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

Materia: Tierras.

Recurrentes: Félix Núñez Sosa y Mélida Valenzuela de Núñez.

Abogado: Licdos. Diómedes Santos Morel y Kervin Oalis Hernández.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 2 de agosto 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 los señores Félix Núñez Sosa y Mélida Valenzuela de Núñez, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0882751-0 y 001-0794355-7, domiciliados y residentes en la calle Tercera núm. 5, Urbanización Las Palmas, del sector de Herrera, Municipio Santo Domingo Oeste, Provincia Santo Domingo, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 26 de mayo de 2015, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

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 31 de agosto de 2015, suscrito por los Licdos. Diómedes Santos Morel y Kervin Oalis Hernández, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0881233-0 y 037-0068559-1, respectivamente, abogados de los recurrentes, mediante el cual proponen los medios de casación que se indican más adelante;

Vista la Resolución núm. 188-2017, dictada por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 18 de enero del 2017, mediante la cual declara el defecto de los recurridos Garrido Puello Hijo e Inmobiliaria Garrido Puello;

Que en fecha 5 de julio de 2017, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Sara I. Henríquez Marín, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 31 de julio de 2017, 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 Robert C. Placencia Alvarez, 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. 25-91 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1, 20 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 con la Parcela núm. 56-B-1-A-64-Bis, del Distrito Catastral núm. 3, del Municipio Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó su sentencia núm. 20141502, de fecha 10 de marzo

de 2014, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Rechazamos la excepción de incompetencia de la materia propuesta por la parte demandada en la audiencia de fecha 9 de septiembre del año 2013, por conducto de su abogado Dr. Adolfo Mejía, en atención a los motivos de esta sentencia y declaramos la competencia total y absoluta del Tribunal de Jurisdicción Original para el conocimiento del presente caso; Segundo: Rechazamos, por los motivos de esta sentencia, el medio de inadmisión de falta de calidad propuesto por la parte demandada en la audiencia de fecha 9 de septiembre del año 2013, por conducto de su abogado Dr. Adolfo Mejía; Tercero: En cuanto a la forma, declaramos buena y válida la litis sobre derechos registrados en ejecución de contrato lanzada por los señores Félix Núñez Sosa y Mélida Valenzuela, en relación a una porción de la Parcela núm. 56-B-1-A-64-Bis, del Distrito Catastral núm. 3, del Distrito Nacional; Cuarto: En cuanto al fondo, acogemos en parte las conclusiones presentadas en la audiencia de fecha 9 de septiembre del año 2013 por el abogado de la parte demandante Lic. Kelvin Hernández, y en consecuencia; Quinto: Acogemos la ejecución del contrato de venta por privilegio del vendedor no pagado, intervenido entre Félix Núñez Rosa y Mélida Valenzuela y E. O. Garrido Puello en fecha 22 de abril del año 1981, legalizadas las firmas por el Dr. Eurípides R. Roque Román, abogado notario público de los del número para el Distrito Nacional, en relación a una porción de terreno de 600 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 56-B-1-A, del Distrito Catastral núm. 3, del Distrito Nacional; Sexto: Rechazamos, por los motivos de esta sentencia, el pedimento de ejecución del aludido contrato sobre la Parcela núm. 56-B-1-A-64-Bis, del Distrito Catastral núm. 3, del Distrito Nacional; Séptimo: Rechazamos por los motivos de esta sentencia, la petición de desalojo, propuesta por la parte demandada por conclusiones planteadas en la audiencia de fecha 9 de septiembre del año 2013; Octavo: Ordenamos, a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, realizar las siguientes actuaciones: a) Inscribir, a Félix Núñez Sosa y Mélida Valenzuela De los Santos Núñez (...), el derecho de propiedad sobre una porción de terreno de 600 metros cuadrados dentro del ámbito de la Parcela...; b) Expedir, por única vez a favor de Félix Núñez Sosa y Mélida Valenzuela de Núñez, una constancia anotada que ampare su derecho de propiedad...; c) Inscribir, en el registro complementario, el privilegio del vendedor no pagado a favor de Inmobiliaria Garrido Puello, C. por A., continuadores jurídicos de E. O. Garrido Puello...; d) Expedir, a favor de Inmobiliaria Garrido Puello, C. por A., la correspondiente certificación de Registro de Acreedor Privilegiado”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Acoge en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto en fecha 7 de abril de 2014, por Garrido Puello Hijo e Inmobiliaria Garrido Puello, C. por A., representada por el Dr. Adolfo Mejía, en contra de los señores Félix Núñez Sosa y Mélida Valenzuela De los Santos de Núñez, representados por los Licdos. Diómedes Santos Morel y Kervin Odalis Hernández Hernández y contra la Sentencia núm. 20141502, dictada por la Quinta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en fecha 10 de marzo de 2014, por los motivos expuestos con anterioridad; **Segundo:** En cuanto a la excepción de incompetencia planteada por la parte recurrente, con relación a la demanda principal, se acogen las conclusiones incidentales formuladas en audiencia de fecha 4 de noviembre del 2014 y el escrito justificativo de conclusiones, de fecha 3 de marzo de 2015, y en consecuencia, rechaza las conclusiones que sobre el incidente planteó la parte recurrida; **Tercero:** Declara la incompetencia de esta Jurisdicción Inmobiliaria para el conocimiento de la demanda en “reconocimiento y ejecución de contrato” intentada en fecha 18 de marzo de 2013, por los señores Félix Núñez Sosa y Mélida Valenzuela De los Santos de Núñez, contra el señor Garrido Puello Hijo, por los motivos señalados en el cuerpo de esta sentencia; **Cuarto:** Anula la sentencia núm. 20141502, dictada por la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en fecha 10 de marzo de 2014, por los motivos señalados, cuyo dispositivo fue transcrito en el considerando (1) de esta sentencia, por los motivos señalados; **Quinto:** Declina el expediente por ante la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, para fines del sorteo del mismo, por los motivos antes esbozados; **Sexto:** Reserva las costas del presente proceso, para que sigan la suerte de lo principal; **Séptimo:** Ordena a la Secretaría General del Tribunal Superior de Tierras, lo siguiente: a) Proceder a la publicación de la presente sentencia en la forma que prevé la ley y sus reglamentos y b) Remitir el presente expediente por ante la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, para los fines correspondientes”;

