SENTENCIA DEL 24 DE OCTUBRE DE 2012, NÚM. 49

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 26 de diciembre de 2007.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Santiago Nolasco Núñez Santana.
Abogados:	Licdos. Bienvenido A. Ledesma, Nelson Cerda, Lisfredys de Jesús Hiraldo Veloz y Licda. María Rosa Cruz.
Recurrida:	Universidad Tecnológica de Santiago (Utesa).
Abogado:	Lic. Juan María Siri Siri.

TERCERA SALA

Rechaza

Audiencia pública del 24 de octubre de 2012.

Preside: 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 Santiago Nolasco Núñez Santana, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0069130-6, domiciliado y residente en la calle General Cabrera núm. 65, Altos, de la ciudad de Santiago, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 26 de diciembre de 2007, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a los Licdos. Bienvenido A. Ledesma y María Rosa Cruz, en representación de los Licdos. Nelson Cerda y Lisfredys de Jesús Hiraldo Veloz, abogados del recurrente;

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 3 de abril de 2008, suscrito por los Licdos. María Rosa Cruz y Lisfredys de Jesús Hiraldo Veloz, por sí y por los Licdos. Bienvenido A. Ledesma y Nelson Cerda, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 031-0051309-6, 031-0030406-6, 001-0289141-3 y 031-0057073-2, respectivamente, abogados del recurrente;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 14 de mayo de 2008, suscrito por el Lic. Juan María Siri Siri, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0158472-4, abogado de la recurrida, Universidad Tecnológica de Santiago (UTESA);

Que en fecha 5 de octubre de 2011, la Tercera Sala, en atribuciones de Tierras, estando presentes los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; Pedro Romero Confesor, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez y Darío O. Fernández Espinal, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 22 de octubre de 2012 por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, conjuntamente con los magistrados Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín y Francisco Ortega Polanco, Jueces de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del

recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

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 una Litis sobre Derechos Registrados correspondiente a las Parcelas núms. 7-C-8-I-20 y 7-C-8-I-41, del Distrito Catastral núm. 8, Santiago, interpuesta por el Lic. Ysidro Jiménez G., en nombre y representación de la Universidad Tecnológica de Santiago (UTESA), fue apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala II, de Santiago, quien dictó en fecha 2 de julio de 2007, la Decisión núm. 5, cuyo dispositivo es el siguiente: "**Primero:** Se acogen, las conclusiones vertidas por el Lic. Juan Maria Siri Siri, por sí y por el Lic. Ysidro Jiménez G., en nombre y representación de la Universidad Tecnológica de Santiago (UTESA), por ser procedentes, bien fundadas y justas en derecho; **Segundo:** Se rechazan, en todas sus partes, las conclusiones presentadas por los Licdos. Bienvenido Ledesma, Lisfredys de Jesús Hiraldo Veloz, Santiago Nolasco Núñez, María Rosa Cruz Acosta y Nelson Antonio Cerda, en nombre y representación del señor Santiago Nolasco Núñez Santana; por el Dr. Julio Ángel Cuevas Carrasco, por sí y por los Dres. Miguel E. Durán Guzmán, Cintia Alvarado, Martha Romero, Mirquella Solís, Santos A. Pérez y Pantaleón Montero De los Santos, en nombre y representación de la Administración General de Bienes Nacionales, actuando en representación del Estado Dominicano y por el Lic. Lenin Santos, en nombre y representación del señor Ángel Rafael Gómez González (interviniente voluntario), por improcedentes y mal fundadas; **Tercero:** Se declara nulo, el deslinde practicado a requerimiento del señor Santiago Nolasco Núñez Santana, a favor del Estado Dominicano, dentro de la Parcela No. 7-C-8-I, del D. C. No. 8, del Municipio de Santiago, que dio como resultado la Parcela No. 7-C-8-I-20, del D. C. No. 8, del Municipio de Santiago, por lo que se revoca, la Resolución administrativa emitida por el Tribunal Superior de Tierras, de fecha 20 de octubre de 1994, que aprobó los trabajos de deslinde dentro de la Parcela No. 7-C-8-I, del D. C. No. 8, del Municipio de Santiago, que dieron como resultado la Parcela No. 7-C-8-I-20, del D. C. No. 8, del Municipio de Santiago; en consecuencia, se ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de Santiago, cancelar, el Certificado de Título No. 37, de fecha 31 de octubre de 1994, que ampara la Parcela No. 7-C-8-I-20, del D. C. No. 8, del Municipio de Santiago, expedido a favor del Estado Dominicano, y dueño de arrendamiento el señor Santiago Nolasco Núñez Santana, y cualquier Certificado de Título o Constancia Anotada que se derive del mismo; **Cuarto:** Se declara válido, el deslinde practicado por la Universidad Tecnológica de Santiago (UTESA), dentro de la Parcela No. 7-C-8-I, del D. C. No. 8, del Municipio de Santiago, que dio como resultado la Parcela No. 7-C-8-I-41, del D. C. No. 8, del Municipio de Santiago, por lo que se mantiene, la Resolución administrativa emitida por el Tribunal Superior de Tierras, de fecha 30 de julio de 1998, que aprobó los trabajos de deslinde dentro de la Parcela No. 7-C-8-I, del D. C. No. 8, del Municipio de Santiago, que dieron como resultado la Parcela No. 7-C-8-I-41, del D. C. No. 8, del Municipio de Santiago; en consecuencia, se ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de Santiago, lo siguiente: a) Rebajar, del Certificado de Título No. 174, que ampara el derecho de propiedad de la Parcela No. 7-C-8-I, del Distrito Catastral No. 8, del Municipio de Santiago, de los derechos registrados a favor de la Universidad Tecnológica de Santiago (UTESA), una porción de terreno con una extensión superficial que mide: 9,151.99 metros cuadrados; b) Cancelar, la Constancia del Certificado de Título No. 174 (Anotación No. 292), de fecha 18 de marzo de 1993, expedida a favor de la Universidad Tecnológica de Santiago (UTESA), que amparan el derecho de propiedad de una porción de terreno con una extensión superficial que mide: 9,151.99 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 7-C-8-I, del Distrito Catastral No. 8, del Municipio de Santiago; c) Expedir, un Certificado de Título, que ampare el derecho de propiedad de la Parcela No. 7-C-8-I-41, del Distrito

