

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 18 de enero de 2001.

Materia: Civil.

Recurrente: Enemencio Sánchez Guerrero.

Abogados: Dres. Santiago Sosa Castillo y Ramón Abreu.

Recurridos: Pantaleón Rijo y Gil Rijo Sánchez.

Abogados: Dres. Mario Carbuccia Ramírez y Ángel Mario Carbuccia A.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Casa.*

Audiencia pública del 28 de febrero de 2017.

Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre los recursos de casación interpuestos por Enemencio Sánchez Guerrero, dominicano, mayor de edad, casado, hacendado, titular de la cédula de identidad personal núm. 9906, serie 28, domiciliado y residente en la calle Mercedes Pillier núm. 23, de la ciudad de Higüey, el primero, contra la sentencia núm. 291-99, de fecha 3 de mayo de 1999, y el segundo, contra la sentencia núm. 11-2001, de fecha 18 de enero de 2001, ambas dictadas por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, cuyos dispositivos se copian más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Santiago Sosa Castillo, actuando por sí y por el Dr. Ramón Abreu, abogados de la parte recurrente, Enemencio Sánchez Guerrero;

Oído el dictamen del magistrado procurador general de la República, el cual termina: “Dejar a la soberana apreciación de la Suprema Corte de Justicia, la solución del asunto de que se trata”;

Oído el dictamen del magistrado procurador adjunto de la República (abogado ayudante interino), el cual termina: “Único: Que procede RECHAZAR el Recurso de Casación interpuesto a la (sic) Sentencia Civil No. 11-2001, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, en fecha 18 de enero del año 2001”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 5 de julio de 1999, suscrito por los Dres. Santiago Sosa Castillo y Ramón Abreu, abogados de la parte recurrente, Enemencio Sánchez Guerrero, en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 21 de julio de 1999, suscrito por los Dres. Mario Carbuccia Ramírez y Ángel Mario Carbuccia A., abogados de la parte recurrida, Pantaleón Rijo y Gil Rijo Sánchez;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 30 de enero de 2001, suscrito por los Dres. Ramón Abreu y Santiago Sosa Castillo, abogados de la parte recurrente, Enemencio Sánchez Guerrero, en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 13 de febrero de 2001, suscrito por los Dres. Mario Carbuccia Ramírez y Ángel Mario Carbuccia A., abogados de la parte recurrida, Pantaleón Rijo y Gil Rijo Sánchez;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana, es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 5, 20 y 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008;

La CORTE, en audiencia pública del 18 de octubre de 2000, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Margarita Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc y Ana Rosa Bergés Dreyfous, asistidos de la secretaria;

La CORTE, en audiencia pública del 11 de julio de 2001, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Margarita Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc y Ana Rosa Bergés Dreyfous, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado en fecha 7 de febrero de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, en función de presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, y a los magistrados Dulce María Rodríguez de Goris y José Alberto Cruceta Almánzar, jueces de esta sala, para integrarse a éste en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926-35, del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294-40, de fecha 20 de mayo de 1940, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia núm. 291-99, antes descrita, y en los documentos a que ella se refiere consta: a) que con motivo de una demanda en "inejecución de contrato" incoada por los señores Gil Rijo Sánchez y Pantaleón Rijo, contra el señor Enemencio Sánchez, la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, dictó la sentencia núm. 218-98 de fecha 13 de octubre de 1998, cuyo dispositivo es el siguiente: "**PRIMERO:** ORDENA el sobreseimiento del presente expediente, hasta tanto intervenga una sentencia de los tribunales de la jurisdicción de tierras, que adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; **SEGUNDO:** DECLARA reservadas las costas del presente proceso para ser falladas conjuntamente con el fondo de la demanda"; b) no conformes con dicha decisión los señores Pantaleón Rijo y Gil Rijo Sánchez, interpusieron formal recurso de apelación contra la sentencia antes indicada, mediante el acto núm. 720-98, de fecha 6 de noviembre de 1998, del ministerial Andrés Morla, alguacil ordinario de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia núm. 291-99, de fecha 3 de mayo de 1999, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, ahora impugnada cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: "**PRIMERO:** Admitiendo en la forma la presente apelación por haber sido interpuesta hábilmente y de conformidad con la Ley; **SEGUNDO:** Infirmando y/o revocando, en cuanto al fondo, la sentencia definitiva sobre incidente recurrida, No. 218/98 dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Altagracia en fecha 13 del mes de Octubre del año 1998, por los motivos expuestos precedentemente; **TERCERO:** Denegando la petición de avocación presentada por los recurrentes y ENVIANDO, por vía de consecuencia, a los justiciables que se provean por ante la cámara a qua y continúen instruyendo en esa jurisdicción los términos de la demanda inicial; **CUARTO:** Condenando al perdedor, Sr. Enemencio Sánchez Guerrero, al pago de las costas, distrayendo las mismas en privilegio de los Dres. Mario Carbuccia Ramírez y Ángel Mario Carbuccia Astacio, letrados que afirman haberlas avanzado de su peculio";

