
Sentencia impugnada: Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 16 de marzo de 2018.

Materia: Tierras.

Recurrente: Inmobiliaria Sureña, S. R. L.

Abogado: Lic. Luis A. Piña Vialett.

Recurrida: Las Terrazas San Isidro.

Abogados: Licdos. Oliver Carreño Simó y Claudio E. Stephen Castillo.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 13 de marzo 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 la razón social Inmobiliaria Sureña, SRL., sociedad de comercio, constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social en la Av. Independencia núm. 1109, Torre San Gerónimo, apto. núm. 901, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por la señora Yudelka Isabel Anderson Sánchez, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0132284-0, domiciliada y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 16 de marzo de 2018, 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. Oliver Carreño Simó, por sí y por el Lic. Claudio E. Stephen Castillo, abogados de la entidad recurrida Las Terrazas San Isidro;

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 16 de abril de 2018, suscrito por el Lic. Luis A. Piña Vialett, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1155423-4, abogado de la razón social recurrente, Inmobiliaria Sureña, SRL., 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 junio de 2018, suscrito por los Licdos. Claudio E. Stephen Castillo y Oliver Carreño Simó, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-1202355-1 y 001-1204776-6, respectivamente, abogados de la sociedad comercial

recurrida;

Que en fecha 13 de febrero de 2019, 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 Alvarez 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 marzo 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 en ocasión de una Litis sobre Derechos Registrados, en relación con la Parcela núm. 25-A-Prov.-B-3, del Distrito Catastral núm. 2, del Distrito Nacional, la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó su ordenanza núm. 1270-2018-O-00002, en fecha 8 de enero de 2018, cuyo dispositivo es el siguiente: "Primero: Rechaza los medios de inadmisión planteados en audiencia de fecha 8 de diciembre de 2017, por el Lic. Luis Antonio Piña, actuando en representación de Inmobiliaria Sureña, SRL.; Segundo: Rechaza la demanda en referimiento depositada en esta jurisdicción en fecha 23 de noviembre del año 2017, incoada por la compañía Terrazas San Isidro, SRL., representada por su gerente Carlos Alberto Bonilla, mediante su abogada Licda. Charlín Castillo, contra Inmobiliaria Sureña, SRL., Florentino De la Cruz y Juana Francisca Bretón; Tercero: Compensa las costas del proceso, ordena a la secretaría común publicar la presente ordenanza de conformidad con lo que establece la Ley núm. 108-05"; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, en fecha 31 de enero de 2018, por la entidad Las Terrazas San Isidro, SRL., intervino, en fecha 16 de marzo de 2018, la sentencia, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: "Primero: En cuanto a la forma, declara bueno y válido, el recurso de apelación propuesto por Las Terrazas San Isidro, SRL., por instancia depositada en fecha 31 de enero del año 2018, notificado a través del Acto. núm. 91/2018, de fecha 1° del mes de febrero del año 2018, por el ministerial Rafael Alberto Pujols Díaz, Alguacil de Estrado del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en contra de la Ordenanza núm. 1270-1018-O-00002, de fecha 8 de enero del año 2018, dictada por la Octava Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por haber sido hecho conforme al derecho; Segundo: En cuanto al fondo, acoge el aludido recurso y revoca la Ordenanza núm. 1270-1018-O-00002, de fecha 8 de enero del año 2018, dictada por la Octava Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por los motivos presentados en el cuerpo de esta decisión, y en consecuencia; Tercero: Ordena la radicación de la inscripción de la litis sobre derechos registrados, iniciada por la Inmobiliaria Sureña, SRL., en contra de la Las Terrazas San Isidro, SRL., en relación a la Parcela núm. 25-A-Prov.-B-3, del Distrito Catastral núm. 32 del Distrito Nacional, inmuebles registrados a favor Las Terrazas San Isidro, SRL. y proceso pendiente por ante la Octava Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, sin desmedro, para el titular de los derechos registrados, de sus responsabilidades de tipo civil y las vinculas en las disposiciones de la Ley núm. 358-05 sobre Protección de Consumidores y Usuarios, en atención a los motivos de esta sentencia; Cuarto: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, realizar la siguiente actuación: 1. Cancelar la anotación sobre Parcela núm. 25-A-Prov.-B-3, del Distrito Catastral núm. 32 del Distrito Nacional, en relación a la litis sobre derechos registrados iniciada por la Inmobiliaria Sureña, SRL., en contra de la sociedad Las Terrazas San Isidro, SRL., pendiente por ante la Octava Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; Quinto: Compensa las costas del procedimiento";*

