Sentencia impugnada:	Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 28 de diciembre de 2017.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Mecona, SRL.
Abogados:	Dr. Whenshy Wilkerson Medina Sánchez y Licda. Katherine Massiel Féliz Martínez.
Recurridos:	PER1 y PER2
Abogado:	Lic. Nicanor Guillermo Ortega.

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

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 **8 de julio 2020**, año 177° 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 Mecona, SRL., contra la sentencia núm. 1398-2017-S-00284, de fecha 28 de diciembre de 2017, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 14 de febrero de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de la sociedad comercial Mecona, SRL., organizada conforme con las leyes de la República Dominicana, representada por su presidente PER3 italiano, titular del pasaporte núm. PAS1 cédula de identidad núm. CED1 domiciliado y residente en la ADD1 Santo Domingo Distrito Nacional; la cual tiene como abogados constituidos al Dr. Whenshy Wilkerson Medina Sánchez y a la Lcda. Katherine Massiel Féliz Martínez, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. CED2 y CED3 con estudio profesional abierto en la firma Dos Doble W, SRL., ubicada en la ADD2

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 5 de marzo de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por PER1 y PER2 dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. CED4 y CED5 [redacted] domiciliados y residentes en la ADD3 [redacted] quienes tienen como abogado constituido al Lcdo. Nicanor Guillermo Ortega, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. CED6 con estudio profesional abierto en la ADD5

Mediante dictamen de fecha 1º de junio de 2018, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso, estableciendo que deja al criterio de

la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación.

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 20 de noviembre de 2019, integrada por los magistrados Anselmo Alejandro Bello F., en funciones de presidente, Moisés A. Ferrer Landrón y Rafael Vásquez Goico, asistidos de la secretaria y del alguacil de estrados.

II. Antecedentes

En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de certificado de título y reconocimiento de derechos incoada por PER1 y PER4 la Séptima Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 2016-4281, de fecha 22 de agosto de 2016, en relación a la parcela núm. O1 de Santo Domingo, la cual *rechazó la demanda en solicitud de nulidad de certificado de título y reconocimiento de derechos incoada por* PER5 *y* PER2 *dentro del ámbito de la parcela en Litis y rechazó las conclusiones incidentales de la parte demanda Mecano SRL., por los motivos contenidos en ella.*

La referida decisión fue recurrida por PER1 y PER6 mediante instancia de fecha 27 de enero 2017, dictando la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1398-2017-S-00284, de fecha 28 de diciembre de 2017, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

> ***PRIMERO****: DECLARA, en cuanto a la forma, bueno y válido el recurso de apelación interpuesto por los señores* PER7 *y* PER2 *en fecha 27 de enero del 2017, contra la sentencia No. 20164281, de fecha 22 de agosto del 2016, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Séptima Sala, en contra de MECONA, S.R.L., y el señor* PER3 *por haber sido interpuesto de acuerdo a lo previsto en la ley. **SEGUNDO:** En cuanto al fono, ACOGE el indicado recurso de apelación y en consecuencia, REVOCA la sentencia recurrida marcada con el Núm. 20164281 de fecha 22 de agosto del 2016, dictada por la Séptima Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, conforme los motivos dados. **TERCERO:** Ordena, al Registro de Títulos de Santo Domingo, la cancelación del Certificado de Título matricula No. 0100183901, expedida a favor de la razón social MECONA, S.A., y reponer el asiento registral como se encontraban anteriormente a favor de la Inmobiliaria Cerros del Norte, S.A., conforme los motivos dados. **TERCERO**: Condena a la parte recurrida, señor* PER3 *representante de la razón social Mecona, S.R.L, al pago de las costas del proceso a favor del abogado de la parte recurrente, licenciado Nicanor Guillermo Ortega (*sic).

III. Medios de casación

La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: La excepción de incompetencia obviada por el Tribunal Superior de Tierras prevista en la Ley No. 596 sobre venta condicional de inmuebles. **Segundo medio**: Violación del art. 1134 del Código Civil por el Tribunal Superior de Tierras. **Tercer medio**: Violación del art. 1315 del Código Civil por el Tribunal Superior de Tierras. **Cuarto medio:** Violación fallar extrapetita" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

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 Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

Para apuntalar su primer medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* obvió la excepción de incompetencia para conocer la litis, sustentada en que el contrato de venta condicional convenido con los hoy recurridos no se encontraba registrado ante el registro de títulos, en virtud de lo que establece el artículo 3 de la Ley núm. 596-41, relativo a los contratos de venta condicional y el artículo 20 de la Ley núm. 834-78.