Considerando, que los recurrentes proponen contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **“Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos y errónea aplicación del artículo 3, párrafo I, de la Ley de Registro

Inmobiliario No. 108-05; **Segundo:** Falta de base legal, violación al derecho de propiedad previsto en el artículo 51 de nuestra Ley sustantiva”;

Considerando, que mediante Resolución núm. 188-2017, de fecha 18 de enero del año 2017, dictada por este Tribunal, fue declarado el defecto de los recurridos, Garrido Puello Hijo e Inmobiliaria Garrido Puello, por no haber dado cumplimiento a los artículos 8 y 9 de la Ley 3726, sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en el desarrollo de su primer medio, los recurrentes sostienen en síntesis, lo siguiente: “que el Tribunal a-quo de manera errónea y desnaturalizando los hechos aplicó para tomar su decisión como parámetro legal el párrafo I, del artículo 3, de la Ley núm. 108-05, al declararse incompetente para conocer sobre dicha litis, sin verificar que tanto el inmueble producto de la litis y el inmueble que hizo referencia la parte recurrida, Garrido Puello hijo e Inmobiliaria Garrido Puello, C. por A., en apelación, son inmuebles totalmente distintos y muy diferentes; que la disposición del artículo 3, no era aplicable al caso de la especie, pues los hoy recurrentes, Félix Núñez Sosa y Mélida Valenzuela de Núñez demandaron en ejecución de contrato referente al inmueble identificado como Parcela núm. 56-B-1-A-64, del D.C. núm. 3, con una extensión superficial del Distrito Nacional, y el inmueble que los hoy recurridos o sea señor Garrido Puello hijo e Inmobiliaria Garrido Puello, C. por A., presentaron como prueba para solicitar la incompetencia basado en el párrafo I, del artículo 3, de la Ley 108-05, por ante el Tribunal de segundo grado, por un supuesto embargo inmobiliario sobre el inmueble identificado como Parcela núm. 56-B-1-A, del D.C. núm. 6, como se puede comprobar con suma claridad que se trata de dos inmuebles muy distintos. Es decir, que si en el hipotético caso de que el supuesto embargo inmobiliario fuera real y cierto, en nada podría ni puede afectar el inmueble adquirido por los hoy recurrentes señores Félix Núñez Sosa y Mélida Valenzuela de Núñez, por tratarse de dos inmuebles distintos y muy diferentes”;

Considerando, que para declararse incompetente y anular la decisión dictada por la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, la Corte a-qua, estableció básicamente, lo siguiente: “que de la revisión de la instancia introductiva de la demanda intentada en primer grado por los señores Félix Núñez Sosa y Mélida Valenzuela de los Santos Núñez, contra Garrido Puello hijo e Inmobiliaria Garrido Puello, C. por A., resulta que tiene por objeto la ejecución del contrato de venta intervenido por los señores E. O. Garrido Puello, como vendedor, y Félix Núñez Sosa, como comprador, y que se ordene la entrega del Certificado de Título de la propiedad. Que de la revisión de la copia del referido contrato, depositado por la parte demandante en primer grado, verificamos que el mismo tiene por objeto la transferencia del solar que fue adjudicado a la sociedad vendedora mediante la sentencia descrita en el considerando 5, producto de un proceso de embargo inmobiliario; ... que cuando se trata de la ejecución de transferencias anteriores a una adjudicación, donde ya se ha generado un Certificado de Título a favor del adjudicatario, como en el caso de la especie, este Tribunal resulta incompetente”;

