
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 15 de diciembre de 2011.

Materia: Tierras.

Recurrente: Caribbean Construction Management, C. por A.

Abogada: Licda. Aida Altagracia Alcántara Sánchez.

Recurrido: Maledis Global Corporation, S. A.

Abogados: Licdos. Obispo Encarnación, Felipe Gómez Taveras, Dres. Ángel De la Rosa Vargas y José Abel Deschamps Pimentel.

TERCERA SALA

Rechaza

Audiencia pública del 2 de septiembre de 2015.

Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Caribbean Construction Management, C. por A., sociedad comercial organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, debidamente representada por su presidente Lic. Melchor Antonio Alcántara Damirón, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0151236-6, domiciliado y residente en la Av. Lope de Vega núm. 55, suite 204 (segunda planta), Ensanche Naco, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 15 de diciembre de 2011, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Obispo Encarnación, por sí y por el Lic. Felipe Gómez Taveras y los Dres. Angel De la Rosa Vargas y José Abel Deschamps Pimentel, abogados de los recurridos;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 13 de febrero de 2012, suscrito por la Licda. Aida Altagracia Alcántara Sánchez, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0047620-9, abogada de la recurrente, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 4 de abril de 2012, suscrito por el Lic. Felipe Gómez Taveras y los Dres. Angel De la Rosa Vargas y José Abel Deschamps Pimentel, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-1018207-8, 001-0728585-0 y 047-0059826-3, respectivamente, abogados de los recurridos;

Que en fecha 8 de julio de 2015, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Alvarez, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 31 de agosto de 2015, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama, en su indicada calidad, al magistrado Francisco Antonio Ortega Polanco, Juez de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de

casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que se refiere constan como hechos precisos los siguientes: a) que con respecto a la Litis sobre Derechos Registrados, relativa al Solar núm. 004-20499, de la Manzana núm. 2696, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Sala I, dictó en fecha 27 de abril de 2010, la sentencia incidental núm. 20101487, cuyo dispositivo es el siguiente: **"Primero:** Declara en cuanto a la forma, buena y valida, la excepción de incompetencia material planteada por la Licda. Aida Alt. Alcántara, actuando en representación de la compañía Caribbean Construction Management, C. por A.; **Segundo:** Declara, en cuanto al fondo, la incompetencia de este tribunal para conocer de la demanda incoada mediante instancia de fecha 27 de octubre de 2008, suscrita por el Licdo. Angel de la Rosa Vargas, en representación de Maledis Global Corporation, S. A., mediante el cual apoderan al juez de Jurisdicción Original para el conocimiento de la Litis sobre Terreno Registrado, referente al apartamento núm. 15 del Condominio Ocean Tower, edificado sobre el solar 004-20499 de la manzana 26961 del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional, en tal virtud remite el presente caso por ante el Juzgado de Primera Instancia de derecho común del Distrito Nacional, para su conocimiento y fallo; **Tercero:** Condena a la razón social Maledis Global Corporation, S. A., al pago de las costas del procedimiento a favor y en provecho de la Licda. Aida Alt. Alcántara, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte"; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión por Maledis Global Corporation, S.A., mediante instancia depositada en fecha 3 de agosto de 2010, suscrito por los abogados de la recurrente, Lic. Felipe Gómez Taveras y los Dres. Angel de la Rosa Vargas y José Alberto Deschamps Pimentel, para decidir este recurso el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, dictó en fecha 15 de diciembre de 2011, la sentencia que hoy se recurre en casación, cuyo dispositivo es el siguiente: **"Primero:** Acoge en cuanto a la forma y el fondo el recurso de apelación interpuesto en fecha 3 de agosto de 2010 por el Lic. Felipe Gómez Taveras y los Dres. Angel de la Rosa Vargas y José Abel Deschamps Pimentel, en representación de la empresa Maledis Global Corporation, S. A., debidamente representada por la señora Mary Nieves Gonzáles Rodríguez; **Segundo:** Revoca en todas sus partes la sentencia incidental núm. 20101487, dictada en fecha 27 de abril de 2010, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en ocasión de demanda en ejecución de contrato y transferencia en virtud de promesa de venta con relación al Solar núm. 004-20499 de la manzana núm. 2696 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, apartamento núm. 15, Condominio Ocean Tower; **Tercero:** Ordena el envío del expediente a la Sala núm. 1 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, a fin que el mismo continúe la instrucción y fallo del asunto de que fue apoderado; **Cuarto:** Condena a la parte recurrida Caribbean Construction Management, C. por A., debidamente representada por su Presidente, Lic. Melchor Antonio Alcántara Dameron y a los señores Ventura Flores de León y Juan José Ysmael Liriano Liriano, al pago de las costas con su distracción en provecho del abogado de la parte recurrente, Lic. Felipe Gómez Taveras y los Dres. Angel de la Rosa Vargas y José Abel Deschamps Pimentel quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte";

