
Sentencia impugnada:	Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 26 de enero de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	María Victoria Medina Nova.
Abogado:	Lic. Víctor Antonio Santana De los Santos.
Recurridos:	Félix Elías Hernández Díaz y Nancy Virginia Rodríguez Rodríguez.
Abogados:	Lic. Eugenio Rafael Adrián Reyes, Licdas. Angelica L. Adrián Anderson y Candy Adrián Rodríguez.

Juez ponente: Mag. Manuel Alexis Read Ortiz

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 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 **16 de diciembre de 2020**, año 177° de la Independencia y año 158° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por María Victoria Medina Nova, contra la sentencia núm. 1397-2018-S-00020, de fecha 26 de enero de 2018, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 26 de marzo de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de María Victoria Medina Nova, dominicana, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1400258-7, domiciliada y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional; quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Víctor Antonio Santana de los Santos, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1445150-3, con estudio profesional abierto en la avenida San Vicente de Paúl núm. 97, 3er. nivel, *suite* 306, sector Las Palmas de Alma Rosa, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo y domicilio *ad hoc* en la avenida Independencia número 201, edificio Buenaventura, *suite* 203, sector Gascue, Distrito Nacional.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 8 de mayo de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Félix Elías Hernández Díaz y Nancy Virginia Rodríguez Rodríguez, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1404683-7 y 001-0013179-6, domiciliados y residentes en la casa núm. 03, Residencial Jobelca I, sector Cansino afuera, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, quienes tienen como

abogados constituidos a los Lcdos. Eugenio Rafael Adrián Reyes, Angelica L. Adrián Anderson y Candy Adrián Rodríguez, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0338676-9, 001-9116885-5 y 001-1606780-2, con estudio profesional abierto en común en la avenida Padre Castellanos núm. 262, ensanche Luperón, Santo Domingo, Distrito Nacional.

3. Mediante dictamen de fecha 9 de diciembre de 2019, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso de casación, deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso.

4. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 7 de octubre de 2020, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccioni, en funciones de presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos de la secretaria y el alguacil de estrados.

5. El magistrado Anselmo Alejandro Bello F. no firma la sentencia por haberse inhibido, por pertenecer a la terna que emitió la sentencia impugnada, según acta de fecha 14 de agosto de 2020.

II. Antecedentes

6. La parte hoy recurrida Félix Elías Hernández Díaz y Nancy Virginia Rodríguez Rodríguez incoó una litis sobre derechos registrados en ejecución de contrato de venta y autorización de transferencia de derechos de propiedad contra Inmobiliaria Jobelca, C. por A., con relación a la parcela núm. 44-R-2-Ref-19-Ref-18, DC. 6, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, dictando la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional la sentencia núm. 20156138, de fecha 19 de noviembre de 2015, que aprobó la transferencia.

7. La referida decisión fue recurrida en apelación por María Victoria Medina Nova, en calidad de acreedora quirografaria de la Inmobiliaria Jobelca, C. por A., dictando la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1397-2018-S-00020, de fecha 26 de enero de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: *Declara inadmisibile, por falta de calidad de los impetrantes, el recurso de apelación interpuesto por María Victoria Medina Nova, en contra de la sentencia Núm. 20156138, dictada por la Sexta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional en fecha 19 de noviembre de 2015, en atención a los motivos de esta sentencia.* **SEGUNDO:** *Condena a la señora María Victoria Medina Nova, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los Licdos. Eugenio Rafael Adrián Reyes, Angélica L. Adrián Anderson y Candy Adrián Rodríguez, quienes afirman haberlas avanzado (sic).*

III. Medios de casación

8. La parte recurrente María Victoria Medina Nova, invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Falta de ponderación. **Segundo medio:** Desnaturalización de los hechos y del derecho. **Tercer medio:** Falta y contradicción de motivos. **Cuarto medio:** Violación a la ley por inobservancia”.

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

9. 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, el artículo 1º 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.

10. Para apuntalar su primer, segundo y cuarto medios de casación, los cuales se examinan reunidos por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en el vicio de falta de ponderación de los argumentos y piezas probatorias que conforman el expediente, mediante las cuales se puede establecer que la hoy recurrente, la razón social Inmobiliaria Jobelca C. por A., es una persona jurídica y por tanto su accionar depende de las actitudes tomadas por sus miembros, y que aún

