

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 24 de noviembre de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrente: Olga Mercedes Carrasco Novas.

Abogados: Licda. Cristina Acta y Lic. Iván Kery.

Recurrido: Laureano Cáceres Javier.

Abogados: Lic. Valentín De Jesús Almonte y Dr. José Aquiles Nina Encarnación.

**TERCERA SALA.**

*Casa.*

Audiencia pública del 14 de febrero de 2018.  
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 la señora Olga Mercedes Carrasco Novas, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1739630-9, domiciliada y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 24 de noviembre 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 a los Licdos. Valentín de Jesús Almonte y José Aquiles Nina Encarnación, abogados del recurrido;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, 10 de marzo de 2016, suscrito por los Licdos. Cristina Acta e Iván Kery, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0103889-1 y 090-0020052-8, respectivamente, abogados de la recurrente, mediante el cual proponen los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia el 30 de marzo de 2016, suscrito por el Lic. Valentín de Jesús Almonte y por el Dr. José Aquiles Nina Encarnación, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-1179474-9 y 078-0007600-7, respectivamente, abogados del recurrido Laureano Cáceres Javier;

Que en fecha 18 de octubre de 2017, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Robert C. Placencia Álvarez y Moisés A. Ferrer Landrón, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, 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 ejecución de transferencia, en relación a la Parcela núm.

309490887730, antigua 122-A-1-A-parte, del Distrito Catastral núm. 3, del Distrito Nacional, la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó en fecha 06 de noviembre de 2014, la Sentencia núm. 20146468, cuyo dispositivo es el siguiente: **Primero:** Acoge, el incidente planteado por el Lic. Valentín de Jesús Almonte, en representación del señor Laureano Cáceres Javier, y en consecuencia, declara la incompetencia material de este tribunal para conocer de la instancia de fecha 25 de julio del año 2013, depositada por los Licdos. Cristina Acta e Iván Kery, representando a la señora Olga Mercedes Carrasco Novas en contra del señor Laureano Cáceres Javier solicitando ejecución de transferencia por virtud del contrato de opción de compra de fecha 9 de septiembre del año 1986, con relación a la Parcela núm. 309490887730, (antigua 122-A-1-A-parte, del Distrito Catastral núm. 3, del Distrito Nacional), propiedad de Laureano Cáceres Javier, por virtud de las consideraciones vertidas en el cuerpo de la presente sentencia, y por vía de consecuencia, declina por ante el Tribunal de derecho común u ordinario, para los fines de lugar; **Segundo:** Compensa las costas del procedimiento, por virtud de las consideraciones vertidas en el cuerpo de la presente sentencia; **Tercero:** Ordena el envío del expediente a la jurisdicción competente; **Cuarto:** Ordena a la secretaria del tribunal cumplir los requerimientos pertinentes para la publicación de esta sentencia, conforme a la previsto por la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario; **Quinto:** Ordena comunicar la presente sentencia al Registro de Títulos del Distrito Nacional, para fines de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y Jurisdicción Original y la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar”; **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 incoado por la señora Olga Mercedes Carrasco Novas, representada por los Licdos. Cristina Acta e Iván Kery, mediante instancia de fecha 12 de enero de 2015, contra el señor Laureano Cáceres Javier, representado por los Licdos. José Aquiles Nina Encarnación y Valentín de Jesús Almonte y contra la sentencia núm. 20146468, de fecha 6 de noviembre de 2014, dictada por la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por los motivos anteriormente expuestos;* **Segundo:** *En cuanto al fondo, rechaza el recurso de apelación incoado por la señora Olga Mercedes Carrasco Novas, representada por los Licdos. Cristina Acta e Iván Kery, mediante instancia de fecha 12 de enero de 2015, contra el señor Laureano Cáceres Javier, representado por los Licdos. José Aquiles Nina Encarnación y Valentín de Jesús Almonte y contra la sentencia núm. 20146468, de fecha 6 de noviembre de 2014, dictada por la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, y en consecuencia;* **Tercero:** *Confirma la sentencia núm. 20146468, de fecha 6 de noviembre de 2014, dictada por la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, cuyo dispositivo fue transcrito en el considerando (1) de esta sentencia, modificándola en su ordinal primero, parte in fine, para donde dice “Delina por ante el Tribunal de Derecho Común u Ordinario”, diga “Delina por ante la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional;* **Tercero:** *Reserva las costas del presente proceso, para que sigan la suerte de lo principal;* **Cuarto:** *Ordena a la Secretaría General del Tribunal Superior de Tierras que proceda a la publicación de la presente sentencia en la forma que prevé la ley y sus reglamentos”;*

Considerando, que la recurrente propone en su recurso de casación el medio siguiente: **“Único Medio:** Violación a la ley, artículos 3, 10 y 29 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y 1583 y 1589 del Código Civil”;

