

SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 74

| | |
|----------------------|--|
| Sentencia impugnada: | Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 22 de octubre de 2018. |
| Materia: | Tierras. |
| Recurrente: | Mirella Altagracia Solís Castillo. |
| Abogado: | Dr. Juan P. Vásquez Rodríguez. |
| Recurridas: | Eva Giselle Tavárez Gautier y Eva Hercinia Gautier del Castillo vda. Tavárez. |
| Abogados: | Dr. Ramón Antonio Then de Jesús y Licda. Cristina Altagracia Payano. |

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 **28 de abril de 2021**, año 178° de la Independencia y año 158° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Mirella Altagracia Solís Castillo, contra la sentencia núm. 1399-2018-S-00121, de fecha 22 de octubre de 2018, dictada por la Tercera Sala del 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 30 de enero de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. Juan P. Vásquez Rodríguez, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 003-0023213-9, con estudio profesional abierto en la calle Tunti Cáceres núm. 34, edificio Hogar Crea, sector Villa Consuelo, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de Mirella Altagracia Solís Castillo, dominicana, provista de la cédula de identidad y electoral núm. 003-0023163-6, domiciliada y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 29 de marzo de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. Ramón Antonio Then de Jesús y la Licda. Cristina Altagracia Payano, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0448615-4 y 001-0448819-2, con estudio profesional abierto en la calle Desiderio Arias núm. 34, sector Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de Eva Giselle Tavárez Gautier y Eva Hercinia Gautier del Castillo vda. Tavárez, dominicanas, poseedoras de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0114360-0 y 001-0113958-2, domiciliadas y residentes en la calle Hernán Suárez núm. 18, ensanche El Cacique, Santo Domingo, Distrito Nacional, en calidad de sucesoras de Víctor Manuel Tavares Castellanos.

Mediante dictamen de fecha 3 de agosto 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.

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 3 de febrero de

2021, integrada por los magistrados Manuel 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.

La Mag. Nancy I. Salcedo Fernández no firma la presente decisión, por haberse deliberado con anterioridad al 6 de abril de 2021, fecha en la cual se integró como jueza miembro de esta Sala.

II. Antecedentes

En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de acuerdo de compraventa de inmueble y reparación por daños y perjuicios, en relación con la parcela núm. 5-A-52-Ref.-9 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, incoada por Mirella Altagracia Solís Castillo contra Eva Hercinia Gautier Vda. Tavárez y Eva Giselle Tavárez Gautier, la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0315-2017-S-00168, de fecha 14 de junio de 2017, mediante la cual rechazó la litis en cuestión, acogió la demanda reconventional y condenó a Mirella Altagracia Solís Castillo al pago de RD\$1,000,000.00, a favor de los sucesores de Víctor Manuel Tavárez Castellanos, por daños morales.

La referida decisión fue recurrida en apelación, de manera principal, por Mirella Altagracia Solís Castillo y, de manera incidental, por Eva Giselle Tavárez Gautier y Eva Hercinia Gautier vda. Tavárez, por la entidad Créditos & Valores, SA. (Reivasa) y por José Amelio Águila Cruz, dictando la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1399-2018-S-00121, de fecha 22 de octubre de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: DECLARA buenos y válidos, en cuanto a la forma, los recursos de apelación incoados, el primero, por la señora Mirella Altagracia Solís Castillo, mediante instancia introductiva de fecha 24 de agosto de 2017; el segundo, por las señoras Eva Giselle Tavares Gautier y Eva Hercinia Gautier, en sus respectivas calidades de cónyuge supérstite y sucesora, del finado Víctor Manuel Tavares Castellanos, debidamente representadas por los letrados Ramón Antonio Then De Jesús y Cristina Altagracia Payano Ramírez, mediante el acto de alguacil núm. 14/2017, instrumentado en fecha 8 de septiembre de 2017, por el curial Stiven Biassell Martínez Santana, de estrados de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; el tercero, por la entidad Créditos & Valores, S. A. (REIVASA), debidamente asistido por el letrado Eugenio B. Jerez López, mediante instancia de fecha 25 de septiembre de 2017 y el cuarto, por el señor José Amelio Águila Cruz, debidamente asistido del letrado Johnny Ernesto Bueno Rijo, mediante instancia introductiva de fecha 25 de septiembre de 2017; recursos en contra de la sentencia núm. 0315-2017-S-00168, dictada en fecha 14 de junio de 2017, por la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, con ocasión de la demanda primitiva interpuesta por la hoy parte recurrente principal, señora Mirella Altagracia Solís Castillo, en nulidad de acuerdo de compraventa de inmueble y reparación de daños y perjuicios, por haber sido canalizados conforme al derecho. **SEGUNDO:** RECHAZA, en cuanto al fondo, las referidas acciones recursivas, por las razones previamente expuestas en la parte considerativa de esta sentencia. **TERCERO:** DECLARA, de oficio, la incompetencia de la Jurisdicción Inmobiliaria para conocer la contestación de que se trata, la cual versa, tal como se ha explicado, sobre asuntos obligaciones, en el ámbito contractual, que es de naturaleza personal y, por tanto, escapa a la competencia de excepción de los tribunales del orden inmobiliario. En ese sentido, ANULA la indicada sentencia núm. 0315-2017-S-00168, dictada el 14 de junio de 2017, por la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional. **CUARTO:** DECLINA el presente expediente, marcado con el número 0315-2017-S-00168, ante la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a fines de que desde aquel órgano sea sorteado, entre las salas que integran dicha jurisdicción de derecho común, el proceso en cuestión. **QUINTO:** REMITE a las partes ante el referido tribunal de derecho común, a fines de que allí se provean como fuere de derecho. **SEXTO:** COMPENSA las costas, por los motivos al respecto vertidos en la parte motivacional de esta sentencia (sic).

