

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 26 de mayo de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrente: Corporación 41425, E. I. R. L.

Abogados: Licdos. Erasme Corral, Elvis Roque Martínez, William Lora Vargas y Licda. Johanna M. De Lancer.

**TERCERA SALA.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 10 de mayo de 2017.  
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 Corporación 41425, E. I. R. L., empresa individual de responsabilidad limitada organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, Registro Nacional de Contribuyente núm. 1-30-39455-5, Registro Mercantil núm. 3944/2007, con domicilio social en la calle Pablo Neruda núm. 20, Sector Villas Ana María, El Batey, municipio de Sosua, provincia Puerto Plata, representada por su Gerente, Sr. Steven Di Iorio, de nacionalidad canadiense, mayor de edad, Pasaporte Canadiense núm. WN512882, domiciliado y residente en Cidermill Avenue 141, Ontario L4K 4G5, Canada, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 26 de mayo 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 Licdo. Erasme Corral, por sí y por los Licdos. Johanna M. De Lancer, Elvis Roque Martínez y William Lora Vargas, abogados de la recurrente;

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 15 de octubre de 2015, suscrito por los Licdos. Elvis R. Roque Martínez, Johanna M. De Lancer y William José Lora Vargas, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 037-0023662-7, 097-0025293-6 y 037-0116455-4, respectivamente, abogados de la recurrente, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto la Resolución núm. 2105-2016 dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el 17 de junio de 2016, mediante la cual declara el defecto del recurrido René José Kirchheimer Detjen;

Que en fecha 19 de abril de 2017, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Alvarez, asistidos por la Secretaria General, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente Recurso de Casación;

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 en ocasión de una Litis Sobre Derechos Registrados (rescisión de contrato de promesa de venta de inmueble), en relación a la Parcela núm. 314815091275, Distrito Catastral núm. 2, del Municipio de Sosua, Puerto Plata, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Felipe de Puerto Plata, dicto en fecha 14 de febrero de 2014, la

sentencia núm. 2014-0111, cuyo dispositivo se encuentra en el dispositivo de la sentencia recurrida; **b)** que sobre el Recurso de Apelación interpuesto contra esta decisión en fecha 5 de junio de 2014, por la parte ahora recurrida, señor René José Kirchheimer Detjen, intervino en fecha 26 de mayo de 2015, la sentencia objeto de este recurso, cuyo dispositivo dice así: **“Primero:** Acoge, en cuanto a la forma y en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto por las Licdas. Ana F. Hernández Muñoz y Danelvi Mezquita Sosa, en nombre y representación del señor René José Kirchheimer Detjen, contra la sentencia No. 2014-0111, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, en fecha catorce (14) del mes de febrero del año 2014, en relación a la Litis sobre Derechos Registrados en rescisión de contrato de promesa de venta de inmueble, en la Parcela No. 314815091275, del Municipio de Sosua, Provincia Puerto Plata, por los motivos expuestos precedentemente; **Segundo:** Rechaza, las conclusiones presentada por el Lic. Elvis Roque Martínez, por sí y por los Licdos. Fabio Guzmán Ariza, Yohanna M. de Lancer y el Dr. Julio Brea Guzmán, en representación de la sociedad comercial Corporación 41425, E. I. R. L., por ser improcedente y mal fundada; **Tercero:** Revoca, sentencia No. 2014-0111, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, en fecha catorce (14) del mes de febrero del año 2014, en relación a la Litis sobre Derechos Registrados en rescisión de contrato de promesa de venta de inmueble, en la Parcela No. 314815091275, del Municipio de Sosua, Provincia Puerto Plata, cuyo dispositivo por propia autoridad y contrario imperio de este tribunal, regirá de la manera siguiente: **Primero:** Acoge, el medio de excepción planteado en el escrito de apelación y en audiencia de fecha 20 de abril del año 2015, por las Licdas. Ana F. Hernández Muñoz y Danelvi Mezquita Sosa, en representación del señor René José Kirchheimer Detjen, por estar conforme a la ley y tratarse dicha demanda de una acción personal; **Segundo:** Declara la incompetencia de este Tribunal para conocer la Litis sobre Derechos Registrados en rescisión de contrato de promesa de venta de inmueble por incumplimiento contractual, por ser de la competencia de la Jurisdicción Civil y en consecuencia se declina el expediente de referencia por ante la Secretaría común de las Cámaras Civiles y Comerciales del Distrito Judicial de Puerto Plata; **Tercero:** Ordena el envío del expediente No. 0495-14-02063, con relación a la Parcela No. 314815091275, del Municipio de Sosua, Provincia Puerto Plata y se remiten las partes por ante la Secretaría común de las Cámaras Civiles y Comercial del Distrito Judicial de Puerto Plata; **Cuarto:** Ordena, al Registro de Títulos de Puerto Plata cancelar, la anotación preventiva inscrita a solicitud del Tribunal de Jurisdicción Original, mediante Certificación de fecha 10 de mayo de 2011, sobre la Parcela No. 314815091275, del Municipio de Sosua, Provincia de Puerto Plata, propiedad del señor René José Kirchheimer Detjen; **Quinto:** Condena a la sociedad comercial Corporación 41425, E. I. R. L., al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de las Licdas. Ana F. Hernández Muñoz y Danelvi Mezquita Sosa, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; **Sexto:** Ordena, comunicar a la Secretaria común de las Cámaras Civiles y Comerciales del Distrito Judicial de Puerto Plata, Registro de Títulos del Departamento de Puerto Plata y demás partes interesadas, para fines de lugar correspondientes”;