Considerando, que en el desarrollo del único medio propuesto, la recurrente expone, en síntesis, lo siguiente: “que el objeto de la demanda tenía como finalidad que se ordenara la ejecución del contrato de promesa de venta titulado opción de compra, y en consecuencia, el registro del derecho de propiedad por ante el Registro de Títulos a favor de la señora Olga Mercedes Carrasco Novas, petitorio que ataba al juez a la hora de fallar, y si la obligación era contractual, la demanda perseguía única y exclusivamente modificar derechos registrados, la misma era competencia exclusiva de la Jurisdicción Inmobiliaria y escapaba de la competencia del tribunal de derecho común”;

Considerando, que el asunto controvertido es acerca una demanda en ejecución de transferencia con la intención de que fuera acogido un contrato de opción de compra, mediante el cual el señor Laureano Cáceres

Javier supuestamente vendió a la señora Olga Mercedes Carrasco Novas el inmueble objeto de la litis, que al pedir dicha señora su ejecución también solicitó la cancelación del certificado de título que estaba a nombre de dicho señor, y que se ordenara uno nuevo a favor de ella; el tribunal de primer grado declaró su incompetencia a solicitud del señor Laureano Cáceres Javier, hoy recurrido, quien había planteado una excepción de incompetencia; que recurrida tal decisión por la señora Olga Mercedes Carrasco Novas, actual recurrente, el Tribunal a quo confirmó la misma, y a la vez declinó el conocimiento del asunto por ante la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, decisión recurrida en casación por el presente recurso;

Considerando, que de la lectura de la sentencia impugnada, se advierte, que en el día de la audiencia para conocer el recurso de apelación, la parte recurrente, la señora Olga Mercedes Carrasco Novas, concluyó, en resumen, de la manera siguiente: “Revocar la sentencia núm. 2014-6468 de fecha 6 de noviembre de 2014, dictada por la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, y disponer que la secretaria general del Tribunal Superior Tierras del Departamento Central enviara el expediente al Juez de la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, para que continuara el conocimiento de la instrucción y fallo del caso en cuestión”; asimismo, en la sentencia impugnada se observan los alegatos expuestos por la señora Olga Mercedes Carrasco Novas, basado los mismos en una amplia argumentación de los hechos y circunstancias en relación al contrato de opción de compra entre ella y el señor Laureano Cáceres Javier, cuyo principal argumento consistió en que la propiedad fue adquirida por dicha señora desde el mismo instante en que se acordó la cosa y el precio con el señor Laureano Cáceres Javier, y que para la ejecución del mismo el único tribunal competente era el Tribunal de Tierras por tratarse de un inmueble registrado, y que un simple análisis del objeto y finalidad de la demanda de que se tratare, era que el tribunal ordenara la ejecución del contrato de promesa de venta titulado como opción de compra; que concluyendo dicha señora, en la petición de que se ordenara el registro del derecho de propiedad a favor de la señora Olga Mercedes Carrasco Novas por ser la legítima propietaria, y que tal petición era lo que ataba al juez a la hora de fallar, porque si bien el origen de la obligación discutida era contractual, no menos cierto que siempre que una demanda en ejecución persiga única y exclusivamente la modificación de derechos registrados como sucedía en el caso, la misma era de la competencia exclusiva de la Jurisdicción Inmobiliaria, por aplicación de los artículos 3, 10 y 29 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario”;

Considerando, que el Tribunal a quo para confirmar la sentencia de primer grado, al entender que la decisión fue correcta al declarar la incompetencia de la jurisdicción inmobiliaria para conocer del caso de que se trata, expuso en síntesis, lo siguiente: “1) que el objeto de la demanda era que el tribunal ponderara la ejecución del contrato contentivo de opción de compra, y cancelación del duplicado del dueño del certificado de título expedido a favor del señor Laureano Cáceres Javier; 2) que parecería ser que tratándose de la petición de ejecución de un contrato de opción de promesa de venta, la jurisdicción de excepción sería competente para ordenar al Registrador de Títulos la inscripción de la intención de venta; 3) que la única forma en que procedía la inscripción del contrato sinalagmático era que no comprobara ninguna dificultad en cuanto al cumplimiento de las obligaciones intrínsecas del mismo, lo que no había ocurrido en el caso, ya que la verdadera intención de las partes no pudo ser concretizada a través de la firma del contrato de venta definitivo, ni del cumplimiento de la obligación contractual estipulada, sin negar el carácter mixto de esa negociación inmobiliaria, al involucrar un bien inmueble registrado y obligaciones contractuales, como el pago del precio de la venta y la entrega de la cosa, los hechos y medios de defensa revelados ante la juez de primer grado, y que fundamentó su sentencia, poniendo de evidencia la valoración del ofrecimiento real de pago del señor Laureano Cáceres Javier; 4) que el artículo 3 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, establece que la Jurisdicción Inmobiliaria tiene competencia exclusiva para conocer de todo lo relativo a derechos inmobiliarios y su registro en la República Dominicana, desde que se solicita la autorización para la mensura y durante toda la vida jurídica del inmueble, salvo en los casos expresamente señalados en la presente ley, por lo que en ningún caso era competente para decidir sobre acciones de naturaleza personal que involucrara la reclamación de la ejecución de una obligación contractual, ni mucho menos de analizar y decidir sobre la fidelidad de la palabra empeñada en el contrato de promesa de venta y la obligación moral asumida en el contrato; 5) que ni la demanda introductoria del caso, ni el recurso persiguen la modificación de un

derecho real”;