Considerando, que con motivo de la misma demanda indicada en el párrafo anterior, la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia dictó la sentencia núm. 193-2000, de fecha 3 de julio de 2000, cuyo dispositivo es el siguiente: "**PRIMERO:** RECHAZA, por improcedente y mal fundada la demanda en Inejecución de Contrato, incoada por los señores PANTALEÓN RIJO Y GIL RIJO SÁNCHEZ, en contra del señor ENEMENCIO SÁNCHEZ GUERRERO; **SEGUNDO:** CONDENA, a los señores PANTALEÓN

RIJO y GIL RIJO SÁNCHEZ, al pago de las costas, distrayendo las mismas en favor y provecho de los DRES. SANTIAGO SOSA CASTILLO y RAMÓN ABREU, Abogados que afirman haberlas avanzado en su totalidad; d) no conformes con dicha decisión los señores Pantaleón Rijo y Gil Rijo Sánchez, interpusieron recurso de apelación contra la sentencia antes indicada, mediante el acto núm. 510-2000, instrumentado en fecha 10 de julio de 2000, por el ministerial Andrés Morla, alguacil ordinario de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia núm. 11-2001, de fecha 18 de enero de 2001, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** Declara regular y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por los señores PANTALEÓN RIJO y GIL RIJO SÁNCHEZ, en fecha 10 de julio del año 2000, por medio del acto No. 510/2000, instrumentado por el Ministerial ANDRÉS MORLA, Ordinario de esta Corte, en contra de la sentencia No. 193/2000 de fecha 3 de julio del 2000, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia; **SEGUNDO:** Revoca la sentencia dictada por la Cámara a qua por los motivos expuestos y desarrollados en el cuerpo de esta Decisión y en consecuencia, Condena al señor ENEMENCIO SÁNCHEZ a proceder a la devolución de la suma de Ochocientos Veintitrés Mil Trescientos Tres Pesos Con Cincuenta Centavos (RD\$823,303.50), los cuales debe en favor de los Señores PANTALEÓN RIJO Y GIL RIJO SÁNCHEZ, o en su defecto, la porción de 9 Has 39 As 66.4 Cas., equivalente a 150 tareas; **TERCERO:** Condena al intimado al pago de la suma de Quinientos Mil Pesos (RD\$500,000.00), monto de la indemnización que el vendedor deberá pagar por la inejecución de las obligaciones asumidas con motivo del acto de venta del 11 de Enero de 1995; **CUARTO:** Condena al intimado al pago de la suma de Quinientos Pesos (RD\$500.00) diarios por concepto de astreinte; a partir de la notificación de la presente sentencia; **QUINTO:** Condena al intimado al pago de las costas del procedimiento, distrayendo las mismas en provecho de los letrados, Dres. Mario Carbuccia Ramírez y Ángel Mario Carbuccia A., quienes afirman haberlas avanzado”;

