
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 14 de agosto de 2014.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Luisa Esther Ortiz Vda. Ortiz y compartes.

Abogado: Dr. Ramón Antonio Sánchez De la Rosa.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 20 de febrero de 2019.

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 Luisa Esther Ortiz Vda. Ortiz, Sucesores del señor Merilio Ortiz, Señores Merilin Del Rosario Ortiz Ortiz, Luis Faustino Ortiz Ortiz, Mayra Elisa del Pilar Ortiz Ortiz, Alexis De Jesús Ortiz Ortiz y Merilio de Jesús Ortiz Ortiz, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0526229-9, 00-1398348-0, 001-0103555-8, 001-0103554-1, 001-07990956-6 y 001-07990957-4, respectivamente, domiciliados y residentes en la calle Respaldo Rafael Augusto Sánchez núm. 6, del sector de Naco, y en la calle Octavio Mejía Ricart núm. 69, del Ensanche Ozama, de la provincia de Santo Domingo, Distrito Nacional, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 14 de agosto de 2014, 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 enero de 2015, suscrito por el Dr. Ramón Antonio Sánchez De la Rosa, Cédula de Identidad y Electoral núm. 028-0032185-9, abogado de los recurrentes, mediante el cual propone los medios de casación que se indican más adelante;

Visto la Resolución núm. 357-2018 dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el 26 de febrero de 2018, mediante la cual declara el defecto de la recurrida, Urbanizadora Vicioso, S. A.;

Que en fecha 19 de septiembre de 2018, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Robert C. Placencia Álvarez y Moisés A. Ferrer Landrón, asistidos por la Secretaria General, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 18 de febrero de 2019, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala, por medio del cual llama, en su indicada calidad, al magistrado Edgar Hernández Mejía, 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 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 a una Litis sobre Derechos Registrados en relación a la Parcela núm. 35, del Distrito Catastral núm. 14

del Distrito Nacional, la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, debidamente apoderado, dictó en fecha 12 de junio del 2013, la sentencia núm. 20132390, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: De oficio declara incompetencia de este Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en razón de la materia para conocer la demanda en entrega de Certificado de Títulos interpuesta por Luisa Esther Ortiz Vda. Ortiz, Merilín del Rosario Ortiz Ortiz, Luis Faustino Ortiz Ortiz, Mayra Elisa del Pilar Ortiz Ortiz, Alexis de Jesús Ortiz Ortiz y Merillo de Jesús Ortiz Ortiz, contra la entidad Urbanizadora Viciosos, S. A.; Segundo: Envía a las partes a proveerse por ante el Juzgado de Primera Instancia en atribuciones civiles ordinarias, por ser este Tribunal competente para conocer y decidir el asunto; Tercero: Ordena a la secretaria del tribunal cumplir los requerimientos para la publicación de esta sentencia conforme a lo previsto por la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario”; b) que sobre recurso de apelación interpuesto contra la misma el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó en fecha 14 de agosto del año 2014 la sentencia núm. 2014-4532 ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero: Declara, en cuanto a la forma, bueno y válido el recurso de apelación interpuesto por la señora Luisa Esther Ortiz Vda. Ortiz y sucesores del señor Merilio Ortiz, señores Merlin del Rosario Ortiz Ortiz, Luis Fausto Ortiz Ortiz, Mayra Elisa Del Pilar Ortiz, Alexis De Jesús Ortiz Ortiz y Merilio de Jesús Ortiz Ortiz, contra la sentencia No. 20132390 de fecha 12 de junio de 2006, dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en contra de la entidad Urbanizadora Vicioso, S. A., por haber sido interpuesto de acuerdo a lo previsto en la ley; Segundo: Rechaza, en cuanto al fondo, el indicado recurso, y confirma la sentencia recurrida, por las razones dadas anteriormente”;**

Considerando, que el artículo 82 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, en lo que se refiere al recurso de casación establece lo siguiente: “Es la acción mediante la cual se impugna una decisión dictada por un Tribunal Superior de Tierras. El procedimiento para interponer este recurso estará regido por la ley sobre Procedimiento de Casación y los reglamentos que se dicten al respecto”;

Considerando, que el recurrente, en su memorial improductivo, propone, contra la sentencia impugnada, el siguiente medio de casación: **“Primero Medio:** Violación del artículo 51 de la Constitución; **Segundo Medio:** Violación del artículo 18 de la Ley núm. 596, Sobre Venta Condicional de Inmuebles, del 31 de Octubre del año 1941; **Tercer Medio:** Violación al artículo 3, de la Ley núm. 108-05 Sobre Registro inmobiliario”;

Considerando, que la parte recurrente, en su primer medio de casación, únicamente expone que el Tribunal incurrió en una violación o mala interpretación del artículo 51, de la Constitución, procediendo a transcribir el referido artículo, pero no expone bajo qué criterios y fundamentos la Corte a qua incurrió en el alegado vicio, ni realiza ningún tipo de exposición argumentativa al respecto; lo que evidencia que el presente medio no fue desarrollado conforme los requisitos exigidos por la ley; lo cual imposibilita a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, estar en condiciones de dar contestación al medio planteado; en consecuencia, declara el mismo inadmisibles;

