zoquier, María Altagracia Rodríguez Zoquier y Francisco Antonio Rodríguez Zoquier, en relación al solar núm. 15, manzana núm. 1344, Distrito Catastral núm.1, Distrito Nacional, la Séptima Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 20145930, de fecha 8 de octubre de 2014, la cual *declaró su incompetencia en razón de la materia, para conocer de la demanda y declinó su conocimiento ante el juez presidente de la Cámara Civil y Comercial del Tribunal de Primera Instancia de la provincia de Santo Domingo.*

La referida decisión fue recurrida por Félix Oradis Tejada Castillo, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm.20156703, de fecha 16 de diciembre de 2015, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO:DECLARA regular y válido, en cuanto a la forma, el Recurso de Apelación de fecha interpuesto en fecha 20 de noviembre del año 2014, por el señor Félix Oradis Tejada Castillo, por intermedio de sus abogados constituidos y apoderados especiales al Licdo. Bernardo Reynoso Luna y al Dr. Federico De Jesús Genao Frías; contra la Sentencia No. 20145930 de fecha 08 de octubre del año 2014, de la Séptima Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en relación al Solar No. 15. Manzana No. 1344, Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional; y los señores Gloria A. Rodríguez Zoquier, José Antonio Rodríguez Zoquier, María Altagracia Rodríguez Zoquier y Francisco Antonio Rodríguez Zoquier; representados por el Licdo. Francisco Reynoso Castillo. **SEGUNDO:** RECHAZA, EN CUANTO AL FONDO, el indicado recurso de apelación, en virtud de los motivos dados y confirma la Sentencia No. 20145930 emitida en fecha 08 de octubre del año 2014, por la Séptima Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional. **TERCERO:** RESERVA las costas del procedimiento para que sigan la suerte de lo principal. **CUARTO:** ORDENA a la Secretaría General de este Tribunal Superior de Tierras, PUBLICAR Y REMITIR esta Sentencia, una vez adquiera carácter irrevocable, al Registro de Títulos correspondiente para los fines de levantamiento de cualquier oposición que con motivo de este procedimiento se haya inscrito. (sic)

III. Medios de casación

La parte recurrente en el desarrollo de su recurso de casación no enuncia ni enumera los medios que invoca contra la sentencia impugnada, sin embargo, en el desarrollo de sus motivaciones hace ciertos señalamientos que de ser interpuesto acorde a las normas de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, permitirá a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia examinar el recurso y comprobar si los agravios y violaciones que se alegan se encuentran o no presentes en la sentencia impugnada.

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

De conformidad con lo que establece la Constitución de la República, el 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 y el 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.

V. Incidentes

a) En cuanto a la revisión de la resolución de defecto

La parte recurrida mediante instancia de fecha 18 de septiembre de 2019, solicita la revisión de la resolución núm. 2533-2019, de fecha 31 de julio de 2019, emitida por esta Tercera Sala, alegando que la solicitud de caducidad y su notificación a la parte recurrente, constituyen memorial de defensa y constitución de abogado y además sostiene, que previo a declarar el defecto en su contra, se imponía que esta Tercera Sala se pronunciara respecto de la referida caducidad.

Del estudio de las piezas que se encuentran depositados en el expediente se advierte, que en fecha 6 de septiembre de 2016, la parte recurrida Gloria A. Rodríguez Zoquier, José Antonio Rodríguez Zoquier, María Altagracia Rodríguez Zoquier y Francisco Antonio Rodríguez Zoquier, solicitaron la caducidad del presente recurso de casación, alegando no haber sido emplazados, solicitud que fue sobreseída por esta Tercera Sala para ser decidida conjuntamente con el fondo, mediante resolución núm. 2725-2017, de fecha 17 de mayo de 2017; con posterioridad a dicha decisión, esta Sala acogió por resolución núm. 2533-2019, de fecha 31 de julio de 2019, la solicitud de defecto propuesta por el recurrente Félix Oradis Castillo en fecha 14 de octubre de 2016, contra la parte recurrida, sustentado en que no habían constituido abogado y realizado su correspondiente memorial de defensa, resolución cuya revisión se solicita.

