
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 18 de abril de 2018.

Materia: Tierras.

Recurrente: Genaro Marte Jiménez.

Abogado: Dr. Héctor Rafael Santana Trinidad.

Recurrido: Guillermo Alexis del Río Aristy.

Abogados: Dr. José Espiritusanto Guerrero y Lic. Kerlin Stalin Garrido Castillo.

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, 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 Genaro Marte Jiménez, contra la sentencia núm. 201800134, de fecha 18 de abril de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 19 de junio de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Genaro Marte Jiménez, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 025-0033752-8, domiciliado y residente en calle Coral núm. 10, residencial Luisa Perla, municipio Salvaleón de Higüey, provincia La Altagracia; quien tiene como abogado constituido al Dr. Héctor Rafael Santana Trinidad, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 025-0025850-0, con estudio profesional abierto de manera permanente en la calle Pedro Rafael Castro, Proyecto Habitacional Hermanos Otto Duvergé, edif. núm. 20, apto. 202, municipio Santa Cruz de El Seibo, provincia El Seibo y domicilio *ad hoc* en la oficina jurídica “Castillo, Peña Gómez y Asociados”, ubicada en la avenida Jiménez Moya núm. 39 altos, sector Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. El emplazamiento a la parte recurrida Guillermo Alexis del Río Aristy, se realizó mediante el acto núm. 775/2018, de fecha 25 de junio de 2018, instrumentado por José Alberto del Rosario Pache, alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Altagracia.

3. La defensa fue presentada mediante memorial depositado en fecha 13 de julio de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Guillermo Alexis del Río Aristy, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 028-0066699-8, domiciliado y residente en la calle Lcdo. Rodolfo Valdez Santana núm. 6, sector Brisas del Llano, municipio Higüey, provincia La Altagracia, quien tiene como abogados constituidos al Dr. José Espiritusanto Guerrero y al Lcdo. Kerlin Stalin Garrido Castillo, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 028-0010136-8 y 028-0087233-1, con estudio profesional abierto en común en la oficina de abogados “Espiritusanto Guerrero & Asociados”, ubicada en la calle Mella núm. 32, municipio Higüey, provincia La Altagracia y domicilio *ad hoc* en el bufete “Garrido Corporán”, ubicado en la calle Frank Félix Miranda núm. 51, ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional.

4. Mediante dictamen de fecha 29 de octubre de 2018, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso, estableciendo que tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, dejamos 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*, el día 5 de junio de 2019, integrada por los magistrados Manuel A. Read Ortiz, presidente, Rafael Vásquez Goico y Anselmo A. Bello Ferreras, asistidos de la secretaria y del ministerial, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

II. Antecedentes

6. Que en ocasión de una litis sobre derechos registrados en oferta real de pago y ejecución de contrato, incoada por Genaro Marte Jiménez, con relación a la parcela núm. 506517205066, municipio Higüey, provincia La Altagracia, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey dictó la sentencia núm. 2016-0287, de fecha 23 de marzo de 2016, cuya parte dispositiva expresa textualmente lo siguiente:

PRIMERO: *Declara Inadmisible: La presente litis sobre derechos registrados en nulidad de oferta real de pago y ejecución de contrato, con relación a la parcela número 506517205066, del municipio de Higüey, provincia de La Altagracia, interpuesta por el señor Genaro Marte Jiménez, por conducto de su abogado apoderado, en contra del señor Guillermo Alexis Del Rio Aristy, por falta de calidad, tal como lo dispone el artículo 62 de la ley 108-05 y 44 de la Ley 834 del 1978. SEGUNDO:* *Condena a la parte demandante al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del abogado José Espiritusanto Guerrero, quien afirma haberlo avanzado en su mayor parte. TERCERO:* *Ordena: A la Secretaria de este tribunal, notificar a las partes y al registro de títulos una vez esta sentencia adquiera la autoridad de la cosa juzgada, para que ejecute el levantamiento de las notas entibasivas que surgieron en relación a esta litis, en virtud de lo que establece el artículo 135 y 136 de Reglamento General de Los Tribunales Superiores De Tierras Y Jurisdicción Inmobiliaria y sus modificaciones (sic).*

7. La actual parte recurrente Genaro Marte Jiménez interpuso, mediante instancia de fecha 21 de abril de 2016, un recurso de apelación contra dicho fallo, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, la decisión núm. 201800134, de fecha 18 de abril de 2018, cuya parte dispositiva expresa textualmente lo siguiente:

