

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 2 de junio de 2010.

Materia: Tierras.

Recurrente: Tomás Eurípides Rodríguez Gómez.

Abogados: Licdos. Máximo Danilo Ramírez Piña y Federico Guillermo Ramírez Uffre.

Recurridos: José Osvaldo Sánchez Ulloa y compartes.

Abogados: Dr. Pompilio Ulloa, Licdos. Jaime Rodríguez Efraín A. Vásquez Gil, Juan Carlos Estévez, Asiaraf Serule Joa, Richard C. Lozada y Guillían M. Espaillat.

**TERCERA SALA.**

*Rechaza.*

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 señor Tomás Eurípides Rodríguez Gómez, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 046-0001364-5, domiciliado y residente en la casa núm. 6, calle Ambrosio Echavarría, parte atrás, Mejoramiento Social, San Ignacio de Sabaneta, provincia Santiago Rodríguez, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 2 de junio de 2010, 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. Jaime Rodríguez, abogado del co-recurrido, señor José Osvaldo Sánchez Ulloa;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Juan Carlos Estévez, por sí y por el Licdo. Bernardo Santiago, en representación del Dr. Pompilio Ulloa, abogados del co-recurrido, señor Leovigildo Radhamés Rodríguez Peña;

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 22 de octubre de 2010, suscrito por los Licdos. Máximo Danilo Ramírez Piña y Federico Guillermo Ramírez Uffre, Cédulas de Identidad y Electoral núms.031-0245984-3 y 031-0386028-6, abogados del recurrente, señor Tomás Eurípides Rodríguez Gómez, 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 9 de noviembre de 2010, suscrito por el Licdo. Efraín A. Vásquez Gil, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1428515-8, abogado del co-recurrido, señor José Osvaldo Sánchez;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 9 de noviembre de 2010, suscrito por el Licdo. Pompilio Ulloa Arias, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0176700-6, abogado del recurrido, señor Leovigildo Radhamés Rodríguez Peña;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 17 de febrero de 2011, suscrito por los Licdos. Asiaraf Serule Joa, Richard C. Lozada y Guillían M. Espaillat Ramírez, Cédulas de

Identidad y Electoral núms. 031-0284847-4, 037-0065040-5 y 031-0455146-4, abogados del co-recurrido, Banco de Reservas de la República Dominicana;

Vista la Resolución núm. 610-2011, dictada por la Suprema Corte de Justicia, el 25 de abril de 2011, que acoge el defecto, de la co-recurrida Inversiones al Día, S. A.;

Que en fecha 19 de octubre de 2016, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel R. Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Sara I. Henríquez Marín, asistidos por la Secretaria General, procedió a celebrar audiencia pública 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 esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama, en su indicada calidad, a los magistrados Robert C. Placencia Álvarez y Moisés A. Ferrer Landrón, Jueces 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 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 con motivo de una Litis sobre Derechos Registrados de las Parcelas núms. 20 y 21, del Distrito Catastral núm. 6 del municipio de Esperanza, provincia de Valverde, el Director Nacional de Registrador de Títulos, dictó la Resolución núm. 36-2009, de fecha 15 de diciembre de 2009, cuyo dispositivo se transcribe en el de la sentencia ahora impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia núm. 20101209, de fecha 2 de junio de 2010, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: "Primero: Declara la incompetencia de ese tribunal para decidir la demandas reconvenionales interpuestas por el Banco de Reservas de la República Dominicana y el Dr. José Osvaldo Sánchez Ulloa, por ser de la competencia de la Jurisdicción Civil Ordinaria decidir dichos reclamos; Segundo: Acoge, en la forma, el recurso jurisdiccional interpuesto por los Licdos. Máximo Danilo Ramírez P. y Federico G. Ramírez U., en representación del señor Tomás Eurípides Rodríguez Gómez, por haberse hecho en tiempo hábil y conforme a las normas procesales vigentes, y rechaza, en el fondo, dicho recurso por improcedente, mal fundado y carente de base legal; Tercero: Confirma en todas sus partes la Resolución núm. 36-2009, dictada en fecha 15 de diciembre de 2009, por el Director Nacional de Registros de Títulos, cuyo dispositivo dice así: "*Primero: Declara, regular y válido, el presente recurso jerárquico interpuesto contra la decisión contenida en el Oficio de Rechazo núm. 4040901907, dictado por el Registrador de Títulos de Mao, en fecha 18 de agosto del 2009, por haber sido incoado con arreglo a la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario y al Reglamento General de Registros de Títulos modificado; Segundo: En cuanto al fondo, rechaza el recurso jerárquico interpuesto por Tomás E. Rodríguez Gómez, contra el oficio de rechazo previamente indicado por las razones indicadas en el cuerpo de esta Decisión; Tercero: Ordena la notificación de la presente resolución a las partes envueltas, para los fines correspondientes, de conformidad con la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario y el Reglamento General de Registros de Títulos, modificado*"; Cuarto: Compensa las costas del procedimiento por haber sucumbido todas las partes en algunos aspectos de sus conclusiones";