Considerando, que la recurrente propone en su recurso, como único medio de casación el siguiente: **“Único Medio:** Violación a la Ley, a los artículos 3 de la Ley núm. 108-05, Sobre Registro Inmobiliario, 37, 38 y 39 del Reglamento General de Registro de Títulos”;

Considerando, que en el desarrollo de su único medio, la recurrente alega en síntesis, lo siguiente: “que el Tribunal a-quo desconoció rotundamente los efectos y alcance de la Jurisdicción Inmobiliaria, violando con ello el artículo 3 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, que establece la competencia exclusiva de la Jurisdicción Inmobiliaria, teniendo en cuenta que el inmueble objeto de primer registro es el centro de ebullición en la presente litis sobre derechos registrados, que el contrato de promesa de venta es un acto registrable porque cumple con las exigencias de los artículos 37, 38 y 39 del Reglamento General de Títulos, y porque la presente litis sobre derechos registrados es de naturaleza mixta; que si bien es cierto que los derechos de la exponente no han sido objeto de registro, no menos cierto es, que la exponente es la propietaria absoluta del inmueble en cuestión por aplicación de los artículos 1583 y 1589 del Código Civil”;

Considerando, que por último sostiene la recurrente, lo siguiente: “que la promesa de venta ostenta la calidad y condiciones para considerarse indudablemente como uno de los documentos registrables en la oficina del Registrador de Títulos, porque cuenta con las características necesarias para modificar o extinguir el derecho registrado y porque guarda relación directa con el inmueble registrado, se desprende que el presente litigio es de

la competencia exclusiva de la Jurisdicción Inmobiliaria, contrario a la tesis enarbolada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte en sus desatinadas motivaciones; que es obvio que la sentencia impugnada pone de manifiesto evidentes incompatibilidades entre las motivaciones dadas por los jueces a-quo y los textos enunciados y los criterios doctrinales y jurisprudenciales más arriba citadas que conducen a pensar que los juzgadores incurrieron indefectiblemente en el vicio de violación a la ley, al no correlacionar armónicamente los citados textos legales y los elementos fácticos de la causa”;

Considerando, que básicamente en el presente recurso, la parte recurrente alega, en suma, la incompetencia de atribución de la jurisdicción civil ordinaria basado en el supuesto de que la demanda original en “litis sobre derechos registrados (rescisión de contrato de promesa de venta de inmueble)”, es una litis sobre derechos registrados y que, por tanto, el tribunal competente para conocer de dicha demanda es el Tribunal de Tierras, no la jurisdicción ordinaria, como erradamente lo interpretó la Corte a-qua;