Considerando, que la recurrente propone, contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación; **Primer Medio:** Omisión de estatuir sobre incidentes. Violación al derecho de defensa. Falta de base legal. Violación de la tutela judicial efectiva; **Segundo Medio:** Violación de los artículos 101 de la Ley núm. 834 del 15 de julio del 1978. Falta de base legal. Desnaturalización de los hechos;

Considerando, que en el desarrollo de su primer medio de casación, la recurrente aduce, en síntesis, lo

siguiente: “que la Corte a-qua incurre en una olímpica omisión de estatuir, al no pronunciarse sobre la inadmisibilidad de la demanda por cosa juzgada en referimiento propuesta, así como también omitió referirse, al medio de inadmisión propuesto en el sentido de que en la demanda de Terrazas San Isidro, SRL., del 23 de noviembre de 2017, trata de un manifiesto recurso de amparo, por aducir en la misma, normativas de orden constitucional, de tratados internacionales sobre Derechos Humanos y sentencias del Tribunal Constitucional”;

Considerando, que previo al examen de los medios de casación, esta Tercera Sala entiende pertinente, para una mejor comprensión del caso, reseñar, en primer término, los elementos fácticos y característicos que lo conforman, elementos que se ponen en evidencia del examen de la sentencia objeto del presente recurso de casación, a saber: a) que la entidad comercial Las Terrazas de San Isidro, SRL. interpuso contra la sociedad comercial Inmobiliaria Sureña, SRL y los señores Erick Hernández-Machado Santana e Inmobiliaria Sureña, SRL, una litis sobre derecho registrados en nulidad de transferencia; b) que en procura de radiar la nota preventiva que originará dicha litis, la entidad comercial Las Terrazas de San Isidro, SRL., introdujo una demanda en referimiento, contra la sociedad resultando apoderado para conocer la referida demanda, la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, demanda que fue rechazada por dicho tribunal, estableciendo básicamente lo siguiente: *“que la nota preventiva fue asentada en sustento a lo dispuesto al artículo 135 del Reglamento de los Tribunales de Tierras; que el levantamiento de dicha medida, sobre la base de que la Litis principal es temeraria o ligera, colida con los méritos del proceso y por tanto, con el fondo”*; c) que no conforme con lo decidido por el referido tribunal, la entidad social Terrazas San Isidro, SRL., recurrió en apelación la misma, resultando la sentencia objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que en cuanto a la omisión de estatuir sobre el medio de inadmisión por cosa juzgada, el estudio de la decisión recurrida no consta que la, hoy recurrente en casación y recurrida en apelación, entidad comercial Inmobiliaria Sureña, SRL., solicitará dicha inadmisión, sin embargo, consta que dicha entidad propuso tres (3) medios de inadmisión, consistente en: a) por no poner en causa a todas las partes que integran la instancia principal; b) por tratarse de una acción de amparo; c) por ser la nota preventiva una formalidad sustancial de la instancia judicial, incidentes estos que fueron debidamente ponderados y decididos por el Tribunal a-quo, incluyendo la inadmisión por tratarse de un recurso de amparo, que alega el medio que se pondera, que no fue ponderada, tal y como consta en las págs. 9 y 11 de la decisión recurrida;

Considerando, que por lo anterior, esta Tercera Sala entiende a bien rechazar la alegada omisión de estatuir, en razón de que dicha recurrente no pone a esta Suprema Corte de Justicia en condición de ponderar la veracidad de sus alegatos, dado que los mismos solo se han limitado a invocar que la citada omisión de estatuir (cosa juzgada) sobre dicho medio, no así a demostrar, que propuso tal medio de inadmisión, por lo que el mismo no ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 1315 del Código Civil, que dispone que quien alega un hecho en justicia debe probarlo;

Considerando, que en su segundo medio la recurrente aduce, de manera muy sucinta, lo siguiente: “que la sociedad de comercio Terrazas San Isidro, SRL, ha demandado de manera reconvenicional a los señores Erick Hernández-Machado Santana e Inmobiliaria Sureña, SRL., deviniendo como partes en la instancia principal, pero no los emplaza al referimiento, en ese sentido, constituía una obligación procesal que todas las partes, de la llamada instancia principal, incluida la demanda reconvenicional, poner en causa a todas y cada una de las partes ligadas en la acción principal y reconvenicional, máxime en materia inmobiliaria, donde el objeto del litigio es indivisible por naturaleza, no solo por tratarse el objeto de la instancia en materia real o inmuebles, sino que constituye un derecho insoslayable de todas las partes, la de pronunciarse y presentar sus conclusiones sobre la instancia principal y las acciones accesorias, como lo es el referimiento, como la mejor expresión de la salvaguarda de su derecho de defensa, el cual no se satisface para el presente caso; que la sanción de inadmisión, en razón de que una parte no es árbitra para considerar cuales partes deben o no ser parte en un proceso judicial cuando el objeto del litigio es indivisible, en ese sentido, está obligada, bajo pena de inadmisión, de emplazar a todas las partes, para que las mismas se pronuncien o no sobre la acción en referimiento, de manera especial, poner al tribunal en condiciones de dar cumplimiento al debido proceso y a la tutela efectiva, lo cual no se satisface al poner en causa a una, de tres partes de la instancia principal”;