Dentro de las actuaciones procesales que debe realizar la parte recurrida en casación, se encuentran las establecidas por el artículo 8 de la Ley núm. 3726-53, que dispone: *En el término de quince días, contados desde la fecha del emplazamiento, el recurrido producirá un memorial de defensa el cual será notificado al abogado constituido por el recurrente por acto de alguacil que deberá contener constitución de abogado y los mismos requisitos sobre elección de domicilio señalados para el recurrente en el artículo 6. La constitución de abogado podrá hacerse también por separado (...).*

Si en el plazo de quince (15) días francos contados desde la fecha del acto de emplazamiento, la parte recurrida no cumple con una de las actuaciones descritas en el párrafo anterior, el artículo 9 de la misma norma faculta a la parte recurrente a solicitar el defecto en su contra, al disponer lo siguiente: *Si el recurrido no constituye abogado por acto separado o no produce y notifica su memorial de defensa en el plazo que se indica en el artículo 8, el recurrente podrá pedir por instancia dirigida a la Suprema Corte de Justicia, que el recurrido se considere en defecto, y que se proceda con arreglo a lo que dispone el artículo 11" (sic).*

Del contexto de la disposición legal citada, resulta que la comparecencia de la parte recurrida se realiza mediante: a) la producción y notificación de su memorial de defensa; o b) la constitución de abogado.

El examen de los documentos aportados al expediente revela que la parte recurrente Félix Oradis Tejada Castillo, cumplió con su obligación de depositar el memorial de casación y el original del acto de emplazamiento, encontrándose habilitada para formular la solicitud de defecto acogida por esta Sala, no obstante encontrarse pendiente la decisión sobre la solicitud de caducidad que alega la parte recurrida debió ponderarse previamente, esto en razón de que desde el momento de que esta Sala sobreseyó el pedimento de caducidad del recurso para ser decidido conjuntamente con el fondo, la parte recurrida estaba en la obligación de cumplir con las actuaciones que manda a cumplir el referido artículo 8, a fin de poner el expediente en condición de recibir fallo.

El depósito de la instancia en solicitud de caducidad y su notificación a la parte recurrente, no puede considerarse, en modo alguno, como actuaciones válidas para cumplir con el mandato del artículo 8 citado, como erradamente lo interpreta la parte recurrida, por haber intervenido sin que mediara previamente constitución de abogado y producción de memorial de defensa; actuaciones que de haberse suscitado antes de pronunciarse el defecto en cuestión, pudiesen ser consideradas como válidas acorde con lo que dispone el artículo de referencia; que al no hacerlo así, su instancia en solicitud de caducidad no supe las actuaciones que manda a cumplir el artículo 8, a fin de colocar el expediente en condiciones de recibir fallo, pedimento que fue sobreseído.

En el tenor anterior, al ser solicitado el defecto de la parte recurrida con posterioridad a la disposición de esta sala de sobreseer el pedimento de caducidad, y no encontrarse en el expediente al momento de emitirse la resolución núm. 2533-2019, que declaró el defecto de la parte recurrida por no producir memorial de defensa ni su notificación ni su constitución de abogado, lo que produce la incomparecencia de la parte recurrida en los términos de las disposiciones contempladas en el citado artículo 8, de la ley que rige la materia, resultaba procedente declarar el defecto en su contra como al efecto aconteció, sin necesidad de que previamente esta Sala decidiera la solicitud de caducidad en cuestión, razón por la cual, procede rechazar la revisión de la resolución de que se trata, sin necesidad de hacerlo constar en la parte

dispositiva de esta decisión.

b) En cuanto a la caducidad del recurso

La parte recurrida Gloria A. Rodríguez Zoquier, José Antonio Rodríguez Zoquier, María Altagracia Rodríguez Zoquier y Francisco Antonio Rodríguez Zoquier, solicitó mediante instancia de fecha 6 de septiembre de 2016, la caducidad del presente recurso de casación, alegando que no fue emplazada, dado que la parte recurrente solo le notificó el memorial de casación, pedimento que fue sobreseído por esta Tercera Sala, mediante resolución núm. 2725-2017 de fecha 6 de septiembre de 2016.

