
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 29 de julio de 2016.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Miguel Octavio Vargas Maldonado y compartes.

Abogado: Lic. Máximo Francisco.

Recurridos: Carlos Sánchez Hernández y compartes.

Abogados: Licdos. Juan Luperón, José Miguel Luperón Hernández, Ángel Pichardo y Licda. Norca Espaillat Bencosme.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 21 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 Ing. Miguel Octavio Vargas Maldonado, Anulfa Castillo, José Neder Caratini, R. Emilio Gómez Buret, Deivys Robles, Marino Manuel Santana, Roque Fernández y Juan José Félix, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0141385-4, 001-0795894-4, 001-0518056-6, 001-0122493-9, 001-1512389-5, 001-0000465-5, 001-0269151-6 y 001-0459685-3, respectivamente, domiciliados y residentes en esta ciudad de Santo Domingo, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 29 de julio de 2016, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Máximo Francisco, abogado de los recurrentes Miguel Octavio Vargas Maldonado y compartes;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Angel Pichardo, por sí y por la Licda. Norca Espaillat Bencosme, abogados del co-recurrido Carlos Sánchez Hernández;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Hilario Muñoz Ventura, por sí y por los Licdos. Rosalía Mena Fernández y Alejandro Alberto Castillo Arias, abogados del co-recurrido Juan José Hidalgo Acera;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Juan Luperón, en representación del Lic. José Miguel Luperón Hernández, abogado de la co-recurrida Palmeras Comerciales, S. R. L.;

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 4 de noviembre de 2016, suscrito por el Lic. Máximo Francisco, Cédula de Identidad y Electoral núm. 047-0091798-4, abogado de los recurrentes, mediante el cual propone 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 25 de noviembre de 2016, suscrito por los Licdos, Rosalía Mena Fernández y Alejandro Alberto Castillo Arias, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-1846849-5 y 001-1196805-3, respectivamente, abogados del co-recurrido Juan José Hidalgo

Acera;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 4 de mayo de 2017, suscrito por la Licda. Norca Espaillat Bencosme, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0103403-5, abogada del co-recurrido Carlos Sánchez Hernández;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 5 de mayo de 2017, suscrito por el Lic. José Miguel Luperón Hernández, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1760859-6, abogado de la co-recurrida Palmeras Comerciales, S. R. L.;

Que en fecha 22 de noviembre de 2017, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía 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 19 de febrero de 2018, 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 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 se refiere constan como hechos precisos los siguientes: a) que en relación a la Litis sobre Derechos Registrados en procura de inscripción de privilegio de vendedor no pagado, interpuesta por los señores Miguel Octavio Vargas Maldonado y compartes, para decidir sobre la misma la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó en fecha 21 de octubre de 2013, la sentencia núm. 20135225, cuyo dispositivo es el siguiente: "Primero: Declara la incompetencia material de este tribunal para conocer de demanda en litis sobre derechos registrados, incoada por los señores Ing. Miguel Octavio Vargas Maldonado, Anulfa Castillo, Jose Neder Caratini, R. Emilio Gómez Buret, Deivys Robles, Marino Manuel Santana y Roque Fernández, depositada en fecha 2 de octubre del año 2012, por la Licda. Elizabeth Ferreras Rivera, respecto de los inmuebles identificados como: Solares núm. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10, Manzana núm. 1061 del Distrito Catastral núm. 1; Solares núm. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12, Manzana núm. 1062 del Distrito Catastral núm. 1; Solares núm. 1, 2, 3, 4, Manzana núm. 1065 del Distrito Catastral núm. 1; Solares núm. 1, 2, 3, Manzana núm. 1066 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, contra la sociedad Palmeras Comerciales, S. R. L., (anteriormente Palmeras Comerciales, S. A.) Carlos Sanchez Hernández y Juan José Hidalgo Acera, 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: Ordena el envío del expediente a la jurisdicción competente"; b) que esta sentencia fue objeto de los siguientes recursos de apelación: 1) el principal, interpuesto en fecha 23 de diciembre de 2014, por los señores Miguel Octavio Vargas Maldonado y compartes, representados por su abogado constituido y apoderado especial Licdo. Máximo Francisco; 2) el incidental, interpuesto en fecha 27 de mayo de 2015, por la sociedad comercial, Palmeras Comerciales, S. R. L., representada por su abogado Licdo. Luis Enrique Ricardo Santana y para decidir dichos recursos, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, dictó la sentencia hoy impugnada en casación cuyo dispositivo es el siguiente: "Primero: Declara bueno y válido, en cuanto a la forma el recurso de apelación principal interpuesto por los señores Miguel Octavio Vargas Maldonado, Anulfa Castillo, José Neder Caratini, R. Emilio Gómez Buret, Deivys Robles, Marino Manuel Santana, Roque Fernández y Juan Jose Félix; así como el recurso de apelación incidental, incoado por la sociedad mercantil Palmeras Comerciales, S. R. L., representada por el Licenciado Luis Enrique Ricardo Santana, contra la sentencia núm. 20135225, dictada en fecha 21 de octubre del 2013, por la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, con ocasión de la demanda original en inscripción de privilegio del vendedor no pagado, interpuesta por los señores Miguel Octavio Vargas Maldonado, Anulfa Castillo, José Neder Caratini, R. Emilio Gómez Buret, Deivys Robles, Marino Manuel Santana y Roque Fernández, hoy parte recurrente, por haber sido canalizados siguiendo los