Considerando, que básicamente la violación invocada por la recurrente en su segundo medio, va dirigido atacar lo decidido por la Corte a-qua en cuanto a los siguientes aspectos: 1) al rechazo de medio de inadmisión por violación a la indivisibilidad del objeto litigioso, expresando que no se pusieron en causa, a todas y cada una de las partes ligadas en la acción principal y reconvencional, apoyada la recurrente, en el sentido de que como la entidad Las Terrazas de San Isidro, SRL., interpuso una demanda en nulidad de transferencia contra de la sociedad Inmobiliaria Sureña, SRL. y los señores Florentino de la Cruz y Juana Francisca Bretón, y de manera reconvencional, a los señores Erick Hernández Machado Santana e Inmobiliaria Sureña, SRL., por lo que se imponía que en su demanda en referimiento dichas partes pusieran en causa a los citados señores, no solo a la sociedad Inmobiliaria Sureña, SRL. como aconteció; 2) a la revocación de la ordenanza impugnada, por encontrarse la existencia de los causales del artículo 101 de la Ley núm. 834 del 1978;

Considerando, que en cuanto al aspecto número 1, consta en la decisión impugnada, específicamente en las págs. 10 y 11, lo siguiente: *“que la parte recurrida, en primer lugar, dice que la demanda en Referimiento debe ser declarada inadmisibile pues no fueron puestos en causa todas las partes que integran la instancia principal. El recurrente pidió el rechazo de este pedimento. En relación a este medio de inadmisión, verificamos que el presente recurso de apelación ha sido interpuesto por la sociedad Las Terrazas de San Isidro, SRL., quien es la titular registral de la parcela objeto de este apoderamiento. Su recurso ha sido dirigido contra Inmobiliaria Sureña, SRL. quien fue la demandada principal en el referimiento conocido en el primer grado y que es quien intentó la demanda principal cuya inscripción registral se desea radiar con este referimiento. El recurrente ha decidido no dirigir su recurso contra los demás co-demandados en primer grado y esta opción es admisible en vista de que ha sido juzgado que el recurrente no está obligado apoderar en causa a las demás partes que integran el fallo recurrido, por aquello del efecto relativo de la instancia; no siendo este caso de naturaleza indivisible, por lo tanto el pedimento de inadmisibilidat propuesto por el recurrido no tiene fundamentos legales y en atención a ello decidimos rechazarlo, valiendo la presente como decisión, sin necesidad de hacerla consta en el dispositivo de la sentencia”;*

Considerando, que los motivos expresados por la Corte a-qua para rechazar la inadmisibilidat del recurso, invocado por la otrora recurrida, ahora recurrente en casación, Las Terrazas San Isidro, SRL., resulta correcto y valedero, en razón de que ciertamente como lo reconoció dicho tribunal, no era necesario poner en causa, ante la Corte a-qua, a todas las partes demandadas en primer grado, que con la puesta en causa de la entidad Inmobiliaria Sureña, SRL., quien fue la demandada principal en el Referimiento conocido en primer grado y que es quien intentó la demanda principal cuya inscripción registral se ordenó en referimiento era suficiente, máxime si el objeto de la demanda no era de naturaleza indivisible;

