
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 16 de octubre de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrente: Heladom, S. R. L.

Abogados: Licdas. Carmen Yolanda De la Cruz Cabreja, Isabel A. Loaces Ricart y Lic. Juan Miguel Grisolía.

Recurridos: Consorcio de Propietarios del Condominio Centro Comercial Acrópolis y Brownsville Business Corporation.

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

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 13 de marzo de 2019.
Presidente: 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 sociedad Heladom, S. R. L, entidad organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social en el calle Federico Geraldino, núm. 90, Ensanche Paraíso, en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por su presidente, señora Clara Leyla Alfonso, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1344822-9, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 16 de octubre de 2015, 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 general de la Suprema Corte de Justicia, el 27 de noviembre de 2015, suscrito por los Licdos. Juan Miguel Grisolía, Carmen Yolanda De la Cruz Cabreja e Isabel A. Loaces Ricart, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0097725-5, 001-0096768-6 y 001-1826746-7, respectivamente, abogados de la sociedad recurrente, Heladom, S. R. L., mediante el cual proponen los agravios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 29 de diciembre de 2015, 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 las sociedades recurridas, Consorcio de Propietarios del Condominio Centro Comercial Acrópolis y Brownsville Business Corporation;

Visto el auto dictado el 8 de marzo de 2017, 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 José Alberto Cruceta Almánzar, Juez de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, para integrar la misma para conocer del recurso de que se trata;

Que en fecha 8 de marzo de 2017, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Edgar Hernández Mejía, en funciones de Presidente; Robert C. Placencia Álvarez y José Alberto Cruceta Almánzar, asistidos por la Secretaria General, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente Recurso de Casación;

Visto el auto dictado el 12 de marzo de 2019, 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, conjuntamente con el magistrado Moisés A. Ferrer Landrón, Juez de esta Sala, 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 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 solicitud de ejecución de laudo arbitral, registro de venta definitiva e inscripción de privilegio sobre inmueble, en relación al Local núm. P3-J, del Condominio Centro Comercial Acrópolis, construido dentro del Solar núm. 1, Manzana núm. 1749, del Distrito Catastral núm. 01, del Distrito Nacional, la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó en fecha 29 de mayo de 2014, su Sentencia núm. 20143120, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Único:** Declara inadmisibles, instancia de fecha 12 de noviembre de 2013, suscrita por los Licdos. Cristina Acta e Iván Kery, dominicanos, mayores de edad, solteros, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0103889-1 y 090-0020052-8, abogados de la República Dominicana, adscritos al Colegio de Abogados de la República Dominicana, con estudio profesional abierto en la calle Caracol núm. 2, segunda planta del sector Mirador Norte, actuando a nombre de Brownsville Business Corporation, entidad de comercio constituida y que opera de conformidad con las leyes de Panamá, con domicilio autorizado en la República Dominicana, mediante decreto núm. 293-97, con oficinas sito en la calle Freddy Prestol Castillo, entre las calles Andrés Julio Aybar y Rafael Augusto Sánchez de esta ciudad, debidamente representado por el señor Mario Barrundia, guatemalteco, mayor de edad, casado, empresario, portador del Pasaporte núm. 006745230, domiciliado y residente en esta ciudad, en calidad de administrador del Condominio Centro Comercial Acrópolis, entidad sin fines de lucro constituida acorde a las disposiciones de la Ley núm. 5038 sobre Condominios o Propiedad Horizontal, de noviembre del año 1958, modificada por la ley 108-05, del 23 de marzo de 2005, debidamente representa por su administradora la sociedad comercial preindicada Brownsville Business Corporation, la cual hace formal elección de domicilio en el estudio de sus abogados constituidos y apoderados especiales para todos fines y consecuencias legales de esta instancia, mediante la cual solicitan acoger como buena y válida la presente litis sobre derechos registrados en ejecución de laudo arbitral e inscripción de privilegio; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación depositado por ante la secretaria de esta Jurisdicción en fecha 10 de julio del año 2014, suscrito por el Consorcio de Propietario del Condominio Centro Comercial Acrópolis, entidad sin fines de lucro constituida acorde a las disposiciones de la Ley, debidamente representada por su administradora, la sociedad comercial Brownsville Bussines Corporation, entidad de comercio constituida y que opera de conformidad con las leyes de Panamá, debidamente representada a su vez por el señor Mario Barrundía, quien tiene como abogados constituidos a los Licdos. Cristina Acta e Iván Kery, contra la sentencia núm. 20143120, emitida en fecha 29 de mayo del año 2014, por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, relativa al Local núm. 93-J, Condominio Centro Comercial Acrópolis, construido dentro del Solar núm. 1, Manzana núm. 1749, Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, y la

