

**SENTENCIA DEL 27 DE ABRIL DE 2012, NÚM. 51**

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 20 de julio de 2009.  
Materia: Tierras.  
Recurrente: Ignacio García Henríquez.  
Abogado: Lic. Henry Jonás Cruceta López.  
Recurridos: José Agustín Suriel e Isaura Morilla de Suriel.  
Abogados: Lic. José Ignacio Faña Roque y Licda. Larisa Altagracia Gómez Eusebio.

**TERCERA SALA.**

*Rechaza*

Audiencia pública del 27 de abril de 2012.

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 Ignacio García Henríquez, dominicano, mayor de edad, con Cédula de Identidad Electoral núm. 047-0024259-9, domiciliado y residente en la calle Sánchez núm. 91, de la ciudad de La Vega, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 20 de julio de 2009, 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 de la Suprema Corte de Justicia el 1º de octubre de 2009, suscrito por el Lic. Henry Jonás Cruceta López, con Cédula de Identidad y Electoral núm. 047-0023704-5, abogado del recurrente, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 16 de octubre de 2009, suscrito por los Licdos. José Ignacio Faña Roque y Larisa Altagracia Gómez Eusebio, con Cédulas de Identidad y Electoral núms. 047-0020095-1 y 047-0100651-4, respectivamente, abogados de los recurridos José Agustín Suriel e Isaura Morilla de Suriel;

Que en fecha 7 de marzo de 2012, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Alvarez y Edgar Hernández Mejía, asistidos por la Secretaria General, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente Recurso de Casación;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, 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 la litis sobre derechos registrados relativa a los Solares núm. 4 y 6, manzana núm. 80 del Distrito Catastral núm. 1 del municipio y provincia de La Vega, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega dicto en fecha 29 de agosto de 2008, una sentencia con el

siguiente dispositivo: “**Primero:** Acoger como al efecto acoge, el medio de inadmisión planteado en audiencia de fecha 27 de septiembre de 2007, ratificado en audiencia de fecha 29 de abril de 2008, por el Lic. Henry Jonas Cruceta, en representación del Sr. Ignacio García Henríquez, por procedente, bien fundado y estar basado en pruebas legales; **Segundo:** Rechazar como al efecto rechaza, las conclusiones vertidas en el escrito de fecha 21 de junio de 2004, depositador en la Secretaría de este Tribunal en fecha 14 de mayo de 2008, por el Lic. José Ignacio Faña Roque, en representación de los señores José Agustín Suriel e Isaura Morillo de Suriel; por precedentes, mal fundadas y carentes de base legal; **Tercero:** Declarar como al efecto declara, inadmisibles la instancia de fecha 1 de julio del año 2002, consistente en Litis sobre Derechos Registrados, suscrita por el Sr. José Agustín Suriel, a través de su abogado Lic. José Ignacio Faña Roque, por falta de calidad para actuar en justicia en relación al Solar núm. 6, Manzana núm. 80, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio y provincia de La Vega; **Cuarto:** Ordenar como al efecto ordena, a la Registradora de Títulos del Departamento de La Vega, que sean cancelados o radiados cualquier oposición que se encuentre anotada al dorso del Certificado de Título núm. 85-337, sobre los derechos del Sr. Ignacio García Henríquez; **Quinto:** Ordenar como al efecto ordena, que la presente sentencia sea comunicada a todas las partes envueltas en el proceso, a los fines de lugar correspondientes”; (sic) b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión en fecha 10 de octubre de 2008, suscrito por el Lic. José Ignacio Faña Roque, en nombre y representación de los hoy recurridos, intervino la sentencia objeto de este recurso, cuyo dispositivo dice así: “**Primero:** Se acoge, en cuanto a la forma y el fondo, por los motivos de esta sentencia, el recurso de apelación interpuesto en fecha 10 de octubre de 2008, suscrito por el Lic. José Ignacio Faña Roque, en nombre y representación de los señores Agustín Suriel e Isaura Morilla de Suriel (parte recurrente), contra la sentencia núm. 2008-0230 de fecha de 29 de agosto de 2008, emitida por el Tribunal Superior de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega, relativa a la litis sobre Derechos Registrados en los Solares núms. 4 y 6, Manzana núm. 80, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio y provincia de La Vega; **Segundo:** Se acogen, las conclusiones vertidas por el Lic. José Ignacio Faña Roque, conjuntamente con las Licdas. Luisa Inés Almanzar guzmán y Lariza Altagracia Gómez Eusebio, en nombre y representación de los señores Agustín Suriel e Isaura Morilla de Suriel (parte recurrente); y se rechazan, las conclusiones presentadas por el Lic. Henry Jonas Cruceta, en nombre representación del señor Ignacio García Henríquez (parte recurrida), por los motivos expuestos en los considerando de esta sentencia; **Tercero:** Se revoca, en todas sus partes la sentencia núm. 2008-0230 de fecha 29 de agosto de 2008, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega, relativa a la litis sobre Derechos Registrados en los Solares núms. 4 y 6, Manzana núm. 80, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio y provincia de La Vega; **Cuarto:** Se ordena el envío del expediente a la Juez Liquidadora del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega, Licda. Nery Altagracia Luna García, para que conozca el fondo relativo a la litis sobre Derechos Registrados en los solares núms. 4 y 6, Manzana núm. 80, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio y provincia de La Vega; **Quinto:** Se compensan las costas del procedimiento, por haber renunciado a las mismas los abogados de las partes”;