Como el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, procede examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

Que figura en el expediente el acto núm. 36/2016, de fecha 23 de febrero de 2016, instrumentado y notificado por Nelson Encarnación Pineda, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de la Provincia de Santo Domingo, mediante el cual el recurrente notificó a la actual parte recurrida copia del recurso de casación de que se trata y el auto provisto por el Juez Presidente de la Suprema Corte de Justicia, autorizando el emplazamiento correspondiente; que la única irregularidad que se evidencia, consiste en que no indica que el tribunal por ante el cual se emplaza es la Suprema Corte de Justicia.

Es importante acotar, que la caducidad que pudiese acarrear la irregularidad citada, solo operaría en el caso de que se advierta una lesión al derecho de defensa, que le impidiera defenderse, lo que no se aprecia, ya que la notificación cumplió con su objetivo, que era que tanto el auto de emplazamiento emitido por el presidente a emplazarlo, como el recurso de casación interpuesto contra la sentencia impugnada le llegara; por tanto se le imponía, una vez tenido conocimiento de dicho sobreseimiento, cumplir con las actuaciones que dispone a su cargo el artículo 8, de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación; máxime si su petitorio de caducidad fue sobreseído para ser decidido con el fondo del recurso como expresáramos en párrafos anteriores; en consecuencia, el derecho a la defensa y la tutela judicial efectiva no fue objeto de vulneración alguna, por lo que la caducidad de que se trata, carece de fundamento y debe ser desestimada, *razón por la cual se procede al examen del presente recurso de casación.*

Para apuntalar los agravios que propone contra la sentencia impugnada, la parte recurrente alega, en esencia, que ha sido víctima de la violación al contrato de promesa de venta y de la justicia que administran los tribunales de tierras, que se niegan a conocer y valorar la litis en terrenos registrados que fue incoada, alegando una supuesta incompetencia y protegiendo intereses de personas que violan contratos y la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario que rige la materia, especialmente en lo relativo a su artículo 3 y otras disposiciones del Código Civil dominicano, como son el 1134, 1315, 1589 y 1582; que el tribunal *a quo* ha entendido que en derecho lo principal sigue a lo accesorio y no que lo accesorio sigue a lo principal, al interpretar el contrato de promesa de venta, o venta previa, como ellos indican, diciendo que si bien es cierto que el objeto del contrato es un solar, un inmueble (lo principal), no es menos cierto que la cláusula penal y solicitud de daños y perjuicios (aspectos accesorios) son de la competencia del tribunal civil, lo que da entender el grado de parcialidad asumida por los jueces del Tribunal Superior de Tierras al solidarizarse con la jueza del tribunal de primer grado que conoció de la litis en cuestión.

La valoración de lo planteado requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que Francisco Antonio Rodríguez Zoquier, en representación de los señores Gloria A. Rodríguez Zoquier, José Antonio Rodríguez Zoquier, María Altagracia Rodríguez Zoquier y Francisco Antonio Rodríguez Zoquier, en calidad de vendedores, y Félix Oradis Tejada Castillo, como comprador, suscribieron un contrato de promesa de venta, mediante el cual consintieron la venta del solar núm. 15, manzana núm. 1344, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional, comprometiéndose a suscribir un contrato definitivo una vez se iniciará el procedimiento de determinación de herederos; también pactaron una cláusula penal consistente en el pago de un 30% del valor convenido como penalidad para ambas partes; b) que Félix Oradis Tejada Castillo incoó unademanda en validación de contrato de promesa de venta, ejecución de

cláusula penal y reparación de daños y perjuicios contra Gloria A. Rodríguez Zoquier, José Antonio Rodríguez Zoquier, María Altagracia Rodríguez Zoquier y Francisco Antonio Rodríguez Zoquier, fundamentada en el incumplimiento del referido contrato; c) que el tribunal apoderado declaró la incompetencia material de la jurisdicción inmobiliaria para conocer de la referida demanda, por entender que la jurisdicción competente era la jurisdicción civil; d) que esta decisión fue recurrida en apelación por Félix Oradis Tejada Castillo, alegando violación al derecho de defensa y falta de motivos; recurso que fue rechazado por el tribunal *a quo* el cual confirmó lo decidido por la Séptima Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, mediante la sentencia ahora impugnada.