Considerando, que el recurrente expone como medios que sustentan su recurso los siguientes; Primer Medio: Falta de estatuir frente a pedimentos formales y con ello incurriendo dicho órgano en los vicios de violación al derecho de defensa y falta de base legal; Segundo Medio: Contradicción de motivo; Tercer Medio: Violación a la ley y la constitución política del Estado, por errónea y equivocada interpretación y aplicación de las mismas;

Considerando, que del desarrollo del tercer medio el cual se estudia en primer lugar por contener un asunto inherente a los derechos constitucionales, el recurrente alega en síntesis lo siguiente; "a) Que el Tribunal a-quo, al rendir su maltrecha sentencia, ahora impugnada en casación, debió haber previsto, y no lo hizo, que el Registrador de Títulos del Distrito Judicial de Valverde suspendió, en su ejecución, una decisión no solo sin estar ni remotamente dentro del marco de sus facultades legales, sino sobre la base de que frente a la misma se había ejercido una acción principal en nulidad y que de ello estaba apoderada la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Valverde, por tanto, le asignó el efecto suspensivo que solo es

característico de los recursos ordinarios, a una acción judicial y con ello violó y desconoció el presupuesto de los artículos 457 del Código de Procedimiento Civil y 2262 del Código Civil Dominicano, sobre el efecto suspensivo como característica de los recursos ordinarios; b) que al Tribunal a-quo rendir su decisión haciendo suyos los argumentos que, al efecto, avalaron el dispositivo de la resolución rendida por el Director Nacional de Registro de Títulos y considerando ajustado al derecho el Oficio núm. 4040901907, emitido por el Registrador de Títulos del Distrito Judicial de Valverde, entró en ponderación y consideración directa e inmediata del citado artículo 96 lo mismo que los artículos 137, 149 y 141 todos de la citada Ley núm. 834; c) que la sentencia hoy recurrida, ha violado por comisión y por omisión e inobservancia los artículos 6, 68, 69 numerales 7 y 10, 73, 149- II y 151-I de nuestro documento funcional; los artículos 96 de la citada Ley núm. 108-05, los artículos 43 al 62 inclusive del Reglamento General de Registro de Títulos, así como los artículos 137, 140 y 141, todos de la citada Ley núm. 834 y por supuesto los artículos 728, 729 y 457, todos del Código de Procedimiento Civil y 2262 del Código Civil Dominicano, en tanto, le asignó el efecto suspensivo a una acción principal en nulidad, como si se tratara de un recurso ordinario, todo lo cual amerita la casación de la señalada sentencia;

Considerando, que para el Tribunal a-quo al emitir su decisión, en su sentencia, hoy impugnada, en cuanto al aspecto antes citado, expresó lo siguiente; *“que al existir dos sentencias de adjudicación sobre un mismo inmueble, es de la competencia de la Cámara Civil y Comercial de Valverde y pronunciarse sobre nulidad de los embargos inscritos de las sentencias de adjudicación por ella dictadas, todo de conformidad con lo establecido en el artículo 3, párrafo I de la Ley de Registro Inmobiliario, que de manera expresa establece las competencias exclusivas de los Tribunales Ordinarios para conocer los embargos inmobiliario y los mandamientos de pagos tendientes a esos fines”;*

Considerando, que en relación al vicio invocado y lo precedentemente copiado es perentorio señalar lo expresado por el artículo 46 del Reglamento General de Registro de Títulos, el cual establece lo siguiente: *“La función calificadora es responsabilidad exclusiva del Registrador de Títulos o del Registrador de Títulos adscritos, cuando corresponda, respecto de las actuaciones en las que intervenga”;*

Considerando, que en este sentido, es bien sabido que en toda decisión emanada de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, la función calificadora del Registrador de Títulos se limita a constatar que no existan vicios de forma sustancial, que en el caso de la especie, tal y como hemos podido verificar, al existir un impedimento el Registro de Títulos no podía hacer una ejecución de ellos hasta tanto se regularizara la situación existente, por parte del órgano correspondiente, que en este caso eran los tribunales civiles;