Considerando, que en su memorial de casación la recurrente propone los siguientes medios contra la sentencia impugnada, a saber: **Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa; **Segundo Medio:** Insuficiencia de motivos, violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil y falta de base legal; **Tercero:** Errónea aplicación de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario;

En cuanto a los medios de inadmisión propuestos por la parte recurrida.

Considerando, que la parte recurrida plantea en su memorial de defensa dos medios de inadmisión en contra del presente recurso de casación, los que deben ser examinados previamente por esta Tercera Sala por tratarse de una cuestión previa y elemental que puede incidir sobre la suerte del presente recurso de casación;

Considerando, que en el primer medio de inadmisión la recurrida alega que dicho recurso es inadmisibile y para justificar su pedimento alega que la notificación del memorial de casación y el auto de emplazamiento contenida

en el acto núm. 072/2012 resulta nula en razón de que no fue notificado ni al domicilio social y asiento principal de esta empresa ni a la persona de su representante o en su domicilio ni en manos de un socio de la misma, como lo prevé el artículo 69 del Código de Procedimiento Civil; que en la notificación de dicho acto se hace constar que el alguacil se trasladó al domicilio social de esta empresa sito en la calle Presa de Taveras núm. 123 del Sector El Millón, y sin indicar con la persona con quien habló, se trasladó a la Avenida Núñez de Cáceres esquina Camila Henríquez Ureña, del Sector Mirador Norte donde se hizo constar haber hablado con el Dr. Abel Deschamps, abogado que suscribe el presente memorial, el cual no ha recibido dicho acto conforme a la ubicación de su estudio profesional que se puede apreciar en el encabezamiento de la presente instancia; que al haberse producido esta violación de carácter procesal sustancial debe ser pronunciada la inadmisibilidad del presente recurso como consecuencia de la nulidad del emplazamiento que debió haber sido notificado con estricto apego a las disposiciones del artículo 6 de la ley sobre procedimiento de casación;

Considerando, que al examinar el acto núm. 072/2012 del 24 de febrero de 2012, mediante el cual la recurrente Caribbean Construction Management, C. por A., emplazó a la hoy recurrida Maledis Global Corporation, S. A., se advierte que el primer lugar donde se trasladó el ministerial actuante fue a la calle Presa de Taveras núm. 123 del Sector El Millón del Distrito Nacional, y que si bien es cierto que tal como alega la solicitante, en dicho traslado no se hizo constar con quien se habló, no menos cierto es que en dicha parte el acto remite a una nota que figura al dorso y en la cual el ministerial actuante explica que al trasladarse a la indicada dirección le informaron que en ese lugar no existía la empresa requerida, sino que en dicho lugar funcionaba la empresa Grupo Multiservicios Kamalia y que el nuevo domicilio de la empresa requerida se encontraba en la Avenida Núñez de Cáceres, esquina Camila Henríquez Ureña núm. 106, segundo piso, apartamento o local núm. 2-A, Mirador Norte, lugar donde expresó dicho ministerial que procedió a trasladarse siendo recibido dicho acto en ese lugar por Abel Deschamps quien le informó que era abogado de la requerida y en cuyas manos expresó el alguacil que dejó copia de dicho acto;

Considerando, que siendo este acto un documento público que merece fe hasta inscripción en falsedad y visto que independientemente de las irregularidades que el mismo pueda contener según lo alegado por la hoy recurrida, dicho acto cumplió con su objetivo, ya que dicha recurrida pudo defenderse oportunamente y prueba de esto es que en el expediente figura su memorial de defensa en respuesta a los agravios presentados por la recurrente en su memorial de casación y dado a que en esta materia también opera el principio general del derecho común de que no hay nulidad sin agravio, esta Tercera Sala entiende procedente rechazar este pedimento de inadmisibilidad propuesto por la impetrante, al no existir ninguna lesión sobre el derecho de defensa de la solicitante;

