

## SENTENCIA DEL 21 DE NOVIEMBRE DEL 2007, No. 7

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 13 de septiembre del 2004.

Materia: Civil.

Recurrente: William Amador Álvares.

Abogado: Dr. José Menelo Núñez Castillo.

Recurrida: Lorenza Lantigua Brache.

Abogados: Dr. Moya Alfonso Sánchez y Lic. Antonio Vásquez Suriel.

### CAMARA CIVIL

*Rechaza*

Audiencia pública del 21 de noviembre de 2007.

Preside: Rafael Luciano Pichardo.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por William Amador Álvares, dominicano, mayor de edad, empresario, provisto de la cedula de identidad y electoral núm. 001-1002191-5, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia núm. 89 del 16 de junio de 2005, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, 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, el cual termina así: “Que procede declarar inadmisibile el recurso de casacion, interpuesto por William Amador Álvarez, contra la sentencia núm. 89, del 13 de septiembre del 2004, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 5 de julio de 2005, suscrito por el Dr. José Menelo Núñez Castillo, abogado de la parte recurrente, en el cual se invocan los medios de casación que se indica más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 14 de julio de 2005, suscrito por el Dr. Moya Alfonso Sánchez y el Licdo. Antonio Vásquez Suriel, abogados de la parte recurrida, Lorenzo Lantigua Brache;

Vista 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;

Visto el auto dictado el 7 de noviembre de 2007, por el magistrado Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a la magistrada Margarita A. Tavares, juez de esta cámara, para integrar la misma en la

deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926 de 1935;

La CORTE, en audiencia pública del 8 de marzo de 2006, estando presente los jueces Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretario de esta Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere consta: a) que con motivo de una demanda rescisión de contrato de venta y desalojo, incoada por Lorenzo Lantigua Brache contra William Amador Alvarez, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Séptima Sala, dictó el 21 de octubre de 2003, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Acoge como buena y válida la presente demanda en rescisión de contrato de venta y desalojo intentada por el señor Lorenzo Antonio Lantigua Brache contra el señor William Amador Alvarez, por haber sido hecho de acuerdo a la ley que rige la materia; **Segundo:** En cuanto al fondo, acoge parcialmente las conclusiones de la parte demandante por ser justa y reposar sobre base legal, y en consecuencia: a) Se declara rescindido el contrato de venta de inmueble concertado entre los señores Lorenzo Antonio Lantigua Brache y William Amador Álvarez, en fecha diez (10) de agosto del año mil novecientos noventa y nueve (1999), legalizado por la Dra. Flabis M. L. Sánchez C., Notario Público de los del número del Distrito Nacional, sobre una porción de terreno con una extensión superficial de un mil doscientos nueve metros cuadrados (1,209 M2), dentro del Solar núm. 1-L de la Manzana 2476, del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional; b) la cantidad de un mil ciento noventa y tres punto noventa y cuatro metros cuadrados (1,193.94M2), dentro del Solar núm. 1-M, Manzana 2476, del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, ubicado en la esquina formada por las Avenida Rómulo Betancourt (prolongación Av. Bolívar) y Luperón de esta ciudad de Santo Domingo, por los motivos precedentemente expuesto; b) Se ordena el desalojo inmediato del señor William Amador Alvarez, del inmueble objeto del contrato de venta, que es: una porción de terreno con una extensión superficial de un mil doscientos nueve metros cuadrados (1,209M2), dentro del Solar núm. 1-M, Manzana 2476, del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional; c) la cantidad de quinientos noventa y seis punto trece metros cuadrados (596.13M<sup>2</sup>), dentro del Solar núm. 1-N, Manzana 2476, del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, ubicado en la Av. Rómulo Betancourt (prolongación Av. Bolívar) y Luperón de esta ciudad de Santo Domingo; c) Se condena al señor William Amador Alvarez, al pago de las costas del proceso con distracción de las mismas a favor y provecho de los Dres. Ramón Porfirio Jiménez y Antonio Vásquez Suriel, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto intervino la sentencia ahora impugnada con el siguiente dispositivo: “**Primero:** Declara bueno y válido en cuanto a la forma el presente recurso de apelación interpuesto por el señor William Amador A. contra la sentencia relativa al expediente núm. 532-2002-1981, de fecha veintiuno

(21) del mes de octubre del año dos mil tres (2003), rendida por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Séptima Sala, a favor del señor Lorenzo Lantigua Brache, por haber sido formalizado de conformidad con la ley; **Segundo:** Rechaza, en cuanto al fondo el indicado recurso, por los motivos ya expuesto y en consecuencia confirma en todas sus partes la sentencia recurrida; **Tercero:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor y provecho de los Dres. Moya Alonso Sánchez y Antonio Vásquez Suriel abogados, quienes afirman avanzarlas en su totalidad”;

Considerando, que la parte recurrente propone en su memorial los medios de casación siguientes: **Primer Medio:** Violación de la regla de competencia de atribución; **Segundo Medio:** Desnaturalización de las piezas y documentos del expedientes. Errónea interpretación de los documentos; **Tercer Medio:** Omisión de Estatuir. Falta de repuesta a las conclusiones del recurrente;