siendo citada, como alegaron los hoy recurridos, en manos del Dr. Anulfo Piña Pérez, en calidad de su abogado, quien además de ser secretario general de dicha razón social es socio y fue el notario actuante en el contrato de venta cuya ejecución se persigue, esto último permitió que, al no promover ningún acto de defensa, se le pronuncie el defecto, evidenciándose abandono, evasión y negativa a ejercer sus derechos sobre el inmueble en litis, lo que impidió que el tribunal *a quo* realizara un estudio profundo del contenido del acto a ejecutar, que ocasionó la desnaturalización de los hechos y del derecho; que el tribunal *a quo* incurrió en el vicio de falta de motivos al no fijar de manera concreta y de acuerdo con la ley por qué no se concretizan las condiciones para ejercer el recurso por la acción oblicua, al tiempo de contradecirse en sus motivos cuando indicó que la vía que tenía la recurrente para impugnar la sentencia era el recurso de tercería, obviando el hecho de que el artículo 474 del Código de Procedimiento Civil establece que solo están facultados para ejercer la tercería aquellos que no fueron citados ni la persona que ellos representan, por lo que si estableció que la entidad Inmobiliaria Jobelca, C. por A., había sido citada, no podía la señora María Victoria Medina Nova representarla en un recurso de tercería. Aduce además, que el tribunal *a quo* al decidir como lo hizo incurrió en violación a la ley por inobservancia, al indicar al momento en que inició la acción la acreedora no tenía ningún vínculo jurídico con el inmueble en cuestión, sin tomar en cuenta que los artículos 2092 y 2093 del Código Civil indican que los bienes del deudor son la prenda común de sus acreedores y que éste compromete sus bienes presentes y futuros y al inobservar estos preceptos, consecuentemente, actuó contrario al debido proceso y la tutela judicial efectiva, instituidas en los artículos 68 y 69 de la Constitución dominicana.

11. La valoración de los medios 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 mediante acto de fecha 20 del mes de octubre del año 1997, la entidad comercial Inmobiliaria Jobelca, C. por A., vendió a la parte hoy recurrida Nancy Virginia Rodríguez y Félix Elías Hernández Villa una porción de terreno de 193.12 m², dentro del ámbito de la parcela núm. 44-R-2-Ref-19-Refund-18, DC. 6, Distrito Nacional; b) que la parte hoy recurrida incoó una litis sobre derechos registrados en ejecución del acto de venta contra la Inmobiliaria Jobelca, C. por A., con el fin de obtener el registro de sus derechos, sin que la parte demandada promoviera defensa alguna, no obstante haber sido legalmente citada; c) mediante sentencia núm. 20156138, de fecha 19 de noviembre de 2015, la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional acogió la demanda en ejecución de acto de venta y ordenó el registro del inmueble a favor de los compradores; d) que la referida sentencia fue recurrida en apelación por María Victoria Medina Nova, mediante el ejercicio de una acción oblicua, dictando la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1397-2018-S-00020, de fecha 26 de enero de 2018, que declaró inadmisibile el recurso por falta de calidad de la parte apelante, por no haber sido parte en el proceso en primer grado; fallo que es objeto del presente recurso de casación.

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

“Que tal y como ha dicho la recurrida, la señora María Victoria Medina Nova no fue parte en el proceso llevado ante el Tribunal de primer grado y por ello el recurso de apelación, en principio, se le encuentra vedado, en atención a las disposiciones del artículo 80, párrafo II de la ley 108-05, el cual establece que el recurso de apelación en materia inmobiliaria sólo puede ser interpuesto por quienes hayan sido parte o interviniente en el proceso y que se consideren afectado por la sentencia emitida. Que esta Corte juzga que no aplica, en este caso en concreto, la excepción que se deduce de las disposiciones del artículo 1166 del código civil, el cual permite al acreedor ejercer las acciones correspondientes a su deudor, exceptuando las ligadas a su persona, y que es el fundamento de la recurrente para sostener la admisibilidad del recurso de apelación, en vista de que en el presente proceso no se concretizan, cabalmente, las condiciones requeridas para ejercer el recurso por la vía oblicua, en tanto que el recurso se ejerce contra una sentencia emitida dentro de un proceso en el cual el deudor fue regularmente citado y que acoge la ejecución de un acto de venta realizado, en principio, según las reglas del consensualismo;

la demanda originaria de la cual emanó la sentencia impugnada, se fundamenta en la ejecución de un acto de venta y en ella no se pide validación ni estudio del contenido esencial del acto, siendo la sentencia impugnada reputada contradictoria; debemos recordar que el que ejercer la acción oblicua no actúa por sí mismo y que la jurisprudencia ha dicho que para que el acreedor tengan derecho de realizarla debe demostrar que su deudor se niega, abandona o evade ejercer los derechos de que se beneficiaría su patrimonio asuntos que no han sido probados en esta instancia. Además, por los documentos depositados en el expediente, el Tribunal ha podido constatar que al momento en que se inició la acción de la cual emana la sentencia impugnada, la acreedora no tenía ningún vínculo jurídico con el inmueble objeto de este apoderamiento, lo cual es un elemento indispensable para actuar en materia inmobiliaria en atención al principio de que para iniciar acciones en estos tribunales es necesario estar relacionado jurídicamente, con un inmueble determinado, situación que la hoy recurrente no tenía, según las pruebas depositadas, al momento en que se inició el proceso del cual devino la sentencia recurrida. En estas condiciones, la señora recurrente es, en relación a la sentencia dictada, una tercera que sólo puede actuar por la vía de la tercería, que es el recurso disponible para acreedores quirografarios que alegan que una sentencia les afecta por ser producto de una colusión entre las partes con el propósito de hacer desaparecer los bienes del deudor, que es la alegación de la recurrente en su recurso y que fue necesario verificar para decidir la inadmisibilidad” (sic).