PRIMERO: *declara bueno y valido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor Genaro Marte Martínez, mediante instancia suscrita por su abogado, Dr. Héctor Rafael Santana Trinidad, y depositada en fecha 21 de abril del año 2016, en contra de la sentencia núm. 2016-0287, dictada en fecha 23 de marzo de 2016, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original La Altagracia, en relación con el inmueble identificado como 506517205066, matrícula núm. 506517205066, ubicado en el municipio de Higuey, provincia La Altagracia; y en contra del señor Guillermo Alexis del Río Aristy. SEGUNDO:* *en cuanto al fondo, rechaza el citado recurso de apelación y, en consecuencia, confirma en todas sus partes la sentencia impugnada, cuyo dispositivo se ha transcrito en el cuerpo de esta decisión. TERCERO:* *Condena al señor Genaro Marte Martínez, recurrente que sucumbe, a pagar las costas del proceso, ordenando su distracción a favor del Dr. José Espiritu Santo Guerrero, quien hizo oportunamente la afirmación correspondiente. CUARTO:* *ordena a la Secretaria General de este tribunal superior que notifique una copia de esta sentencia al Registrador de Títulos de Higuey, a fin de que levante la nota preventiva generada con motivo de esta litis, en caso de haberse inscrito, así como al Director Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, para los fines correspondientes. QUINTO:* *ordena también a la Secretaria General de este tribunal superior que publique esta sentencia, mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los dos (2) días siguientes a su emisión y durante un lapso de quince (15) días” (sic).*

III. Medios de casación

8. La parte recurrente Genaro Marte Jiménez, en sustento de su recurso de casación invoca el siguiente medio: “**Único:** Falta o Insuficiencia de Motivos. Desnaturalización de los hechos. Violación de los Artículos 141 y 142 de del Código de Procedimiento Civil” (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

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, al 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 único medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que la sentencia impugnada no contiene una relación de hechos ni fundamentos de derechos suficientes y pertinentes que justifiquen la decisión adoptada por el tribunal *a quo*, en violación a los artículos 141 y 142 del Código de procedimiento civil.

11. La valoración del medio de casación requiere referirnos a las incidencias originadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que en fecha 28 de marzo de 2014, Guillermo Alexis del Río Aristy, propietario de la parcela núm. 506517205066, municipio Higüey, provincia La Altagracia, recibió de manos de Genaro Marte Jiménez la suma de RD\$100,000.00, por concepto de abono de la propiedad para ser vendida a Elvido Felipe Franco Feliz, quedando pendiente la suma de RD\$325,000.00; b) que por acto de alguacil núm. 248/2014, de fecha 16 de diciembre de 2014, instrumentado por el ministerial Ovando Richiez Pión, la parte hoy recurrente Genaro Marte Martínez hizo formal oferta real de pago a favor de Guillermo Alexis del Río Aristy, por la suma de RD\$325,000.00, siendo reiterada en fecha 19 de diciembre de 2014; d) que posteriormente, Genaro Marte Martínez, ante la negativa del propietario del inmueble a recibir el pago y entregar el certificado de título para la transferencia, incoó una litis en validez de oferta real de pago y ejecución de contrato por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey; d) que por sentencia núm. 2016-0287, de fecha 23 de marzo de 2016, el tribunal apoderado declaró la inadmisibilidad de la demanda por falta de calidad de Genaro Marte Jiménez, para solicitar la ejecución de la venta que se realizaría a favor de Elvido Felipe Franco Feliz; e) que no conforme con el fallo pronunciado, el demandante original interpuso un recurso de apelación por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, siendo rechazado dicho recurso mediante la sentencia 201800134, de fecha 18 de abril de 2018; fallo ahora impugnado mediante el presente recurso de casación.

12. Para fundamentar su decisión el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“[...]En la especie, lo que consta en el citado “Recibo Notarial” fechado 28 de marzo de 2014, es que el señor Guillermo Alexis del Río Aristy (ahora recurrido), recibió un abono por la suma de RD\$100,000.00, de parte del señor Genaro Marte Martínez (ahora recurrente), para vender la matrícula (el inmueble) de su propiedad al señor Elvido Felipe Franco Feliz, restando la suma de RD\$325,000.00; que en ninguna parte de dicho recibo consta que el citado recurrente fuera el comprador del inmueble ni que el recurrido asumiera la obligación de entregarle la matrícula y ni siquiera que es él quien se obliga a vender el mismo al señor Elvido Felipe Franco Feliz, como ahora alega; que en tales condiciones, entendemos que, tal y como estableció el tribunal *a quo*, el señor Genaro Marte Martínez no ha probado tener ningún derecho registrado o por registrar ni ningún vínculo jurídico en forma directa o indirecta con el inmueble de que se trata ni que el recurrido haya asumido alguna obligación frente a él con respecto a tal inmueble, puesto que, en todo caso, la calidad de comprador ante al señor Guillermo Alexis del Río Aristy solo la tiene el citado señor Elvido Felipe Franco Feliz. Sobre la calidad, la jurisprudencia nacional ha establecido un criterio, compartido por este tribunal, en el sentido de que “(...) la calidad en materia de derechos registrados no solo esta derivada de derechos que hayan sido previamente registrados, sino que esta calidad también se puede sustentar cuando los derechos se derivan de convenciones sinalagmáticas o de cualquier acto jurídico, bastando para ello que uno de los contratantes tenga o haya tenido derechos registrados al momento de suscribirse el convenio...” (SCJ, 3ª Sala, 27 de abril de 2012, núm. 51, B. J. 1217; SCJ. 3ª Sala, 24 de octubre de 2012, núm. 47, B. J. 1223). En similar sentido, la jurisprudencia ha establecido también que, “en materia de tierras, no solo tienen calidad e interés los que figuren en los certificados de títulos o los que tengan un documento por registrar, sino también aquellos que puedan establecer algún vínculo jurídico en forma directa o indirecta con un inmueble determinado...” (SCJ, 3ª Sala, 21 de noviembre de 2012, núm. 42, 53 y 54, B. J. 1224). En consecuencia, este tribunal superior ha arribado a la conclusión de que, tal y

