

---

Sentencia impugnada: S	segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 12 de noviembre de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Antonio Evangelista Tejada Reynoso.
Abogado:	Dr. Blas Abreu Abud.
Recurrida:	Delaware Construcciones, S. R. L.
Abogado:	Lic. Santo Alejandro Pinales.

*Juez ponente: Mag. 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 **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 Antonio Evangelista Tejada Reynoso, contra la sentencia núm. 1398-2018-S-00237, de fecha 12 de noviembre de 2018, dictada por la Segunda 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 14 de enero de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. Blas Abreu Abud, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 053-0003557-2, con estudio profesional abierto en la avenida Rómulo Betancourt núm. 51, edificio D'Colombina, *suite* 201, sector Mirador Norte, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de Antonio Evangelista Tejada Reynoso, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0101908-1, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 11 de febrero de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Santo Alejandro Pinales, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 003-0070016-8, con estudio profesional abierto en la avenida 27 de Febrero núm. 244, 2° nivel, esq. calle Francisco Henríquez y Carvajal, sector San Carlos, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de la razón social Delaware Construcciones, SRL., compañía organizada de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, RNC núm. 113129731-5, representada por su gerente Juan Bautista Alberto, dominicano, poseedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1167663-I, domiciliado y residente en la calle Aruba núm. 91, ensanche Ozama, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

3. De igual modo la defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 13 de septiembre de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Wilkin Heredia Gómez, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1807776-7, con estudio profesional abierto en la calle San Francisco de Macorís, edif. Tejada II, sector Don Bosco, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de la razón social Inversiones Torrebella, SRL., compañía organizada de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, RNC núm. 130-50175-2, con domicilio en la avenida 27 de Febrero núm. 426, plaza Dominic, local núm. 2-A-2, sector El Millón, Santo Domingo, Distrito Nacional.

4. Mediante dictamen de fecha 8 de enero de 2020, 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.

5. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 5 de octubre de 2020, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrado.

#### *II. Antecedentes*

6. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en solicitud de ejecución de contrato, transferencia y reparación de daños y perjuicios, incoada por Antonio Evangelista Tejada Reynoso contra Inversiones Torrebella, SRL., con relación a los Solares núms. 22 y 23, Manzana núm. 1327, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional (apts. 103 y 104, Residencial Giselle), la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito dictó la sentencia núm. 1270-2017-S-00156, de fecha 27 de julio de 2017, la cual acogió la excepción de incompetencia planteada por el interviniente forzoso Delaware Construcciones, SRL., declinando la demanda para ser conocida ante la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

7. La referida decisión fue recurrida en apelación por Antonio Evangelista Tejada Reynoso, dictando la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1398-2018-S-00237, de fecha 12 de noviembre de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** *ACOGE en cuanto a la forma el Recurso de Apelación interpuesto en fecha 05 de octubre del 2017, suscrito por el señor Antonio Evangelista Tejada Reynoso, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0101908-1, domiciliado y residente en esta ciudad, debidamente representado por el doctor Blas Abreu Abud, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 053-0003557-2, con estudio profesional abierto en la avenida Rómulo Betancourt No. 51, Edificio D'Colombina, Suite 201, Mirador Norte, de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional. En contra de la Sentencia Núm. 1270-2017-S-00156, de fecha 27 de julio del año 2017, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional. SEGUNDO: RECHAZA en cuanto al fondo el recurso que nos ocupa y en consecuencias CONFIRMA LA INCOMPETENCIA dispuesta por la sentencia Núm. 1270-2017-S-00156, de fecha 27 de julio del año 2017, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, impugnada. TERCERO: COMISIONA al ministerial Ysidro Martínez Molina, Alguacil de Estrados de este Tribunal Superior de Tierras, para la notificación de esta Decisión a cargo de la parte con interés. CUARTO: RESERVA las costas del procedimiento para que sigan la suerte de lo principal (sic).*

#### *III. Medios de casación*

8. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Desnaturalización de los hechos. **Segundo medio:** Violación de la ley. Violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. **Tercer medio:** Falta de ponderación de la prueba aportada. Desnaturalización de los documentos de la causa. **Cuarto medio:** Violación de los artículos 68 y 69 de la Constitución de la República”.

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

**Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.**

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 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 inadmisibilidad del recurso de casación

10. La parte correcurrida Inversiones Torrebella, SRL., propone en su memorial de defensa que sea declarado inadmisibile el presente recurso de casación por indivisibilidad del objeto del litigio, por no haber notificado válidamente a una de las partes del proceso y, en consecuencia, que se declare la nulidad del acto núm. 22-19, de fecha 25 de enero de 2019, contentivo del emplazamiento del presente recurso, al no ser notificada en su domicilio actual la entidad social Inversiones Torrebella, SRL.

