
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 20 de febrero de 2017.

Materia: Tierras.

Recurrente: Robert Alberty Ávila Nazario.

Abogados: Licdos. Deyby Osiris Rodríguez Santana y Cirilo Rivera Martínez.

Recurrido: Inversiones Car Key, S. R. L.

Abogado: Lic. Domingo A. Tavárez Aristy.

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 el señor Robert Alberty Ávila Nazario, dominicano, mayor de edad, soltero, Cédula de Identidad y Electoral núm. 028-0093837-1, domiciliado y residente en la Carretera Mella Km. 1, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, el 20 de febrero de 2017, 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 27 de marzo de 2017, suscrito por el Lic. Deyby Osiris Rodríguez Santana, por sí y por el Lic. Cirilo Rivera Martínez, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 028-0070667-9 y 028-0007106-6, respectivamente, abogados del recurrente, mediante el cual proponen los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 2 de mayo de 2017, suscrito por el Lic. Domingo A. Tavárez Aristy, Cédula de Identidad y Electoral núm. 028-0008541-3, abogado de la recurrida Inversiones Car Key, S. R. L.;

Que en fecha 24 de enero de 2017, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Edgar Hernández Mejía, en funciones de Presidente; 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 el auto dictado el 12 de febrero de 2018, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de esta 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. 25-91 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:

que con motivo de la demanda en referimiento en el curso de una instancia de apelación, en solicitud de suspensión de la ejecución de la Sentencia núm. 2016-0513 de fecha 13 de junio de 2016, que decidió, **“1ro.:** Acoge la litis sobre derechos registrados en entrega de documentos y ejecución de contrato de compra venta, interpuesta por el señor Robert Alberty Ávila Nazario, por conducto de sus abogados los Licdos. Deybys Osiris Rodríguez Santana y Cirilo Rivera Martínez, en contra de la compañía Inversiones Car Key, S. R. L., debidamente representada por el señor Carlos Eusebio Núñez, con relación a la Parcela núm. 419, del Distrito Catastral núm. 10/6ta., del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, toda vez que existe un contrato de venta en donde el vendedor traspaso sus derechos de propiedad a la parte vendedora y por los motivos antes expuestos; **2do.:** Se acoge, el Acto de venta de fecha 22 de septiembre del año 2008, suscrito entre la compañía Inversiones Car Key, S. R. L., debidamente representada por el señor Carlos Eusebio Núñez Moris, en calidad de vendedor y Robert Alberty Ávila Nazario, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Lic. Vicente Ávila Guerrero, notario público de los del número de este municipio de Higüey, provincia La Altagracia; **3ero.:** Ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Higüey: a) Cancelar: Certificado de Título, identificado con la matrícula 1000004359 que ampara la Parcela núm. 419 del Distrito Catastral núm. 10/6ta., del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, sobre una porción de terreno de 324.00Mts2., propiedad de la razón social Inversiones Car Key, S. R. L.; b) Expedir: El Certificado de Título correspondiente, que ampare el derecho de propiedad sobre la Parcela núm. 419 del Distrito Catastral núm. 10/6ta., del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, con una extensión superficial de 324.00 metros cuadrados, ubicada en este municipio de Higüey, provincia La Altagracia, a favor del señor Robert Alberty Ávila Nazario, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 028-0093837-1, domiciliado en este municipio de Higüey, provincia de La Altagracia; c) Ordena al Registrador de Títulos exigir el pago de los impuestos de transferencia a la parte adjudicataria en esta litis, para poder ejecutar la misma; **4to.:** Condena a la parte demandante, al pago de las costas del procedimiento, distrayéndolas a favor y provecho de los Licdos. Deyby Osiris Rodríguez Santana y Cirilo Rivera Martínez; **5to.:** Comuníquese, a las partes y al Registro de Títulos del Departamento de Higüey, para fines de cancelación de la inscripción de litis originada de conformidad con las disposiciones de los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada y para que sea cancelada la anotación de litis”; en relación Parcela núm. 419, del Distrito Catastral núm. 10/sexta, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, el Presidente del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, dictó la ordenanza ahora impugnada con el dispositivo siguiente: **“Primero:** Declarando bueno y válida en cuanto a la forma, la demanda en suspensión de sentencia y de procedimiento de desalojo, ejercida por la sociedad comercial Car Key, S. R. L., representada por la señora Keyla Yomary Barriola Rivera, por haberla instrumentado de conformidad con los modismos legales que rige la materia; **Segundo:** Acogiendo en cuanto al fondo, las conclusiones producidas por la parte demandante, por los motivos y razones legales precedentemente consignadas en todo el discurrir de la presente decisión, y en consecuencia: a) Suspende la Ejecución de la Sentencia núm. 2016-0513, de fecha trece (13), del mes de junio del año 2016, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, provincia La Altagracia, hasta tanto el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este (El Seibo, R. D.), conozca y decida sobre el recurso de apelación a cargo; b) Rechaza los medios de inadmisión presupuestados por la parte demandada, por los motivos jurídicos antes exteriorizados; c) Desestima la imposición de Astreinte impetrada por la demandante, por carecer de fundamentos legales”; **Tercero:** Que el texto legal impone, condenar en costas al sucumbiente en justicia, ordenando incluso su distracción a favor y provecho del abogado que la haya anunciado al tribunal haberlas avanzado en su mayor parte a o totalidad pero en vista de que ambas partes han sucumbido en algunos puntos, procede su compensación”;