como estableció el tribunal de primer grado, el señor Genaro Marte Martínez no tiene calidad para demandar al señor Guillermo Alexis del Río Aristy en relación con el inmueble de marras, por lo que procede rechazar el recurso de apelación comentado y, acogiendo las pretensiones de la parte recurrida, confirmar en todas sus partes la sentencia impugnada [...]” (sic).

13. La parte recurrente aduce que el tribunal *a quo* incurrió en violación de los artículos 141 y 142 del Código de Procedimiento Civil, por carecer la sentencia recurrida de motivación y de fundamentos precisos. En ese sentido, la sentencia impugnada pone de relieve, que del análisis de los medios probatorios aportados, el tribunal *a quo* verificó que la parte recurrente Genaro Marte Jiménez pretendía que fuera homologada una oferta real de pago hecha al propietario del inmueble en litis, Guillermo Alexis del Río Aristy, fundamentada en el recibo notarial de fecha 28 de marzo de 2014, a fin de que el inmueble fuera registrado a su nombre; sin embargo, en el referido recibo figuraba como beneficiario de la futura venta una tercera persona, Elvido Felipe Franco Feliz; que el tribunal *a quo* también constató la falta de evidencia de que Guillermo del Río hubiese contraído obligaciones de vender el inmueble a Genaro Marte Jiménez, por lo que no poseía ningún derecho pasible de ser registrado y, en consecuencia, no tenía calidad para accionar en justicia contra el citado vendedor.

14. En virtud de lo anterior, es preciso resaltar que en torno a la calidad ha sido juzgado lo siguiente: en todos los actos del proceso figure el nombre de la parte interesada, aunque esta se halle representada por un mandatario *ad litem*; es por ello, que en nuestro derecho actual tiene vigencia la máxima de que “Nadie puede litigar por procuración”; lo que constituye una regla de procedimiento para la debida identificación de las personas de las partes litigantes y su eventual responsabilidad; las condiciones de calidad e interés son personales, ya que el interés es la medida de la acción; y esta realidad hace que cada acto procesal indique necesariamente a requerimiento de la persona que se hace, independientemente de que la procuración la tenga un abogado que actúa por su demandante, lo que no ocurre en la especie con relación a Genaro Marte Jiménez.

15. Para fallar en el sentido que lo hizo, el tribunal *a quo* válidamente determinó que Genaro Marte Jiménez no demostró la existencia de la obligación que le conectara al vendedor, estatuyendo que sus pretensiones resultaban inadmisibles por falta de calidad, tal y como lo había determinado el tribunal de primer grado.

16. Es preciso señalar que los Tribunales de Tierras son jurisdicciones especiales regidas por la ley que los creó, conjuntamente con sus reglamentos; que los requisitos establecidos por el referido artículo 141 del Código de Procedimiento Civil quedaron incorporados o subsumidos en el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria que complementa la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, y que consagra que debe contener los motivos en que se funda.

17. Finalmente, el examen de la sentencia impugnada revela que la misma contiene una relación completa de los hechos de la causa, así como motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, lo que ha permitido a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, comprobar que en el presente caso se ha hecho una correcta aplicación de la ley, por el cual procede rechazar el recurso de casación.

18. El artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación dispone que toda parte que sucumba, en el curso de casación, será condenada al pago de las costas del procedimiento.

V. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con las disposiciones de la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, 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 Genaro Marte Jiménez, contra la sentencia núm. 201800134, de fecha 23 de marzo de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Dr. José Espiritusanto Guerrero y del Lcdo. Kerlin Stalin Garrido Castillo, abogados de la parte recurrida,

quienes afirman estarlas avanzando 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.