La valoración del medio planteado y el análisis de la sentencia hoy impugnada revelan que la parte hoy recurrente en casación sociedad comercial Mecona, SRL., no planteó la excepción de incompetencia ante los jueces de fondo ni realizó ninguna solicitud ni argumentación dirigida hacia la misma, por lo por los alegatos que sostienen el medio de casación que se analiza, son pretensiones que han sido propuestas por primera vez ante esta Tercera Sala; en efecto, se comprueba que la parte hoy recurrente solicitó a los jueces del fondo lo siguiente: *PRIMERO: Rechazar el presente recurso de apelación en contra de la sentencia impugnada*; *SEGUNDO: Confirmar la indicada sentencia en todos sus partes [...]*.

En casos similares esta Suprema Corte de Justicia ha establecido mediante jurisprudencia reiterada y constante que: *"La incompetencia de atribución no puede plantearse por primera vez en casación aun fuera esta de orden público*, *si no hubiese sido formulada ante los jueces del fondo"*; por consiguiente, procede declarar inadmisible el presente medio de casación, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la sentencia.

Para apuntalar su segundo medio de casación la parte recurrente, alega en esencia, que en la sentencia impugnada el tribunal *a quo* incurre en violación al artículo 1134 del Código Civil, ya que en el referido contrato de venta condicional de fecha 16 de febrero de 2001, convenido por la entidad social Mecona, SRL., a favor de PER1 y PER2 se estableció como fecha de vencimiento para el pago y saldo total el día 6 de mayo de 2001, que fue lo pactado por las partes conforme el principio jurídico *pacta sunt servanda*, por lo que el tribunal *a quo* no podía como lo hizo considerar vigente el contrato ni establecer que el registro del inmueble realizado a favor Mecona, SRL., se llevó a cabo de manera fraudulenta.

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

> "Que un estudio elemental de la casuística esbozada ut supra pone de relieve que procedió incorrectamente la vendedora condicional, razón social Mecona, SA., al pretender transferirse estando vigente el contrato "condicional" de venta suscrito con los señores PER7 y PER2
>
> En efecto, el artículo 1184 del Código Civil sostiene que la condición resolutoria se presupone en las contrataciones sinalagmáticas, y que la resolución por causa de incumplimiento debe ser declaradas judicialmente, no opera de pleno derecho. Es decir, que hasta que un tribunal, mediante sentencia, declarara que -en efecto- ha habido un incumplimiento -por falta de pago- el contrato "condicional" ha de tenerse como vigente. No era viable, pues, que estando vigente dicha venta la vendedora desconociera dicha contratación, que es ley entre partes, según el artículo 1134 del mismo Código Civil y procediera a transferirse el inmueble vendido. Que lo propio era que en el caso de existir inconformidad con el cumplimiento a cargo del comprador respecto del pago del precio, el vendedor proceda a demandar la resolución del contrato de marras y luego entonces procediera a transferir el inmueble. Al transferirse sin resolver el aludido contrato esta persona incurrió en una irregularidad que, sin dudas, acarrea la nulidad del asiento de esa titularidad lo que, por extensión, apareja la nulidad del certificado de título expedido al efecto" (sic).

De la valoración del medio analizado y de los motivos que sustentan la sentencia hoy impugnada se evidencia, que el tribunal *a quo* valoró como vigente el contrato de venta condicional de fecha 16 de febrero de 2001, por no ser sometido este a la condición resolutoria establecida en los artículos 1183 y 1184 del Código Civil, a fin de resolver el contrato objeto de la presente litis y con ello dejar sin efecto las obligaciones pactadas, obligación que se evidencia de los hechos comprobados por el tribunal de alzada que la parte hoy recurrente no dio cumplimiento.

El artículo 1184 del Código Civil establece: *La condición resolutoria se sobreentiende siempre en los contratos sinalagmáticos*, *para el caso que una de las partes no cumpla su obligación. [...] La rescisión debe pedirse judicialmente*, *y podrá concederse al demandado un término proporcionado a las circunstancias* (sic).

En esa línea de razonamiento, si bien la parte recurrente sostiene que la fecha de término del contrato

fue el 6 de mayo de 2001, pautada como último plazo para la realización del pago, no es menos verdad que dicha fecha no resuelve el contrato, sino que una vez vencido el plazo para cumplir la obligación, el vendedor puede a partir de él, realizar los procedimientos tendentes a obtener el pago o solicitar según decida, la resolución del contrato por incumplimiento, conforme con lo establecido en el artículo 1184 del Código Civil, hecho que según evidenció el tribunal *a quo* no fue realizado por la hoy recurrente; que es el mismo artículo 1134 del Código Civil, que establece: *las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho. No pueden ser revocadas*, *sino por su mutuo consentimiento*, *o por las causas que estén autorizadas por la ley*; que la hoy recurrente no podía como lo hizo, de manera unilateral y sin intimar al comprador, resolver el contrato sin intervención judicial que lo ordenara, mediante una sentencia firme, por consiguiente, no se verifica el vicio invocado, procediendo rechazar el presente medio de casación.

