
Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 6 de julio de 2015.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Marina Puerto Bonito, S.A.
Abogados:	Licdos. Napoleón R. Estévez Lavandier y Jonathan A. Peralta Peña.
Recurridos:	Francisco Antonio Jorge Elías y Clearwater Industries Limited.
Abogados:	Dr. Bolívar R. Maldonado Gil y Licda. Ruth N. Rodríguez Alcántara.

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 **20 de diciembre 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 la sociedad comercial Marina Puerto Bonito, SA., contra la sentencia núm. 2015-0119, de fecha 6 de julio de 2015, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 25 de noviembre de 2015, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de la sociedad comercial Marina Puerto Bonito, SA., constituida bajo las leyes de la República Dominicana, con asiento social en la calle Higuamota núm. 22, torre R&H, cuarto piso, ensanche Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por su presidente Jhonny Cabrera López, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0200362-5, domiciliado y residente en el municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago; la cual tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Napoleón R. Estévez Lavandier y Jonathan A. Peralta Peña, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0914450-1 y 001-1510959-7, con estudio profesional abierto en común, en la avenida Abraham Lincoln núm. 605, ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. El emplazamiento del recurso a la parte recurrida Francisco Antonio Jorge Elías y la sociedad comercial Clearwater Industries Limited, se realizó mediante acto núm. 871/2015, de fecha 17 de diciembre de 2015, instrumentado por Juan de Jesús Beard Núñez, alguacil de estrados de la Tercera Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional.

3. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 2 de abril de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Francisco Antonio Jorge Elías, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1231933-0, domiciliado y residente en la avenida Núñez de Cáceres núm. 304, sector El Millón, Santo Domingo, Distrito Nacional, y por la sociedad Clearwater Industries Limited, sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes británicas, con sede en Road Tottola, British Virgin Island; quienes tienen como abogados constituidos al Dr. Bolívar R. Maldonado Gil y a Licda. Ruth N. Rodríguez Alcántara, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0071456-7 y 001-1480558-3, con estudio profesional, abierto en común, en la calle Alberto Larancuent, edificio Denisse, apt. 201, ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional.

4. Mediante dictamen de fecha 15 de mayo de 2019, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el recurso estableciendo que tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación.

5. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 17 de julio de 2019, integrada por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landron y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos de la secretaria y del ministerial, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

II. Antecedentes

6. La parte hoy recurrida Francisco Antonio Jorge Elías y Clearwater Industries Limited, incoó una litis sobre derechos registrados, con relación a la parcela núm. 3819, distrito catastral núm. 7, provincia Samaná, dictando el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, la sentencia núm. 67, de fecha 17 de septiembre de 2007, cuyo dispositivo dispone textualmente lo siguiente:

PRIMERO: Acoger como buena y válida la instancia, de fecha tres (03) del mes de Abril del año Dos Mil Cinco (2005), dirigida al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, suscrita por las DRAS. JANINE TOUZERY DE RODRIGUEZ, DULCE JOSEFINA VICTORIA YEB Y LIC. OLIVO RODRIGUEZ HUERTAS, actuando a nombre y representación de la sociedad MARINA PUERTO BONITO, S.A., por haber sido hecha en tiempo hábil y conforme a la ley. **SEGUNDO:** Rechazar como al efecto rechazamos la demanda reconventional en daños y perjuicios incoada por FRANCISCO ANTONIO JORGE ELÍAS Y CLEARWATER LIMITED, por ser improcedente. **TERCERO:** Acoger como al efecto acogemos las conclusiones al fondo de la parte demandante Sociedad MARINA PUERTO BONITO, S.A, vertidas en audiencia de fondo, de fecha Veintisiete (27) del mes de Abril del año Dos mil Siete (2007), por ser justas y reposar en base legal. **CUARTO:** Rechazar como al efecto rechazamos las conclusiones al fondo de la parte demandada, FRANCISCO ANTONIO JORGE ELÍAS Y CLEARWATER INDUSTRIES LIMITED, vertidas en audiencia, de fecha veintisiete (27) del mes de Abril del año Dos Mil Siete (2007), y contenidas en su instancia de fecha Veintiséis (26) del mes de Junio del año Dos Mil Siete (2007), a través de su abogado DR. BOLIVAR R. MALDONADO GIL, por improcedentes, mal fundadas y carente de base legal. **QUINTO:** Acoger como al efecto acogemos el contrato de Opción de compraventa de inmueble (Promesa de venta), de fecha Primero (01) del mes de Marzo del año Dos Mil Cinco (2005), suscrito entre FRANCISCO ANTONIO JORGE ELISA, CLEARWATER INDUSTRIES LIMITED Y MARINA PUERTO BONITO, S.A., legalizado por la DRA. JANIME TOUZERY DE RODRIGUEZ, Notario Público del Distrito Nacional. **SEXTO:** Ordenar como al efecto ordenamos al Registrador de Títulos departamento de Samaná, transferir los derechos de propiedad de la parcela No. 3819, del D.C.7 de Samaná, con una extensión superficial de 40,000.00 metros cuadrados, a favor de la sociedad MARINA PUERTO BONITO S.A., en virtud de que la promesa de venta vale venta. **SEPTIMO:** Ordenar como al efecto ordenamos al Registrador de Títulos del Departamento de Samaná, inscribir en certificado de Título que se expida a favor de MARINA PUERTO BONITO, S.A., el privilegio del vendedor no pagado, a favor de FRANCISCO ANTONIO JORGE ELÍAS Y CLEARWATER INDUSTRIES LIMITED, de conformidad lo establece el artículo 2103 del Código Civil (sic).