Considerando, que en este entendido, contrario a lo planteado por el recurrente, el hecho de que el Tribunal a-quo se refiriera en su decisión, a la negativa del Registrador de Títulos de inscribir una segunda sentencia de adjudicación fundamentada en la imposibilidad material que tenía, no con esto estaba conociendo del fondo sino que estaba decidiendo en cuanto a una irregularidad de forma;

Considerando, que siendo esto así, se pone en evidencia que ni el Registrador de Títulos, ni el Director Nacional de Registro de Títulos incurrieron en vicio alguno ya que estaba en sus funciones la posibilidad de negar la inscripción de una sentencia de adjudicación, si detectaba errores de forma como se pudo verificar en el caso de la especie, hasta tanto se subsanaran o regularan los mismos; en consecuencia, el tercer medio invocado por el recurrente carece fundamento y debe ser desestimado;

Considerando, que del desarrollo de los dos medios de casación, los cuales se analizan en conjunto por su vinculación, el recurrente alega en síntesis lo siguiente: a) que el Tribunal a-quo, en lo referente a la declaratoria de litigante temerario invocado por los entonces recurrentes, no hizo ningún tipo de referencia ni en el cuerpo de la sentencia ni en el dispositivo de la misma, incurriendo con esto en la falta de estatuir; b) que el Tribunal a-quo incurrió, tanto en su decisión como en el dispositivo de la misma, en contradicción ya que en las págs. 114 in fine y 115 al inicio de la señalada decisión y ratificado en el numeral primero de su parte dispositiva, órgano a-quo acogió nuestra excepción de incompetencia en lo que respecta a los reclamos reconventionales promovido por el señor José Osvaldo Sánchez Ulloa y el Banco de Reservas de la República Dominicana, sobre la base de que los mismos pretendían que la jurisdicción inmobiliaria decretara la nulidad, y consecuentemente, el levantamiento de la

hipoteca y el embargo inscrito por la entidad Inversiones al Día, S. A., mas sin embargo, luego de haber declinado en conocimiento de este aspecto, el órgano se vuelve contra su propio argumento y falla al fondo de su apoderamiento en base a esos mismos motivos, pero a la inversa, es decir, aquella vez desechando al amparo de la declinatoria y esta vez acogiendo como bueno y válido para resolver el fondo;

Considerando, que para fallar como lo hizo el Tribunal a-quo expresó en la sentencia impugnada, lo siguiente: “que el tribunal debe referirse, en primer orden, a la excepción de incompetencia propuesto por la parte recurrente bajo el fundamento de que los reclamos reconventionales vertidos indistintamente por el señor José Osvaldo Sánchez Ulloa así como por el Banco de Reservas de la República Dominicana, son de la competencia exclusiva de la Cámara Civil Comercial y de Trabajo de Primera Instancia del Distrito Judicial de Valverde. Que este Tribunal acoge la excepción de incompetencia planteada por los recurrentes, en razón de que lo que persiguen los demandantes reconventionales es la cancelación de la hipoteca judicial registrada a requerimiento de la sociedad comercial Inversiones al día, S. A., la cual ha sido ejercitada mediante sentencia de adjudicación núm. 00489-A/2009, de fecha 7 julio del 2009, resultando adjudicatario el señor Tomás Eurípides Rodríguez Gómez, que al existir dos sentencias de adjudicación sobre el mismo inmueble, es de la competencia de la Cámara Civil y Comercial de Valverde pronunciarse sobre la nulidad de los embargos inscritos de las sentencias de adjudicación por ella dictadas, todo de conformidad con lo establecido en el artículo 3, párrafo I de la Ley de Registro Inmobiliario, que de manera expresa establece la competencia exclusiva a los tribunales ordinarios para conocer de los embargos mobiliarios y de los mandamientos de pagos tendientes a esos fines”;

Considerando, que de lo transcrito anteriormente, es evidente que el Tribunal a-quo, al fallar acogiendo la excepción de incompetencia de la jurisdicción inmobiliaria, no podía conocer del fondo de las peticiones reconventionales, es decir, quedaba imposibilitado de conocer la petición de declaratoria de litigante temerario;