III. Medios de casación

La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Violación de derecho de defensa que amerita mi requeriente. **Segundo medio:** Mala aplicación del derecho basado en una desnaturalización de los hechos. **Tercer medio:** Violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil e imprecisión de motivos. **Cuarto medio:** Falta de base legal por ausencia de pruebas justificativas” (sic).

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. Incidente

En cuanto a la admisibilidad el recurso de casación

La parte recurrida solicita en su memorial de defensa, de manera principal, que declare inadmisibile el recurso de casación, sobre la base de las siguientes causas: a) porque la sentencia impugnada fue notificada mediante acto núm. 07/2019, de fecha 9 de enero de 2019, instrumentado por Stiven Biasell Martínez Santana, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, siendo recurrida en casación en fecha 30 de enero de 2019, notificado mediante el acto núm. 141/2019, de fecha 28 de febrero de 2019, instrumentado por el ministerial Francisco Sepúlveda, pudiéndose colegir que se notificó fuera del plazo prefijado por la ley; y b) por haber violado los plazos procesales que disponen la notificación en el término de la octava franca.

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

Conforme con las disposiciones del artículo 82 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, en lo referente al recurso de casación: (...) *el procedimiento para interponer este recurso estará regido por la ley sobre Procedimiento de Casación y los reglamentos que se dicten al respecto.*

De conformidad con las disposiciones del artículo 5 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de la Casación, modificado por la Ley núm. 491-08 del 19 de diciembre de 2008, *el plazo para interponer el recurso de casación es de treinta (30) días a partir de la notificación de la sentencia.*

Es oportuno precisar, que el plazo de la octava franca es el plazo prefijado para los emplazamientos ante los juzgados de primera instancia; que, en materia de casación, el emplazamiento debe cumplir con el plazo dispuesto en el citado artículo 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, por tal razón, se desestima la inadmisibilidad propuesta en el sentido antes indicado.

Aclarado ese aspecto, procederemos a determinar si el recurso de casación fue interpuesto dentro del plazo de ley. En ese sentido, el examen del expediente pone de manifiesto, que la sentencia impugnada fue notificada a la actual parte recurrente a requerimiento de los sucesores de Víctor Manuel Tavárez Castellanos, en fecha 9 de enero de 2019, mediante acto núm. 07/2019, instrumentado por Stiven Biasell Martínez Santana, alguacil de estrados de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; que la actual parte recurrente interpuso su recurso de casación contra la referida sentencia en fecha 30 de enero de 2019, según memorial depositado en esa fecha en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia.

Para el cómputo del indicado plazo se observan las reglas de los artículos 66 y 67 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, conforme con los cuales son aplicadas las reglas del plazo franco, que adiciona dos días sobre la duración normal por no computarse ni el día de la notificación ni el del vencimiento; en ese tenor, el plazo para la interposición del recurso vencía el sábado 9 de febrero de 2019, que al ser no laborable, se extendía hasta el lunes 11 de enero febrero de 2019 y al interponerse en fecha

30 de enero de 2019, fue ejercido dentro del plazo hábil, por lo que se rechaza el incidente presentado y *se procede al examen de los medios de casación que sustentan el recurso.*

Para apuntalar el primer y cuarto medios de casación, los cuales se examinan reunidos por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que en la sentencia impugnada se viola el derecho de defensa de la exponente, por cuanto desconoce las anotaciones y el certificado de título realizado por medio del fraude y la falsedad, haciendo ver una parcialidad en la aplicación de una declinatoria, violatoria de la ley; que la jurisdicción de alzada no establece una relación de los hechos y consideraciones que sustentan su decisión, lo que constituye una flagrante violación, una falta de objetividad y logicidad, limitándose a relatar hechos infundados, que no justifican una buena administración de derecho.

