

## SENTENCIA DEL 22 DE JULIO DE 2009, NÚM. 56

Sentencia impugnada: Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 26 de junio de 1992.  
Materia: Civil.  
Recurrente: Cinema Centro Dominicano, S. A.  
Abogados: Dres. Carlos Cornielle y José Antonio Columna.  
Recurrido: Juan de Dios Hernández.  
Abogado: Dr. Alejandro Francisco Coen Peynado.

### CÁMARA CIVIL

*Rechaza*

Audiencia pública del 22 de julio de 2009.

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 la entidad Cinema Centro Dominicano, S.A., compañía de comercio, creada conforme a las leyes dominicanas, domiciliada en uno de los locales de la primera planta de un edificio sin número de la avenida George Washington, de esta ciudad, contra la sentencia dictada por la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, en fecha 26 de junio de 1992, 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 General de la Suprema Corte de Justicia el 3 de septiembre de 1992, suscrito por los Dres. Carlos Cornielle y José Antonio Columna, abogados del recurrente, en el cual se invocan los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia en noviembre de 1992, suscrito por el Dr. Alejandro Francisco Coen Peynado, abogado de la parte recurrida Juan de Dios Hernández;

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 29 de junio de 2009, por el magistrado Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo y a los magistrados Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, jueces de esta cámara, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes núms. 684 de 1934 y 926 de 1935;

La CORTE, en audiencia pública del 13 de octubre de 1993 estando presentes los Jueces Fernando E. Ravelo de la Fuente, Leonte R. Albuquerque Castillo, Federico Natalio Cuello López, Julián Amadeo C. y Ángel Salvador Goico Morel, asistidos del Secretario General 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 las demandas en validez de ofrecimientos reales de pago y en ejecución de contrato de arrendamiento con promesa de venta de inmueble, incoada por Cinema Centro Dominicano, S.A., contra Juan de Dios Hernández, el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, dictó el 4 de noviembre del año 1988, una sentencia, cuyo dispositivo dice así: “**Primero:** Rechaza, por los motivos precedentemente expuestos todas las conclusiones vertidas por el demandado señor Juan de Dios Hernández, de nulidad, incompetencia en razón de la materia y cualesquiera otros pedimentos propuestos en ocasión de las demandas en validez de ofertas reales de pago y en ejecución de contrato de arrendamiento con promesa de venta incoada por Cinema Centro Dominicano, S.A.; **Segundo:** Declara bueno y válido el ofrecimiento real de pago por la suma de doscientos cincuenta mil pesos oro (RD\$250,000.00), que mediante cheques certificados hizo Cinema Centro Dominicano, S.A., al señor Juan de Dios Hernández, mediante acto de alguacil del 24 de mayo de 1988, instrumentado por el ministerial Ángel Cristóbal Contreras, Alguacil de Estrado del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Romana; **Tercero:** Ordena que Cinema Centro Dominicano, S.A., podrá consignar la suma de doscientos cincuenta mil pesos oro dominicanos (RD\$250,000.00) a título de pago del precio del inmueble materia del contrato de arrendamiento con promesa de venta intervenido entre las partes en causa en fecha 6 de junio de 1986, y en manos del depositario secuestrario judicial de dichas sumas que por esta sentencia se designa al Sr. Arq. José Alberto Ares Guzmán, dominicano, mayor de edad, soltero, Arquitecto-Empresario, cédula núm. 145551 de la serie 1ra., domiciliado en el núm. 9 de la calle Siervas de María de la ciudad de Santo Domingo, quien deberá prestar juramento sobre las funciones que se le asignan ante cualquier notario público, y expedirá el recibo que dé constancia de las sumas que en sus manos sean depositadas; **Cuarto:** Declarar que a partir de la entrega o depósito que haga Cinema Centro Dominicano, S.A., en manos del depositario Secuestrario Judicial designado de la indicada suma de Doscientos Cincuenta Mil Pesos Oro (RD\$250,000.00), quedará dicha depositante liberada del cumplimiento de la obligación de pagos del precio de compra del inmueble del cual se trata, asumido por ella, conforme al artículo 4 del contrato de arrendamiento con promesa de venta del 6 de junio de 1986, y que dicha suma así designada no podrá ser retirada por el señor Juan de Dios Hernández, sino expide constancia notarial en la que declare a favor de Cinema Centro Dominicano, S.A., que las recibe como pago total único y definitivo del precio de compra-venta del inmueble objeto del mencionado contrato de fecha 6 de junio de 1986, intervenido entre las partes ahora en