Considerando, que en su memorial de casación contra la sentencia impugnada el recurrente invoca los siguientes medios: **Primer Medio:** Inobservancia a los artículos 44 y 45 de la Ley 834 de 1978; **Segundo Medio:** Violación a los artículos 1165, 1134, 1599, 2262 del Código Civil Dominicano; **Tercer Medio:** Falta de aplicación de los artículos 185, 186, 189 y 174 de la Ley de Registro de Tierras (hoy artículos 89 y 90 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y 38 y 39 del Reglamento General de Registro de Títulos); **Cuarto Medio:** Falta de base legal por contradicción de motivos y el dispositivo;

Considerando, que en el desarrollo del primero y cuarto medio los que se examinan reunidos por su estrecha relación, el recurrente alega en síntesis lo que sigue: “que el Tribunal Superior de Tierras del

Departamento Norte al dictar la sentencia recurrida incurrió en la violación del artículo 44 de la Ley 834 del año 1978 al desconocer lo previsto y consagrado en la parte principal de dicho texto, ya que no obstante a que dicha Corte a-qua determinara en su sentencia que el solar no. 6 de la Manzana núm. 80 del Distrito Catastral núm. 1 de La Vega, está registrado a nombre del recurrente y que para accionar por ante la jurisdicción inmobiliaria es necesario tener derechos registrados y que los señores recurridos Agustín Suriel e Isaura Morilla de Suriel, no tienen derechos registrados dentro de dicho solar, dicha Corte en franca violación de este texto que establece que los medios de inadmisión son todos aquellos que tiendan a declarar al adversario inadmisibles en su demanda, sin examen al fondo y que dentro de esos medios se encuentra la falta de calidad, lo que es admitido por dicha Corte en la página 20 de su sentencia, inexplicablemente en el ordinal cuarto de la misma, procede a enviar el expediente a la jurisdicción original, cuando lo que debió fue declarar a los señores Agustín Suriel e Isaura Morilla de Suriel, inadmisibles en su demanda, por falta de derecho y calidad para actuar en justicia en relación al Solar núm. 6 Manzana 80 del Distrito Catastral núm. 1 de la Vega; por lo que al haber fallado como lo hizo violó el referido artículo 44 de la Ley núm. 834; que además, al dictar su decisión, dicho tribunal incurrió en una evidente contradicción entre los motivos y el dispositivo de dicho fallo, que lo ha dejado sin base legal, ya que no obstante a que en la página 22 de dicha sentencia el Tribunal a-quo admite la falta de calidad de Agustín Suriel, resulta que en el dispositivo de la misma, falla de una forma totalmente contraria al artículo 44 de la ley ya citada que tiene como fin impedir el conocimiento del fondo del asunto, lo que fue obviado por dicho tribunal en el ordinal cuarto del dispositivo al enviar el expediente a la jurisdicción original a fin de que conozca el fondo de la litis sobre derechos registrados, por lo que al haber fallado como lo hizo, dicho tribunal ha dejado su sentencia sin base legal, lo que amerita que la misma sea casada”;