7. La referida sentencia fue recurrida por Francisco Antonio Jorge Elías y la sociedad comercial Clearwater Industries Limited, mediante instancia de fecha 14 de febrero de 2007, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste la sentencia núm. 2015-0119, de fecha 6 de julio de 2015, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

EN CUANTO A LAS CONCLUSIONES INCIDENTALAS: **PRIMERO:** Rechaza la excepción de nulidad respecto al acto introductorio de la litis sobre derechos registrados; relativa a declara como venta la promesa de fecha 01 del mes de marzo del año 2005, suscrita por el Ing. Francisco Antonio Jorge Elías, actuando por sí y por la SOCIEDAD CLEARWATER INDUSTRIES LIMITED y la entidad MARINA PUERTO BONITO S.A., planteada en la audiencia celebrada el 18 del mes de Marzo del año 2015, por la parte recurrente, en virtud de los motivos expuestos. **SEGUNDO:** Rechaza los medios de inadmisión planteados en la referida audiencia por la parte recurrente, tanto de manera subsidiaria como más subsidiariamente, por los motivos dados. **TERCERO:** Rechaza las conclusiones incidentales en relación a la

demanda reconvenional lanzada por la parte recurrente; interpuesto en la audiencia citada, por las razones precedentes. EN CUANTO AL FONDO: **CUARTO:** Acoge en la forma los recursos de apelación por haber sido hechos conforme a la ley y las reglas procesales que le rigen. **QUINTO:** Acoge parcialmente en cuanto al fondo las conclusiones vertidas por la parte recurrente, solo en lo concerniente a la solicitud de revocación de las decisiones Nos. (5) y (67) dictada e fechas 16 de octubre del año 2006 y 17 de Septiembre del 2007, emitidas por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná y rechazo de la Litis sobre Derechos Registrados planteada, por los motivos dados. **SEXTO:** Revoca las sentencias marcadas con los Nos. (5) y (67) dictadas en fecha 16 de octubre del año 2006 y 17 de Septiembre del 2007 por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, por las motivaciones expuestas. **SEPTIMO:** Rechaza la instancia introductiva relativa a Litis Sobre Derechos registrados, interpuesta en fecha 03 del mes de Abril del año 2006, por la sociedad de comercio MARINA PUERTO BONITO S.A., representada por su presidente PIERRE FELHMANN, suizo, cedula de identificación personal No.001-1413846-4, a través de sus abogados constituidos apoderados Dras. Janine Touzery de Rodríguez, Dulce Josefina Victoria Yeb, y el Lic. Olivo Rodríguez Huertas, en virtud de las motivaciones contenidas en esta decisión. **OCTAVO:** Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, se orde3na a la Secretaria General de este Tribunal, comunicar la presente decisión al Registro de Títulos del Distrito Judicial de Samaná, con la finalidad de que cancele la nota cautelar que genera esta litis. **NOVENO:** Se compensan las costas. **DECIMO:** Ordena el desglose de las documentaciones que interesen a cada parte que la depositará en atención a la resolución no. 06/2015 de fecha 09 de Enero del año 2015, dictad por el Consejo del Poder Judicial (sic).

III. Medios de casación

8. La parte recurrente invoca en sustento del recurso de casación los siguientes medios: “**Primer Medio:** Violación de la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada consagrada por el Art. 1351 del Código Civil, y consecuente contradicción de sentencias. **Segundo Medio:** Desnaturalización de escrito. Violación de los Arts. 1134 1135, 1583 y 1612 del Código Civil” (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

9. 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.