*entidad Heladom, S. R. L., sociedad comercial organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, debidamente representada por su presidente, señora Clara Leyla Alfonso, quien tiene como abogados constituidos a los Licdos. Juan Miguel Grisolia, Carmen Yolanda De la Cruz Cabreja e Isabel A. Loaces Ricart, por haber sido interpuesto de conformidad con la ley; **Segundo:** En cuanto al fondo, acoge, parcialmente, el indicado recurso de apelación en cuanto al aspecto de la competencia, así como las conclusiones vertidas en la audiencia de fecha 26 de marzo del año 2015, por los abogados de la parte recurrente, en el mismo sentido de la competencia, por vía de consecuencia, revoca la sentencia recurrida ya indicada, por los vicios procesales que en ella se han constatado, conforme los motivos dados. En cuanto a la demanda original, retiene la competencia de esta jurisdicción inmobiliaria; **Tercero:** Rechaza las conclusiones dadas en la audiencia de fecha 26 de marzo del año 2015, por los abogados que representan la parte recurrida, Licda. Isabel A. Loaces Ricart, por sí y por los Licdos. Juan Miguel Grisolia, Carmen Yolanda de la Cruz Cabreja; **Cuarto:** Envía el expediente por ante la Cuarta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original apoderada primigeniamente del caso, para que continúe con su instrucción y fallo; **Quinto:** Condena a la parte recurrida al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y en provecho de los abogados Cristina Acta e Iván Kery, quienes afirman haberlas avanzado”;*

Considerando, que la recurrente no propone en su recurso de casación, medio alguno, y sobre lo expuesto en el mismo, expresa que la sentencia impugnada en el presente recurso, adolece del vicio de desnaturalización de los hechos, falta de base legal y de violación a la ley, fundado en síntesis, en los alegatos siguientes: “que el tribunal trató la sentencia de primer grado como si la misma fuera una decisión incidental relativa a una excepción de incompetencia, ésta era una decisión firme sobre un medio de inadmisión, ya que el juez de primer grado lo que determinó de oficio declarando la inadmisibilidad de la litis; que el Tribunal no tomó en cuenta el hecho de que el Consorcio de Propietarios del Condominio Centro Comercial Acrópolis, no ha sido parte en los laudos intervenidos y los cuales no se han ejecutado”; asimismo, de que el Tribunal a-quo no hace el más mínimo esfuerzo en explicar por qué no analiza la sentencia de primer grado, sobre el medio de inadmisión, ni la base legal para descartar el dispositivo de la sentencia de primer grado o las normas que le autorizan actuar en la forma que lo hizo, además, de que la sentencia impugnada violentó el principio de la libertad contractual, en que las partes pueden convenir la jurisdicción competente para dirimir las contestaciones o diferendos que puedan surgir en la interpretación o ejecución de contrato de que se trata”;