Considerando, que en el desarrollo de su primer y segundo medios de casación, los cuales se reúnen para su examen por su estrecha vinculación y convenir a la mejor solución del caso, el recurrente alega en síntesis, “que él sostuvo consistentemente en segundo grado la excepción de incompetencia alegando la existencia de una litis acerca del derecho de propiedad sobre los inmuebles de la especie; que la Corte a-qua parece no entender lo que es una litis sobre derecho registrado, la cual existe desde que dos a mas partes reclaman sobre el derecho registrado en discusión su propiedad o uno de los atributos del derecho de propiedad”; que continua la parte recurrente alegando, “que la litis sobre derecho registrado tiene su existencia real independientemente del conocimiento que de ella tengan las partes antes o después de la celebración de cualquier convención respecto de los inmuebles; que en el caso de la especie el tribunal a-quo ha dejado de considerar que la litis sobre derecho registrado planteada en el tribunal de tierras es un inconveniente procesal para el conocimiento del asunto; que la Corte a-qua en forma errónea rechaza el medio del recurrente limitándose a recoger la cláusula del contrato en que el recurrente contrae la obligación de pago, sin establecer motivo suficiente que justifique su proceder, es erróneo su proceder porque no valora la actitud del recurrente al tomar la medida de no pagar o dar cumplimiento hasta que la litis planteada en el tribunal de tierra fuera resuelta”;

Considerando, que, según consta en el fallo impugnado, la Corte a-qua rechazó la excepción de incompetencia planteada por el actual recurrente, por los siguientes motivos: “1) porque en la especie no se trata de una litis sobre derechos registrados, sino que lo que persigue el actual recurrido, demandante original, es la resolución del contrato de venta suscrito en fecha 10 de agosto de 1 año 1999, por violación a una de las cláusulas del contrato, específicamente la segunda, relativa a las modalidades de pago; 2) porque de la vista del referido contrato se revela que era de conocimiento del comprador al momento de suscribir el mismo, la existencia de una litis sobre derechos registrados con relación al inmueble objeto del contrato; 3) porque, tal como lo consideró el juez a-quo, se trata de una

demanda en resolución y el consecuente desalojo por incumplimiento de contrato, asunto de la exclusiva competencia de las cámaras civiles de los juzgados de primera instancia” ;

Considerando, que las aseveraciones contenidas en la sentencia impugnada demuestran que la Corte a-qua, al rechazar la excepción de incompetencia planteada por el actual recurrente, se fundamentó en que lo que perseguía el demandante original era la resolución de contrato de venta de fecha 10 de agosto de 1999, por violación a una de las cláusulas relativa a las modalidades de pago; que independientemente de que existiera una litis sobre terreno registrado sobre la porción de terreno vendido, la cual era de conocimiento del comprador al momento de suscribir el citado contrato, éste no podía valerse de dicha litis para dejar de pagar el precio acordado en el mismo; que, en la especie, se trata de una demanda en resolución de contrato de venta y desalojo, interpuesta por Lorenzo Lantigua Brache contra William Amador Álvarez, por incumplimiento del ya antes citado contrato de venta; que, por tanto, se advierte que en el caso no se discute ni entra en juego el derecho de propiedad inmobiliaria ni ningún otro derecho real registrado, por lo que la incompetencia propuesta carecía de fundamento; que, por consiguiente, procede desestimar por improcedentes e infundados los medios examinados;

Considerando que en su tercer medio de casación la parte recurrente no ha explicado en qué consisten las violaciones a la ley por él alegadas, limitándose a transcribir “que según consta en las conclusiones y en el escrito depositado, existe el medio referente a que el Solar 1-N había sido transferido al señor William Amador Álvarez por el señor Juan Pablo Gómez, Pedro Pablo López López y Gumersindo Bernabél y al efecto depositó el certificado de Título número 94-11625, sin que la Corte haya dado motivo alguno sobre ese aspecto, el cual es medular para la solución del asunto en vista de que el recurrido, Lorenzo Lantigua Brache lo vendió y el certificado de título da constancia de haber salido de su patrimonio y esta situación confiere al recurrente la protección de la máxima non adimpleti contractus”;

Considerando, que, como se advierte en el medio anteriormente examinado, los conceptos expuestos en el mismo carecen en absoluto de sentido jurídico, por carecer de contenido y desarrollo o fundamentos, lo que traduce una clara ausencia de las condignas explicaciones en torno al agrario enunciado en el epígrafe del referido medio, como exige el artículo 5 la Ley sobre Procedimiento de Casación, por lo que el medio así propuesto, resulta inadmisibile;

Considerando, que el análisis general de la sentencia cuestionada pone de relieve que la misma contiene una exposición completa de los hechos de la causa, lo que le ha permitido a esta Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, verificar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación de la ley, por lo que procede desestimar el presente recurso de casación.

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por William Amador Alvares, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, Segunda Sala el 16 de junio de 2005, cuyo dispositivo figura en parte

anterior de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en favor del Dr. Moya Alonso Sánchez y el Licdo. Antonio Vásquez Suriel, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 21 de noviembre de 2007, años 164° de la Independencia y 145° de la Restauración.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada, firmada y pronunciada 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)