causa, y con declaración de su no objeción de que dicho inmueble sea inscrito y registrado a favor de Cinema Centro Dominicano, S.A., ante el Registrador de Títulos del Departamento de San Pedro de Macorís; **Quinto:** Declara que la promesa de venta otorgada por el señor Juan de Dios Hernández, mediante el citado contrato de fecha 6 de junio de 1986, del Teatro Papagayo, situado en la avenida Santa Rosa de la ciudad de La Romana, edificio sobre la Parcela núm. 89-5, Porción “E”, del Distrito Catastral núm. 2/5 del Municipio de la Romana, amparado por el Certificado de Título núm. 70/100, expedido a favor del señor Juan de Dios Hernández, quedó convertida en venta definitiva a favor de Cinema Centro Dominicano, S.A., a partir de la aceptación expresada por ésta mediante el acto de alguacil que notificó al demandado en fecha 12 de enero de 1988, produciéndose desde esa fecha, todas las consecuencias legales de una venta pura y simple, que esta sentencia ratifica; y en consecuencia, ordena al Registrador de Títulos del Departamento de San Pedro de Macorís, efectuar la transferencia del inmueble vendido antes indicado a favor de Cinema Centro Dominicano, S.A., por haberse cumplido los requisitos prescritos por los artículos 1583 y 1589 del Código Civil; **Sexto:** Ordena al señor Juan de Dios Hernández, depositar en manos del depositario secuestrario designado el original del Certificado de Título núm. 70/100 que ampara el inmueble vendido cuya transferencia se ordena, en un plazo que no podrá exceder de treinta (30) días francos contados a partir de la notificación de esta sentencia, y en caso de incumplimiento, lo condena al pago de la suma de un mil pesos oro dominicanos (RD\$1,000.00), a favor de Cinema Centro Dominicano, S.A., por cada día de retardo en la ejecución de esta decisión; **Séptimo:** Da acta a Cinema Centro Dominicano, S.A. de las reservas de derecho que hace de intentar contra Juan de Dios Hernández, las acciones que procedan en reclamación de los daños y perjuicios que alega sufridos a consecuencia de la inejecución del contrato de venta de que se trata; **Octavo:** Ordena la ejecución provisional y sin fianza de la presente sentencia, no obstante cualquier recurso que contra la misma se interponga, dado el peligro en la demora; **Noveno:** Condena al señor Juan de Dios Hernández, al pago de las costas de las instancias judiciales resueltas por esta decisión, ordenando su distracción en provecho de los abogados Lic. Rafael A. Ortega Peguero y Dr. German R. Valerio Holguín, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esa decisión, la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, dictó una sentencia, cuyo dispositivo dice así: **Primero:** Declara regular y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por el señor Juan de Dios Hernández, contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana en atribuciones civiles en fecha cuatro (4) del mes de noviembre del año 1988, en favor de la compañía Cinema Centro Dominicano, S.A., en contra del señor Juan de Dios Hernández, cuyo dispositivo está precedentemente copiado; **Segundo:** En cuanto al fondo revoca en todas sus partes la sentencia antes mencionada y ésta Corte obrando por propia autoridad y contrario imperio, declara nula y sin ningún valor y efecto jurídico dicha sentencia; y declara al Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana su incompetencia en razón de la

materia para conocer y fallar sobre la demanda en ejecución del contrato de arrendamiento con promesa de venta de fecha seis (6) de junio de 1986, entre el señor Juan de Dios Hernández y la Compañía Cinema Centro Dominicano, S.A., así mismo esta Corte se declara incompetente para conocer de la misma; y ordena remitir a las partes en causa ante el Tribunal de Tierras de la Jurisdicción correspondiente, por ser de su competencia exclusiva conocer de dicha demanda; **Tercero:** Rechaza por los motivos expuestos precedentemente, las conclusiones vertidas por Cinema Centro Dominicano, S.A., por improcedentes y mal fundadas; **Cuarto:** Condena a Cinema Centro Dominicano, S.A., al pago de las costas de ambas instancias y ordena su distracción en provecho del Dr. Alejandro Fco. Coen Peynado, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte” (sic);

Considerando, que la parte recurrente plantea como soporte de su recurso los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Ausencia o Falta de motivos en la sentencia así impugnada así como insuficiencia en la enunciación y descripción de los hechos de la causa, que generan una violación de los artículos 65-3ro. de la Ley sobre Procedimiento de Casación y 141 del Código de Procedimiento Civil. **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos y falta de base legal. **Tercer Medio:** Error de derecho y falsa aplicación de la ley. Violación del artículo 45 de la Ley de Organización Judicial núm. 821 del 21 de noviembre de 1927, modificado por las Leyes 137 de 1931 y 845 de 1978. Violación de los artículos 59 y 815 del Código de Procedimiento Civil. Violación del artículo 7, numeral 4 de la Ley de Tierras núm. 1542 del 7 de noviembre de 1947, modificado por la Ley núm. 3719 del 29 de noviembre de 1953. Violación de la regla legal de prorrogación de competencia.