10. Para apuntalar su primer medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* realizó una vulneración a la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada y contradicción de sentencias, al rechazar la demanda de litis sobre derechos registrados bajo el argumento de un incumplimiento contractual por falta del último pago del precio convenido en el contrato de promesa de venta de fecha 1º de marzo de 2005, suscrito por Francisco Antonio Jorge Elías y la sociedad comercial Clearwater Limited a favor de la también sociedad Marina Puerto Bonito, SA., cuya eficacia estaba siendo cuestionada ante la jurisdicción civil, motivo que generó en su momento, el sobreseimiento ante la jurisdicción inmobiliaria de la litis por influir la demanda civil con el resultado de la presente litis, sin embargo, y no obstante los tribunales civiles rechazar la demanda en resolución por incumplimiento de contrato por falta de último pago mediante sentencia núm. 17, de fecha 21 de abril de 2010 y la sentencia núm. 1, de fecha 3 de julio de 2013, dictadas por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, la corte *a qua* ante la jurisdicción inmobiliaria omitió referirse al fallo dado por los tribunales civiles y rechazó la litis que pretende la inscripción y ejecución del acto antes indicado, bajo el argumento precedentemente descrito, vulnerando así el artículo 1315 del Código Civil e incurriendo en contradicción de sentencia.

11. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que en ocasión a un recurso de apelación contra la sentencia núm. 67, de fecha 17 de septiembre de 2007, que acogió una litis sobre

derechos registrados en solicitud de inscripción de contrato y ejecución, la parte recurrida sociedad comercial Marina Puerto Bonito, SA., solicitó que sea declarado inadmisibile el recurso de apelación por haber intervenido autoridad de la cosa juzgada, respecto a las pretensiones que persigue la parte recurrente en apelación; b) que la corte *a qua* rechazó el medio de inadmisión planteado, por considerarlo aspecto relacionado al fondo de la litis.

12. Para fundamentar el rechazo del medio de inadmisión por cosa juzgada la corte *a qua* expuso los motivos siguiente:

"Que en contestación a la inadmisibilidad descrita en el motivo anterior, este tribunal entiende que procede su rechazo ya que sin penetrar en divagaciones profusas frente a lo argüido por la parte recurrida; precisamente esas pretensiones coliden frontalmente con el fondo de lo que se persigue en la instancia introductiva; sobre todo esta parte que procura la validación de la promesa de venta descrita y su eventual ejecución registral."

13. En ese orden, la corte *a qua* procedió a conocer el fondo del recurso estableciendo los motivos siguientes:

"Que del examen exhaustivo de las documentaciones que forman el expediente se ha podido comprobar, que no obstante el Sr. FRANCISCO ANTONIO JORGE ELÍAS, CLEARWATER INDUSTRIES LIMITED Y MARINA PUERTO BONITO SA., haber establecido claramente el precio de la opción a compra y la modalidad de pago, la sociedad Marina Puerto Bonito SA., a la fecha no hay documento alguno que pruebe que esta haya cumplido las obligaciones contractuales contraídas a cabalidad como es el caso del pago de la última cantidad adeudada (US\$640, 000.00) estipulado en el contrato de opción de compra de fecha 01 de marzo 2005 [?](sic). Que de la ponderación del contrato de opción de compra de que se trata, de su lectura concienzudamente se puede colegir que el último pago (faltante) no estaba subordinado a la entrega del original del certificado de título que ampara el susodicho inmueble, ni a ninguna otra condición. (?) al existir evidentemente incumplimiento contractual de lo que se deduce la imposibilidad ejecutoria de la beneficiaria, dotando dicho contrato de opción de un modo suspensivo en su ejecución" (sic).

14. Como se comprueba del análisis de la sentencia atacada, la corte *a qua* al momento de valorar el medio de inadmisión planteado basado en la cosa irrevocablemente juzgada, se limitó a indicar de manera puntual que dicho medio colide con el fondo de la demanda, sin adentrarse en el análisis de las sentencias dictadas por la Suprema Corte de Justicia en Salas Reunidas, en respuesta de la existencia o no de un incumplimiento de pago en el contrato objeto de la litis, que fueron citadas y depositadas por la parte hoy recurrida ante los jueces de fondo a fin de verificar si en el caso concreto se presentan todas las características que determinan la existencia de cosa juzgada en relación al objeto, la causa, las partes envueltas y los efectos que, a partir de dicho análisis, corresponderían para el presente caso, lo que al mismo tiempo delimitaría su pronunciamiento a fin de comprobar el ámbito de efectividad de la ejecución o no del acto objeto de la litis ante la jurisdicción inmobiliaria, situación que no fue cumplida por la corte *a qua* y que impide a esta Tercera Sala comprobar si el derecho ha sido bien o mal aplicado; en consecuencia, procede acoger el presente medio de casación planteado, sin necesidad de ponderar el segundo medio propuesto.

15. Que por mandato del artículo 20 de la Ley Sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría de aquel de donde proceda la sentencia que ha sido objeto del recurso.

16. Que de conformidad con la parte *in fine* del párrafo 3º, del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando la sentencia fuere casada por cualquier violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

V. Decisión

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

FALLA

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 2015-0119, de fecha 6 de julio de 2015, dictada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Noreste, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte.

SEGUNDO: COMPENSA las costas de procedimiento.

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.