Considerando, que en la sentencia impugnada el Consorcio de Propietarios del Condominio Centro Comercial Acrópolis, entre sus conclusiones solicitó: “1) ordenar la ejecución de laudo arbitral núm. 36, de fecha 2 de abril de 2004, que ordenaba el contrato condicional de venta de fecha 13 de abril de 1999, mediante el cual Brownsville Bussines Corporation le vendió a la razón social Heladom, S. R. L., el local P3-J, ubicado en la tercera planta del Condominio Centro Comercial Acrópolis, Solar núm. 1, Manzana núm. 1749, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 49.86 metros cuadrados; 2) ordenar al Registro de Títulos del Distrito Nacional: a) cancelar la Constancia Anotada en el Certificado de Títulos núm. 97-6622, correspondiente al inmueble de referencia; b) expedir una nueva constancia anotada del citado inmueble a nombre de Heladom, S. R. L.; c) inscribir un privilegio a nombre de Consorcio de Propietarios del Condominio Acrópolis por un monto de RD\$4,980,298.82 o el monto probado y debido hasta la fecha del pronunciamiento de la sentencia que habrá de emitir este tribunal”; que en apoyo a tales conclusiones, dicho Consorcio alegó, “que el juez de primer grado entró en contradicción de motivos al declarar inadmisibile la demanda y al mismo tiempo tocar el fondo del asunto, al señalar que se declaraba inadmisibile la demanda por improcedente, ya que Heladom, S. R. L., limitó su solicitud de incompetencia única y exclusivamente con relación a la inscripción de privilegio, por lo que automáticamente el tribunal de primer grado retuvo competencia para conocer con relación a la ejecución del laudo arbitral”; que la entidad Heladom, S. R. L., quien solicitara al Tribunal a-quo que confirmara la sentencia apelada, justificó dicha solicitud, en que “el objeto de la demanda era que el tribunal ordenara la ejecución del Laudo Arbitral núm. 36, y la ejecución del contrato de venta, así como la inscripción de un privilegio a su favor sobre el local por un monto por concepto de existencia de una supuesta deuda de mantenimiento pendiente de pago, por un período sugerido por los demandantes, en consecuencia, se le expuso al tribunal de primer grado que era incompetente para conocer la solicitud de inscripción realizada, ya que previamente era al tribunal arbitral a quien le correspondía, primero,

determinar la existencia o no de la supuesta deuda alegada por concepto de mantenimiento y su cuantía, en caso de proceder la misma por un local sobre el cual no se podía, precisamente firmar el contrato de venta definitivo por querer la parte recurrente traspasarlos con una deuda de condómino anterior a la fecha en que la misma ofreció las llaves del mismo, todo debería ser comprobado y juzgado previamente por la jurisdicción arbitral, en virtud de la cláusula compromisoria existente en el contrato cuya ejecución se perseguía, por lo que el tribunal de primer grado no presentó ninguna confusión ni contradicción de motivos”;

Considerando, que al evaluar el primero alegato, esta Tercera Sala pasa a examinar la sentencia recurrida, para determinar si el Tribunal Superior de Tierras incurrió en los referidos vicios invocados por la recurrente, en ese sentido se advierte, que lo que fue objeto de recurso de apelación consistió en una sentencia emitida por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, que declaró inadmisibles la litis sobre derechos registrados, en ejecución de laudo arbitral e inscripción de privilegio, interpuesta por Brownsville Business Corporation; que el Tribunal a quo al advertir que el juez de primer grado da motivos en relación a la competencia, dejando entrever que el tribunal era competente, procedió después a señalar que la litis era inadmisibles, pero sin explicar los motivos, es decir, que lo que el Tribunal a quo constató, era que el Tribunal de Jurisdicción Original decretó la inadmisibilidad de la litis, pero fundada en motivos inherentes a la valoración de reglas de competencia, por lo que resultó obvio que el Tribunal a quo, por efecto del recurso de apelación, estatuyera en este aspecto, que la sentencia debía ser revocada; además, se pone de manifiesto, que ambas partes estaban contestes que el punto de discusión procesal era inherente a la regla de la competencia, esto lo reflejan en sus consideraciones externadas y que se recogen en la sentencia en sus páginas 8 y 9, por lo que así las cosas, pusieron en condiciones al Tribunal a quo de examinar el aspecto de la competencia, aspecto que fue lo discutido por las partes en primer grado, y que fue transportado por el efecto del recurso de apelación, en ese sentido, contrario a lo alegado por la recurrente, no hubo desnaturalización alguna; por lo que en este aspecto, rechaza el referido medio, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de la sentencia;