Considerando, que a los fines de ponderar los citados agravios, es imprescindible transcribir los motivos decisorios que sirvieron de soporte para que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte revocara la decisión dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original y por el efecto devolutivo del recurso de apelación, declarara la incompetencia de la Jurisdicción Inmobiliaria para conocer de la rescisión de contrato de promesa de venta de inmueble, que a saber son: “que, del examen y ponderación del fundamento de la excepción propuesta, a los fines única y exclusivamente de determinar si este Tribunal es incompetente o no para conocer de la litis sobre derechos registrados en rescisión de contrato de promesa de venta de inmueble por incumplimiento contractual, con motivo del medio de excepción rechazado por el Tribunal a-quo, y planteado nueva vez por la parte recurrente ante este Tribunal Superior de Tierras, en virtud de que uno de los efectos de las excepciones es suspender el curso de la instancia, queda evidenciado que en fecha 08 de marzo de 2010 el señor René José Kirchheimer Detjen suscribió a favor de la Corporación 41425, S.A., una promesa de venta sinalagmática de compraventa en la que ambas partes se comprometían a cumplir con ciertas obligaciones, las cuales no fueron cumplida a cabalidad según alegan las partes envueltas en la presente litis, dando lugar dicha situación a que la Corporación 41425, E.I.R.L, parte recurrida por conducto de sus abogados demandara la Rescisión del Contrato de Promesa de Venta de Inmueble por Incumplimiento Contractual, en donde la Corporación 41425, E.I.R.L, persigue como consecuencia de dicha resolución entre otras cosas: “... la devolución inmediata de los valores de treinta mil dólares (US\$30,000.00), que le fuera entregada al demandado señor René José Kirchheimer Detjen, por concepto del pago inicial conforme la letra A) del artículo quinto de la “Promesa sinalagmática de compraventa”, y la suma accesoria de tres mil seiscientos dólares (US\$3,600.00), por concepto de penalidad establecida en la letra A) y B) del párrafo del artículo Quinto de la “Promesa sinalagmática de compraventa”..., que respecto al referido pedimento de la parte demandante recurrida en grado de apelación es válido destacar que de cara al referido contrato las obligaciones asumidas son estrictamente en el contexto del derecho común, puesto que se trata de obligaciones contractuales; que en cambio, de tratarse de conflicto que competen a la jurisdicción inmobiliaria tendría que incidir o tener algún efecto en cuanto a la regularidad o no de los derechos que figuran registrados, lo cual no es requerido por ninguna de las partes”;

Considerando, que sigue agregando la Corte a-qua, lo siguiente: “que, en el caso de las especie no existe cuestionamiento en relación al derecho consignado a favor del señor René José Kirchheimer Detjen, y la sociedad comercial Corporación 41425, E.I.R.L, prometediente-vendedor y prometediente-compradora, en la indicada parcela, sino que todo lo contrario, las partes conscientes de estos derechos convinieron una promesa de compraventa en la que estuvieron de acuerdo en la cosa, en el precio y la modalidad de pago; que es precisamente la determinación del cual de las partes violó el contrato lo que es objeto de contestación, en tal virtud se comprueba que contrario a lo que considera la juez a-quo en su sentencia, este Tribunal al igual que nuestra Suprema Corte de Justicia es de opinión que el hecho de que un inmueble o algún derecho real inmobiliario se encuentre registrado, como ocurre en la especie, en que el contrato de promesa de compraventa no fue inscrito, no significa que cualquier asunto litigioso relativo al inmueble implicado deba ser juzgado necesariamente por la jurisdicción inmobiliaria, puesto que se está frente a una demanda en la que se ventila si existe o no incumplimiento contractual por las partes y cuál de éstas incurrió en el referido incumplimiento así como también los

consecuentes daños y perjuicios, lo que no significa en modo alguno un asunto de carácter mixto de la exclusiva atribución de la jurisdicción inmobiliaria; que, en la litis en cuestión se trata de una acción personal en rescisión de contrato de promesa de venta de inmueble por incumplimiento contractual, con la cual se persigue la devolución inmediata de los valores entregados y la penalidad establecida en el referido contrato con base a retener la responsabilidad civil de una parte situación que es de la competencia exclusiva de los tribunales de derecho común en materia civil; que la acción judicial emprendida en el caso, no tiene por objeto que la jurisdicción civil disponga la suspensión o modificación del registro de propiedad envuelto, sino que persigue rescisión de un contrato suscrito entre las partes, la devolución del pago inicial y la penalidad establecida en el referido contrato por su incumplimiento, lo que por su naturaleza, constituye una acción personal de la competencia del Tribunal Civil”;

