

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 23 de junio de 2016.

Materia: Tierras.

Recurrente: Marino Salazar Pérez.

Abogado: al Dr. José Tomás Escott Tejada

Recurrido: Alessandro Chiarin y Chiarin Caribbean Investments, S.R.L.

Abogados: Licdos. Joan Peña Mejía y Francisco Mañón Inojosa.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso-administrativo y contencioso-tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos de la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **30 de octubre de 2019**, año 176° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Marino Salazar Pérez, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 056-0018485-6, domiciliado y residente en la calle Privada, edif. núm. 16, sector Andrés, municipio Bocha Chica, provincia Santo Domingo; quien tiene como abogado constituido al Dr. José Tomás Escott Tejada, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0339139-7, con estudio profesional abierto en la calle Antonio Maceo, edif. R & B núm. 11, primera planta, sector La Feria, Santo Domingo, Distrito Nacional; recurso que está dirigido contra la sentencia núm. 20163024, de fecha 23 de junio de 2016, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

*I. Trámites del recurso:*

1. Mediante memorial depositado en fecha 2 de noviembre de 2016, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, Marino Salazar Pérez, interpuso el presente recurso de casación.

2. Por acto núm. 633-2016, de fecha 24 de noviembre de 2016, instrumentado por Juan Carlos de León Guillén, alguacil ordinario del Cuarto Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la parte recurrente emplazó a Chiarin Caribbean Investments, SRL y Alessandro Chiarin, contra quienes dirige el presente recurso.

3. Que la defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 8 de diciembre de 2016, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por la parte recurrida Alessandro Chiarin, italiano, tendedor de la cédula de identidad núm. 402-2097882-5, domiciliado y residente en la calle Mella núm. 45-B, sector Andrés, municipio Boca Chica, provincia Santo Domingo, quien actúa por sí y en presentación de Chiarin Caribbean Investments, SRL, entidad comercial creada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RNC núm. 1-30694291, del mismo domicilio de su representante; los cuales tienen como abogados constituidos a los Lcdos. Joan Peña Mejía y Francisco Mañón Inojosa, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1035350-5 y 001-022969-0, con estudio profesional abierto en común, en la oficina Mena y Rodríguez, ubicada en la calle Barney Morgan (antigua calle Central), núm. 228-A, apto. 2-A, ensanche Luperón, Santo Domingo, Distrito Nacional.

4. La Procuraduría General de la República mediante dictamen de fecha 17 de octubre de 2018, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, dictaminó el presente recurso, estableciendo lo siguiente: **ÚNICO:** Que en el caso de la

especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces del fondo, Dejamos al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la Solución del presente recurso de casación (sic).

5. La audiencia para conocer el recurso de casación fue celebrada por esta Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de *tierras*, en fecha 3 de abril de 2019, en la cual estuvieron presentes los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Edgar Hernández Mejía y Moisés A. Ferrer Landrón, asistidos de la secretaria y del ministerial actuante, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

6. La actual conformación de los jueces de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, fue establecida mediante el acta núm. 06/2019, de fecha 11 de abril de 2019, dictada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia, de la manera siguiente: Manuel A. Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Rafael Vásquez Goico, Anselmo A. Bello Ferreras y Moisés Ferrer Landrón, jueces miembros.

## *II. Antecedentes:*

7. Que en ocasión de la demanda en nulidad de venta, interpuesta por la parte hoy recurrente Marino Salazar Pérez, con relación a la parcela núm. 264-L, distrito catastral núm. 32, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó la sentencia núm. 20143585, de fecha 17 de julio de 2014, cuyo dispositivo dispone textualmente lo siguiente:

**PRIMERO:** Rechaza el medio de inadmisión planteado por la parte demandada Chiarin Caribbean Investment, S. R. L., y Alessandro Chiarin, en audiencia de fecha 13 de febrero del año 2015, por los motivos antes expuestos; **SEGUNDO:** Acoge la demanda en Nulidad de Venta, incoada por el señor Marino Salazar Pérez, por intermedio de su abogado el Dr. José Tomás Escott Tejeda, contra Chiarin Caribbean Investment, S. R. L., el señor Alessandro Chiarin, relativa al inmueble Parcela No. 264-L, del Distrito Catastral No. 32, del Municipio de Boca Chica, Provincia Santo Domingo por los motivos antes señalados; **TERCERO:** Declara nulo el Acto de Venta Bajo Firma Privada de fecha 8 de agosto del 2011, Luisa Sbepard (vendedora) y la sociedad Comercial Caribbean debidamente representada por su presidente Lic. Alessandro Chiarin (comprador) legalizadas sus firmas por la Dra. María Dilcia Pérez Otano, según consta en el cuerpo de esta decisión; **CUARTO:** Condena a la parte demandada Chiarin Caribbean Investment, S. R. L., representada por Alessandro Chiarin al pago de las costas del proceso, a favor del Dr. José Tomas Escott Tejeda, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad (sic).