Considerando, que el razonamiento de que al tener los jueces del Tribunal de Tierras que examinar las condiciones pactadas y constatar si dieron cumplimiento a las mismas, es decir, examinar si se habían cumplido alguna condición, así como la valoración de la oferta de pago hecha por la compradora, entrarían en el ámbito del tribunal de derecho común, por estar la contestación en el ámbito de obligaciones personales, que según el párrafo II del artículo 3 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, el derecho común será supletorio de esta ley;

Considerando, que en primer orden cabe referirse a que la premisa normativa utilizada por el Tribunal Superior de Tierras para considerar la incompetencia material, es una premisa que de acuerdo al contenido del enunciado, la competencia de atribución resulta bastante amplia, por lo que entendemos que en este aspecto se incurre en una contradicción, por consiguiente la disposición que por su peso se imponía examinar era la contenida en el párrafo I del artículo 3 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, cuando señala que, “Los embargos inmobiliarios, y los mandamientos de pagos tendentes a esos fines son de la competencia exclusiva de los tribunales ordinarios y no de la Jurisdicción Inmobiliaria, aun cuando la demanda se relacione con la propiedad del inmueble cuya expropiación se persiga, o con cualquier derecho susceptible de registrar y aun cuando dicho inmueble esté en proceso de saneamiento”, conforme a esta disposición, el caso de la especie, no entra dentro de los causales enunciados para los aspectos de incompetencia;

Considerando, que un análisis desde el punto de vista de los elementos materiales que conforman el caso, y que se destacan en la sentencia impugnada para retener la incompetencia, tales como, que se trataba de una obligación contractual basada en una promesa de venta, que se debía examinar aspectos inherentes a obligaciones personales, es decir, si se cumplió con el pago, si la oferta reunía las condiciones para producir la satisfacción de la obligación de pago; debemos precisar, que en toda operación de venta de inmueble, opera desde luego obligaciones personales que se pactan y que su cumplimiento conlleva la concreción del objeto pactado, que es el inmueble, en ese sentido, las reglas de derecho común son las que operan como vehículo que permite a las partes convenir en cuanto a la cosa objeto de venta, es decir, sobre el inmueble y el precio, esto es así, por cuanto la Ley de Registro Inmobiliario no contiene disposiciones particulares que rigen para los casos de negociaciones de inmuebles, por esta razón se previó como orientación superior, el Principio VIII de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, así como en su párrafo II del artículo 3 de la misma, que manda a que el derecho común es supletorio en la aplicación de dicha ley;

Considerando, que por las consideraciones antes apuntadas, el Tribunal a-quo dejó de tutelar un conflicto que era de su competencia, pues en el caso de que se trataba, se perseguía la ejecución de un contrato que tendría un efecto directo en relación al inmueble objeto de la litis y por ende, en su certificado de título, en ese mismo contexto y como vía de defensa y de contestación alegada por el comprador, se debía examinar si lo convenido fue cumplido por parte del comprador de tal manera que hiciera surgir su derecho de propiedad; así las cosas, los aspectos inherentes a determinar si las condiciones del contrato de promesa de venta, el cual por aplicación del artículo 1589 del Código Civil tienen los efectos de una venta, tales como la cantidad del pago del precio si se hizo y se cumplió en la fecha acordada, para que derivara la obligación para el vendedor de entrega y garantía del inmueble pactado o si por el contrario el pago no fue cumplido por la compradora generando el derecho del vendedor para el ejercicio de la resolución contractual, tales aspectos evidentemente tenían que ser examinados, siendo un asunto que se deriva de la verificación de todo contrato cuando su ejecución debe ser ordenada o negada por la jurisdicción, por tanto al ser el contrato el elemento de prueba, corresponde al juez determinar su existencia así como su cumplimiento, previo a considerar los efectos sobre el inmueble acordado; por tales razones, resulta evidente que el Tribunal a-quo al declarar su incompetencia no aplicó correctamente las reglas de la competencia de atribución, incurriendo así en falta de base legal, por tanto, procede acoger el presente recurso, y casar la sentencia impugnada;

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 una sentencia fuera casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, o por un medio suplido de oficio por la Suprema Corte de Justicia, las costas pueden ser compensadas, conforme lo establece los numerales 2 y 3 del artículo 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, de fecha 24 de noviembre de 2015, en relación a la Parcela núm. 309490887730, antigua 122-A-1-A-parte, del Distrito Catastral núm. 3, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia, y envía el asunto por ante el Presidente del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, para que apodere una sala integrada por jueces distintos; **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 14 de febrero de 2018, años 174° de la Independencia y 155° de la Restauración.

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