cánones procesales aplicables a la materia; Segundo: En cuanto al fondo de los recursos de apelación antes descritos, RECHAZA los mismos, en atención a las motivaciones de hecho y de derecho desarrolladas en la parte considerativa de la presente sentencia; Tercero: Compensa las costas procesales por haber sucumbido ambas partes en algún aspecto de sus respectivas conclusiones; Cuarto: Autoriza a la secretaria de este tribunal a desglosar de los documentos que integran el expediente, conforme a los inventarios depositados; Quinto: Ordena a la secretaria de este tribunal notificar tanto esta decisión como la sentencia núm. 20135225, emitida en fecha 21 de octubre del 2014, por la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, al Registro de Títulos del Distrito Nacional, para fines de ejecución y 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 de Jurisdicción Original para los fines de lugar, una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada”;

En cuanto a los medios de casación.

Considerando, que en su memorial de casación los recurrentes presentan los siguientes medios contra la sentencia impugnada: “Primero: Desconocimiento del Principio V e incorrecta interpretación y mala aplicación de los artículos 3, 10, 28 y 29 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario; Segundo: Desnaturalización y mala apreciación de los hechos de la causa y del escrito de la demanda”;

Considerando, que en el desarrollo del primer medio los recurrentes alegan en síntesis lo siguiente: “Que el privilegio del vendedor no pagado de un inmueble constituye un derecho real accesorio sobre el inmueble que ha sido objeto de la venta, por lo que dicho privilegio para ser oponible a los terceros debe estar inscrito y por tanto ese derecho de solicitar su inscripción se conserva mientras el inmueble se mantenga en el patrimonio del comprador, como en el caso que nos ocupa, por lo que el único tribunal competente para ordenar la inscripción de un derecho real como lo es el privilegio, es el tribunal de tierras; que no han apoderado a la jurisdicción inmobiliaria para la ejecución del contrato de venta por incumplimiento en los pagos, ni mucho menos para una demanda en cobro de pesos como se hace constar en la sentencia recurrida, sino que la jurisdicción inmobiliaria fue apoderada para que ordenara al Registro de Títulos del Distrito Nacional, la inscripción del privilegio del vendedor no pagado, lo cual está dentro de sus competencias; que el artículo 3 de la Ley núm. 108-05 le indica la facultad a dicha jurisdicción al establecer que tiene competencia exclusiva para conocer de todo lo relativo a derechos inmobiliarios y su registro; que el privilegio es un derecho real accesorio y como tal la jurisdicción inmobiliaria tiene competencia para ordenar su inscripción o rechazarla; pero no puede, sustraerse de su facultad arguyendo, erróneamente, que se le ha pedido la ejecución de un contrato o que se ha demandado en cobro de parte del precio, ya que al entenderlo así, esto equivale a una denegación de justicia, incurriendo dichos jueces en una mala interpretación y mala aplicación de los artículos 3 y 10 de la Ley núm. 108-05”;