Considerando, que en el segundo medio la recurrida alega que el recurso resulta inadmisibile al tratarse de una sentencia que recae sobre un incidente de competencia, por lo que la impetrante entiende que la misma no es susceptible de ser recurrida en casación conforme a lo previsto por el artículo 64 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario que en su parte in fine establece que la decisión que dicte el tribunal de la jurisdicción inmobiliaria apoderado de una excepción de incompetencia se impone a las partes;

Considerando, que al examinar este medio de inadmisión propuesto por la recurrida, así como la parte in fine del indicado artículo 64 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, esta Tercera Sala ha podido advertir que la referida disposición lo que procura es que la jurisdicción que resulte competente, proceda sin mayor dilación al conocimiento del caso; lo que en modo alguno implica que el recurso de casación quede suprimido en este tipo de decisiones; además, dicho texto no colide con las disposiciones de la Ley sobre Procedimiento de Casación, como erróneamente entiende la impetrante, ya que si se observan las disposiciones combinadas de los artículos 1 y 5 de la citada ley sobre procedimiento de casación se puede establecer que la sentencia intervenida en la especie, es susceptible de ser recurrida en casación al tratarse de una sentencia que decidió en segunda instancia sobre el recurso de apelación interpuesto contra una sentencia incidental sobre competencia, no encontrándose este tipo de sentencia excluida del recurso de casación, puesto que dichos artículos no hacen ninguna excepción ni distinción al respecto, por lo que también procede rechazar el segundo medio de inadmisión propuesto por la parte recurrida, sin que tenga que hacerse constar en el dispositivo de la presente sentencia, lo que habilita a esta

Sala para conocer el fondo del presente recurso de casación;

En cuanto al recurso de casación.

Considerando, que en el desarrollo de los medios planteados por la parte recurrente que se reúnen para su examen por su estrecha relación, se alega en síntesis lo siguiente: “que en el presente caso se trata de una litis sobre derechos registrados originalmente interpuesta por la hoy recurrida en la que pretendía que le fuera ejecutado un contrato de opción de compra de fecha 13 de agosto de 2004, y otros pedimentos accesorios relativos a otro contrato suscrito entre la recurrente y otros adquirientes de la misma torre, y en esta litis la hoy exponente presentó una excepción de incompetencia que fue acogida por el tribunal de primer grado, siendo apelada dicha sentencia por la hoy recurrida, resultando revocada por el Tribunal Superior de Tierras mediante la sentencia objeto del presente recurso, sin observar que el aludido contrato de opción a compra de apartamento en la torre residencial Ocean Park Tower suscrito entre la recurrente y la hoy recurrida, no ha sido inscrito en el registro de títulos y que el objeto de la demanda original interpuesta por la hoy recurrida era que el tribunal ordenara la ejecución de un contrato de opción a compra y sobre el cual existía controversia entre las partes en la interpretación y aplicación de diversas cláusulas del mismo, estando en discusión una obligación de hacer sobre un contrato de opción a compra que no está inscrito en el registro de títulos, de donde resulta que contrario a lo establecido por el tribunal a-quo, la controversia fundamental existente entre las partes es sobre el apartamento 15, razón por la cual como la discusión es sobre la ejecución de las cláusulas de dicho contrato, esta atribución es de la competencia exclusiva de los tribunales de derecho común contrario a lo decidido por la Corte a-qua que incurrió en desnaturalización de los hechos al establecer en su sentencia que el tribunal de primer grado realizó una incorrecta aplicación de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario al declararse incompetente, porque la acción de que fue apoderado no es una demanda personal sino de carácter real-inmobiliario; sin embargo, quien incurrió en una apreciación errónea fue el Tribunal Superior de Tierras al revocar la sentencia de primer grado y declarar su competencia”;