La valoración de los medios 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) que Mirella Altagracia Solís Castillo incoó una litis sobre derechos registrados contra Víctor Manuel Tavárez Castellanos, en nulidad de acto de compraventa de fecha 5 de enero de 1989, suscrito entre los señores Rafael Eduardo Pimentel Caraballo y Linda Margarita Guerrero de Pimentel, actuando como vendedores y Víctor Manuel Tavárez Castellano, como comprador, en relación con la parcela núm. 5-A-52-Ref.-9 del Distrito Nacional núm. 4 del Distrito Nacional, apartamento 1-B del condominio Matilde III, sosteniendo que el referido contrato fue suscrito con el propósito de pagar la hipoteca correspondiente al Banco Central, la suma adeudada de la Constructora Maripilo, SA., y otros compromisos económicos que tenía la pareja matrimonial y tan solo satisfizo lo referente al Banco Central; b) que el tribunal apoderado rechazó la litis bajo el fundamento de que la demandante Mirella Altagracia Solís Castillo no formó parte de la convención cuya nulidad perseguía; c) que inconforme con la decisión, Mirella Altagracia Solís Castillo interpuso recurso de apelación en su contra, sosteniendo sus pretensiones iniciales; acción recursiva que fue rechazada por el tribuna *a quo*, declarando, de oficio, la incompetencia de la jurisdicción inmobiliaria para conocer asuntos de carácter obligacional y, por vía de consecuencia, anuló la sentencia ante él recurrida.

Para fundamentar su decisión la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“Que como puede advertirse, al efecto se ha supeditado el derecho de propiedad a la interpretación y análisis de aspectos estrictamente contractuales, lo cual -como se ha visto- es un asunto de naturaleza personal y, por tanto, ajeno a la competencia de esta Jurisdicción Inmobiliaria. La determinación del cumplimiento de las obligaciones de las partes suscribientes de determinada contratación, o bien la aplicabilidad del principio de relatividad o de oponibilidad a terceros de contratos, como se ha visto, corresponde a los tribunales de derecho común. En efecto, el solo hecho de que esté envuelto en el proceso un inmueble registrado (...) no caracteriza la competencia de los tribunales del orden inmobiliario. Es la naturaleza del petitorio lo determinante en el referido ámbito competencial. Lo que está en juego en la especie es la cuestión de saber si debe anularse o no el consabido acuerdo de compraventa de inmueble, a partir del cumplimiento de las respectivas obligaciones de las partes y a la luz de los principios de relatividad y de oponibilidad a terceros de los contratos” (sic).

Del estudio de la sentencia impugnada se advierte, que el tribunal *a quo*, al examinar la demanda inicial, comprobó que el objeto de la litis era la nulidad del acto de venta de fecha 5 de enero de 1989, suscrito entre los señores Rafael Eduardo Pimentel Caraballo y Linda Margarita Guerrero de Pimentel, actuando como vendedores, y Víctor Manuel Tavárez Castellano, como comprador, por incumplimiento en las condiciones convenidas.

De conformidad con el artículo 3 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario la Jurisdicción Inmobiliaria tiene competencia exclusiva para conocer todo lo relativo a derechos inmobiliarios y su registro; de igual modo, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia es del criterio jurisprudencial que *el solo hecho de que un inmueble o algún derecho real inmobiliario se encuentre registrado, no significa que cualquier asunto litigioso relativo al inmueble deba ser juzgado necesariamente por la*

jurisdicción inmobiliaria, puesto que si lo que se ventila en la demanda es si existe o no un incumplimiento contractual, se estaría frente a una acción personal de la competencia exclusiva de los tribunales de derecho común; tal como lo retuvo el tribunal a quo al comprobar que lo que hay que determinar es si debe anularse o no el acuerdo de compraventa en virtud del alegado incumplimiento de las obligaciones y a la luz de los principios de relatividad y oponibilidad a terceros en relación con los contratos, puesto que quien demanda es un tercero.

Siendo así, esta Tercera Sala considera que el tribunal *a quo* no violó la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario ni incurrió en violación al derecho de defensa de la parte hoy recurrente al declinar el expediente a la jurisdicción civil, puesto que, con su acción no se buscaba la modificación de un derecho registrado, sino que se perseguía la anulación de un contrato porque no se cumplieron las obligaciones incursas en él, examen que escapa a la competencia de la jurisdicción inmobiliaria por ser un asunto de carácter personal.

En ese sentido, el análisis de la sentencia impugnada pone de manifiesto que el tribunal *a quo* hizo una correcta apreciación y relación de los hechos y documentos de la causa, exponiendo motivos suficientes, pertinentes y congruentes, que justifican la decisión adoptada, lo que le ha permitido a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, verificar que, en la especie, se ha hecho una correcta aplicación de la ley, razón por la cual se desestiman los medios examinados.