Considerando, que por ultimo argumenta el Tribunal a-quo, lo siguiente: “que, el presente caso que se ha introducido al Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria se trata de una acción en cumplimiento de una promesa sinalagmática de compraventa de un inmueble registrado, peor en el fondo es más bien de un alegato de incumplimiento de una obligación, lo que es de la competencia de la Cámara Civil y Comercial, como lo alega la parte recurrente, ya que tiene por objeto, no el derecho de propiedad...”;

Considerando, que un análisis de las pretensiones originales de la parte demandante original, recurrida en apelación, Corporación 41425, E.I.R.L, en su demanda original, revela que lo que dicha parte persigue es que sea verificado el incumplimiento contractual incurrido por la parte ahora recurrida respecto a la realización de determinadas obligaciones; que el invocado incumplimiento, según alega dicha entidad tiene su origen en el contrato intervenido entre las partes, persiguiendo la verificación de dicho incumplimiento; que tal situación lejos de constituir una litis sobre terrenos registrados, como erróneamente alega la recurrente, Corporación 41425, E.I.R.L, constituye una acción personal que persigue que se declare el incumplimiento contractual en el que alegadamente incurrió el señor René José Kirchheimer Detjen, que se conmine a la devolución de valores entregados en virtud de dicha convención, así como el pago de penalidad o sanción a dicho incumplimiento;

Considerando, que ciertamente como lo sostuvo la Corte a-qua, tales pretensiones no pueden perseguirse por ante la Jurisdicción Inmobiliaria, como erróneamente invoca la parte ahora recurrente; pues no tienen el carácter de litis sobre terrenos registrados; que tampoco se ha cuestionado la titularidad de la propiedad del inmueble involucrado en el contrato de marras, elemento neurálgico para que el Tribunal de Tierras tenga competencia para conocer de un asunto, conforme lo plasma la Ley Sobre Registro Inmobiliario, No. 108-05, sino que se trata de una acción personal que persigue la comprobación de la responsabilidad contractual de una de las partes, devolución de valores y como penalidad el pago de una determinada suma de dinero, asunto de la exclusiva competencia de los tribunales ordinarios; por tanto, los alegatos de la parte recurrente carecen de fundamento y deben ser desestimados; se destaca por demás, como elemento demostrativo de una acción personal, que el contrato demandado, no surtió efecto ante el Registro de Títulos o sea no modificó el estatus registral, pero tampoco la acción impulsada, va encaminada a esos fines, es decir el propósito perseguido por el accionante lo constituyó la devolución de un dinero entregado por efecto de la Resolución de lo acordado en el plano de una convención sinalagmática;

Considerando, que en sentido general, lejos de adolecer de los vicios invocados por la recurrente, la sentencia atacada, por el contrario, contiene motivos pertinentes que justifican su dispositivo, reveladores de una exposición completa de los hechos de la causa y de una adecuada elaboración jurídica del derecho, por lo que, en tales condiciones, procede rechazar dicho medio, y con ello el presente recurso de casación;

Considerando, que procede compensar las costas del procedimiento, por haber sucumbido la parte recurrente en sus pretensiones, y la parte recurrida haber incurrido en defecto.

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Corporación 41425, E. I. R. L, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 26 de mayo de 2015, en relación a la Parcela núm. 314815091275, Distrito Catastral núm. 2, del Municipio de Sosua, Puerto Plata, cuyo dispositivo fue copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Compensa las costas del procedimiento.

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 10 de mayo de 2017, años 174° de la Independencia y 154° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Álvarez. Cristiana A. Rosario V., 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.