

---

Sentencia impugnada:	Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 30 de junio de 2009.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Josefa de León de la Cruz.
Abogada:	Licda. María Estela Rossis Minyetty.
Recurrido:	Orlando Antonio Rodríguez Herrera.

*Jueza ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz.*

#### **EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA**

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero y Samuel Arias Arzeno, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **28 de octubre de 2020**, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Josefa de León de la Cruz, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 028-0037332-2, domiciliada y residente en el núm. 2 de la calle Sebastiana Jaques, sector 21 de Enero, ciudad de Higüey, quien tiene como abogada constituida y apoderada a la Licda. María Estela Rossis Minyetty, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0794230-2, con estudio profesional abierto en la Plaza BHD, local 18, ubicada en la avenida Isabel Aguiar núm. 38, sector de Herrera, municipio Santo Domingo Oeste de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Orlando Antonio Rodríguez Herrera, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 028-0036522-9, domiciliado y residente en la casa núm. 166 de la calle Juan XXIII, ciudad de Higüey, quien no depositó constitución de abogado, ni su memorial de defensa, ni la notificación de este último.

Contra la sentencia núm. 167-2010, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, en fecha 30 de junio de 2009, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** PRONUNCIANDO el defecto contra la señora JOSEFA DE LEÓN DE LA CRUZ por falta de conclusiones de su abogado constituido. **SEGUNDO:** DECLARANDO bueno y válido el presente recurso de apelación, por haber sido hecho de conformidad con la ley. **TERCERO:** ACOGIENDO, en cuanto al fondo, el presente recurso de apelación y por consiguiente esta corte contrario al imperio del primer juez REVOCA en todas sus partes la sentencia recurrida, marcada con el No. 40/2010, de fecha 3 de febrero del año 2010, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Altagracia y en consecuencia; ACOGEMOS, con modificaciones, las conclusiones vertidas en el acto introductorio de la demanda originaria y A) ORDENAMOS A LA SEÑORA JOSEFA DE LEÓN DE LA CRUZ entregar al señor ORLANDO ANTONIO RODRÍGUEZ HERRERA, el inmueble objeto de la presente demanda y que se describe en otro lugar de esta sentencia; B) ORDENAMOS la expulsión de la señora JOSEFA DE LEÓN DE LA CRUZ y/o cualquier otra persona que ocupe el indicado inmueble sin derecho ni título. **CUARTO:** CONDENAMOS a la señora JOSEFA DE LEÓN DE LA CRUZ, a un astreinte conminatorio provisional de Cinco Mil Pesos, RD\$5,000.00, diarios a favor del señor ORLANDO ANTONIO RODRÍGUEZ HERRERA, por cada día que transcurra sin hacer entrega del inmueble a partir de la notificación de la presente sentencia.

**QUINTO:** CONDENANDO a la señora JOSEFA DE LEÓN DE LA CRUZ al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del LIC. EZEQUIEL NÚÑEZ CEDANO, abogado que afirma estarlas avanzando en su totalidad.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

(A) Constan los siguientes: a) el memorial de casación depositado en fecha 3 de agosto de 2010, mediante el cual la parte recurrente invoca sus medios de casación contra la sentencia recurrida; b) la resolución núm. 3223-2010, de fecha 28 de octubre de 2010, dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante la cual se pronunció el defecto en contra de Orlando Antonio Rodríguez Herrera, en el presente recurso de casación; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 10 de diciembre de 2010, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

(B) Esta Sala en fecha 19 de julio de 2017 celebró audiencia para conocer del indicado recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la indicada audiencia únicamente compareció el abogado de la parte recurrente, quedando el asunto en estado de fallo.

(C) Esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 6 de la Ley 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, permite que la Sala se integre válidamente con tres de sus miembros, los que figuran firmando la presente sentencia.

### **LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO**

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Josefa de León de la Cruz, y como parte recurrida Orlando Antonio Rodríguez Herrera; verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, que: **a)** el hoy recurrido interpuso una demanda en entrega de la cosa vendida y desalojo contra la actual recurrente, aduciendo que esta última le vendió una porción de terreno con una extensión de 225 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela núm. 204 del Distrito Catastral núm. 4, amparada en el certificado de título núm. 93-188 y sus mejoras consistentes en una casa de bloques, techada de concreto, pisos de cerámica, con todas sus dependencias y anexidades, marcada con el núm. 2 de la calle Sebastiana Jacques, sector 21 de Enero, ciudad de Higüey; **b)** dicha demanda fue rechazada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Altagracia, mediante sentencia núm. 40/2010, fundamentada en que los contratos en que el demandante basa la propiedad del inmueble objeto de la demanda, solo contienen la descripción del terreno sobre el cual se reclama, no así de la mejora que se hace constar en el acto introductorio de la demanda; **c)** el demandante apeló el citado fallo, procediendo la corte *a quo* a acoger el recurso de apelación sometido a su valoración y a revocar la decisión emitida por el juez *a quo*, ordenando a Josefa de León de la Cruz entregar a Orlando Antonio Rodríguez Herrera, el inmueble reclamado, a través de la sentencia objeto del recurso de casación que hoy nos apodera.