Considerando, que siguen alegando los recurrentes, que el tribunal a-quo también hace una mala interpretación al decir que “no se trata en sí de la modificación de derechos registrados”, lo que no es correcto, ya que el privilegio del vendedor no pagado como derecho real accesorio constituye una carga o gravamen que ha de pesar sobre el inmueble registrado y por vía de consecuencia, modifica el derecho del titular del mismo, toda vez que al momento de un acto de disposición se vería obligado, en primer lugar, a satisfacer el pago del preindicado privilegio, de lo cual se deduce que si bien el inmueble sigue a su nombre no es dueño de la totalidad del mismo, razón por la cual sí existe la modificación de derechos registrados; que de lo anterior se desprende, que el Tribunal a-quo al remitir a las partes ante el Tribunal Civil y decidir como lo hace en su sentencia al no ponderar que la litis interpuesta por los demandantes, es de la competencia de la jurisdicción inmobiliaria, violó el Principio V y los artículos 3, 10, 28 y 29 de la Ley 108-05, razones por las cuales debe ser casada esta sentencia, por ser el Tribunal de Tierras el competente para conocer y decidir sobre la solicitud de la litis sobre derechos registrados en relación a dichas parcelas y a la autorización de la inscripción del privilegio del vendedor no pagado, tal como le fue solicitado a dichos jueces en la demanda;

Considerando, que al examinar la sentencia impugnada se advierte que el Tribunal Superior de Tierras para decidir que resultaba incompetente en razón de la materia, para decidir sobre la litis originalmente intentada por

los actuales recurrentes, estableció, entre otras, las razones siguientes: “Que concretamente el tribunal de primera instancia estimó que la cuestión ventilada versaba sobre asuntos de naturaleza personal y por tanto, no se encuadraban en la competencia de esta jurisdicción de excepción. De su lado, el recurrente principal estima que por estar involucrados a los efectos inmuebles registrados, si ha de discutirse el caso concreto ante esta jurisdicción inmobiliaria. En otro orden, la parte recurrida principal, ha externado que tal como fue observado por el tribunal de primer grado, el contrato al que hacen referencia los hoy recurrentes es un acto jurídico que contiene cláusulas condicionales que limitan su ámbito de ejecución al análisis previo de su cumplimiento; lo cual es un aspecto personal, no real. Por vía de consecuencia, es el juez de derecho común que debe dirimir la presente controversia; que para mejor comprensión de la casuística juzgada, conviene recordar que ya la Suprema Corte de Justicia ha tenido ocasión de aclarar lo siguiente: “El solo hecho de que un inmueble o algún derecho real inmobiliario se encuentre registrado no significa que cualquier asunto litigioso relativo al inmueble deba ser juzgado necesariamente por la jurisdicción inmobiliaria, puesto que si lo que se ventila en la demanda es si existe o no un incumplimiento contractual, se estaría frente a una acción personal de la competencia exclusiva de los tribunales de derecho común”; que al aplicar a la especie los preceptos jurisprudenciales esbozados ut supra, resulta que en efecto el eje nuclear de la presente controversia se contrae al reclamo de cumplimiento de los pagos acordados entre los hoy recurrentes principales, señores Miguel Octavio Vargas Maldonado, Anulfa Castillo, José Neder Caratini, R. Emilio Gómez Buret, Deivys Robles, Marino Manuel Santana, Roque Fernández y Juan José Félix, y los hoy recurridos principales, señores Carlos Sánchez Hernández y Juan José Hidalgo Acera y la sociedad Palmeras Comerciales S. R. L., mediante el contrato de venta suscrito por ellos en fecha 25 de junio del 2004, respecto de los inmuebles previamente descritos. No se trata, en sí, de la modificación de derechos registrados; el asunto versa sobre el interés de recibir los pagos por concepto de compra, lo cual caracteriza una obligación nacida del consabido contrato de venta; que así las cosas, tomando en consideración que-como se ha visto-las pretensiones que han sido judicializadas en el presente proceso, tienden a reclamar el cumplimiento de obligaciones asumidas por la vía contractual, y que la finalidad directa de tales conclusiones no versa sobre la modificación de derechos registrados, en función del criterio vigente de nuestra máxima instancia judicial, al cual se ha adherido esta alzada, procede rechazar el recurso objeto de análisis”;