Considerando, que con respecto al alegato de violación a la ley, se infiere, que el Tribunal a quo al estudiar la sentencia de primer grado y los documentos depositados con motivo del recurso de apelación, verificó lo siguiente: “a) que entre Brownsville Business Corporation, en calidad de vendedora, y Heladom, S. R. L., se firmó un contrato de venta condicional de inmueble, del local P3-J, ubicado en el Condominio Acrópolis; b) que entre Brownsville Business Corporation, y Heladom, S. R. L., surgieron controversias, emitiendo el Consejo de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, el Laudo Arbitral núm. 36, por el cual se ordenó, la ejecución definitiva del indicado contrato condicional de venta; c) que las partes del laudo arbitral de referencia, suscribieron un acuerdo para la ejecución del mismo, y por acto de alguacil la entidad Brownsville Business Corporation, hizo entrega del local número P3-J, ya citado; d) que se emitió un nuevo laudo arbitral en el que se comprobó que Brownsville Business Corporation, realizó la entrega del inmueble en cuestión a la entidad Heladom, S. R. L.; e) que por acto de alguacil la entidad Brownsville Business Corporation, hizo entrega de los documentos necesarios para realizar la transferencia inmobiliaria del referido local, a la entidad Heladom, S. R. L.”;

Considerando, que el Tribunal a quo para retener la competencia, revoca la sentencia impugnada en apelación, y remite el expediente al mismo tribunal que la dictó, la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, lo hizo bajo el fundamento siguiente: “1) que la demanda original tenía como objeto dos aspectos esenciales, primero, la ejecución registral del laudo arbitral, con ello la transferencia definitiva del inmueble a favor de su legítimo propietario, Heladom, S. R. L., y segundo, la inscripción de un privilegio que alega por la deuda por concepto de gastos comunes del Condominio Acrópolis; 2) que la sentencia de primer grado era definitiva sobre un incidente, en la que se cuestionó la competencia de la jurisdicción inmobiliaria sobre que la litis trata de un asunto puramente civil; 3) que el tribunal de primer grado manifestó que era incompetente para conocer en cuanto a la ejecución del laudo arbitral, y que en relación a la inscripción de privilegio por concepto de gastos comunes, la demanda era inadmisibles, por no haber sido registrado el derecho de propiedad, pero que en su parte dispositiva declaraba la inadmisibilidad de la demanda primitiva en su generalidad, lo que era una contradicción entre motivos y el dispositivo de la sentencia apelada, por haber sostenido que sobre ciertos

aspectos la competencia era del tribunal de derecho común y luego dio el mismo tratamiento de inadmisibilidad a todas las pretensiones; 4) que la casuística se contrae a la situación de que el mismo vendedor era quien demandó la ejecución de la transferencia, con el interés de publicitar el derecho respecto del inmueble de marras, a fines de que éste salga de su patrimonio, y posteriormente proceder a inscribir derechos, aspecto que no será valorado en cuanto al fondo de su procedencia, por tratarse de un asunto de la competencia del tribunal de primer grado, ya que no concurrieron todas las condiciones que fundan la procedencia de la avocación, como facultad procesal de los tribunales de segundo grado”;

Considerando, que para el cumplimiento de determinadas funciones de asistencia y supervisión durante el arbitraje, el párrafo cuarto del artículo 9, de la Ley núm. 489-08, sobre Arbitraje Comercial, señala, que: “para la ejecución forzosa del laudo es competente el Juzgado de Primera Instancia del lugar en que se repute dictado. En caso de un laudo a ser ejecutado en el extranjero, las normas procesales y los tratados internacionales determinarán dicha competencia”;

Considerando, que de acuerdo a la citada disposición, se ha de entenderse, que cualquier dificultad para la ejecución del laudo arbitral, como lo sería acompañamiento y entrega de documentos, que quede a cargo de una de las partes para que el laudo sea ejecutado, es de la competencia de primera instancia, en este caso, la Cámara Civil del Tribunal de Primera Instancia del Distrito Nacional; por tanto, al Tribunal a-quo retener la competencia, su decisión carece de falta de base legal, por tales razones, procede 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 toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas, de conformidad con el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación; empero, cuando ambas partes sucumbieren respectivamente en algunos puntos, como en la especie, las costas podrán ser compensadas, de conformidad con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil.

Por tales motivos; **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, de fecha 16 de octubre de 2015, en relación al Local núm. P3-J, del Condominio Centro Comercial Acrópolis, construido dentro del ámbito del Solar núm. 1, Manzana núm. 1749, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia, y envía el asunto al 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 13 de marzo de 2019, años 176° de la Independencia y 156° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Robert C. Placencia Álvarez y Moisés A. Ferrer Landrón. Cristiana A. Rosario V., 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.