8. Que la parte hoy recurrida Chiarin Caribbean Invesments, SRL. y Alessandro Chiarin, interpuso recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante instancia de fecha 9 de septiembre de 2015, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 20163024, de fecha 23 de junio de 2016, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** DECLARA, regular y válido, en cuanto a la forma, el Recurso de Apelación de fecha interpuesto en fecha 09 de septiembre del 2015, por la sociedad Chiarin Caribbean Investments, S. R. L., y el señor Alessandro Chiarin, por intermedio de su abogados constituidos especiales, Licdos. Joan Peña Mejía y Francisco Mañón Inojosa, contra la Sentencia No. 20253585 de fecha 17 de julio del año 2015, dictada por la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, y el señor Marino Salazar Pérez, quien tiene como abogado apoderado al Dr. José Tomás Escott Tejeda, en relación a la Parcela No. 264-L, Distrito Catastral No. 32, del municipio de Boca Chica, provincia Santo Domingo. **SEGUNDO:** ACOGE, en cuanto a la forma, el indicado recurso de apelación, y en vías de consecuencia, por virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación; a) Anula, la Sentencia No. 20153585 de fecha 17 de julio del año 2015, de la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por violación a las reglas procesales; b) Declara, la incompetencia material de la Jurisdicción Inmobiliaria para conocer de la demanda en nulidad de contrato, interpuesta en fecha 18 de agosto del año 2014, por el señor Marino Salazar Pérez, por intermedio de su abogado apoderado especial, Dr. José Tomás Escott Tejeda, en contra sociedad Chiarin Caribbean Investments, S. R. L., y el señor Alessandro Chiarin, conforme los motivos dados. **TERCERO:** DECLINA, el expediente que sea conocido por ante la presidencia del Juzgado de Primera Instancia en material Civil y Comercial del Distrito Nacional, ordenando remitir el expediente completo.

**CUARTO:** ACUMULA, las costas del procedimiento, para que sigan la suerte de lo principal. **QUINTO:** ORDENA, comunicar la presente sentencia al Registro de Títulos de Santo Domingo, una vez esta sentencia adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, para fines de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del Reglamentos de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original; y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar (sic).

*III. Medios de casación:*

9. Que la parte recurrente Marino Salazar Pérez, en sustento de su recurso de casación invoca los siguientes medios: **Primer medio:** Desnaturalización de los hechos. **Segundo medio:** Violación a los artículos 3 y 29 de la Ley número 105-08 del 23 de marzo de 2005 y sus modificaciones. **Tercer medio:** Violación al artículo 20 de la Ley número 834 del 15 de julio de 1978, sobre Procedimiento de Civil, en razón de que ante la corte o tribunal de apelación la incompetencia de oficio, solo puede ser declarada si el asunto de un tribunal represivo, contencioso administrativo o extranjero. **Cuarto medio:** Falta de motivos; y, falta de exposición de derecho, en violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil (sic).

*IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar:*

**Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.**

10. En atención a la Constitución de la República, al artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, el artículo 1 de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, esta Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

11. Que para apuntalar su primer medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que la corte *a qua* desnaturalizó los hechos, al establecer en el folio 142 de su sentencia, que existía un segundo contrato de venta de fecha 8 de agosto de 2011, cuya nulidad por falsificación de firma fue solicitada por la hoy parte recurrente, lo que resulta ser falso, en razón de que siempre ha alegado que Alessandro Chiarin logró que él y su fenecida esposa, Luisa Shephard, firmaran una hoja en blanco, bajo el ardid que era para someter el deslinde del inmueble vendido, por lo cual contiene tantos espacios en blanco.