Considerando, que con respecto a lo que invoca el recurrente en los dos medios que se examinan donde alega que el Tribunal a-quo no obstante admitir que los hoy recurridos no tenían derechos registrados en el solar No. 6 y luego en su dispositivo revocar la sentencia del tribunal de primer grado para ordenar el envío del expediente ante dicho tribunal a fin de que conozca el fondo de la litis sobre derechos registrados, violó el artículo 44 así como incurrió en contradicción de motivos, al analizar los motivos de la sentencia impugnada se evidencia que el Tribunal Superior de Tierras expresa al respecto lo siguiente: “que si bien es cierto que en materia inmobiliaria el interés jurídico está ligado a si la persona tiene derechos registrados o no, como lo estimó la juez del Tribunal a-quo en la sentencia apelada, no menos cierto es, que en el caso de la especie, el demandante señor Agustín Suriel (recurrente) está demandando la nulidad del acto de venta bajo firma privada de fecha 7 de octubre de 1982 intervenido entre la legataria señora Ana Beatriz Acosta Portes (vendedora) y el señor Ignacio García Henríquez (comprador), mediante el cual se vendieron todos los derechos sobre el Solar núm. 6, Manzana núm. 80, del Distrito Catastral núm. 1 del Municipio de La Vega, bajo el entendido de que el demandante señor Agustín Suriel (recurrente), le había comprado a la misma legataria señora Ana Beatriz Acosta Portes, la totalidad del Solar núm. 4, Manzana núm. 80, del Distrito Catastral núm. 1, del Municipio de La Vega y sus mejoras; y parte del Solar núm. 6, Manzana núm. 80 del Distrito Catastral núm. 1 del Municipio de La Vega (según sus alegatos); por lo que este Tribunal entiende, que aunque el señor Agustín Suriel (demandante), no tiene derechos registrados en el Solar núm. 6, Manzana núm. 80, del Distrito Catastral núm., del Municipio de La Vega, ni ningún vínculo jurídico con el demandado señor Ignacio García Henríquez, si tiene calidad para demandar en nulidad del acto de venta bajo firma privada de fecha 7 de octubre de 1982, ya que de ser cierto que compró parte de dicho solar a la legataria señora Ana Beatriz Acosta Portes, sus derechos se sienten afectados”;

Considerando, que lo transcrito anteriormente revela, que al decidir en su sentencia que aunque el

señor Agustín Suriel (hoy recurrido) no tenía derechos registrados en la Parcela núm. 6, sí tenía calidad para demandar la nulidad del acto de venta intervenido entre la señora Beatriz Acosta y el recurrente, debido a que sus derechos se sienten afectados por dicha venta y en base a esto revocar el fallo del primer grado y ordenar el envío del expediente para que se conociera el fondo de la litis, dicho tribunal no incurrió en la violación del artículo 44 de la Ley 834 ni en contradicción de motivos como alega el recurrente, ya que el Tribunal a-quo para fallar como lo hizo tomó en consideración que el conflicto entre el recurrente y los recurridos se deriva de operaciones jurídicas realizadas con la señora Ana Beatriz Acosta, causante de los derechos de los dos contendientes, la que conforme al sistema de registro inmobiliario era la propietaria de ambos solares, esto es del No. 4 y del No. 6; por lo que al estar el recurrido, señor Agustín Suriel solicitando en jurisdicción original la nulidad del acto de venta suscrito entre el hoy recurrente y dicha señora en relación con el solar No. 6, por entender que una porción de 63.50 metros cuadrados le fue vendida al señor Suriel por la misma vendedora cuando éste adquirió el solar No. 4, que colindaba con el No. 6, ha quedado claramente comprobada la calidad del señor Suriel para interponer dicha litis, tal como fue decidido por el fallo ahora impugnado, en razón de que dicho señor alega un derecho derivado de una operación jurídica con vocación de registro, toda vez que los derechos de ambos litigantes se derivan de los derechos registrados de la vendedora de dichos señores, esto es de la señora Ana Beatriz Acosta Portes;

Considerando, que la calidad en materia de derechos registrados no solo está 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, tal como fue apreciado por el Tribunal a-quo, estableciendo motivos suficientes y pertinentes que justifican adecuadamente su decisión, por lo que procede rechazar los dos medios que se examinan por improcedentes y mal fundados;