Considerando, que las razones expuestas anteriormente que están contenidas en la sentencia ahora impugnada, ponen de manifiesto la confusión y errónea interpretación en que incurrieron los jueces del Tribunal Superior de Tierras, no solo de las disposiciones de la Ley de Registro Inmobiliario, sino de la jurisprudencia de esta Suprema Corte de Justicia que citan en su sentencia, las que fueron erróneamente interpretadas por dichos jueces y a consecuencia de esto, procedieron a declararse incompetentes, cuando evidentemente de los hechos retenidos en su propia sentencia se desprende que esta litis si estaba bajo la esfera de la competencia de atribución de la jurisdicción inmobiliaria, como explicaremos a continuación;

Considerando, que los jueces del Tribunal a-quo procedieron a declararse incompetentes bajo la falsa premisa establecida en su sentencia de que se encontraban apoderados “de un asunto que versa sobre el interés de recibir los pagos por concepto de compra, lo cual caracteriza una obligación nacida del consabido contrato de venta; que así las cosas, tomando en consideración que-como se ha visto-las pretensiones que han sido judicializadas en el presente proceso, tienden a reclamar el cumplimiento de obligaciones asumidas por la vía contractual, y que la finalidad directa de tales conclusiones no versa sobre la modificación de derechos registrados”; sin embargo, al hacer esta afirmación dichos jueces se desviaron y desnaturalizaron el verdadero objeto de su apoderamiento, ya que contrario a lo que fuera razonado por ellos para erróneamente entender que eran incompetentes, del examen de la sentencia impugnada se advierte que de lo que se encontraban realmente apoderados era de una Litis en Derechos Registrados, que aunque tenía su origen en una relación contractual, no se perseguía con dicha demanda demostrar si existía o no un incumplimiento contractual ni el pago de la alegada deuda, sino que el objeto de dicha litis, era perseguir la inscripción del privilegio del vendedor no pagado sobre los indicados inmuebles vendidos por los hoy recurrentes a los hoy recurridos, privilegio que a todas luces constituye un derecho real accesorio que produce un efecto directo sobre los inmuebles registrados objeto de dicha venta, máxime cuando de la interpretación conjunta de los artículos 2106 y 2108 del código civil dominicano, supletorio en esta materia porque así lo dispone el Principio VIII de la Ley de Registro Inmobiliario, “el privilegio del vendedor

no pagado, se origina cuando al vendedor de un inmueble registrado se le debe todo o parte del precio pactado en el contrato de venta del referido inmueble”, como ocurre en la especie según los hechos retenidos en la sentencia impugnada y dicho privilegio solo produce sus efectos sobre dicho inmueble, cuando ha sido inscrito en la conservaduría de hipotecas, en este caso, el Registro de Títulos al tratarse de un inmueble registrado y por vía de consecuencia, toda litis relacionada con la inscripción de esta carga o gravamen, por afectar directamente un derecho principal de naturaleza real, como lo es un inmueble registrado, recae indudablemente bajo la competencia material de los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria, por ser la jurisdicción naturalmente competente para conocer de manera contradictoria de toda litis en relación con inmuebles registrados en la República Dominicana, así como de las cargas y gravámenes susceptibles de registro en relación con los inmuebles que conforman el territorio de la República Dominicana, tal como se desprende del estudio combinado de los artículos 1, 3, 28, 29 y 90 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, textos que deben ser interpretados en concordancia con los indicados artículos del código civil, y que debieron ser ponderados por dichos jueces al momento de decidir, pero debido a la confusión que existió entre dichos magistrados dichos textos fueron ignorados por éstos, lo que condujo a que se declararan incompetentes bajo los motivos erróneos que contiene esta decisión, impidiendo que tutelaran eficazmente un asunto que evidentemente estaba bajo su competencia de atribución; por demás, en cuanto a la inscripción del privilegio del vendedor no pagado, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, ha establecido en reiteradas ocasiones, la competencia de atribución de la jurisdicción inmobiliaria en una línea coherente con otras decisiones (Cas., abril 2012, B. J. 1217, sentencia del 11 de abril 2012, sentencia 3; Cas., 12 febrero, 1959, B. J. 583, pág. 259-269. Ejecución o inscripción de privilegio).