Apunta la parte recurrente, en el segundo medio de casación, que el tribunal *a quo* no explicó en qué basó su apreciación para declarar la incompetencia de la jurisdicción inmobiliaria, dejando la sentencia carente de base legal, en una franca desnaturalización de los hechos, puesto que la interviniente Asociación Popular de Ahorros y Préstamos no presentó pruebas escritas que demostraran que fue desinteresada del crédito por parte de la recurrente, quien no ha recibido ninguna documentación de descargo y finiquito legal, además de que da por cierto la comparecencia de la parte recurrente en la causa que da lugar al recurso de apelación, juzgando el fondo, lo que hace considerarla como absolutamente contradictoria, faltando a las disposiciones del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

Es oportuno señalar, que mediante la fundamentación de los medios de casación se exponen los motivos o argumentos de derecho, orientados a demostrar que la sentencia impugnada contiene violaciones que justifican la censura casacional, por lo que, atendiendo a su importancia, la correcta enunciación y sustentación de los medios constituye una formalidad sustancial requerida para su admisión.

Del análisis en conjunto del segundo medio y de la sentencia impugnada se advierte que la parte recurrente expone en su desarrollo cuestiones relativas a una falta de base legal para declarar la incompetencia sobre la base de una desnaturalización de hechos, señalando que no se demostró que la parte interviniente Asociación Popular de Ahorros y Préstamos no presentó pruebas de que fue desinteresada, entidad que no fue parte en el proceso seguido ante las jurisdicciones de fondo ni los hechos aquí expuestos forman parte del litigio, lo que lleva al razonamiento de esta corte que, aunque señala aspectos relativos a la competencia, no se refieren particularmente a la sentencia hoy impugnada, por lo que el medio examinado se declara inadmisibles.

Para apuntalar su tercer medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* no cumplió con su obligación de contestar todos los puntos de las conclusiones en la parte dispositiva de la decisión, por lo que existe una contradicción entre los motivos y el dispositivo de la sentencia impugnada y ha sido juzgado que esta formalidad es sustancial y conlleva como sanción la casación de la sentencia, por violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

De lo anteriormente transcrito, se aprecia que la parte recurrente no ha señalado cuáles puntos de las conclusiones por ella propuestas ante los jueces del fondo no fueron contestadas, limitándose a establecer que hay una falta de motivación por el vicio invocado y que existe una contradicción entre los motivos y el dispositivo. En este orden, ha sido establecido que *...no basta con indicar en el memorial de casación la*

violación de un principio jurídico o de un texto legal, sino que es preciso indicar en qué ha consistido la violación o desconocimiento de la regla de derecho inobservada mediante el desenvolvimiento de razonamientos jurídicos atendibles, lo que no ha ocurrido en la especie, situación esta que no permite determinar si en la especie hubo o no la violación alegada.

En otro orden, conviene precisar, que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia verifica que existe una contradicción en el dispositivo, toda vez que el tribunal *a quo* rechazó los recursos de apelación de los que estaba apoderado y luego, anuló la sentencia de oficio.

En ese tenor, ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia que *el vicio de contradicción se configura cuando las afirmaciones que se pretenden contradictorias sean de forma tal que la existencia de una excluya o aniquile la posibilidad o existencia de la otra*; que de lo anterior se colige que al ser el tribunal *quo* incompetente para conocer la demanda, lo propio era limitarse a anular la sentencia por no ser la jurisdicción inmobiliaria competente para conocer la contestación, como consignó en el tercer ordinal del dispositivo, sin indicar que rechazaba los recursos de apelación; que en esas atenciones, se constata que a pesar de que el segundo ordinal resulta contrario a lo decidido, tal situación no influye en la decisión adoptada, en tanto fue declarada la nulidad de la sentencia bajo las motivaciones consignadas por el tribunal *a quo*, por lo que procede casar de oficio por vía de supresión y sin envío, por no quedar nada que juzgar, el ordinal segundo contenido en el dispositivo de la sentencia impugnada.

Cuando ambas partes sucumben respectivamente en algunos puntos, se podrán compensar las costas, de conformidad con lo que establece el artículo 65 de la Ley núm. 3726-53, de fecha 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación.

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 sobre la base de los motivos expuestos dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: Casa de oficio, por vía de supresión y sin envío, el ordinal segundo de la sentencia núm. 201902218 de fecha 31 de octubre de 2019, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Mirella Altagracia Solís Castillo, contra la sentencia núm. 1399-2018-S-00121, de fecha 22 de octubre de 2018, dictada por la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

TERCERO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, 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.

www.poderjudici