Para apuntalar su tercer medio de casación la parte recurrente expone, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en violación al artículo 1315 de Código Civil al variar lo decidido por el tribunal de primer grado sin que la parte hoy recurrida haya aportado ante el tribunal de alzada ningún elemento nuevo que lo sustentara, en violación a la máxima *actor incumbit probatio*, consagrada en el artículo antes indicado, y transgrede el derecho de propiedad consagrado en el artículo 51 de la Constitución dominicana y el artículo 545 del Código Civil, que establece: *que nadie puede ser obligado a ceder su propiedad sino es por causa de utilidad pública*, al no ratificar el certificado de título y no rechazar el recurso de apelación sustentado en un acto de venta condicional cuyo pago total no fue efectuado.

El medio de casación analizado y los méritos de la sentencia impugnada permiten comprobar que los jueces del fondo fundaron su convicción con elementos de hechos suficientes para sustentar su fallo; asimismo, los jueces del fondo son los llamados a valorar las pruebas puestas a su disposición y determinar su alcance jurídico; que el hecho de que no fueran aportadas nuevas pruebas ante la jurisdicción de alzada, no impide que los jueces puedan, mediante los mismos documentos aportados en primer grado, llegar a una convicción y solución jurídica distinta a la fallada en la sentencia impugnada en apelación, ni con ello se genera una violación al artículo 1315 del Código Civil, siempre y cuando no se desnaturalicen los hechos de la causa y se sustente la sentencia en derecho como en el presente caso.

En cuanto a la alegada violación al derecho de propiedad y al artículo 545 del Código Civil, se comprueba que el tribunal *a quo* justificó la nulidad del certificado de título al evidenciar la irregularidad de su inscripción, sustentada en que estando vigente el contrato de venta condicional convenido por la sociedad comercial Mecona, SRL., a favor de PER7 y PER2 dentro del inmueble en litis, la vendedora Mecona SRL., se hizo inscribir a su favor el inmueble objeto del contrato, desconociendo lo convenido en él y en violación al artículo 1184 del Código Civil y, sin agotar el procedimiento establecido por la ley para los casos de incumplimiento de contrato, lo que pone en evidencia que el tribunal *a quo* como tribunal competente y guardián del certificado de título podía como hizo, ordenar su nulidad una vez verificada la irregularidad de la inscripción; que en atención a lo anterior, procede desestimar el medio examinado.

Para apuntalar su cuarto medio de casación la parte recurrente expone, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en un fallo *extrapetita* al no fallar conforme a la Constitución, en razón de que ordenó el registro del inmueble a favor de la propietaria original, la Inmobiliaria Cerros del Norte, SA., entidad comercial que no participó ni fue parte en el proceso conocido por los jueces del fondo.

La ponderación del medio invocado y el estudio de la sentencia impugnada permite comprobar, que el tribunal *a quo* se encontraba apoderado de una solicitud de nulidad de certificado de título, la cual conforme a los méritos antes señalados permitieron evidenciar la irregularidad del certificado de título expedido a favor de la entidad comercial Mecona, SRL., cuyo efecto jurídico imponía restituir los derechos registrados a su estado original, es decir, a nombre de la entidad comercial Inmobiliaria Cerros del Norte, SA., sin que ello implique un desconocimiento de los derechos adquiridos por la entidad comercial Mecona, SRL, mediante contrato de venta de fecha 10 de febrero de 1999, ni de los que pudiesen ser registrados dentro del inmueble una vez sea decido por los tribunales competentes la condición

resolutoria del contrato de venta condicional; por tanto, el vicio del fallo *extrapetita* es infundado, y por consiguiente, se rechaza el presente medio de casación.

Finalmente, 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, procediendo rechazar el recurso de casación.

Al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas de procedimiento.

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, 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 la sociedad comercial Mecona SRL., contra la sentencia núm. 1398-2017-S-00284, de fecha 28 de diciembre de 2017, dictada por la Segunda Sala del 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 del Lcdo. Nicanor Guillermo Ortega, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico. Cesar 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, Secretaria General, que certifico.

www.poderjudici