Catastral No. 8, del Municipio de Santiago, de acuerdo al área y especificaciones que se indican en el plano y su hoja de descripción técnica correspondiente, a favor de la Universidad Tecnológica de Santiago (UTESA), institución sin fines de lucro, organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social y establecimiento principal en la Ave. Máximo Gómez esquina José Contreras, de la ciudad de Santo Domingo, debidamente representada por su rector Dr. Príamo Arcadio Rodríguez Castillo, dominicano, mayor de edad, casado, Dr. en Administración de Empresas, domiciliado y residente en la ciudad de Santiago de los Caballeros, portador de la cédula de identidad y electoral No. 031-0032925-3, con los datos siguientes: Superficie 00 Ha., 91 As., 51 Cas. Colindancias: Al norte: Parcela No. 7-C-8-I (RESTO) y Arroyo Nibaje; al Este: Parcela No. 7-C-8-I (RESTO) y cañada; al Sur: Avenida Olímpica; al Oeste: Avenida Salvador Estrella Sadhalá; **Quinto:** Se ordena, el desalojo de cualquier persona que se encuentre ocupando los terrenos de la Parcela No. 7-C-8-I-41, del Distrito Catastral No. 8, del Municipio de Santiago, propiedad de la Universidad Tecnológica de Santiago (UTESA), quedando a cargo del Abogado del Estado ante la Jurisdicción Inmobiliaria, el otorgamiento de la fuerza pública para la ejecución de esta medida; **Sexto:** Se ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de Santiago, radiar o cancelar, cualquier inscripción de oposición, nota preventiva o precautoria, inscrita o registrada con motivo de esta litis sobre la Parcela No. 7-C-8-I-41, del Distrito Catastral No. 8, del Municipio de Santiago, propiedad de la Universidad Tecnológica de Santiago (UTESA)"; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión por los Licdos. Lisfredys de Jesús Hiraldo Veloz, María Rosa Cruz Acosta, Nelson Antonio Cepeda y Bienvenido Ledesma, a nombre de Santiago Nolasco Núñez, intervino la sentencia objeto de este recurso, cuyo dispositivo dice así: "**Primero:** Acoge las conclusiones incidentales presentadas en audiencia por el Lic. Juan María Siri Siri en representación de la Universidad Tecnológica de Santiago (UTESA), por ser justas y reposar en pruebas legales; **Segundo:** Rechaza las conclusiones incidentales presentadas en audiencia por los Licdos. María Rosa Cruz Acosta, Bienvenido Ledesma, Lisfredys de Jesús Hiraldo Veloz y Nelson Antonio Cerda, en representación del Sr. Santiago Nolasco Núñez por improcedente en derecho; **Tercero:** Declara inadmisible el Recurso de Apelación de fecha 15 de agosto de 2007 contra la Decisión No. 5, de fecha 02 del mes de Julio del 2007, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación a la Litis sobre derechos registrados de las Parcelas Nos. 7-C-8-I-20 y 7-C-8-I-41, del Distrito Catastral No. 8 del Municipio y Provincia Santiago, interpuesto por los Licdos. María Rosa Cruz Acosta, Bienvenido Ledesma, Lisfredys de Jesús Hiraldo Veloz y Nelson Antonio Cerda, en representación del Sr. Santiago Nolasco Núñez por falta de calidad e interés jurídico, así como también por las razones expuestas en las motivaciones de esta sentencia";