Considerando, que alega por ultimo la recurrente: “que el tribunal a-quo dictó una sentencia con motivos insuficientes que revela que no ponderó en todo su alcance el objeto de la demanda originalmente intentada por la hoy recurrida, pues al establecer en el único considerando que motiva su decisión, que en la especie se trataba de una acción real-inmobiliaria y no de carácter personal, dicho tribunal desconoció que lo pretendido por la hoy recurrida era el reconocimiento o protección de un derecho personal basado en un contrato, ya que en su acto introductivo de instancia dicha recurrida alegó que la hoy exponente no había cumplido las obligaciones del contrato de opción a compra cuya ejecución se perseguía ante dicho tribunal, sobre uno de los apartamentos de la indicada torre que no estaba especificado en dicho contrato, por lo que estaba en discusión; por lo que al dictar su decisión y establecer su competencia, dicho tribunal incurrió en una errónea aplicación de la Ley núm. 108-05, al no tomar en cuenta que la jurisdicción inmobiliaria es un tribunal de excepción cuya competencia material y de atribución está expresamente establecida por dicha ley en su artículo 29 y siguientes; que para poder establecer si ha habido o no violación al contrato de opción de compra, este asunto debe ser ponderado en toda su extensión por un tribunal ordinario que es el único al que la ley le atribuye esa competencia, toda vez que lo que existe es una controversia en lo relativo al apartamento y su selección en la forma y tiempo específicos, lo cual no es de la competencia de la jurisdicción inmobiliaria, contrario a lo decidido por el tribunal a-quo por lo que debe ser casada su decisión”;

Considerando, que al examinar la sentencia impugnada se advierte que para revocar la sentencia de jurisdicción original que declaró la incompetencia de la jurisdicción inmobiliaria para conocer sobre la litis originalmente intentada por la hoy recurrida y decidir por contrario imperio que esta jurisdicción resulta competente, el Tribunal Superior de Tierras, estableció el razonamiento siguiente: “que la jurisdicción de primer grado pronunció de oficio su incompetencia para conocer del asunto de que fue apoderado, por estimar que la demanda iniciada por la recurrente se trata de una acción eminentemente personal de la competencia de los tribunales ordinarios; sin embargo, este Tribunal entiende que se realizó una incorrecta aplicación de la Ley núm. 108-05 e de Registro Inmobiliario, ya que la acción de que fue apoderado no se trata de una demanda de carácter personal de la competencia de los tribunales ordinarios, sino de una acción de carácter real inmobiliario por la cual

se persigue la transferencia de derechos registrados, en virtud de una promesa de venta del inmueble objeto del apoderamiento, además que se procura la cancelación de derechos registrados; que al dirigirse la acción interpuesta por la parte apelante a lo antes señalado con relación a los derechos de propiedad del inmueble objeto del apoderamiento, se trata de una genuina litis sobre terrenos registrados porque la referida solicitud y reclamaciones que hace la parte obliga a mantener o modificar un derecho registrado, que cae dentro de la competencia exclusiva del Tribunal de Tierras, por lo que este tribunal entiende que el juez a-quo hizo una incorrecta apreciación de los hechos y documentos del proceso, y resultando de rigor su revocación en todas sus partes”;

Considerando, que los argumentos anteriormente transcritos revelan, que contrario a lo alegado por la recurrente, el Tribunal Superior de Tierras actuó conforme a derecho al revocar la decisión de primer grado y decidir que la jurisdicción inmobiliaria resultaba competente para juzgar la presente litis, efectuando dichos jueces una buena aplicación de las reglas que regulan la competencia de atribución de la jurisdicción inmobiliaria, sin incurrir en los vicios denunciados por la recurrente; que conforme a lo previsto por la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, la jurisdicción inmobiliaria tiene competencia exclusiva para conocer de todo lo relativo a derechos inmobiliarios y su registro en la República Dominicana y del razonamiento expuesto en dicha sentencia se puede advertir que dichos jueces retuvieron la competencia de esta jurisdicción al comprobar que la acción de la que fueron apoderados no era una demanda de carácter personal de la competencia de los tribunales ordinarios, sino que pudieron constatar que era una acción de carácter real inmobiliaria (acción In-rem) y para justificar este razonamiento, los jueces del Tribunal Superior de Tierras, manifestaron en su sentencia: “que con la presente acción se persigue la transferencia de derechos registrados, en virtud de una promesa de venta del inmueble objeto del apoderamiento, además que se procura la cancelación de derechos registrados; que al dirigirse la acción interpuesta por la parte apelante a lo antes señalado con relación a los derechos de propiedad del inmueble objeto del apoderamiento, se trata de una genuina litis sobre terrenos registrados, porque la referida solicitud y reclamación que hace la parte, obliga a mantener o modificar un derecho registrado, que cae dentro de la competencia exclusiva del Tribunal de Tierras”;