Considerando, que la parte recurrente, en su segundo y tercer medios de casación, reunidos por su vinculación y por convenir a la solución del presente caso, expone en síntesis, “que la presente litis trata de un conflicto regido por la Ley 596, sobre Venta Condicional de Inmuebles del 31 de octubre del año 1941, en la que se solicita a la Jurisdicción Inmobiliaria que exija a la vendedora, la razón social Urbanizadora Vicioso, S. A., la entrega del certificado de título a favor de los compradores señores Luisa Esther Ortiz y los sucesores de Merilio Ortiz, señores Merilín del Rosario Ortiz Ortiz, Faustino Ortiz Ortiz, Mayra Elisa del Pilar Ortiz Ortiz, Alexis de Jesús Ortiz Ortiz y Merilio de Jesús Ortiz Ortiz, en virtud del contrato de compraventa de fecha 28 de abril del año 1978, suscrito y regido en base a la Ley núm. 596 antes indicada, operación en la que se pactó el precio en la cantidad de (RD\$7,897.50), para ser pagados en Ciento veinte (120) cuotas; y que en ese sentido, el artículo 18 de la referida Ley núm. 596 del año 1941 establece la competencia del Tribunal de Tierras para conocer y resolver de todas las dificultades que surjan con motivo de dichos contratos;”

Considerando, que en ese orden de ideas, la parte recurrente en casación argumenta que el Tribunal de Tierras tenía la capacidad legal o competencia dada por el indicado artículo 18 de la Ley núm. 596 de fecha 31 de octubre del año 1941, así como la otorgada por la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, en su artículo 3, la cual no derogó la mencionada Ley núm. 596 del 1941, por lo que el indicado artículo se mantiene vigente; que el

recurrente afirma además, que la sentencia hoy impugnada en casación viola los preceptos antes indicados, así como también vulnera el artículo 69, acápite 10, de la Constitución de la República, sobre la tutela judicial efectiva y el debido proceso;

Considerando, que el análisis de la sentencia de la Corte a-qua evidencia que dentro de los motivos que sustentan la decisión se hace constar lo siguiente: “a) que el caso de la especie trata de una solicitud realizada por la señora Luisa Ortiz Vda. Ortiz y compartes, en calidad de compradores, para que sea ordenada la entrega del Certificado de Título que ampara el derecho de propiedad sobre una porción de terreno dentro del ámbito de la Parcela núm. 16, del Distrito Catastral núm. 14 del Distrito Nacional, por parte de la vendedora, La Urbanizadora Vicioso, S. A., en virtud de un contrato bilateral contentivo de acto de venta condicional de inmueble marcado con el no. 282, de fecha 28 de abril del año 1978, lo que considera la Corte a-qua es una demanda de carácter personal y no un conflicto en torno a un derecho de propiedad ya registrado; b) que asimismo, hace constar la Corte a-qua que dicho contrato establece obligaciones recíprocas entre las partes, en virtud de los artículos 1102 y 1142 del Código Civil, y que en ese sentido ese tribunal de alzada estima que ambas partes son deudores de sus respectivas obligaciones, por lo que está implícita la condición resolutoria establecida por el artículo 1184 del Código Civil, agregando que esto resulta así en virtud del Principio VIII de la Ley de Registro Inmobiliario núm. 108-05, en que la materia civil suple la indicada ley; por tanto, consideró la Corte a-qua, que hasta tanto no se verifique que ambas partes cumplieron con sus respectivas obligaciones, no puede conocerse en la jurisdicción inmobiliaria la ejecución o resolución del contrato en cuestión; considerando la Corte correcta lo decidido por el Juez de Primer grado de declararse incompetente para conocer de las acciones personales; procediendo a confirmar la sentencia de primer grado y rechazar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia del Tribunal de Jurisdicción Original; que, la decisión tomada por la Corte a-qua contiene el voto disidente de uno de los magistrados que conformaron la terna, Magistrada Mercedes Peralta Cuevas, quien consideró, contrario a la decisión dada por la mayoría, que el Tribunal de Tierras sí es competente para conocer el asunto planteado ante ellos; en cuyo voto disidente se expresan criterios y argumentaciones, contenidas en los folios 224 al 230 de la sentencia hoy impugnada;

Considerando, que del análisis de la sentencia hoy impugnada se verifica que la Corte a-qua para tomar su decisión expone, en síntesis, que la demanda en solicitud de entrega en certificado de título es una demanda personal; sin embargo, de los argumentos ponderados y de las conclusiones presentadas por la parte recurrente en el proceso de fondo, se evidencia que los mismos realizan la presente solicitud con el fin del reconocimiento y registro de los derechos que alegan tener en virtud del contrato convencional; que en ese sentido, se puede verificar en el folio 219, página 6 de la sentencia atacada, que dentro de las conclusiones al fondo, los accionantes solicitan ordenar al Registro de Títulos la expedición de un certificado de título a favor de los recurrentes, en un 50% a favor de la viuda Ortiz y el otro 50% a favor de la sucesión del finado Merilio Ortiz;