Considerando, que igualmente el Tribunal a-quo en sus motivación expresa: *“que en lo que respecta al fondo del recurso, de las piezas y documentos que reposan en el expediente, este tribunal ha podido comprobar los siguientes hechos y circunstancias: 1. que el banco de Reservas de la República Dominicana, acreedor hipotecario inscrito en las Parcelas nums. 30 y 31 del Distrito Catastral núm. 6 del municipio de Esperanza, provincia de Valverde, propiedad del señor Leovigildo Radhamés Rodríguez, había inscrito en fecha 12 de mayo del 2009 un mandamiento de pago, convertido de pleno derecho en embargo inmobiliario y de cuyo proceso se encuentra apoderada la Suprema Corte de Justicia, conociendo de un recurso de casación, disponiendo dicho tribunal, en fecha 16 de abril del 2009, la suspensión de la ejecución de la sentencia que declaró adjudicatario de dichos inmuebles al señor José Osvaldo Sánchez por RD\$15,000.00; 2. que sin observar las disposiciones del artículo 680 del Código de Procedimiento Civil, el Registrador de Títulos de la Provincia Valverde inscribió y registro una hipoteca judicial definitiva por la suma de RD\$58,000.00 y posterior un segundo embargo, en fecha 23 de abril del 2009, a requerimiento de la Sociedad Comercial Inversiones Al Día, S. A.; 3. que fruto de este segundo embargo se declaró adjudicatario al señor Tomás Eurípides Rodríguez Gómez mediante la sentencia de adjudicación núm. 0-0489-A/2009 de fecha 7 de julio del 2009, por la suma de RD\$5,4000.00; 4. que en el ejercicio de los Registros de Títulos, el Registrador de Títulos del Departamento de Valverde emitió el Oficio de Rechazo núm. 4040901907 de fecha 21 de julio del 2009, sustentando, su negativa de registro de dicha sentencia de adjudicación, en el hecho de que para que se de eficazmente curso al expediente es interpuesto; 5. que mediante Resolución núm. 36-1209 de fecha 15 de diciembre del 2009, el Director Nacional de Registro de Títulos rechazó el Recurso Jerárquico interpuesto por el señor Tomás Eurípides Rodríguez Gómez contra la Decisión de Rechazo del Registro de Títulos de Valverde fundamentada en las siguientes motivaciones: “Atendido, que el Registrador de Títulos tiene como obligación cardinal el ejercicio de la función calificadora y a través de esta se realizan efectivamente los principios registrales, se verifica escrupulosamente la pertinencia del acceso al Registro de un documento y su posterior ejecución y registro, toda vez en su actuación no puede obviar el sagrado compromiso contraído con la seguridad jurídica preventiva, y para que a este se le pueda exigir la responsabilidad en tal sentido, es preciso asegurarle al calificar, la mayor autoridad expresada en las debidas independientes e imparcialidad. Atendido, que en el presente caso la singular prudencia que debe observar el titular de la oficina registral se ha interpuesto en vista de que tribunales competentes están apoderados de expedientes estrechamente vinculados a los inmuebles de que se*

*trata y de sus decisiones depende la suerte de los mismos, de ahí que resulta suficiente que se haya asegurado la prioridad derivada de la presente nación formulada ante el registro por el recurrente en jerarquía, lo que deviene en útil garantía de su eventual derecho”;*

Considerando, que en ese orden de ideas, se ha podido comprobar que el Tribunal a-quo acogió la excepción de incompetencia, en virtud del artículo 3 párrafo I de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, no obstante, para rechazar el recurso jurisdiccional no lo hizo en relación a este artículo sino en base a la forma irregular en que se procedió a inscribir la hipoteca sobre un inmueble embargado, fallando así, en cuanto a lo que sí era competente, lejos de lo planteado por el recurrente en su primer y segundo medios propuestos, el Tribunal a-quo al emitir su decisión no incurrió en los vicios señalados, en consecuencias estos medios que se invocan carecen de fundamento y deben ser desestimados;

Considerando, que finalmente, del análisis de la sentencia impugnada, somos de opinión, que el Tribunal a-quo, al decidir como lo hizo y tomando en cuenta el alcance que tenía de acuerdo a su competencia, falló apegado a lo que establecen los estamentos legales en casa caso. En consecuencia, los medios que se examinan carecen de fundamento y deben ser desestimados y el recurso de casación rechazado;

Por tales motivos; Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Tomás Eurípides Rodríguez Gómez, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 2 de junio de 2010, en relación a las Parcelas núms. 20 y 21 del Distrito Catastral núm. 6 del municipio de Esperanza, provincia Valverde, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; 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 21 de febrero de 2018, años 175° de la Independencia y 156° de la Restauración.

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