12. Que la valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada y en los documentos por ella referidos: a) Que Luisa Shephard y Marino Salazar Pérez, en calidad de vendedores, y Alessandro Chiarin, en calidad de comprador, suscribieron un contrato de venta en fecha 8 de junio de 2009, legalizado por el Dr. Miguel Ángel Núñez Corona, mediante el cual consienten la venta del segundo nivel de la casa núm. 45 de la calle Mella, sector Andrés, municipio Boca Chica, edificada dentro de la parcela núm. 264-L, D.C. núm. 32, Distrito Nacional; b) que posteriormente, Luisa Shephard y Marino Salazar Pérez, en calidad de vendedores, y la entidad Chiarin Caribbean Investment, SRL, representada por Alessandro Chiarin, en calidad de compradora, suscriben un acto de venta bajo firma privada de fecha 8 de agosto de 2011, legalizado por la Dra. María Dilcia Pérez Otano, sobre una casa de dos niveles construida dentro del inmueble antes descrito; c) que Marino Salazar Pérez incoó una litis sobre derechos registrados en declaratoria de simulación y nulidad de acto de venta bajo firma privada, contra la sociedad Chiarin Caribbean Investments, SRL, y Alessandro Chiarin, en relación con la parcela núm. 264-L, D.C. núm. 32, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, fundamentada en que el pago por concepto del precio de venta no fue cumplido por los compradores y que el acto de venta suscrito en el año 2011 fue firmado en blanco supuestamente para realizar un deslinde, pero los espacios en blanco fueron completados con informaciones falsas; d) que el tribunal apoderado acogió la referida litis, fundamentado en que ciertamente hubo dolo, al verificarse la existencia de un acto de venta anterior mediante el cual se consentía la venta de uno de los niveles de las mejoras construidas en el inmueble objeto de litis, y no ser objetado por la parte demandada, sorprendiendo a los demandantes con información falsa a fin de que los mismos firmaran un papel en blanco y posteriormente anexan esas firmas a otro papel contentivo de la venta de inmueble; e) que esta decisión fue recurrida en apelación por la sociedad Chiarin Caribbean Investments, SRL, y Alessandro Chiarin, sustentada en que la

sentencia recurrida se fundamenta en una errática apreciación del concepto calidad e interés del demandante original, ya que el inmueble litigioso entró en el patrimonio de Luisa Shepard antes del matrimonio con Marino Salazar Pérez; recurso que fue acogido en cuanto a la forma, se ordenó la anulación de la sentencia recurrida y declaró la incompetencia material de la jurisdicción inmobiliaria para conocer de la referida demanda, por entender que la jurisdicción competente era la jurisdicción civil.

13. Que para fundamentar su decisión en cuanto la alegada desnaturalización de los documentos, el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

☐) c) Que reposa un segundo contrato en fecha 08 de agosto del 2011, suscrito por la señora Luisa Shepard, en calidad de vendedora, y la entidad Chiarin Caribbean Investments, S.R.L., debidamente representada por su presidente, señor Alessandro Chiarin, en calidad de compradora de una casa de dos (2) niveles, con todas sus extensiones y anexidades, marcada con el No. 45 de la calle Mella, de Andrés, del municipio de Boca Chica, provincia Santo Domingo, dentro del ámbito de la Parcela No. 264-L, Distrito Catastral No. 32 (☐) cuya nulidad por falsificación de firma se argumenta (sic).

14. Que la desnaturalización de los hechos y documentos en un proceso supone que a estos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance por parte de los jueces del fondo; que esta Tercera Sala advierte, que en los motivos de la sentencia impugnada, contrario a lo aducido por la parte hoy recurrente, el tribunal *a quo* no incurrió en tal vicio, puesto que se limitó a indicar, a modo de enunciación, la existencia del referido contrato de venta dentro de la indicación de los documentos aportados, sin realizar un análisis de los aspectos del fondo, por lo que el referido vicio carece de fundamento, en consecuencia, se desestima este primer medio de casación.

15. Que para apuntalar su segundo y tercer medio de casación, los cuales se reúnen para su estudio por su vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* violó los artículos 3 y 29 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, en virtud de que la acción interpuesta por el recurrente constituye una verdadera litis sobre derechos registrados, que es de la competencia exclusiva y absoluta de la jurisdicción inmobiliaria; que el tribunal de alzada desconoció que el objeto de la Ley de Registro Inmobiliario está encaminado al registro de los derechos reales sobre los inmuebles, razón por la cual declaró, de oficio, la incompetencia material de la jurisdicción inmobiliaria, violó la parte *in fine* del artículo 20 de la Ley núm. 834-78 de 15 de julio de 1978.