Considerando, que el recurrente propone en su recurso de casación los medios siguientes: **“Primer Medio:** Violación al artículo 101 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, omisión de estatuir, contradicción de motivos y motivos vagos e imprecisos; **Segundo Medio:** Violación al artículo 61 del Código de Procedimiento Civil; **Tercer Medio:** Falta de Base Legal; **Cuarto Medio:** Violación al derecho de defensa; **Quinto Medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos; **Sexto Medio:** Violación a la ley”;

En cuanto a la solicitud de inadmisibilidad del recurso.

Considerando, que a la admisibilidad del recurso de casación se opone en su memorial de defensa la recurrida, Inversiones Car Key, S. R. L., fundada en que la suspensión de la ejecución de la sentencia era para evitar la ejecución de la misma e impedir el desalojo del inmueble irregularmente transferido al actual recurrente”;

Considerando, que de tal alegación se infiere, que la inadmisibilidad solicitada, sólo puede ser ponderada como medio de defensa en el presente recurso de casación, ya que la misma está fundada en cuestiones de procedimiento al fondo de la litis de que se trata, y no en las propias del recurso de casación a las que es posible proponerlas, principalmente las formalidades exigidas en el artículo 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, cuya inobservancia da origen a causales de inadmisibilidad del recurso de casación, por lo que, el óbice a la admisibilidad del recurso propuesto por la recurrida, ha de ser desestimado, y por ende, pasar a conocer el recurso;

En cuanto al fondo del recurso.

Considerando, que en el desarrollo del sexto medio del recurso, el cual se examina en primer término por convenir a la solución del presente caso, el recurrente alega en síntesis, lo siguiente: “que la sentencia impugnada no sólo está en contradicción con las leyes, sino con decisiones jurisprudenciales constante, en cuanto a que existe violación a la ley cuando en una sentencia, en su forma o por la solución dada al asunto del cual están apoderados los jueces que la dictaron, esté en oposición con el espíritu de alguna ley”;

Considerando, que el asunto gira en torno a que el actual recurrente interpuso una demanda en entrega de documentos y ejecución de contrato de compra venta en contra de la compañía Inversiones Car Key, S. R. L., la cual fue acogida por la sentencia núm. 2016-0513; que posteriormente la compañía Inversiones Car Key, S. R. L., interpuso una demanda en referimiento en el curso de un recurso de apelación, en la intención de que fuera suspendida la ejecución de la referida sentencia y la suspensión del procedimiento de desalojo del inmueble en litis, la cual fue acogida por la Ordenanza núm. 201700025, recurrida en el presente recurso;