Considerando, que en primer término procede ponderar el medio de inadmisión del presente recurso de casación propuesto por el recurrido, fundamentado en que la hoy recurrente dio cumplimiento voluntariamente a lo dispuesto por la sentencia recurrida, ya que sometió una instancia por ante el tribunal de tierras en fecha 14 de agosto de 1992, por lo tanto, no tiene interés en interponer un recurso de casación sobre el mismo caso;

Considerando, que esta Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, entiende que el medio de inadmisión del recurso antes expuesto debe ser desestimado, en razón de que el hecho de que el recurrente haya iniciado un procedimiento por ante el tribunal de tierras, no significa que no tenga interés en que se revoque la sentencia recurrida en casación dictada por la Corte a-qua en materia civil, puesto que también, la sentencia que se produzca en la jurisdicción de tierras es susceptible de ser recurrida en casación luego de agotar los dos grados, por ser una jurisdicción completamente distinta a la civil;

Considerando, que en sus dos primeros medios, los cuales se reúnen para su examen por convenir a la mejor solución del caso, la recurrente plantea, en síntesis, que la sentencia impugnada adolece de ausencia o falta de motivos, así como insuficiencia en la enunciación y descripción de los hechos de la causa, que generan una violación de los artículos 65 párrafo 3ro de la Ley sobre Procedimiento de Casación y 141 del Código de Procedimiento Civil; que además, en dicha decisión se incurrió en desnaturalización de los hechos y falta de base

legal, pues la hoy recurrente en vez de interponer una demanda en ejecución de contrato de arrendamiento con promesa de venta, como entendió erróneamente la sentencia recurrida, lo que demandó fue la validación de ofrecimientos reales que le hiciera la empresa hoy recurrente al recurrido, por tanto, la misma debe ser casada;

Considerando, que en la página 8 de la sentencia impugnada se transcribe el dispositivo de la sentencia apelada en el cual se indica que: “rechaza, por los motivos precedentemente expuestos todas las conclusiones vertidas por el demandado señor Juan de Dios Hernández, de nulidad, incompetencia en razón de la materia y cualesquiera otros pedimentos propuestos en ocasión de las demandas en validez de ofertas reales de pago y en ejecución de contrato de arrendamiento con promesa de venta incoada por Cinema Centro Dominicano, S. A.”;

Considerando, que en este sentido, esta Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, ha podido comprobar que, contrario a lo sostenido por la empresa recurrente, no se incurrió en desnaturalización, ni en ninguno de los vicios alegados en los dos medios analizados, ya que real y efectivamente fueron interpuestas por la recurrente, como dice la sentencia impugnada, las demandas en validación de ofertas reales de pago y en ejecución del contrato de arrendamiento con promesa de venta objeto de la litis, por lo que dichos medios deben ser desestimados, por improcedentes;

Considerando, que en su tercer medio, la recurrente sostiene, en resumen, que el artículo 185 de la Ley de Registro de Tierras establece que los tribunales del orden ordinario están debidamente capacitados para después de que el derecho ha sido objeto de un primer registro, estatuir plenamente sobre el mismo, a menos que la Ley de Tierras taxativamente lo prohíba o atribuya competencia exclusiva al respecto al Tribunal de Tierras, que no es el caso ocurrente; por lo que en la sentencia recurrida se incurrió en error de derecho y falsa aplicación de la ley, así como en violación del artículo 45 de la Ley de Organización Judicial núm. 821 del 21 de noviembre de 1927, modificado por las Leyes 137 de 1931 y 845 de 1978 y de los artículos 59 y 815 del Código de Procedimiento Civil y 7, numeral 4 de la Ley de Tierras núm. 1542 del 7 de noviembre de 1947, modificado por la Ley núm. 3719 del 29 de noviembre de 1953, y además en violación de la regla legal de prorrogación de competencia, por tanto debe ser casada;

Considerando, que al respecto esta Corte de Casación tiene el criterio de que como la acción judicial emprendida en la especie tiene por objeto que la jurisdicción civil disponga la supresión o modificación del registro del derecho de la propiedad envuelta en el caso, ya que se solicita “ordenar al Registrador de Títulos del Departamento de San Pedro de Macorís, efectuar la transferencia del inmueble, a favor de Cinema Centro, S. A.”, al declarar la Corte a-qua la incompetencia del tribunal de primer grado para conocer de sendas demandas y la suya propia, hizo una correcta aplicación del derecho, por lo que procede que este tercer y último medio también sea desestimado, y con él rechazado el presente recurso de casación;

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Cinema

Centro Dominicano, S. A., contra la sentencia dictada el 26 de junio de 1992, por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo aparece copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la recurrente al pago de las costas procesales, ordenando su distracción en provecho del Dr. Alejandro Francisco Coen Peynado, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

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 22 de julio de 2009, años 166° de la Independencia y 146° 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)