Considerando, que continua agregando la Corte a-qua, lo siguiente: “que si bien es cierto que se trata de un principio de una acción de carácter in rem, por pretenderse la ejecución de un contrato suscrito con relación a un derecho registrado, también es cierto que la evaluación de la transferencia implicaría necesariamente, estatuir y revaluar sobre el embargo inmobiliario perseguido por los sucesores de R.O. Garrido Puello, que culminó con la adjudicación del Solar No. 3 de la Manzana No. 10 de la porción B-G del plano particular (Parcela núm. 56-B-1-A, D.C. núm. 6, D.N.), a favor de dicha entidad, conforme lo evidencia la sentencia de fecha 25 de junio de 1985, emitida por la Cámara Civil y Comercial del Distrito Nacional, como también es cierto que, la demanda principal en litis sobre derechos registrados, se dirige a obtener del tribunal la ejecución de un contrato de venta, cuestionado con relación al consentimiento de uno de los causantes del vendedor, que además, contiene la demanda cuestionamientos sobre la validez de contrato por falta de pago del precio de la venta, y la falta de notificación al deudor adquirente, supuestos que hacen que la demanda tenga una naturaleza de tipo personal, independientemente de que involucre el asunto un inmueble registrado; se pretende, implícitamente la reivindicación del derecho adjudicatario a favor de los hoy recurridos”;

Considerando, que también indica la Corte a-qua en su decisión, lo siguiente: “que cuando el Juez de Jurisdicción Original decidió el caso, si bien no tuvo a la vista la sentencia de adjudicación, por lo que no pudo hacer mérito de ella para decidir la suerte del fondo de la demanda, no obstante, este documento ha sido suplido en grado de apelación, y es lo que nos ha puesto en condición de apreciar sobre la competencia de esta

jurisdicción para decidir sobre lo petitorio y considerar, que en lugar de decidir el fondo de la demanda, procede, declinar el expediente ante la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, tribunal natural”;

Considerando, que se incurre en el vicio de desnaturalización de los hechos de la causa cuando en la sentencia se altera o cambia el sentido claro y evidente de tales hechos o de los documentos, y en base a ese cambio o alteración se decide el caso contra una de las partes; que independientemente de los motivos que tuvo a bien la Corte a-qua considerar para declararse incompetente de la litis de la que estaba apoderado, era deber de la Corte a-qua advertir y dilucidar, lo alegado por los recurrentes por ante dicho tribunal, de sí ciertamente el inmueble cuya ejecución se perseguía se trataba del mismo inmueble dado en adjudicación, mediante sentencia de fecha 25 de junio de 1985, dictada por la Cámara de lo Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional. Esto en virtud, de que el inmueble objeto de la litis por ante ellos sometidos, no era el inmueble objeto del embargo inmobiliario, dado que el de este último se identifica como 56-B-1-A, Distrito Catastral No. 6 y el sometido por los recurrentes en reconocimiento y ejecución de contrato de venta condicional, es el 56-B-1-A-64-Bis, Distrito Catastral No. 3, inmueble que fue el invocado en todo momento por ante la Corte a-qua; en todo caso si se trató de un inmueble, que experimentó una variación en su denominación técnica por deslinde, era deber de los Jueces explicar este aspecto, para no incurrir en el vicio alegado por los recurrentes;

Considerando, que al la Corte a-qua considerar que el inmueble objeto de la litis por ante la Jurisdicción Inmobiliaria, fue dado en adjudicación, sin darles a los hechos por ante ellos sometido el sentido material de la verdad, que para el caso de que se trata, era más que evidente que se trataba de otro inmueble como se indicó anteriormente; resulta evidente que el Tribunal a-quo incurre en una evidente desnaturalización de los hechos como lo alegan los recurrentes, por lo cual la sentencia en cuanto a ese medio debe ser casada; sin necesidad ponderar el otro medio del recurso ;

Considerando, que de acuerdo a lo previsto por el artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo enviará el asunto ante otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso;

Considerando, que cuando la sentencia es casada por falta a obligaciones propias del juez en la elaboración de la misma, las costas pueden ser compensadas, al tenor del art. 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 26 de mayo de 2015, en relación a la Parcela 56-B-1-A-64-Bis, del Distrito Catastral núm. 3, del municipio de Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este; **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 2 de agosto de 2017, años 174° de la Independencia y 154° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Moisés A. Ferrer Landrón. 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.