Considerando, que de la lectura de la ordenanza impugnada, se infiere las pretensiones de las partes; que la parte demandada, hoy recurrida, solicitó la suspensión de la ejecución de la sentencia núm. 2016-0513 de fecha 13 de junio de 2016, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey y la suspensión del procedimiento de desalojo, sentencia a favor del actual recurrente, señor Robert Alberty Avila Nazario, así como el pago de una astreinte por cada día que transcurra sin que se procediera a ejecutar la ordenanza, bajo el fundamento siguiente, en resumen: “a) que el señor Robert Alberty Avila Nazario a través del acto núm. 194-2016 notificó el desalojo de manera voluntaria de un inmueble y luego notificó una autorización de intimación en desalojo, sustentado en un certificado de título obtenido mediante procedimientos oscuros, entre lo que se destacaba la ejecución de la sentencia núm. 2016-0513, recurrida en apelación sin ser notificada, que habría de generar querellas penales y disciplinarias no sólo contra el ministerial actuante, sino contra los que pidieron se realizara dicha deshonestidad, el acto de notificación que sólo detendría la ejecución de la referida sentencia, que ordenó la expedición del certificado de título que servía para intentar el desalojo, el cual deviene en ilegal, en el interés de preservar el derecho del exponente, por tratarse de un inmueble que ostentaba un valor aproximado de 50 millones de pesos, y que intentaba hurtar su adversario y por eso era indispensable la suspensión de los procedimientos en desalojos que ejecutaban los demandados, sin contar con títulos deslindados en contra de un copropietario, a fin de prevenir un daño inminente; b) que se condenara al contrincante a pagar una astreinte de RD\$100,000.00 por cada día que transcurriera sin que se procediera a ejecutar la orden que provenía del tribunal”; que por otro lado, el demandado, hoy recurrente, solicitó la nulidad absoluta y radicar de la presente demanda, por carecer de causa y objeto de conformidad con el artículo 61 del Código de Procedimiento Civil, así como por reñir con las predicas de los artículos 1351 y 1700 del Código Civil, invocando posteriormente, la inadmisibilidad de la demanda en cuestión, toda vez que la misma ha sido ejecutada y transferido el inmueble a favor Robert Alberty Avila Nazario, encontrándose el expediente en archivo permanente, y que la sentencia había adquirido la autoridad de cosa juzgada”;

Considerando, que el Presidente del Tribunal a-quo, luego de rechazar los medios de inadmisión, expuestos por

el actual recurrente, y ordena la suspensión de la ejecución de la Sentencia núm. 2016-0513 y desestima la imposición de una astreinte, manifestó, lo siguiente: 1) que el estudio pormenorizado del caso, se vislumbraba en principio, un panorama complejo que conllevaba una reflexión profunda como debe ser, sobre todo que se trataba de una demanda que se caracterizaba por la celeridad para la prevención de un hecho manifiestamente ilícito, que daba lugar tomar cuantas medidas fueran necesarias en aras de preservar el orden público; 2) que se desprendían situaciones arduas jurídicamente acontecidas con la existencia de la Sentencia núm. 2016-0513, que acogió una litis en ejecución de contrato de compra venta, ordenando al Registrador de Títulos la cancelación del certificado de título, sentencia que fue recurrida y que contenía los consabidos alegatos que habrían de ser examinados por ante la jurisdicción de alzada; 3) la necesidad de advertir, que el juez de los referimientos no puede tocar aspectos de fondo, sino que sólo juzga cuestiones provisionales, con la finalidad de prevenir la ocurrencia de hechos ilícitos, por lo que esos aspectos que exhiben un carácter principal, deben y tienen que serles aportados a los jueces de la apelación, para que sean éstos quienes verifiquen y determinen esos argumentos que no pueden ser examinados por ante la jurisdicción, sino por el de alzada, tal y como se había consignado anteriormente, en aras de una buena y justa administración de justicia; 4) que las conclusiones incidentales y de fondo producidas por el demandado, señor Robert Alberty Avila Nazario, no se identificaban plenamente con la situación jurídica de que se trata, sino que mantienen tal y como se había descrito precedentemente, aspectos que debían y tenían que ser ponderados por ante la jurisdicción de alzada; 5) que las corrientes doctrinarias y jurisprudenciales, habían mantenido el criterio de que una vez ejercido el recurso de apelación en contra de una sentencia cuya ejecución se solicita, el juez de los referimientos debe y se intima ordenar la suspensión propuesta, por ser un juzgador de los indicios y provisionalidad para con esto evitar la ocurrencia de hechos manifiestamente ilícitos, tal y como se había consignado anteriormente; 6) que aun cuando la demandante Inversiones Car Key, S. R. L., alegaba en su demanda que nunca fue notificada sobre la demanda en apelación y otros actos jurídicos en su perjuicio, lo cierto era que esa y otras circunstancias jurídicas habrían de ser examinadas y ponderadas por los jueces que conocerían y juzgaran sobre la acción, y que se encontraba pendiente por ante el Tribunal Superior de Tierras, donde cuyos resultados habrían de limpiar el escenario que en principio había sido minado por los diferentes alegatos instanciados por esta vía, en virtud de sus respectivos carácter procesal, le está vedado al juez de los referimientos para su ponderación, tal y como lo prescribe la normativa procesal que domina la materia; 7) que aun cuando la parte demandante solicitaba la imposición de una astreinte a la parte demandada, consistente en pagar la suma de RD\$100,000.00 diarios, por cada día que transcurrido sin que se procediera a ejecutar la orden que provenga, una vez notificada ésta, lo cierto era que en vista de la ordenanza en suspensión de ejecución, ese pedimento carecía de utilidad procesal, por lo que desestimaba la misma”;