Considerando, que los dos recursos de casación descritos con anterioridad fueron interpuestos contra dos sentencias dictadas en ocasión de los recursos de apelación interpuestos contra decisiones dictadas con motivo de la misma demanda, la primera sobre un incidente de sobreseimiento y, la segunda, sobre las pretensiones de fondo de las partes, por lo que esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, estima conveniente, en aras de una sana administración de justicia y por economía procesal, ordenar la fusión de los mencionados recursos, para decidirlos mediante una misma sentencia, pero por disposiciones distintas, a fin de evitar una posible contradicción de sentencias;

Considerando, que la parte recurrente propone contra la sentencia núm. 291-99, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís en fecha 3 de mayo de 1999, los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos; **Segundo Medio:** Falta de motivos. Violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. Motivos vagos e imprecisos. Contradicción de motivos; **Tercer Medio:** Falta de base legal; **Cuarto Medio:** Violación al derecho de defensa”;

Considerando, que por su parte, contra la sentencia núm. 11-2001, dictada en fecha 18 de enero de 2001 por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, la parte recurrente propone los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Errónea interpretación del artículo 7 de la ley núm. 1542-47; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos; **Tercer Medio:** Falta de base legal”;

Considerando, que en el desarrollo de los medios de casación propuestos en ambos memoriales, reunidos para su conocimiento por convenir a la solución del asunto, la parte recurrente alega, que la corte desnaturalizó los hechos de la causa, violó su derecho de defensa e incurrió en falta de base legal y falta de motivos porque condenó al recurrente tras haber apreciado una falta de entrega de los terrenos vendidos por él a los recurridos, desconociendo que los derechos vendidos se sustentaban en una decisión de adjudicación definitiva de la Jurisdicción Inmobiliaria, tal como se indicó en el contrato; que dicha decisión no podía ser revocada o anulada por la Resolución resultante de un procedimiento administrativo de deslinde efectuado a requerimiento de los compradores, ya que las resoluciones que aprueban dichos trabajos no adjudican el derecho de propiedad, sino que lo delimitan; que la corte a qua incurrió en una errónea interpretación del artículo 7 de la Ley de Registro de Tierras al considerar que la instancia de la que estaba apoderada el Tribunal de Tierras no influiría sobre la suerte de esta demanda, pues evidente que al anular la sentencia de primer grado que ordenó el sobreseimiento le

estaría dando competencia a la Cámara Civil del Juzgado de Primera Instancia para conocer de una litis sobre terrenos registrados y todas las medidas de instrucción que en buen derecho solo pueden ser ordenadas por el Tribunal de Tierras debido a su competencia exclusiva para conocer de todo litigio, contestación o pretensión de propiedad que exista sobre un terreno registrado;