16. Que para sustentar su decisión, en cuanto a la competencia, el tribunal *a quo* sostuvo:

☐) Que el derecho objeto de los indicados contratos se encuentra aún registrado a favor de la finada vendedora, es decir, no han sido objeto de publicidad registral, siendo que el caso que nos ocupa tampoco persigue ese objetivo, sino por el contrario, impedir su ejecución registral dado los vicios alegados y la falta de pago del precio. Que conforme el objeto de la demanda que apodera la Jurisdicción Inmobiliaria, queda claramente establecido que se trata de atacar una relación eminentemente personal en relación con la validez de la convención, es decir, que el derecho de propiedad nunca ha sido objeto de afectación registral y en vías de consecuencia, no existe cuestión alguna de las que se argumentan que pueda provocar la modificación del derecho registrado, ya que si bien existen los contratos atacados, que pudieran en algún momento tener vocación registral, no es menos cierto que, la demanda no versa sobre su ejecución, sino sobre su pretendida nulidad precisamente a fin de evitar su inscripción registral. Es una demanda en nulidad principal por alegados vicios del consentimiento (firma en blanco según se alega) y falta de pago, sin que conlleve afectación registral, situaciones que son puramente personal. 6.- Que es criterio Jurisprudencial constante el hecho de que todo tribunal previo al conocimiento del fondo del proceso del cual se encuentra apoderado debe examinar su propia competencia material, a solicitud de parte, o de oficio por el juez, por ser una cuestión previa al conocimiento del fondo del asunto y por ser de orden público, de modo que, tradicionalmente se ha definido la competencia como el poder que posee una jurisdicción para conocer de un determinado asunto, para lo cual se verifica si el mismo entra dentro de los renglones de competencia que le han sido atribuidos legalmente al Juez Natural, derecho que ha sido consagrado en la Convención Americana sobre Derechos Humanos, en su artículo 8.1: Toda persona tiene derecho a ser oída, con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un juez o tribunal competente,

independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, en la sustanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella, o para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter; en igual sentido se pronuncia el artículo 14.1 del Pacto Internacional de los Derechos Civiles y Políticos, y en el artículo 69.2 de nuestra Norma Suprema. 7.- Que en consecuencia, después del tribunal analizar el objeto de la demanda original, queda demostrado que la Jurisdicción Inmobiliaria no es competente para pronunciarse sobre la validez o no de esta convención, por cuanto el mismo no ha sido objeto de inscripción registral, tampoco se sustenta en la ejecución, sino en la inejecución, y mucho menos para dilucidar aspectos de pago, quedando limitado el objeto a una cuestión eminentemente personal y no real o mixta, escapando del ámbito de las litis. Que corresponde a la Jurisdicción de Derecho Común establecer si es válida o no la convención obligacional entre las partes. Que ese sentido se ha pronunciado reiterativamente nuestra Corte de Casación al establecer que La demanda en nulidad de un contrato de venta registrado es de la competencia del tribunal de tierras, pues con ella se pretende aniquilar el registro de la venta. Aunque toda demanda en nulidad es, en principio, de carácter personal, si se pone en juego la cancelación o modificación de un derecho real inmobiliario registrado, tiene un carácter mixto, es decir, que en la especie no se configuran los requisitos de la competencia mixta que deviene de una nulidad de contrato al no encontrarse el mismo registrado y tampoco perseguirse la inscripción o afectación del derecho de propiedad. Que en ese sentido, lo que debió decidir el tribunal de primer grado fue sobre la incompetencia de la Jurisdicción Inmobiliaria y no sobre el fondo de la demanda, siendo un principio de derecho procesal constitucional que toda sentencia dictada por un juez incompetente es nula por violación a las reglas del debido proceso, nulidad que este tribunal declara. 8.- Que, en virtud de las disposiciones del artículo 3 de dicha Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria tienen competencia exclusiva para conocer de las acciones reales, las cuales tienen un carácter *In-Rem*, no así para de las acciones puramente personales, correspondiéndole a la Jurisdicción Civil Ordinaria ponderar en toda su extensión las obligaciones contraídas por las partes contratantes, así como la consecuente declaración de la existencia o no del contrato definitivo de venta; que en tal sentido, por aplicación de las disposiciones combinadas de los artículos 20, de la Ley 834, artículo 3, Párrafo II y Principio General No. VIII, de la Ley 108-05, procedemos a declarar de oficio la incompetencia material de la jurisdicción inmobiliaria, ordenando la declinatoria del expediente por ante el Juzgado de Primera Instancia en material Civil y Comercial del distrito judicial de San Juan de la Maguana.