Considerando, que en consecuencia, esta Tercera Sala tiene la opinión de que las consideraciones expuestas por el tribunal a-quo para decidir que la jurisdicción inmobiliaria resultaba competente, resultan atinadas por enmarcarse dentro de la competencia de atribución de esta jurisdicción, ya que para declararse competentes, dichos jueces observaron que se perseguía la ejecución de derechos en virtud de una promesa de venta del inmueble objeto de la litis, donde se procuraba la cancelación de derechos registrados y por lo tanto, con dicha litis se perseguía la modificación del estatus jurídico de un inmueble en el sistema registral, lo que incuestionablemente le confiere competencia a la jurisdicción inmobiliaria, tal como fuera estatuido por dichos jueces;

Considerando, que además entiende esta Tercera Sala, que si bien es cierto que el asunto se originó a partir de un contrato de opción de compra y de su ejecución, lo que en principio constituye una demanda personal derivada de una obligación de hacer, no menos cierto es que al examinar la sentencia impugnada se puede advertir, que el objeto de la presente litis, traspasó el ámbito de lo personal, ya que la entonces demandante y hoy recurrida no procuraba daños y perjuicios derivados de dicha inexecución, sino que el objeto procurado por la misma era la transferencia de derechos registrados en virtud de dicha promesa de venta del inmueble en litis, así como la cancelación de derechos registrados en provecho de terceros a quienes la hoy recurrente les vendió el inmueble y que fueron llamados en intervención forzosa por la hoy recurrida, tanto en primer grado como ante la Corte A-qua, por entender que hubo simulación en dicha venta; por lo tanto resulta evidente, que tal como fue advertido por los jueces del tribunal superior de tierras, en la especie se trata de una autentica litis sobre derechos registrados, ya que el objeto perseguido con la misma se contrae a modificar un derecho o inmueble registrado, tal como lo establece el artículo 28 de la indicada ley al definir este tipo de litis y otorgarle en su artículo 29, competencia exclusiva a los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria para decidir sobre las mismas; que por otra parte, debe observarse que de acuerdo al principio general de competencia consagrado por el artículo 3 de la citada ley, en su párrafo I, solo excluye de la competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria, a los casos de embargos inmobiliarios y los

mandamientos de pagos tendentes a esos fines, los que de acuerdo a dicho artículo son de la competencia exclusiva de los tribunales ordinarios, lo que evidentemente no aplica en el caso juzgado en la especie;

Considerando, que en consecuencia, al decidirlo así y declarar la competencia de la jurisdicción inmobiliaria para decidir sobre la presente litis, revocando la sentencia de primer grado que decidió lo contrario y remitiendo el asunto ante dicha jurisdicción para que continuara su instrucción, el Tribunal Superior de Tierras decidió correctamente, estableciendo en su sentencia motivos suficientes y pertinentes que la respaldan, que conduce a que esta Tercera Sala pueda apreciar que los jueces que suscribieron este fallo se ajustaron para determinar su competencia a la normativa inmobiliaria y a su esfera natural de atribución, lo que permite validar su decisión; por tales razones se rechazan los medios que se examinan, así como el presente recurso de casación por ser improcedente y mal fundado;

Considerando, que toda parte que sucumbe en casación será condenada al pago de las costas, ya que así lo establece el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, pero como en la especie, han sucumbido las dos partes, al haber sido rechazados los medios de inadmisión propuestos por la parte recurrida, por tales razones esta Tercera Sala entiende equitativo ordenar que dichas costas sean compensadas.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Caribbean Construction Management, C. por A., contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 15 de diciembre de 2011, en relación con el Solar núm. 004-20499, Manzana núm. 2696, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Apartamento núm. 15, Condominio Ocean Tower, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Compensa las costas.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 2 de septiembre de 2015, años 172° de la Independencia y 153° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Alvarez.

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.poderjudicial.gob.do