Considerando, que el recurrente invoca en apoyo de su recurso de casación, los siguientes medios: **Primer Medio:** Contradicción de motivos y Errónea Motivación e Interpretación de los Hechos; **Segundo Medio:** Fallo extrapetita del tribunal; **Tercer Medio:** Errónea aplicación e interpretación de los artículos 44 de la Ley núm. 834 y 62 de la Ley núm. 108-05. Violación al derecho de defensa. Falta de base legal;

Considerando, que el recurrente alega en su tercer medio, el cual se examina en primer término por la solución que se dará al presente caso, que la decisión de primer grado le fue adversa y por tanto la recurre en apelación; que contrario a lo sostenido por la Corte a-qua, el recurrente mantiene su calidad de demandado en el proceso y, por vía de consecuencia, mantiene su calidad e interés; que el hecho de haber transferido el inmueble durante el proceso de jurisdicción original carece de relevancia, pues en modo alguno implica que se haya despojado de su calidad e interés en la litis; que sería un absurdo jurídico por parte de la recurrida pretender que personas que no han sido partes en el proceso puedan ejercer recursos, sobre todo que la supuesta negociación de venta en ningún momento fue participada a

la recurrida, por lo que no ha formado parte de la misma y, en virtud de las disposiciones del artículo 1165 del Código Civil y de la relatividad de las convenciones, esta no puede invocar medio de defensa en su favor que versen sobre ese punto en particular; que en este proceso solo existen dos partes que son la Universidad Tecnológica de Santiago (UTESA) y Santiago Nolasco Núñez Santana y es principio legal reconocido que todo vendedor debe garantizar el goce pacífico e ininterrumpido de la cosa vendida, por tanto, Santiago Núñez Santana está obligado con sus compradores;

Considerando, que la Corte a-qua para fundamentar su decisión en el sentido aludido, expresó: "Que conforme puede establecerse por la certificación expedida por la Registradora de Títulos del Departamento Judicial de Santiago y el Certificado de Título que reposa en el expediente, el hoy recurrente Santiago Felipe Núñez vendió todos sus derechos en esta Parcela el día 9 de junio del 2003, o sea, casi cuatro (4) años antes del Tribunal a-quo emitir su sentencia, lo que evidencia que en el momento en que ejerció su Recurso de Apelación de fecha 15 de agosto del 2007, ya no tenía calidad para ejercer dicho recurso y tampoco interés jurídico, puesto que no le perjudicaba dicha sentencia";