17. Que el tribunal *a quo* al examinar la demanda inicial de la que estuvo apoderado comprobó que el objeto de la litis era la nulidad del acto de venta de fecha 8 de agosto de 2011, suscrito entre Luisa Shepard y Marino Salazar Pérez, en calidad de vendedores, y la entidad Chiarin Caribbean Investment, SRL, y Alessandro Chiarin, en calidad de compradores, por alegada simulación, así como el acto de venta de fecha 8 de junio de 2009, por incumplimiento en el pago convenido, contratos que, sostuvo, no fueron objeto de registro ante el Registro de Títulos correspondiente.

18. Que ciertamente, el artículo 3 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario le da competencia exclusiva a la jurisdicción inmobiliaria para conocer todo lo relativo a derechos inmobiliarios y su registro, sin embargo, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia reitera el criterio jurisprudencial que establece que 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, como ocurre en la especie, tal como lo retuvo el tribunal *a quo* al comprobar que la demanda atacaba una relación eminentemente personal en relación con la validez de la convención, ya que no pretendía la anulación, ni modificación del derecho registrado, el cual se encuentra aún a nombre de la vendedora, por lo que este medio debe ser rechazado.

19. Que en cuanto a la alegada violación al artículo 29 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, por constituir esta demanda una litis sobre derecho registrado; el tribunal *a quo* en las motivaciones de su sentencia, estableció lo siguiente:

(?) que se encontraba frente a una demanda cuyas pretensiones eran eminentemente personales y no real o mixta, escapando al ámbito de las litis.

20. Que la jurisprudencia pacífica ha establecido que la litis sobre derechos registrados es una demanda que pone en juego el derecho sobre una propiedad inmobiliaria registrada o algún derecho real sobre dicha propiedad; que esta Tercera Sala advierte, del estudio de la sentencia impugnada, que el tribunal *a quo* hizo una correcta calificación del objeto y causa de la demanda, en atención a que, como hemos señalado, tal acción no intentaba aniquilar derechos que fueron objeto de registro, mas bien, perseguía que los contratos de ventas existentes no fueran ejecutados, por estar afectados de nulidad por simulación e incumplimiento de las obligaciones de pago, comportando la demanda en un asunto de carácter personal, lo cual no reúne las condiciones de una litis sobre derechos registrados, pues las mismas son *in rem*, por lo que el aspecto planteado debe ser desestimado.

21. Que la parte recurrente continua alegando en el medio examinado que el tribunal *a quo* al declarar su incompetencia de oficio, violó la parte *in fine* del artículo 20 de la Ley núm. 834 de 1978, que dispone: La incompetencia puede ser pronunciada de oficio en caso de violación de una regla de competencia de atribución, cuando esta regla es de orden público. No puede serlo si no en este caso. Ante la Corte de Apelación y ante la Corte de Casación esta incompetencia solo podrá ser declarada de oficio si el asunto fuere de la competencia de un tribunal represivo o de lo contencioso administrativo, o escapare al conocimiento de cualquier tribunal dominicano.

22. Que sobre este aspecto, el tribunal *a quo* estableció en la sentencia impugnada, lo siguiente:

(2) que la Jurisdicción Inmobiliaria no es competente para pronunciarse sobre la validez o no de una convención, por cuanto el mismo no ha sido objeto de inscripción registral, ni persigue su ejecución, quedando limitado el objeto a una cuestión eminentemente personal, que corresponde a la jurisdicción de derecho común establecer si es válida o no la convención obligacional entre las partes (2)