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

12. El artículo 6 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, establece: [...] *El emplazamiento ante la Suprema Corte de Justicia deberá contener, también a pena de nulidad: indicación del lugar o sección, de la común o del Distrito de Santo Domingo en que se notifique; del día, del mes y del año en que se ha hecho; los nombres, la profesión y el domicilio del recurrente; la designación del abogado que lo representará, y la indicación del estudio del mismo, que deberá estar situado permanentemente o de modo accidental, en la Capital de la República y en la cual se reputará de pleno derecho, que el recurrente hace elección de domicilio, a menos que en el mismo acto se haga constar otra elección de domicilio en la misma ciudad; el nombre y la residencia del alguacil y el tribunal en que ejerce sus funciones; los nombres y la residencia de la parte recurrida, y el nombre de la persona a quién se entregue la copia del emplazamiento* (sic).

13. Del examen del incidente propuesto se comprueba, que mediante acto núm. 22-19, de fecha 25 de enero de 2019, instrumentado por Gustavo Paniagua Jiménez, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a requerimiento de la parte hoy recurrente Antonio Evangelista Tejada Reynoso, fueron emplazados para el conocimiento del presente recurso de casación, los hoy correcurridos en la calle Aruba núm. 91, ensanche Ozama, provincia Santo Domingo Este, donde tienen su domicilio social las compañías Inversiones Torrebella, SRL. y Delaware Construcciones, SRL., el cual consta fue recibido por el empleado Joan Martínez Aquino.

14. En ese orden, esta Tercera Sala evidencia que el domicilio social indicado en el acto antes descrito, corresponde al domicilio social de la compañía Delaware Construcciones, SRL., no así a la correcurrida compañía Inversiones Torrebella, SRL., cuyo domicilio social se encuentra ubicado en la avenida 27 de Febrero núm. 426, plaza Dominic, local núm. 2-A-2, sector El Millón, Santo Domingo, Distrito Nacional, conforme se evidencia en los documentos aportados en el presente recurso de casación para tal fin.

15. En ese orden, si bien se comprueba la irregularidad invocada, no es menos cierto que la parte hoy correcurrida pudo comparecer ante esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia y presentar su defensa al fondo del recurso de casación bajo estudio, hecho que evidencia, que el acto de emplazamiento atacado, no obstante la irregularidad invocada, no ha impedido que la parte tome conocimiento del recurso y pueda hacer pleno uso de su derecho de defensa.

16. En casos similares esta Suprema Corte de Justicia ha establecido que: *El fin perseguido por el legislador al consagrar en los artículos 61 y 456 del Código de Procedimiento Civil que los emplazamientos se notifiquen a persona o a domicilio, a pena de nulidad, es asegurar que la notificación llegue a su destinatario en tiempo oportuno, a fin de preservar el pleno ejercicio de su derecho de defensa. En el estado actual de nuestro derecho, la máxima “no hay nulidad sin agravios” se ha convertido en una regla*

*jurídica, hoy consagrada por el legislador en el artículo 37 de la Ley 834 de 1978, para las nulidades de forma. Aun en el caso de que se trate de nulidades de fondo concernientes a la violación de la regla del debido proceso de ley, consagrada en el artículo 69, numeral 4 de la Constitución de la República, dicha irregularidad resulta inoperante cuando los principios supremos establecidos al respecto en nuestra ley fundamental, dirigidos a “asegurar un juicio imparcial y el ejercicio del derecho de defensa”, son cumplidos. En consecuencia, ningún acto de procedimiento puede ser declarado nulo en virtud de dicha regla si reúne sustancialmente las condiciones necesarias para cumplir su objeto, es decir, si llega realmente a su destinatario y si no causa lesión en su derecho de defensa; motivos por los cuales se rechazan las conclusiones incidentales propuestas por la parte correcurrida.*

*b) En cuanto a la admisibilidad del recurso de casación*

17. La parte correcurrida la razón social Delaware Constructora, SRL., solicita en su memorial de defensa, que se declare inadmisibile el recurso de casación interpuesto por Antonio Evangelista Tejada Reynoso contra la sentencia núm. 1398-2018-S-00237, de fecha 12 de noviembre de 2018, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