Considerando, que para una mejor comprensión del caso, es oportuno describir los siguientes elementos fácticos que se derivan del fallo impugnado que: a) en fecha 29 de octubre de 1992, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original dictó la decisión núm. 33, que ordenó al Registro de Títulos la inscripción del derecho de propiedad sobre la parcela núm. 131 del Distrito Catastral núm. 47/1 del municipio de Higüey, decisión que fue confirmada en fecha 27 de marzo de 1996 por el Tribunal Superior de Tierras, mediante la decisión núm. 21; b) en fecha 6 de enero de 1995, los señores Guillermo Rijo Ávila, Ramón Dionisio Rijo Gómez, por sí y en representación de Gloria Eugenia Rijo Gómez, Beatriz Enriqueta Rijo Gómez, Carlos Enrique Rijo Gómez, Mirian Elena Rijo y Sabino Rijo Castillo, en representación de Néstor Barón Rijo Gómez, vendieron al señor Enemencio Sánchez Guerrero, un total de 5 Has., 54 As., 62 Cas., dentro del ámbito de la citada parcela; c) en la misma fecha, la señora Consuelo Güilamo Rijo, vendió al indicado señor Enemencio Sánchez Guerrero, una porción de 01 Has., 21 As., 06 Cas., dentro de la precitada parcela; d) en fecha 11 de enero de 1995, el señor Enemencio Sánchez Guerrero vendió a los señores Pantaleón Rijo y Gil Rijo Sánchez una porción de 111 Has., 87 As. y 69.4 Cas., dentro de la indicada parcela; e) en fecha 20 de enero de 1995, los señores Chola Güilamo Rijo, Dionisio Güilamo Rijo y Cleto Güilamo vendieron al señor Enemencio Sánchez una porción de 01 Has., 21 As., 06 Cas., dentro del ámbito de la citada parcela; f) en fecha 11 de abril de 1997, los señores Pantaleón Gil y Gil Rijo Sánchez se hicieron transferir porciones de 79 Has., 98 As., 82.68 Cas. y 23 Has., 19 As., 57.78 Cas. que les fueron vendidas por el hoy recurrente, según consta en el duplicado del dueño de la Constancia Anotada en el Certificado de Título núm. 97-166 (sello de Cancelado); g) en fecha 15 de mayo de 1997, fueron expedidos los duplicados del dueño de los certificados de títulos núms. 97-457, 97-458 y 97-459, expedidos en atención al proceso de deslinde y subdivisión seguido por los señores Pantaleón Rijo y Gil Rijo Sánchez, de los que resultaron las parcelas núms. 131-A y 131-B del mismo Distrito Catastral, municipio y provincia; h) los señores Pantaleón Rijo y Gil Rijo Sánchez, interpusieron una demanda en “inejecución de contrato”, contra el señor Enemencio Sánchez Guerrero, argumentando que les había resultado imposible transferir a su favor una porción de 9 Has., 39 As. y 66.4 Cas. del terreno vendido; i) en el curso de la indicada demanda, el demandado apoderó al Tribunal Superior de Tierras, peticionando la designación de un juez para el conocimiento de una litis sobre derechos registrados los inmuebles vendidos; j) en fecha 13 de octubre de 1998, la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia sobreseyó el conocimiento de la demanda civil en “inejecución de contrato” hasta tanto intervenga una sentencia de la jurisdicción inmobiliaria, mediante la sentencia núm. 218-98; k) no conformes con esa decisión, los señores Pantaleón Rijo y Gil Rijo Sánchez la recurrieron en apelación; recurso que fue decidido mediante la sentencia núm. 291-99, dictada en fecha 3 de mayo de 1999, ahora impugnada, mediante la cual se revocó la decisión apelada y se envió a las partes a que se provean por ante la jurisdicción de primer grado para que continúen instruyendo la demanda inicial, sobre el fundamento de que la iniciativa de Enemencio Sánchez ante el Tribunal de Tierras no era desconocer el derecho de propiedad de los apelantes sino que se ejecutaran las transferencias del derecho de propiedad de las personas a quienes él compró para que a su vez le fuera transferido a Pantaleón Rijo y a Gil Rijo Sánchez por lo que dicho proceso no tendría influencia sobre la suerte de la demanda; l) la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia rechazó la referida demanda mediante sentencia núm. 193-2000, de fecha 3 de julio de 2000; m) no conforme con esta última decisión, los señores Pantaleón Rijo y Gil Rijo Sánchez la recurrieron en apelación, recurso que fue acogido mediante la sentencia núm. 291-99, también impugnada en casación;

Considerando, que la corte fundamentó su decisión sobre el fondo de la demanda, en las siguientes motivaciones: “Que el origen de los derechos de propiedad del vendedor, Enemencio Sánchez, así como también los de los vendedores de este último, en esos tres actos de venta señalados precedentemente, se encuentra en una decisión del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, la No. 33, de fecha 29 de noviembre de 1992, la cual hasta que intervino la decisión No. 21 de fecha 25 de marzo de 1996 del Tribunal Superior de Tierras, no fue confirmada. Pero, acontece que en cuanto a las 103 Has 18 As 40.46 Cas consignadas por dicha decisión a