Considerando, que otro motivo confuso manifestado por dichos jueces es cuando retuvieron en su sentencia de que “por tratarse de un litigio que hace referencia a la venta de acciones dentro de la sociedad Palmeras Comerciales S. R. L., sobre las cuales aducen los hoy recurrentes no fueron pagadas en su totalidad, esto corresponde a un asunto de naturaleza civil”; esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia entiende que esta aseveración de dicho tribunal también resulta errónea, ya que dichos jueces no observaron que si bien las acciones societarias son títulos valores mobiliarios, ello no es así cuando se trata de acciones provenientes del capital social de una persona jurídica cuyo principal activo tiene como respaldo inmuebles registrados que han sido objeto de venta y no ha sido pagado la totalidad del precio de los mismos, como ha ocurrido en la especie, lo que evidentemente da lugar, tal como ha sido examinado anteriormente, al privilegio del vendedor no pagado como una vía de asegurar el pago del precio con oponibilidad a terceros, y se materializa con la inscripción de dicho privilegio ante el Registro de Títulos correspondiente, por tanto, confirma la competencia de la jurisdicción inmobiliaria para dirimir la presente litis, contrario a lo establecido por dichos jueces; que constituye un razonamiento alineado al valor de justicia, el manifestado por una acreditada doctrina en el sentido de que: “aun en contratos consistentes en aportes del capital accionario de una sociedad y que dichos aportes consistan en inmuebles a cambio del pago de un precio, ya sea total o parcial, se ha de considerar que lo que ha existido es un contrato de venta de un inmueble”;

Considerando, que por tales razones, al no juzgarlo así y por el contrario declararse incompetentes, los jueces del Tribunal Superior de Tierras dictaron una sentencia incongruente que contiene una errónea aplicación de la ley y por ende, carente de razones correctas que puedan legitimarla, lo que conduce a la falta de base legal e impide que pueda superar el escrutinio de la casación; en consecuencia, procede acoger el medio examinado y se ordena la casación con envío de esta sentencia, sin necesidad de examinar el medio restante;

Considerando, que conforme a lo previsto por el artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare una sentencia, la enviará ante otro tribunal de la misma categoría del que procede la sentencia objeto de casación, lo que aplica en la especie;

Considerando, que conforme a lo previsto por el artículo 65, de la ley indicada, en su numeral 3), las costas en casación podrán ser compensadas cuando una sentencia fuera casada por falta de base legal y desnaturalización, como ocurre en la especie;

Por tales motivos, Primero: Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento

Central, el 29 de julio de 2016, relativa a la Litis en Derechos Registrados en procura de Inscripción de Privilegio del Vendedor no pagado, respecto de los inmuebles identificados como: Solares núms. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10, Manzana núm. 1061 del Distrito Catastral núm. 1; Solares núms. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12, Manzana núm. 1062 del Distrito Catastral núm. 1; Solares núms. 1, 2, 3, 4, Manzana núm. 1065 del Distrito Catastral núm. 1; Solares núms. 1, 2, 3, Manzana núm. 1066 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo y Envía el asunto ante la Sala Primera del mismo tribunal; 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 Dominicana, en su audiencia pública del 21 de febrero de 2018, años 174° de la Independencia y 155° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Robert C. Placencia Alvarez 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.