Considerando, que sigue expresando la Corte a-qua: "Que el artículo 44 de la Ley 834 del 15 de julio de 1978 y el artículo 62 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, constituye una inadmisibilidad todo medio que tienda a hacer declarar al adversario inadmisible en su demanda, sin examen al fondo, por falta de derecho para actuar, tal como la falta de calidad, la falta de interés, la prescripción, el plazo prefijado y la cosa juzgada. Por otra parte es importante soslayar que la calidad en materia de tierras está ligada al derecho que se tiene o el título con que una parte figura en el procedimiento, de donde se infiere que el que no tiene derecho registrado o registable, no puede ser demandante en un proceso, por lo que, el recurrente al no tener derecho registrado carece de calidad para recurrir o demandar en este proceso, tal como lo ha planteado la parte recurrida";

Considerando, que respecto de la falta de interés, la Corte a-qua estimó que: "para que una parte pueda ejercer los recursos señalados por la ley, en este caso específico el recurso ordinario de la apelación, contra las sentencias dictadas por los tribunales, es condición indispensable de quien lo intente, se queje contra una disposición que lo perjudique, en otras palabras que la sentencia que recurre le haya causado agravios o lo que es lo mismo, que le haya causado un perjuicio, que el agravio o perjuicio es la base fundamental del Recuso de Apelación, donde no hay agravio, no hay apelación y en el caso que nos ocupa, al recurrente no tener derecho registrado en la parcela en el momento en que interpuso su recurso, es evidente que dicha sentencia no le causó ningún agravio o perjuicio, lo que hace que carezca de interés para poder ejercer este recurso, y como la falta de interés constituye un medio de inadmisión, este Tribunal comparte el criterio de la parte recurrida representada por el Lic. Juan María Siri Siri en cuanto a la inadmisibilidad del Recurso de Apelación por las causas antes referidas";

Considerando, que en el caso de la especie, para que el recurrente pueda ejercer la vía de los recursos, es necesario que el mismo justifique un interés en su acción; 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; que el recurrente carece de interés y calidad para recurrir en apelación la sentencia dictada por el juez de primer grado por el hecho de haber transferido a un tercero sus derechos sobre el indicado inmueble; que al haber comprobado la Corte a-qua dicha situación mediante una certificación expedida por la Registradora de Títulos de Santiago, declaró inadmisible el recurso de apelación interpuesto por el actual recurrente, al considerar que había perdido su calidad de titular de un derecho registrado y consecuentemente de interés por efecto de la transferencia operada;

Considerando, que si bien el vendedor debe la obligación de garantía a favor del comprador, en virtud

del artículo 1625 del Código Civil, el cual pone a cargo del vendedor la obligación de responder por cualquier disminución, turbación o evicción eventual que pudiera sufrir el comprador respecto de los inmuebles vendidos, teniendo un carácter perpetuo respecto de los eventuales hechos personales del vendedor, siendo indiferente que esa perturbación se produzca antes o después de realizarse la entrega de la cosa y aún la transferencia del bien a favor del comprador, no menos cierto que en el caso de la especie, al haber salido el inmueble del patrimonio del vendedor y el comprador no ha intervenido en el proceso en reclamo de tal obligación, es a éste último a quien le corresponde ejercer su acción en reclamo, escapando en este caso de la competencia de la jurisdicción inmobiliaria, por ser dicha garantía de carácter personal;

Considerando, que en tales condiciones resulta innecesario el examen de los demás medios del presente recurso en razón de que esta Sala de la Suprema Corte de Justicia considera válido el medio de inadmisión acogido por la Corte a-qua en relación con el recurrente, por lo que respecto de los demás medios, el recurrente también carece de interés para invocarlos;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada revela que la misma contiene motivos suficientes que justifican plenamente su dispositivo, así como una relación completa de los hechos que ha permitido verificar que en el presente caso se ha hecho una correcta aplicación de la ley, en consecuencia, procede rechazar el recurso de casación de que se tratan;

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Santiago Nolasco Núñez Santana, contra dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 26 de diciembre de 2007, en relación con las Parcelas núms. 7-C-8-I-20 y 7-C-8-I-41, del Distrito Catastral núm. 8, del municipio y provincia de Santiago, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena al recurrente al pago de las costas en provecho del Lic. Juan María Siri Siri, quien afirma 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 24 de octubre de 2012, años 169° de la Independencia y 150° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henriquez Marín y Francisco Antonio Ortega Polanco. 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