23. Que esta Tercera Sala reitera el criterio constante de la jurisprudencia que sostiene que la incompetencia de atribución puede ser declarada de oficio ante las cortes de apelación no solo si el asunto es de la competencia de un tribunal represivo, de lo contencioso-administrativo o escapa al conocimiento de cualquier tribunal dominicano, conforme al artículo 20 de la Ley núm. 834 de 1978, sino también en todos los casos en que existan tribunales especializados que regulan una determinada materia, como ocurre en materia inmobiliaria. Que en fundamento sostiene la doctrina jurisprudencial que el artículo 20 de la Ley núm. 834 de 1978 es una traducción y adecuación del artículo 92 del Código de Procedimiento Civil francés, cuyas disposiciones fueron adoptadas en sentido estricto, a pesar de que a diferencia de Francia, existen en República Dominicana jurisdicciones especializadas, como por ejemplo la inmobiliaria, que conoce de asuntos que en Francia son de la competencia de la jurisdicción civil; que entre la jurisdicción inmobiliaria y la jurisdicción civil existe una estrecha división en cuanto a la competencia, que difiere cuando el objeto de la acción es *in rem* o *in personam*.

24. Que en ese tenor, la demanda original incoada por la parte hoy recurrente, en nulidad de acto de venta y declaratoria de simulación, como consta en el fallo criticado, tiene un carácter inequívocamente personal, proveniente de una relación contractual *inter partes*, competencia exclusiva de la jurisdicción civil ordinaria y que aunque verse sobre un inmueble registrado, la misma no persigue la modificación de ese derecho, sino la nulidad de actos de ventas que tampoco fueron objetos de registro.

25. Que el tribunal *a quo* al declarar de oficio su incompetencia para conocer de nulidad de acto de venta por incumplimiento de pago y declaratoria de simulación por vicios del consentimiento, por ser de la exclusiva competencia de los tribunales civiles, no incurrió en las violaciones denunciadas, por lo que los medios examinados, deben ser desestimados.

26. Que para apuntalar su cuarto y último medio de casación, la parte recurrente arguye, en esencia, que el tribunal *a quo* no precisó los principios jurídicos que le sirvieron de base legal, ya que dicha sentencia no se encuentra apoyada en ninguna legislación legal; que con la referida actuación el tribunal *a quo* incurrió en la falta de estatuir, en franca violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

27. Que en cuanto a este medio, es importante establecer que los Tribunales de Tierras son jurisdicciones especiales regidas por la ley que los creó, conjuntamente con sus reglamentos; que dichos requisitos quedaron subsumidos o incorporados en el artículo 101, literal k, del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción

Inmobiliaria que complementa la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario.

28. Que del examen de la sentencia impugnada se advierte que el tribunal *a quo* tomó como base legal para justificar el dispositivo criticado el artículo 3, en combinación con el párrafo II y el principio general VIII de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, sobre la competencia de la jurisdicción inmobiliaria, la cual tiene un carácter *in rem* y está dirigida a cualquier acción tendente a extinguir o modificar un derecho inmobiliario, correspondiéndole a la jurisdicción civil ordinaria, ponderar acciones de carácter puramente personal; que igualmente, el tribunal *a quo* fundamenta su decisión en las disposiciones del artículo 20 de la Ley núm. 834, que como hemos establecido en una parte de esta misma sentencia, al ser la jurisdicción inmobiliaria una jurisdicción especializada en materia de derechos inmobiliarios, tiene facultad para declarar su incompetencia de atribución de oficio; por lo que esta Tercera Sala es del criterio que la sentencia impugnada, está correctamente sustentada conforme a las disposiciones legales consignadas, por lo que procede rechazar el medio examinado.

29. Que el estudio general de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* hizo una correcta apreciación de los hechos y documentos de la causa, exponiendo motivos suficientes, pertinentes y congruentes, que justifican la decisión adoptada, lo que le ha permitido a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, verificar que, en la especie, se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir el fallo impugnado en los vicios denunciados por la parte recurrente en el medio examinado, procediendo rechazar el recurso de casación.

30. Que conforme a los artículos 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación y 130 del Código de Procedimiento Civil, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas.

*V. Decisión:*

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada, la doctrina jurisprudencial observada y con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA:

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Marino Salazar Pérez, contra la sentencia núm. 20163024, de fecha 23 de junio de 2016, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Lcdos. Joan Peña Mejía y Francisco Mañón Inojosa, abogados de la parte recurrida, quienes afirman avanzarlas en su totalidad.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico. César José García Lucas. Secretario 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, Secretario General, que certifico.