18. Del estudio del medio de inadmisión propuesto la parte hoy recurrente no establece en el contenido de su memorial de defensa la sustentación de hecho ni en derecho que justifique el medio planteado, lo que impide a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ponderar y verificar su eficacia para generar efectos jurídicos, motivos por los cuales procede rechazar el medio de inadmisión planteado y *se procede al examen de los medios de casación que sustentan el recurso.*

19. Para apuntalar sus medios de casación propuestos, los que se examinan reunidos por su estrecha vinculación y por resultar útil a la solución del caso, la parte recurrente alega, que el tribunal *a quo* incurrió en los vicios invocados al acoger una excepción de incompetencia sin ponderar ni valorar los elementos probatorios depositados como son los recibos de pago de fecha 30 de mayo de 2013, mediante los cuales el hoy recurrente Antonio Evangelista Tejada Reynoso, saldó la totalidad de la deuda por la compra realizada sobre los apartamentos 103 y 104, del edificio en construcción denominado Residencial Giselle, ubicado en los solares núms. 22 y 23, Manzana núm. 1327, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional, mediante contrato de opción de compra de fecha 16 de noviembre de 2012, convenido con la compañía Inversiones Torrebella, SRL., por lo que la Jurisdicción Inmobiliaria tiene competencia para conocer la presente litis, ya que procura obtener la ejecución y transferencia de los inmuebles registrados antes indicados; que en ese orden, sigue exponiendo la parte hoy recurrente, que el tribunal *a quo* para acoger la excepción de incompetencia planteada ante ellos, desnaturalizó los hechos de la causa mediante una errada valoración de las pruebas y no estableció motivos claros ni precisos, en franca violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil y al derecho de defensa, el debido proceso y la tutela judicial efectiva instituido por la Constitución en sus artículos 68 y 69.

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

“[...] Que, conforme se vislumbra en el estudio del expediente, específicamente en el contrato de opción a compra de fecha 6 de noviembre del 2012, de que se trata, se puede observar que las partes pactaron en la cláusula octava, que para lo no previsto en el mismo se remiten al derecho común, además, de acuerdo a lo analizado en el recurso de apelación de lo que se trata es de un incumplimiento de obligación de parte de la compañía vendedora en cuanto a la entrega de los inmuebles, donde el recurrente alega que la misma se niega a entregarlo, sin embargo los recurridos Inversiones Torre Bella, Delaware Construcciones S.R.L. y el señor Juan Bautista Alberto, en su escrito de conclusiones expone que el señor Antonio Evangelista Tejada Reynoso, se querelló por la vía penal, contra el señor Enmanuel Castellanos Núñez, y fruto de esa querrela se arribó a un acuerdo en fecha 14 de abril de 2015, devolviendo los valores entregados más la penalidad del 10% establecida en el contrato de opción a compra de fecha 16 de noviembre del 2012, y en adición a eso Delaware Construcciones S.R.L. dice no tener ningún tipo de relación comercial con el demandante recurrente Sr. Antonio Evangelista Tejada

Reynoso, que el objeto principal de la demanda es la transferencia de los inmuebles descritos, producto de un incumplimiento de contrato, donde el recurrido dice haber llegado a un acuerdo devolviendo los valores entregados inclusive una penalidad del 10%, argumentos no contradichos” (sic).

21. Por otra parte, sigue exponiendo el tribunal *a quo* entre sus motivos, lo que a seguidas se transcribe:

“Que como se puede evidenciar la presente litis, no versa sobre el derecho de propiedad de un inmueble registrado, a favor de ninguna de las partes envueltas, sino más bien sobre acciones personales derivadas de un argüido incumplimiento de obligaciones, contra la parte recurrida, por los daños que dicen le han ocasionado la no entrega en el tiempo acordado, por lo que la ejecución o rescisión de contrato como en la especie, está sujeta a que se verifique que ambas partes se encuentran unidas por un vínculo de obligación contractual incumplido; que en ese orden se evidencia que es una acción de carácter personal, en tanto que la controversia no trata sobre un derecho real, sino sobre daños y perjuicios causados entre las partes por incumplimiento de acuerdo; en estas condiciones este tribunal entiende, que el tribunal de primer grado decidió correctamente al declararse incompetente, y enviar a la partes a proveerse ante la jurisdicción ordinaria, por ser la natural, idónea y de derecho para conocer de las acciones personales”(sic).

22. De la valoración de los medios indicados se comprueba, que el vicio invocado se sostiene en una violación a la Constitución y a la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, realizada por el tribunal *a quo* al declarar la incompetencia para conocer de una ejecución de contrato de venta y transferencia, mediante la desnaturalización de los hechos y los documentos de la causa y de motivos insuficientes erróneos.