Enemencio Sánchez, no fueron en su totalidad confirmadas, sino que producto de los trabajos de deslinde y subdivisión, el tribunal le asignó solo 102 Has 48 As 03 Cas, por lo que los compradores se quejan ante el vendedor de que les faltan unas 9 Has 39 As 66.4 Cas; que en cuanto se refiere a las transferencias consentidas a favor del vendedor en esas tres ventas, les resultaba inútil perseguirlas, pues de las primeras había un faltante en los hechos de unas 9 Has 39 As 66.4 Cas., lo que constituía una falta que debía corregir el vendedor o en devolución de esa cantidad de terreno o en el equivalente en dinero, ya que si las primeras tierras no aparecieron enteras, mucho menos aparecerían las que no estaban amparadas por Constancia de Título”; que continúa estableciendo la corte: “Que al suscribir el acto de venta de fecha 11 de enero de 1995, el vendedor E. Sánchez, se comprometió a entregar la cantidad de 103 Has 18 As 40.46 Cas, terreno que fue vendido a cambio de un precio pagado por los compradores; que producto de los trabajos de deslinde y subdivisión, el Tribunal Superior de Tierras adjudicó a los compradores unas 102 Has 48 As 03 Cas, la cual constituye una cantidad menor a la vendida y por la que pagaron en su totalidad; que todo vendedor debe entregar a su comprador “la cantidad indicada en el contrato”, tal como lo dispone el artículo 1617 del Código Civil; que el vendedor está obligado cuando recibe el precio de la venta a entregar el inmueble vendido, y esto se materializa, cuando ha entregado el título de propiedad; que al vendedor remitirse a las tres ventas para que los compradores diligenciaran el terreno faltante, olvidaba que esa porción nunca estuvo amparada en Constancia de Título alguna y es al vendedor a quien le incumbe la obligación de probar que entregó el inmueble con la titularidad de un derecho inmobiliario depurado y amparado de todas las garantías propias del contrato de venta”; que, posteriormente, concluye la alzada estableciendo: “Que en el caso que nos ocupa, donde el vendedor alega que los compradores debieron ejecutar las ventas, que él entregó y que a su entender suplen en cantidad el terreno faltante, no puede liberar su responsabilidad, dado que de las 103 hectáreas vendidas y pagadas, solo 102 fueron transferidas, lo cual constituye una falta imputable solo al vendedor y éste aún siendo invitado a corregir dicha falta no lo hizo; que con dicho precedente, los compradores no podían ejecutar dichas ventas pues en la realidad, sus primeros derechos no se encontraban en su totalidad dentro de la parcela, mucho menos esperarían encontrar los demás; que el vendedor al suscribir la venta no proveyó legalmente a los compradores de su título de propiedad, por lo que la falta contractual está caracterizada y emana del propio contrato de venta y demostrado por los trabajos de agrimensura, los cuales dieron origen a certificados de títulos que amparan la cantidad de 102 Has., 48 As., 03 Cas.; que el juez tiene la misión de definir las obligaciones, sean legales o convencionales, que pesan sobre las partes y en compelerlas a respetarlas, así las cosas el contrato de venta de fecha 11 de enero de 1995, es ley entre las partes y debe ser cumplido según su exacto tenor, tanto el vendedor a lo que se obliga, como los compradores lo que debían recibir; que la regla pacta sunt servanda, los acuerdos y pactos han de cumplirse, constituye un imperativo categórico para las partes y para los jueces”;

Considerando, que en esencia, la demanda interpuesta por los señores Pantaleón Rijo y Gil Rijo Sánchez tenía por objeto la entrega de la porción de terreno alegadamente faltante o la restitución de la porción del precio equivalente a la superficie dejada de entregar por el señor Enemencio Sánchez Guerrero y estaba fundamentada en que los demandantes habían comprado una porción de terreno de 111 hectáreas, 87 áreas y 69.4 centiáreas (1,118,769.4 metros cuadrados), al señor Enemencio Sánchez Guerrero, y que al momento de deslindar y subdividir el inmueble, dicho vendedor solo poseía una superficie de 102 hectáreas, 48 áreas, 03 centiáreas (1,024,803 metros cuadrados), existiendo una diferencia de 09 hectáreas, 39 áreas y 66.4 centiáreas (93,966.4 metros cuadrados) entre la porción de terreno vendida y la porción de terreno entregada; que como se advierte, se trata de una contestación relativa a un derecho inmobiliario registrado que tiene por objeto el registro de los derechos adquiridos por los demandantes mediante compra, por lo que a juicio de esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, se trata de una litis sobre derechos registrados tomando en cuenta que este tipo de demandas tiene por objeto dilucidar conflictos referentes a los derechos registrados ante el Registro de Títulos territorialmente competente y persiguen, en esencia, la inscripción de un derecho de propiedad, o la cancelación de una inscripción realizada por el Registrador de Títulos; que, conforme al artículo 7, numeral 4 de la otrora Ley núm. 1542-47, sobre Registro de Tierras, este tipo de litis es de la exclusiva competencia del Tribunal de Tierras;