Considerando, en cuanto al aspecto 2, la sentencia recurrida en apelación dispone los siguientes motivos: *“En el presente caso, la parte demandante justifica su solicitud de inscripción estableciendo que compró el inmueble libre de cargas y gravámenes en fecha 6 de noviembre del año 2015 a los señores Florentino De la Cruz y Juana Francisca Guzman Bretón De la Cruz; que inició en él un proyecto inmobiliario, el cual, según las pruebas depositadas se denomina Terrazas del Farallón, constituido por 140 unidades funcionales, 136 apartamentos y 4 locales comerciales; dice que la inscripción de la advertencia sobre existencia de proceso litigioso ha afectado el desarrollo de su negocio, condicionado la obtención de créditos en el sistema financiero nacional y desincentivado el negocio de venta de las futuras unidades funcionales, como prueba de esto último ha depositado una reproducción de un correo electrónico en el cual el Banco BHD León, informa que no puede trabajar la solicitud hecha por Las Terrazas de San Isidro, hasta tanto no sea suministrada evidencia de no existencia de la Litis inscritas sobre la Parcela núm. 25-A-Prov-B-3, del Distrito Catastral núm. 32, del Distrito Nacional y una copia de un correo electrónico, dirigido por la señora Diana Reinoso, en el cual indica que no optaría por la compra del apartamento en el Residencial Terraza del Farallón, por haber confirmado que el inmueble tiene una litis inscrita. Ninguna de las pruebas mencionadas ha sido criticada por la parte recurrida”;*

Considerando, que prosigue la Corte a-qua, estableciendo lo siguiente: *“que en esta instancia no ha sido controvertida la existencia en el inmueble de un proyecto inmobiliario denominado “Terrazas del Farallón”; de hecho, el propio recurrido ha depositado, la inscripción realizada, aun cuando no impide el tráfico jurídico, pues no produce bloque registral, si tiene vocación para afectar las posibilidades de negociación, tal y como ha sucedido en*

el presente caso en el cual parte recurrente ha demostrado que las posibilidades de desarrollar su proyecto inmobiliario se han visto reducidas por la inscripción del proceso”;

Considerando, por último, resulta válido resaltar de la sentencia recurrida, lo siguiente: *“que es necesario puntualizar cuando el legislador quiso crear bloqueo registrales, lo asentó expresamente en la ley, en el caso de la inscripción del proceso litigioso, el cual es un desarrollo de los Reglamentos de la Jurisdicción Inmobiliaria, la anotación no se hace con el ánimo de afectar el normal desenvolvimiento del contenido esencial del derecho de propiedad, el cual se manifiesta en su uso, disfrute y disposición, que tal es así que nunca se ha previsto que la anotación sobre existencia de proceso litigioso produzca bloqueo registral, por lo cual resulta excesivo mantener inscrita esta anotación cuando en términos reales este es el efecto que está produciendo”;*

Considerando, que conforme a las doctrinas más reconocidas en materia de Referimiento, el Juez de los Referimientos es un juez de los hechos, posee amplios poderes conforme el artículo 110 de la Ley núm. 834 del 15 de Julio de 1978, supletorio en materia de tierras, acorde con a lo establecido en el principio VIII, de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, en ese orden, puede prescribir las medidas que se correspondan conforme a los hechos que este pueda comprobar y así poder evitar la ocurrencia de un daño inminente;

Considerando, que al considerar los Jueces del Tribunal Superior de Tierras, que en el caso sometido ante ellos, y que fuere objeto del presente recurso de casación, se verificaban los causales del artículo 101 de la Ley núm. 834, utilizaron las facultades amplias que le es permitida al Juez de los Referimientos, los cuales, al margen de lo que puedan peticionar las partes, les permiten prescribir las medidas que estimen pertinentes; en ese orden, conforme a los hechos que fueron examinados en la sentencia recurrida, los jueces verificaron que la inscripción realizada y cuyo levantamiento perseguían con la demanda en referimiento en cuestión, afectaba las posibilidades de la recurrente en apelación, entidad Inmobiliaria Sureña, SRL., de iniciar sobre la propiedad comprada el proceso de construcción del Residencial Terrazas del Farallón, por tanto, el Juez de los Referimientos tenía la facultad de ordenar las medidas necesarias que se ajustarán a los hechos constatados, que al no hacerlo el Juez de Primer Grado, la Corte a-qua apoderada del recurso de apelación contra dicha ordenanza, podía perfectamente revocar lo así decidido y ordenar la radiación de la inscripción, tal y como aconteció, por lo que procede rechazar igualmente dicho agravio, y consecuentemente el presente recurso de casación;

Considerando, que toda parte que sucumbe en el recurso de casación será condenada al pago de las costas, ya que así lo establece el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos; **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Inmobiliaria Sureña, SRL., contra la sentencia dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, de fecha 16 de marzo de 2018, en relación a la Parcela núm. 25-A-Prov-B-3, Distrito Catastral núm. 02, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la recurrente al pago de las costas y las distrae a favor del Lic. Claudio E. Esphen Castillo y Oliver Carreño Simó, abogados que afirman haberlas avanzado en su totalidad.

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 2018, años 176° de la Independencia y 156° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Álvarez. 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.