13. La sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* declaró inadmisibile el recurso de apelación por la falta de calidad de la señora María Victoria Medina Nova para interponerlo, por cuanto no cumplía con el requisito esencial de haber sido parte o interviniente en el proceso que cursó por ante el tribunal de tierras de jurisdicción original, conforme con lo que establece el artículo 80, párrafo II, de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario. Además, indicó que no eran aplicables las disposiciones contenidas en el artículo 1166 del Código Civil, que permiten al acreedor ejercer las acciones correspondientes a su deudor, por no demostrar la parte recurrente que en este caso el deudor se negó, abandonó o evadió su ejercicio, requisito indispensable para iniciar una acción oblicua; máxime cuando la acreedora no poseía ningún vínculo con el inmueble al momento en que fue iniciada la demanda. Finalmente, el tribunal *a quo* señaló que siendo María Victorina Medina Nova un tercero respecto a la sentencia dictada por el tribunal de tierras de jurisdicción original solo podría impugnarla mediante un recurso de tercería.

14. Del estudio de la sentencia impugnada se advierte que el recurso de apelación interpuesto por María Victoria Medina Nova, estuvo fundamentado en el artículo 1166 del Código Civil, sustentada en la acreencia que ella tenía contra la Inmobiliaria Jobelca, C. por A., cuya existencia no fue debatida; que al respecto ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia lo siguiente: *El artículo 1166 del Código Civil, concede cierta potestad a los acreedores de actuar en nombre de su deudor, ejercitando todos los derechos y acciones que le corresponden, con excepción de los exclusivamente peculiares a la persona; que la excepción descrita es indicativa de que cuando el acreedor actúa no lo hace en virtud de un derecho propio, sino que ejerce los derechos y acciones de sus deudores como causahabientes, y en virtud del derecho de prenda general descrito en los artículos 2092 y 2093, que le pertenece sobre su patrimonio.*

15. De igual modo, ha sido juzgado que: *El artículo 1166 del Código Civil se aplica en principio a todos los derechos y acciones del deudor, por lo que, bajo esta denominación, comprenden todos los bienes corporales del deudor, sus derechos, acreencias, intereses, facultades de apelación, de oposición, de recurrir en casación, sin que haya lugar a distinguir sobre el hecho de que la acreencia haya nacido de un contrato o de una obligación formada sin convención alguna;* por lo que las disposiciones del referido artículo deben ser interpretadas en el sentido más amplio, autorizando a los acreedores a ejercer todos los derechos y acciones del deudor, máxime cuando su accionar procure evitar que se afecte el patrimonio de su deudor y con ello la garantía de su acreencia.

16. En virtud de lo anterior, se evidencia que el tribunal *a quo* inadmitió el recurso fundado en la falta de calidad de la apelante por no haber sido parte en primer grado y por no estar facultado para ejercer la acción oblicua, indicando que no había demostrado que el deudor se había negado o eludido ejercer sus

derechos; sin embargo, quedó claramente establecido que su deudor (demandando original), no ejerció defensa alguna frente a la demanda en ejecución de contrato que produciría la salida del inmueble en cuestión de su patrimonio; por lo que contrario a lo decidido por el tribunal *a quo*, María Victoria Medina Nova sí tenía calidad para incoar el recurso de apelación contra la sentencia núm. 20156138, de fecha 19 de noviembre de 2015, dictada por la Sexta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, que aprobó la transferencia del inmueble propiedad de su deudora, por cuanto no se trataba un tercero común, sino de un acreedor que actuaba en representación de su deudor, mediante una acción oblicua; que al haber fallado la alzada en el sentido contrario no le otorgó su verdadero sentido y alcance a los artículos 1166, 2092 y 2093 del Código Civil, tal como lo denuncia la parte recurrente en los medios examinados.

17. En esas atenciones, al proceder como lo hizo, el tribunal *a quo* estatuyó sin base legal e infringió la regla del debido proceso contenida en el artículo 69 de la Constitución; por lo que procede acoger los medios examinados y casar con envío la sentencia impugnada, sin necesidad de examinar el tercer medio de casación propuesto.

18. Por mandato del artículo 20 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, dispone que 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.

19. Al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, cuando la sentencia es casada por una falta procesal a cargo de los jueces, tal y como ocurre en el presente caso, las costas pueden ser compensadas.

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 y con base en la doctrina jurisprudencial observada en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 1397-2018-S-00020, de fecha 26 de enero de 2018, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copia en parte anterior del presente fallo y envía el asunto por ante la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón y Rafael Vásquez Goico.

César José García Lucas, Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, **CERTIFICO**, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha arriba indicada, y leída en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados.