

SENTENCIA DEL 30 DE MARZO DE 2016, NÚM. 46

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 12 de enero de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrente: María Alexandra Ureña.

Abogados: Licdos. Elvin Rafael Santos Acosta, Luis Manuel Santos Luna y Elvin Rafael Santos Luna.

Recurridos: Jefry Rafael Arias Mirabal y Argentina Antonia Grullón Batista de Arias.

Abogados: Lic. Nelson de Jesús Rodríguez Martínez y Dr. Genaro Antonio Rodríguez Martínez.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 30 de marzo de 2016.

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 María Alexandra Ureña, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0044876-4, domiciliada y residente en la calle José Valdez núm. 12, Urbanización El Dorado II, de la ciudad de Santiago de los Caballeros y Germán Antonio Rosado, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0042316-3, domiciliado y residente en la ciudad de Santiago de los Caballeros, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 12 de enero de 2015, 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. Nelson de Jesús Rodríguez Martínez, por sí y por el Dr. Genaro Antonio Rodríguez Martínez, abogados de los recurridos Jefry Rafael Arias Mirabal y Argentina Antonia Grullón Batista de Arias;

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 mayo de 2015, suscrito por los Licdos. Elvin Rafael Santos Acosta, Luis Manuel Santos Luna y Elvin Rafael Santos Luna, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 031-0108781-9, 031-0106828-0 y 031-0319453-0, respectivamente, abogados de los recurrentes, mediante el cual proponen los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 19 de junio de 2015, suscrito por el Dr. Genaro Antonio Rodríguez Martínez y el Lic. Nelson de Jesús Rodríguez, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 031-0106786-0 y 031-0110202-2, respectivamente, abogados de los recurridos;

Que en fecha 2 de marzo de 2016, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Edgar Hernández Mejía, en funciones de Presidente; Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Alvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 28 de marzo de 2016, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo en su indicada calidad,

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 ella se refiere, consta lo siguiente: **a)** que con motivo de una Litis sobre Derechos Registrados, en relación a la Parcela núm. 861, del Distrito Catastral núm. 8 del municipio y provincia de Santiago, la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega, dictó su sentencia núm. 2010-0381, de fecha 1° de octubre de 2010, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Declara la incompetencia de atribución, en razón de la materia, de este tribunal para fallar el presente proceso, ya que el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Vega, únicamente tiene aptitud legal; **Segundo:** Remite a las partes por ante el tribunal de derecho común correspondiente; **Tercero:** Ordena comunicar este resolución a la Registradora de Títulos del Departamento de La Vega, Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, y demás partes interesadas, para sus conocimientos y fines de lugar correspondientes”; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “En cuanto al medio de inadmisión: **Único:** Rechazar como al efecto lo hace el medio de inadmisión presentado por la parte recurrida, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia y por improcedentes, mal fundados y carentes de base legal; En cuanto al fondo: **Primero:** Acoge tanto en la forma como en el fondo el recurso de apelación interpuesto en fecha veintiuno (21) del mes de marzo del año dos mil trece (2013) suscrito por los señores Jeffry Rafael Arias Mirabal y Argentina Antonia Grullón Batista de Arias, suscrita por el Dr. Genaro Antonio Rodríguez Martínez y Lic. Nelson de Jesús Rodríguez Martínez, contra la decisión núm. 2010-0381, de fecha primero (1°) del mes de octubre del año Dos Mil Diez (2010), emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Sala I, La Vega, relativa a la litis sobre derechos registrados, referente a la Parcela núm. 861, del Distrito Catastral núm. 8, del municipio y provincia de Santiago, por procedente y bien fundamentado; **Segundo:** Revoca la decisión núm. 2010-0381, de fecha primero (1°) del mes de octubre del año Dos Mil Diez (2010), emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Sala I, La Vega, relativa a la litis sobre derechos registrados, referente a la Parcela núm. 861, del Distrito Catastral núm. 8, del municipio y provincia de Santiago y actuando por propia autoridad y contrario imperio declara la competencia del Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria y ordena el envío del presente expediente por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago Sala I para que continúe conociendo del fondo del mismo; **Tercero:** Compensa las costas ya que la jueza a-quo declaró su incompetencia de oficio”;

Considerando, que la parte recurrente propone en su recurso de casación, los medios siguientes: **“Primer Medio:** Violación al artículo 3, Principios II y VIII de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, violación al artículo 101 del Reglamento de los Tribunales de Tierras, violación al artículo 38 del Reglamento General de Registro de Títulos, modificado por Resolución núm. 1737 del 12 de julio de 2007, artículo 5 de la Ley núm. 596, que establece un Sistema para las Ventas Condicionales de Inmuebles, los artículos 1315, 1134, 1582 y 1599 del Código Civil Dominicano; **Segundo Medio:** Falta de motivos; **Tercer Medio:** Illegitimidad; **Cuarto Medio:** Violación al derecho de propiedad, artículos 51, 68 y 69 de la Constitución Dominicana”;