23. El artículo 3 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario sobre la competencia establece: *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.*

24. En casos similares, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha establecido, mediante jurisprudencia constante, que: *La competencia del tribunal de tierras para modificar o aniquilar un derecho registrado es exclusiva y absoluta, tal como lo establece el artículo 3 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario.*

25. Establecidos los criterios relativos de competencia de la jurisdicción inmobiliaria se comprueba, de la valoración de los medios invocados y de la sentencia hoy impugnada en casación, que la parte recurrente en sus argumentos planeados ante los jueces de fondo estableció, en esencia que: *en su condición de comprador dio cumplimiento a la obligación convenida de saldar el monto acordado de la venta, no así, la compañía Inversiones Torrebella, SRL., quien no ha cumplido con su obligación principal de entregar los inmuebles en el tiempo convenido generándole a la parte recurrente un daño inminente;* que asimismo, esta Tercera Sala comprueba que el tribunal *a quo* verificó que en el contrato de opción de venta en su cláusula octava, las partes acordaron que de existir algún diferendo entre ellas, lo dilucidarían mediante el derecho común, hecho evidenciado en la presente sentencia y sobre el cual la parte recurrente no criticó ni argumentó nada al respecto.

26. El estudio de la sentencia impugnada permite comprobar, a diferencia de lo argumentado por la parte hoy recurrente, que las críticas dirigidas contra la sentencia hoy impugnada no responden ni dan contestación a las motivaciones que fundamentan el fallo de la sentencia objeto del presente recurso, ya que obvia los hechos que se establecen en dicha decisión, en la que los jueces de alzada pudieron validar la excepción de incompetencia declarada por el tribunal de primer grado que determinó que la litis en cuestión no versa sobre el derecho de propiedad relativo a un inmueble registrado, sino que la litis pretende derivar beneficios por daños y perjuicio por incumplimiento de contrato por la no entrega en el tiempo acordado del inmueble en litis, sin tocar ni pronunciarse con ello sobre el fondo de la demanda.

27. En ese orden y antes de proceder a la contestación relativa a la violación al artículo 141, es imperativo indicar, que en casos como estos en los que se invoca una violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, por falta de motivos, esta Tercera Sala ha establecido mediante jurisprudencia reiterada y constante: [...] *que los Tribunales de Tierras son jurisdicciones especiales regidas por la ley que los creó, conjuntamente con sus reglamentos; que los requisitos establecidos por el referido artículo 141 del Código de Procedimiento Civil quedaron incorporados o subsumidos en el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria que complementa la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y que consagra que debe contener los motivos en que se funda.*

28. Los argumentos planteados y elementos probatorios que sostienen la sentencia hoy impugnada permiten comprobar, que la pretensiones de la parte hoy recurrente tal y como estableció el tribunal *a quo*, si bien en principio podrían ser consideradas de naturaleza mixta, es decir tanto reales como personales, su fundamento principal versa en situaciones que buscan el cumplimiento de una obligación que es la entrega de la cosa pactada, competencia del tribunal civil, tal y como lo decidieron los jueces del fondo.

29. En casos como estos, la jurisprudencia pacífica ha establecido que: *El tribunal de tierras no es competente para el conocimiento de acciones personales, excepto aquellas que la ley enumera limitativamente. No puede conocer de una demanda en daños y perjuicios, aunque se trate de una demanda mixta que ponga en juego un derecho real inmobiliario.*

30. Lo evidenciado permite comprobar que el tribunal *a quo* confirmó la excepción de incompetencia, sustentado en una motivación suficiente que evidencia que fue realizado apegado a las normas procesales instituidas y en uso de los poderes que le otorga la ley, estableciendo, de manera correcta, la naturaleza y el alcance jurídico de las pretensiones de la parte recurrente y decidiendo conforme al derecho sin que se comprueben las violaciones a la Constitución y a la ley invocadas; en consecuencia, procede rechazar los medios de casación planteados y con ello el presente recurso de casación.

31. Al tenor de las disposiciones del artículo 65.1 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, procede compensar las costas del procedimiento al verificarse que ambas partes han sucumbido en puntos respectivos de sus pretensiones.

#### *VI. 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 Antonio Evangelista Tejada Reynoso, contra la sentencia núm. 1398-2018-S-00237, de fecha 12 de noviembre de 2018, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

**SEGUNDO:** COMPENSA las costas de procedimiento.

**Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. 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 y fue leída en la audiencia pública en la fecha en ella indicada.