Considerando, que si bien es cierto que el artículo 20 de la Ley 834 del 15 de julio de 1978 dispone que “La incompetencia puede ser pronunciada de oficio en caso de violación de una regla de competencia de atribución,

cuando esta regla es de orden público. No puede serlo sino en este caso. Ante la corte de apelación y ante la Corte de Casación esta incompetencia sólo podrá ser declarada de oficio si el asunto fuere de la competencia de un tribunal represivo o de lo contencioso administrativo, o escapare al conocimiento de cualquier tribunal dominicano”, esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, ha establecido en varias decisiones que los tribunales deben declarar de oficio la incompetencia de atribución en las materias legalmente conferidas a una jurisdicción especializada aplicando por analogía el artículo 20 de la Ley 834 del 1978, incluso en casos adicionales a los tres previstos expresamente por la citada norma legal, dado el carácter de orden público que reviste la competencia *ratione materiae*; que esta orientación jurisprudencial se sustenta en que el artículo 20 de la Ley núm. 834, es una traducción y adecuación del artículo 92 del Código de Procedimiento Civil Francés que no fue debidamente adaptada por el legislador dominicano del 1978 a la realidad social y el ordenamiento jurídico del país porque no se observó que en aquella época existían jurisdicciones especializadas en la República Dominicana, como por ejemplo, la Jurisdicción de Tierras y la laboral, a diferencia de lo que sucedía en Francia, país de origen de la legislación adoptada, a pesar de que la *ratio legis* de dicho texto legal es consolidar la competencia de los tribunales especializados;

Considerando, que en consecuencia, es evidente que tal como se alega, la corte a qua violó el artículo 7 de la Ley núm. 1542 sobre Registro de Tierras, pero no por los motivos invocados por el recurrente sino por los que esta jurisdicción suple de oficio en el sentido de que como la corte a qua estaba apoderada de una demanda de la exclusiva competencia de la jurisdicción de Tierras, dicha alzada debió declarar de oficio su incompetencia en razón de la materia, anular la decisión impugnada y remitir a las partes por ante la jurisdicción correspondiente, es decir, el Tribunal de Tierras (hoy Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original) de la jurisdicción territorial correspondiente al inmueble; que por lo tanto, procede casar por incompetencia las sentencias impugnadas, sin necesidad de valorar las demás violaciones invocadas por el recurrente;

Considerando, que en los términos del artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, cuando la sentencia fuere casada por causa de incompetencia, la Suprema Corte de Justicia, dispondrá el envío del asunto por ante el tribunal que debe conocer de él y lo designará igualmente, razón por la que se ordena el envío del caso por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Altagracia;

Considerando, que en aplicación del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, en su numeral 3, procede compensar las costas del proceso, en razón de haberse casado la sentencia impugnada por violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento está a cargo de los jueces.

Por tales motivos, **Primero:** Casa, por motivo de incompetencia, las sentencias civiles núms. 291-99 y 11-2001, dictadas por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, en fechas 3 de mayo de 1999 y 18 de enero de 2001, respectivamente, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Altagracia; **Segundo:** Compensa las costas del procedimiento.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 28 de febrero de 2017, años 174º de la Independencia y 154º de la Restauración.

Firmado José Alberto Cruceta Almánzar, Francisco Antonio Jerez Mena y Dulce María de Goris. Cristiana A. Rosario, 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.