Para fundamentar su decisión el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"(9) Que en cuanto al fondo del presente recurso de apelación, tal y como se desprende de los documentos aportados, en especial el contrato de promesa de venta y los alegatos de las partes, lo que se pretende es la validación de contrato de promesa de venta, ejecución de cláusula penal y reparación de daños y perjuicios. Que tal como ha establecido la juez *a-quo* y como se ha desprendido de la instrucción de la causa, al momento de ponderar fondo hay que valorar la competencia material ya que todo tribunal previo al conocimiento del fondo del proceso del cual se encuentra apoderado debe examinar su propia competencia, a solicitud de parte, o aún de oficio, lo cual es de orden público, de modo que, tradicionalmente se ha definido la competencia como el poder que posee una jurisdicción para conocer de un determinado asunto, consecuentemente, la competencia se encuentra íntimamente ligada al derecho al Juez Natural consagrado en la Convención Americana sobre Derechos Humanos, en su artículo 8.1 (9) Que a mayor abundamiento, la promesa de venta es un precontrato que involucra una intención sujeta a condición para su cumplimiento total, lo cual deviene en sí en un asunto inminentemente personal aunque el objeto de la venta sea un inmueble, lo mismo que las cláusulas penales que en función de éste se suscriban, y consecuentemente, los daños y perjuicios son un accesorio que sigue la suerte de lo principal; que en virtud de lo antes expuestos, este tribunal Superior de Tierras es de criterio que el tribunal de primer grado razonó jurídicamente fundamentado en derecho, ya que la demanda introductiva escapa a la competencia de esta Jurisdicción Inmobiliaria; que en tal sentido, procede rechazar el recurso de apelación que nos ocupa, y confirmar en todas sus partes la sentencia recurrida". (sic)

El artículo 3 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, expresa que: *La Jurisdicción Inmobiliaria tiene competencia exclusiva para conocer de todo lo relativo a derechos inmobiliarios y su registro en la República Dominicana, desde que se solicita la autorización para la mensura y durante toda la vida jurídica del inmueble, salvo en los casos expresamente señalados en la presente ley.*

Que el tribunal *a quo* al examinar la demanda inicial de la que estuvo apoderado comprobó que el objeto de la litis era que se validara la promesa de venta antes citada, la ejecución de una cláusula penal y se condenara en reparación de daños y perjuicios por alegado incumplimiento en lo convenido, contrato que por demás, no fue objeto de registro ante el Registro de Títulos correspondiente.

Esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha establecido, mediante jurisprudencia constante, que: *La litis sobre derechos registrados es una demanda que pone en juego el derecho sobre una propiedad inmobiliaria registrada o algún derecho real sobre dicha propiedad.*

En esa línea de razonamiento y contrario a lo aducido por la parte recurrente en su recurso, el tribunal *a quo* hizo una correcta calificación del objeto y causa de la demanda, en atención a que la acción reclamada no intentaba aniquilar derechos que fueron objeto de registro, más bien, perseguía la ejecución de un contrato por incumplimiento de obligaciones acordada entre las partes, comportando la demanda un carácter inequívocamente personal, proveniente de una relación contractual *inter partes*, competencia exclusiva de la jurisdicción civil ordinaria y que aunque verse sobre un inmueble, la misma no persigue la modificación de ese derecho.

El tribunal *a quo* a confirmar la declaratoria de incompetencia de atribución para conocer de la

validación del contrato de promesa en cuestión por alegado incumplimiento en lo convenido, por ser de la exclusiva competencia de los tribunales civiles, no incurrió en las violaciones denunciadas, por lo que el agravio examinado, en ese sentido, debe ser desestimado.

Finalmente, contrario a lo alegado por la recurrente, el examen de la sentencia impugnada se verifica que contiene fundamentos precisos y pertinentes, con los motivos de hechos y derecho que la sustentan, dando respuesta a las conclusiones presentada, por lo que procede rechazar dicho pedimento y en consecuencia, rechazar el recurso de casación.

Que procede compensar las costas procesales, por cuanto ambas partes han sucumbido en algunos puntos de sus pretensiones.

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: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Félix Oradis Tejada Castillo, contra la sentencia núm. 20156703, de fecha 16 de diciembre de 2015, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido transcrito en parte anterior del presente fallo.

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