Considerando, que en el segundo medio el recurrente alega en síntesis lo que sigue:”que la sentencia impugnada también ha violado los artículos 1165, 1134 y 1599 del código civil, puesto que dicha sentencia en su pagina 20 reconoce que es verdad que el señor Agustín Suriel no tiene derecho registrado y ningún vínculo jurídico con el recurrente, pero que si tiene calidad para demandar en nulidad el acto de venta bajo firma privada que fuera suscrito por el recurrente y la señora Ana Beatriz Acosta Portes en fecha 7 de octubre de 1982, ya que de ser cierto que dicho recurrido le compró parte del solar a esta señora, sus derechos se sienten afectados; pero dicho tribunal no observó que cuando se plantea una litis sobre derechos registrados cuya finalidad jurídica tiene como fundamento la persecución en nulidad de un contrato de venta, en el cual el demandante no fue parte de esa convención, éste en principio carece de calidad para demandar o cuestionar el referido acto, toda vez que el mismo queda situado en condición de tercero, tal como se ha pronunciado la Suprema Corte de Justicia en varias de sus decisiones; que de las disposiciones del párrafo I del artículo 1134 del Código Civil se infiere que las convenciones solo atañen a las partes contratantes, lo que ha sido mas claramente establecido en el principio de la relatividad de los contratos o mas bien “Res inter Alios Acta”, consagrado por el artículo 1165 del código civil; que en la especie, también fue violado el artículo 1599 del mismo código que establece que la venta de la cosa ajena es nula y puede dar lugar a daños y perjuicios cuando el comprador haya ignorado que la cosa fuera de otro; sin que la nulidad de dicho acto donde adquiere el señor Agustín Suriel surta efecto con respecto al recurrente, quien es un tercero con relación al acto concluido entre dicho señor y la señora Ana Beatriz Acosta, por lo que ese contrato no puede tener por efecto convertir al recurrente en deudor ni en acreedor del recurrido, ya que la nulidad del mismo resulta indiferente para él”;

Considerando, que contrario a lo que alega el recurrente en el sentido de que al declarar que el hoy recurrido tenía calidad para demandar la nulidad del acto de venta suscrito entre el recurrente y la señora Ana Beatriz Acosta, el Tribunal a-quo violó el principio de la relatividad de las convenciones establecido por el artículo 1165 del código civil, ya que dicho tribunal no observó que el Señor Agustín Suriel, es un tercero ajeno al contrato de venta intervenido entre el recurrente y dicha señora, por lo que no podía perseguir la nulidad de un contrato de venta en el que no fue parte, frente a este alegato esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia entiende que el recurrente ha hecho una interpretación totalmente errónea con respecto al ámbito en el que opera el principio de la relatividad de las convenciones, ya que en materia contractual este principio no puede ser mantenido con un criterio “Strictus Sensus” puesto que existen diversas situaciones jurídicas en las que el tercero se podría considerar como parte afectada, lo que podría conducir a que un tercero en un contrato pueda invocar en su beneficio un hecho jurídico generado por un contrato del cual no ha sido parte, pero que le puede afectar; por lo que para establecer el alcance de la relatividad de las convenciones con respecto a los terceros, solo basta distinguir entre los que directamente han participado de la convención originaria y aquellos que en razón de un acto o hecho jurídico ulterior han quedado colocados en una situación que afecta sus intereses, lo que ocurre en la especie, ya que tal como fue apreciado por el Tribunal a-quo, el acto de venta que ha sido cuestionado por el hoy recurrido fue suscrito por la señora Ana Beatriz Acosta, vendedora y el recurrente Ignacio García Henríquez, comprador y que esta señora también le vendió parte del mismo solar al recurrido señor Agustín Suriel, por lo que al tener los dos litigantes la misma causante, resulta evidente que dicho señor, aunque no figura como parte del contrato entre el señor García y la señora Acosta, no puede ser considerado como un extraño en la operación jurídica intervenida entre estos, producto de que la misma vendedora también le vendió al hoy recurrido parte del solar en litis, lo que indudablemente le confiere calidad para cuestionar la primera venta y pone a los jueces de fondo en la obligación de determinar conforme al Sistema Torrens y sus principios, cual de las dos ventas deberá prevalecer; por lo que al fallar como lo hizo y establecer la calidad del señor Agustín Suriel para demandar la nulidad de la primera venta, el Tribunal a-quo aplicó correctamente la ley, sin incurrir en los vicios denunciados por el recurrente en el medio que se examina;