Considerando, el recurrente entre los medios que externó, para la solución del presente recurso, el medio de violación a la ley sostenido, fue que la ordenanza se había dado en contraposición al contenido de la ley, en esa línea externada, aunque el recurrente en el indicado medio no invoca cuál disposición de la ley se violenta, cabe destacar sin embargo, que la función esencial de la casación es determinar si la ley fue bien o mal aplicada, sobre todo en cuanto a disposiciones habilitantes o que confieren potestades, lo que implica de manera subyacente aspectos competenciales formulados en el artículo 141 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978, en que el Presidente podrá igualmente, en el curso de la instancia de apelación, suspender la ejecución de las sentencias impropriamente calificadas en última instancia o ejercer los poderes que le son conferidos en materia de ejecución provisional;

Considerando, que es importante precisar, que el Juez Presidente del Tribunal a-quo, actuó ejerciendo las potestades derivadas de lo que son las medidas propias en el curso de instancia de una ordenanza en referimiento, en el caso examinado, al ser recurrida en apelación la Sentencia núm. 2016-0513 de fecha 13 de junio de 2016, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, se procedió en el curso de dicha apelación, a solicitar la suspensión de la indicada sentencia; que como se advierte, era deber del juez en primer orden, examinar que la decisión recurrida tenía los beneficios de la ejecución provisional, reconocidos por los artículos 57, 105 y 27 del Código de Procedimiento Civil, y los artículos 214 y 2215 del Código Civil entre otros, pero, como ha resultado obvio, la sentencia recurrida resolvió una litis en derechos registrados, por ende, lo decidido no estaba comprendido por la referida decisión como beneficiaria por la ley de ejecución provisional, tampoco del examen

de la sentencia que es objeto de recurso y que describe la decisión de fondo dada por el juez de primer grado, lo que pone de manifiesto que se había otorgado la ejecución provisional facultativa; frente a tales elementos procesales, ha resultado claro que la sentencia que fuera dada en primer grado al haber sido recurrida en apelación, dicho recurso, generaba la suspensión, esto independientemente de que se beneficiara de la autoridad de la cosa juzgada por no interponerse recurso de apelación, pues es de principio que a nadie le es permitido ser juez de su propia causa, cuando de procesos judiciales se trata; por consiguiente, es al Tribunal Superior de Tierras que le compete una vez apoderado del recurso de apelación, examinar si el recurso ha sido interpuesto de manera tardía, mientras este aspecto no sea examinado, la regla imperante es que el recurso posee efecto suspensivo frente a la decisión, que las condiciones enunciadas son las dadas en el caso que nos ocupa;

Considerando, que como hemos dicho, al no haberse dado las condiciones del referido artículo 141 de la Ley núm. 834, por cuanto la decisión que fue recurrida no disponía de ejecución provisional facultativa ni de pleno derecho, el Juez Presidente del Tribunal a-quo, desbordó sus poderes, lo que implícitamente representó una violación a disposiciones de orden público, en tanto son las que delimitan su competencia, por ende, la Suprema Corte de Justicia puede de oficio ejercer la facultad de casación; y en consecuencia, la sentencia atacada debe ser casada y sin envío por no quedar nada que juzgar, esto así sin que sea necesario ponderar los demás medios propuestos en el presente recurso;

Considerando, que cuando el recurso de casación es decidido por un medio suplido de oficio por la Suprema Corte de Justicia, como ocurre en el presente caso, el numeral 2 del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, dispone que las costas pueden ser compensadas.

Por tales motivos, **Primero:** Casa sin envío, la ordenanza dictada por el Presidente del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este el 20 de febrero de 2017, en relación a Parcela núm. 419, del Distrito Catastral núm. 10/sexta, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia; **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.