Considerando, que en la especie si bien se podría verificar que hay una controversia en cuanto a las obligaciones contractuales entre las partes, lo cual es evidentemente de naturaleza civil, esto no impide al juez natural de la jurisdicción inmobiliaria conocer de los conflictos de un contrato cuya finalidad no es únicamente de carácter personal, sino que también persigue el registro o inscripción de derechos inmobiliarios que se encuentran registrados, siendo una demanda de naturaleza mixta;

Considerando, que del análisis realizado en el presente caso se comprueba que la Ley núm. 596 de fecha 31 de octubre del año 1941, que establece el Sistema para la Venta Condicional de Inmuebles, en su artículo 18 expresa lo siguiente: *“El Tribunal de Tierras será competente para conocer de todas las dificultades que surjan con motivo de los contratos de venta condicional y resolver de manera equitativa cualquier situación que no esté prevista en la presente ley o en los contratos correspondientes”*; que en ese sentido, la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, al momento de su promulgación únicamente modificó el artículo 3 de la Ley núm. 596 del 31 de octubre del año 1941, que establece un sistema para las ventas condicionales de inmuebles, pero no derogó ningún otro artículo o disposición, manteniéndose vigente la indicada ley;

Considerando, que en ese orden de ideas, la Ley núm. 596 del año 1941, es una ley especial que ha establecido la competencia del Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria, y que la Ley núm. 108-05 ha mantenido vigente dicha competencia; que asimismo, el artículo 3 de la Ley de Registro Inmobiliario establece lo siguiente: **“Art. 3.-**

Competencia. *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. **Párrafo I.-** Los embargos inmobiliarios, y los mandamientos de pagos tendientes a esos fines son de la competencia exclusiva de los tribunales ordinarios y no de la Jurisdicción Inmobiliaria, aún cuando la demanda se relacione con la propiedad del inmueble cuya expropiación se persiga, o con cualquier derecho susceptible de registrar y aún cuando dicho inmueble esté en proceso de saneamiento. **Párrafo II.- Derecho supletorio.** El derecho común será supletorio de la presente ley”;*

Considerando, que en ese sentido, en virtud de lo que estipulan los artículos de las leyes antes indicadas, nos encontramos que, en principio, existe una competencia ante la Jurisdicción Inmobiliaria otorgada por una Ley especial; por lo que en el presente caso debió verificarse de manera previa, si el asunto de que se trata cumplía con los requisitos para ser conocido ante la Jurisdicción Inmobiliaria en base a los parámetros establecidos en la indicada ley, y no se hizo;

Considerando, que el artículo 3 de la Ley núm. 596 antes indicada, dispone lo siguiente: *“Se establece el registro de ventas condicionales a cargo de los Registradores de Títulos de la República. Cada Registrador de Títulos llevará el registro de las operaciones realizadas sobre inmuebles radicados en su jurisdicción”*; que, de hecho es la misma Ley núm. 596 del año 1941 que regula el sistema para las ventas condicionales de Inmuebles, la que establece que para cancelar el registro o inscripción por incumplimiento de las condiciones de la venta, cualquiera que sea su naturaleza, se comunica al Registro de Títulos correspondiente, y éste, en virtud de una solicitud, podrá realizar las cancelaciones, anotaciones y transferencias de lugar, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la referida ley, a cargo del vendedor; y únicamente cuando exista controversia o discusión entre las partes, en cuanto a los términos del contrato, se recurrirá ante el Tribunal Superior de Tierras, conforme al artículo 14 de la indicada ley;

Considerando, que en ese orden de ideas, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia verifica que los Jueces de la Corte a-qua, al decidir la competencia, no verificaron dicha situación, ni se comprueba que hayan analizado la Ley núm. 596, que es la norma jurídica que rige dichos Contratos, a fin de determinar la competencia o no de la Jurisdicción Inmobiliaria para conocer la solicitud realizada por la parte hoy recurrente;

Considerando, que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, ha determinado que no existe en la sentencia hoy impugnada una ponderación completa de la situación ni un examen de la ley aplicable al caso; tampoco la decisión atacada contiene motivos suficientes que permitan comprobar que la misma está conforme a la ley y al derecho.

Por tales motivos; Primero: Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Central de fecha 14 de agosto del año 2014, en relación a la Parcela núm. 16 del Distrito Catastral núm. 14, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto al Presidente del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central a los fines de que asigne el presente caso a una Sala distinta a la que conoció la litis que por esta vía se remite; 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 20 de febrero de 2019, años 175° de la Independencia y 156° 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.