Considerando, que en el tercer medio el recurrente alega en síntesis lo que sigue: “que en la página 17 de la sentencia impugnada se describe el acto mediante el cual señor Agustín Suriel adquiere su derecho dentro del solar en litis, el cual no es mas que un acto unilateral donde el abogado de la señora Ana Beatriz Acosta Portes, le promete garantía al señor Agustín Suriel sobre la posesión del los 63.50 metros que ocupa dentro del solar núm. 6; pero resulta que en derecho registrado no hay la mas mínima posibilidad de adquirir por prescripción, por lo que una vez que un derecho es registrado el mismo no prescribe y todos los derechos que se quieran hacer valer por ante la jurisdicción inmobiliaria deben estar registrado según lo expresaba el artículo 174 de la Ley de Registro de Tierras; que el recurrido no pudo someter al registro su derecho sobre la porción que ocupa porque había salido del patrimonio de la vendedora y pasado al patrimonio del recurrente señor Ignacio García Henríquez, por lo que en aplicación a la regla de que “Nadie puede transmitir a otro mas derecho de lo que tiene”, queda evidenciado que la vendedora al transferirle al hoy recurrido, ya no tenía derecho dentro del solar descrito; que además, el artículo 185 de la misma ley establece que después que un derecho ha sido objeto del primer registro, cualquier acto voluntario o forzoso que se relacione con ese mismo derecho, solamente surtirán efecto de acuerdo con esta ley, desde el momento en que se practique su registro en la oficina del registro de titulo correspondiente, y es a partir de ese momento que se adquiere la calidad para actuar en justicia, ya que para hacer valer un derecho en la jurisdicción inmobiliaria hay que someterlo a las formalidades de los artículos 174, 185 y 186 de la indicada ley y además, el artículo 189 expresa las formalidades sustanciales que deben tener los actos que conlleven algún tipo de obligación contractual,

formalidades que no reúne el acto del señor Agustín Suriel”;

Considerando, que el examen de los argumentos expuestos precedentemente revela que en los mismos el recurrente discute aspectos de fondo relativos al carácter oponible de los certificados de títulos y a la validez de los actos de ventas intervenidos en la especie, pero resulta que en la sentencia impugnada estas consideraciones de fondo no fueron debatidas, ya que tal como ha sido expresado en otra parte de esta sentencia, el Tribunal a-quo se limitó en la especie a revocar la sentencia de primer grado, a declarar la calidad del hoy recurrido para interponer la litis sobre derechos registrados relativa a la nulidad del acto de venta intervenido entre el recurrente y la señora Ana Beatriz Acosta y a remitir el expediente al primer grado a fin de que se conozca sobre el fondo de la pretensión; por lo que al tratarse en este medio de aspectos de fondo que no fueron conocidos por ante el Tribunal a-quo, esta Tercera Sala entiende que en la especie se trata de un medio nuevo y como tal, inadmisibile por primera vez en casación, al provenir de cuestiones que no fueron planteadas ni debatidas ante los tribunales de fondo a fin de que hicieran derecho sobre las mismas. En consecuencia procede declarar inadmisibile el tercer medio;

Considerando, que en vista de los análisis precedentemente efectuados esta Suprema Corte de Justicia entiende que la sentencia impugnada no ha incurrido en ninguno de los vicios que invoca el recurrente y que sus motivos se justifican con su dispositivo lo que ha permitido comprobar que en el caso ocurrente se ha efectuado una correcta aplicación de la ley, por lo que procede rechazar el recurso de casación de que se trata.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Ignacio García Henríquez, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 20 de julio de 2009, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena al recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción en provecho de los Licdos. José Ignacio Faña Roque y Larisa Altagracia Gómez Eusebio, 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 27 de abril de 2012, años 169° de la Independencia y 149° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccion, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Álvarez y Edgar Hernández Mejía. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

[www.suprema.gov.do](http://www.suprema.gov.do)