Considerando, que en el desarrollo de sus medios del recurso, los cuales se examinan conjuntamente por convenir a la solución del caso, los recurrentes alegan en síntesis, lo siguiente: “Que los recurridos debieron iniciar sus supuestas reclamaciones por incumplimiento del contrato condicional de venta verbal, por el tribunal de derecho común, pues estamos frente a una demanda por deudas, por venta o por una demanda a precio alzado en virtud de los artículos 1779 y siguientes del Código Civil Dominicano, que tiene competencia absoluta el tribunal común, no el Tribunal de Tierras de jurisdicción Original; que el Tribunal a-quo confunde la competencia de que el juez de primer grado únicamente tiene aptitud legal, es decir capacidad jurídica para lo que se solicita, debiendo existir obligación contractuales, más bien un contrato bajo firma privada que se demuestre la venta del inmueble en litis; que los documentos no fueron analizados, pues se fundamentan en pagos realizados, terminación de una construcción y deudas pendientes por pagar, ya que acordaron construir y entregar la vivienda, no vivirla con su familia como lo han hecho y la pruebas no amerite la competencia del Tribunal de Tierras; que el Tribunal a-quo

sólo se limita a expresar que es competente, sin establecer motivos de derechos y con lógica jurídica que le atribuye al Tribunal de Tierras, ya que los demandantes en sus pretensiones alegan asuntos personales, persiguiendo la ejecución de un contrato verbal, inexistente entre las partes, reclamando sus pretensiones mediante recibos de ingresos, la entrega de dinero a nombre de Germán A. Rosado Ramírez, donde supuestamente le hace valer venta del inmueble en cuestión o no sería una deuda personal ya pagada”;

Considerando, que en cuanto el tribunal de primer grado había declarado su incompetencia para conocer y fallar la litis de que se trata, el Tribunal a-quo para revocar dicha decisión expuso lo siguiente: “a) que el juez de primer grado hizo una mala interpretación de los hechos, ya que conforme a su fallo declara, que el tribunal únicamente tiene aptitud legal, lo cual está conforme a la verdad, pero fundamentado en que las pretensiones del demandante, están al amparo del derecho común, y que aún existiendo un derecho registrado envuelto en el asunto, sus pretensiones están contenidas en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, y que el caso es relativo a la entrega de la cosa vendida, a lo que de oficio declaró la incompetencia al amparo del artículo 20 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978; b) que la jueza no tomó en cuenta las conclusiones de las partes, que indicaban que los señores Jeffrey R. Arias y Argentina A. Grullón, existió un contrato de compraventa verbal a su favor, con los señores Germán Rosado y Alexandra María Ureña, de una casa de dos niveles, por el precio de Un Millón Cien Mil Pesos, según lo establecen los recibos y relaciones de cuentas depositadas en el tribunal; c) que los señores Jeffrey R. Arias y Argentina A. Grullón solicitaron que se declarara y reconociera la existencia de un acto de compraventa, además, solicita la entrega del inmueble, la cancelación del Certificado de Título del inmueble en litis y que en su lugar se expida un nuevo Certificado de Título sobre el mismo inmueble a los compradores, además, que se ordene la inscripción del privilegio del vendedor no pagado a favor de Germán A. Rosado y Alexandra María Ureña por el monto de Trescientos Setenta y Cinco Mil Pesos, que es la porción de precio que falta por pagar a los compradores y que no ha querido recibir la parte vendedora, y que además, sea declarada buena la experticia caligráfica que rindió el Instituto Nacional de Ciencias Forenses sobre la decisión de este tribunal, así como el desalojo del inmueble, lo que hace que, el asunto de que se trata sea una verdadera litis sobre terrenos registrados, contemplada en los artículos 28 y 29 de la Ley núm. 108 de Registro Inmobiliario, la cual define como el proceso contradictorio que se introduce ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, en relación con un derecho o inmueble registrado y atribuye competencia a estos fines”;

Considerando, que de las precedentes comprobaciones en la que expresa el Tribunal a-quo haberla hecho en base al estudio de la sentencia de primer grado y a las conclusiones de las partes, esta Suprema Corte de Justicia ha podido determinar, que tratándose de una litis sobre derechos registrado, como en el caso de la especie, en la que se persigue validar de un supuesto contrato verbal de compraventa, que aún tenga un carácter civil y de índole personal, por cuanto se trate del “reconocimiento de una venta, la entrega del inmueble en litis y una experticia caligráfica”, la competencia es de la Jurisdicción Inmobiliaria, toda vez que ha quedado demostrado, que dentro de las pretensiones alegadas, además de la señaladas, se incluyen la “cancelación del Certificado de Título que ampara los derechos de los supuestos vendedores sobre el inmueble en litis y la de expedir un nuevo Certificado de Título sobre el mismo inmueble a los supuestos compradores, así como la inscripción del privilegio del vendedor no pagado”; que siempre que se interponga una demanda con la intención de constituir, transmitir, declarar, modificar o extinguir derechos reales sobre inmuebles, es competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria, por constituir una verdadera litis sobre derechos registrados, y que por el efecto de la decisión que intervenga, pudiera generar registros de derechos por ante la Jurisdicción Inmobiliaria; que en ese orden, por disposición normativa los casos que se señalan expresamente como incompetencia de atribución, son los que rige el párrafo I del artículo 3 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, que dispone que sólo en los aspectos inherentes a los embargos inmobiliarios, es de la competencia exclusiva de los tribunales ordinarios y no de la jurisdicción inmobiliaria, lo que no ocurre en el presente caso; por tales motivos, al declarar el Tribunal a-quo la competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria para conocer y fallar el caso de que se trata, y haber ordenado el envío del expediente por ante la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Original de Santiago, para que continúe conociendo del fondo del mismo, hizo una correcta interpretación de la ley, en consecuencia, procede rechazar los medios examinados, y con ellos, el presente recurso de casación;

Considerando, que toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas, de conformidad con el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por María Alexandra Ureña y Germán Antonio Rosado, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, de fecha 12 de enero de 2015, en relación a la Parcela número 861, del Distrito Catastral núm. 8, del municipio y provincia de Santiago, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas, distrayendo las mismas a favor del Dr. Genaro Antonio Rodríguez Martínez y del Lic. Nelson de Jesús Rodríguez Martínez, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

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 30 de marzo de 2016, años 173° 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. Mercedes A. Minervino, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

www.poderjudici