Por el orden procesal dispuesto en el artículo 44 y siguientes de la Ley núm. 834 de 1978, es preciso ponderar los planteamientos incidentales formulados por la parte recurrida mediante instancia depositada en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, fundamentados en que se declare la caducidad del recurso de casación, en virtud de las disposiciones del artículo 7 de la Ley 3726 sobre Procedimiento de Casación, por no haber sido emplazada; que de existir acto de emplazamiento depositado por la parte recurrente, sea declarado nulo por cuanto no fue notificado en la persona o domicilio de la parte recurrida.

De su lado, la recurrente, en respuesta a los argumentos antes expuestos indica que contrario a lo alegado, el recurso de casación sí le fue notificado al recurrido mediante acto núm. 565 de fecha 6 de agosto de 2010, en su domicilio de elección, es decir, en el de su abogado, el Lcdo. Ezequiel Núñez Cedano, esto es en la calle 27 de Febrero núm. 105, altos, detrás del Banco Dominicano del Progreso, ciudad de Higüey. Por tanto, la parte recurrente no ha violentado el procedimiento, razón por la cual se

debe rechazar la solicitud de la parte recurrida.

Con relación a la solicitud del recurrido, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, del estudio del legajo de las piezas que conforman el expediente ha podido comprobar que consta depositado el acto de emplazamiento núm. 565/2010, de fecha 6 de agosto de 2010, instrumentado por el ministerial Juan Alberto Guerrero Mejía, ordinario del Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia de la Altagracia, Higüey, verificándose de su examen que Orlando Antonio Rodríguez Herrera fue debidamente emplazado en tiempo oportuno en el domicilio de su abogado, sito en la calle 27 de Febrero núm. 105, altos detrás del Banco Dominicano del Progreso, ciudad de Higüey, el cual fue elegido por él mediante acto núm. 458/2010, contenido de la notificación del fallo impugnado.

Respecto al emplazamiento realizado en el domicilio de los abogados, esta Corte de Casación ha juzgado que la notificación así realizada no surte los efectos del artículo 7 de la ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación. Sin embargo, si se comprueba que en la notificación de la sentencia impugnada la parte recurrida ha realizado elección de domicilio en la oficina de sus abogados para todos los fines y consecuencias legales de dicho acto, como acontece, el emplazamiento en ese domicilio de elección debe considerarse válido y puede, por tanto, cumplir con las disposiciones establecidas en el citado texto legal, de lo que se infiere que el acto de emplazamiento en cuestión cumple con las disposiciones que exige la norma, por consiguiente, procede rechazar las pretensiones examinadas por improcedentes y, conocer el fondo del presente recurso.

La parte recurrente propone los siguientes medios de casación: **primero:** violación de los artículos 1111, 1116, 1382 del Código Civil Dominicano y falta de aplicación e inobservancia de los documentos aportados por la hoy recurrente; **segundo:** desnaturalización de los hechos de la causa y el derecho.

En el primer y segundo medios de casación, reunidos para su conocimiento por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega que la corte *a qua* incurrió en los vicios denunciados, puesto que al no ponderar las pruebas que le fueron aportadas, no pudo percatarse de que las pretensiones contenidas en la demanda incoada por Orlando Antonio Rodríguez, no se correspondían con los medios de prueba que sustentaban dicha demanda, al exigir la entrega del inmueble incluyendo la mejora con sus anexidades, lo que equivale a 486.76 metros cuadrados, a pesar de que el objeto del contrato se trató de una porción de terreno de 225 metros cuadrados, sin incluir mejora.

El fallo impugnado se fundamenta en los motivos que se transcriben textualmente a continuación:

*(...) Que es de principio que el propietario del terreno se refuta propietario de las mejoras existentes; que en la especie no es un hecho controvertido, y eso se puede extraer de la simple lectura del acto de venta, que se trata en la especie de un inmueble con designación catastral y número de certificado de título y que la mejora en cuestión forma parte del objeto de la venta intervenida entre las partes y como prueba de este aserto y por órgano del acto No. 1181/2009, de fecha 2 de Diciembre del ministerial Juan Alberto Guerrero Mejía dice la hoy recurrida que “ella no nunca vendió su casa, sino que por el contrario se la dio en garantía al señor Orlando Antonio Rodríguez”; que en apoyo de la consideración precedente acude el artículo 100, párrafo IV de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario para decirnos que: “Los diferentes pisos de una edificación ubicada en terrenos registrados no pueden pertenecer a distintos propietarios si no están afectados al régimen de condominio”; el artículo 127 del Reglamento de los Tribunales de Tierras establece que: “Cuando se trate de inmuebles registrados, solo podrán anotarse a nombre de terceros las mejoras permanentes que cuenten con el consentimiento expreso y por escrito del dueño del terreno mediante acto autentico o legalizadas las firmas por ante Notario Público”; que al margen de otras pifias de orden puramente procesal denunciadas por el recurrente, la corte ha tenido a la vista el acto de venta d/f 1703/2009, mediante el cual la señora JOSEFA DE LÉON DE LA CRUZ vende al señor ORLANDO ANTONIO RODRÍGUEZ HERRERA “Primero: UNA PORCIÓN DE TERRENO CON UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL DE DOSCIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS DENTRO DEL AMBITO DE LA PARCELA NÚMERO 204 DEL DISTRITO CATASTRAL NO. 4 AMPARADA CON EL CERTIFICADO DE TÍTULO 93-188 DE LA PROVINCIA LA ALTAGRACIA MUNICIPIO DE HIGUEZ; SEGUNDO: El precio convenido y pactado por las partes para la*

*presente venta en la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS (RD\$300,000.00) moneda de curso legal, valor que asegura la primera parte o vendedor haber recibido en su totalidad de manos de la segunda parte o comprador, por lo que por medio del presente acto le otorga recibo de descargo y finiquito total por la presente suma; TERCERO: La primera parte o vendedor justifica sus derechos de propiedad sobre el inmueble anteriormente descrito mediante compra realizada al señor JUAN SORIANO pasaporte número 2172521 en fecha 27/11/2000 legalizada por el notario público DR. ANTONIO DESI"; que contra el acto de venta descrito en la consideración que precede no ha opuesto la señora JOSEFA DE LEÓN DE LA CRUZ ningún otro acto que contradiga las manifestaciones en él contenida por lo que en virtud de las disposiciones asignadas por el artículo 1602 del código civil pesa sobre la señora Josefa de León la obligación de entregar la cosa vendida y la de garantizar la cosa que se vende, todo aquello en virtud del brocardo jurídico de que: "Las convenciones legalmente formada tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho. No pueden ser revocadas, sino por mutuo consentimiento, o por las causas que estén autorizadas por la ley. Deben llevarse a ejecución de buena fe".*

Los artículos 544 y 545 del Código Civil dominicano establecen que el derecho a la propiedad es un derecho real que permite gozar y disponer de la cosa en forma compatible con el ordenamiento jurídico y comprende la propiedad de todo lo que produce y todo lo que se le agrega accesoriamente, sea natural o artificialmente, en virtud del derecho de accesión, a cuyo tenor, el artículo 553 del mismo texto adjetivo preceptúa que, cuando se trata de un inmueble, todas las construcciones, plantaciones y obras hechas en un terreno o en su fondo, se presumen realizadas a sus expensas por el propietario, a quien pertenecen salvo prueba en contrario. Así también ha sido dispuesto por el artículo 124 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Tierras de Jurisdicción Original que: *mejora es todo lo edificado, clavado, plantado y adherido al terreno, con carácter permanente o temporal, que aumente su valor.*

De los artículos precitados se puede colegir, como lo indicó la corte, que el terreno y la mejora son indivisibles, por tanto, la venta de un terreno implica también la venta de todo lo que en él ha sido construido o plantado, salvo que haya sido dispuesto de forma distinta en el convenio. En el caso concreto, la alzada determinó, de la revisión del contrato suscrito entre las partes instanciadas, que la venta incluía todo lo adherido al terreno en razón de no haber sido estipulado en sentido contrario, hecho que ha sido comprobado del examen del referido contrato, el cual fue sometido al escrutinio de esta jurisdicción.

En lo que se refiere a la alegada falta de motivos, conforme al contenido del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, la sentencia debe contener los fundamentos en los que el tribunal basa su decisión, entendiéndose por motivación la forma en la que el tribunal expone de manera clara y ordenada las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia. En ese sentido, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha comprobado que, contrario a lo alegado, el fallo criticado no se encuentra afectado de un déficit motivacional, conteniendo una congruente y completa exposición de los hechos y circunstancias de la causa, así como una motivación que justifica satisfactoriamente la decisión adoptada, lo cual le ha permitido a esta jurisdicción, actuando como Corte de Casación, ejercer su poder de control y determinar que en la especie se hizo una correcta aplicación del derecho, razón por la cual procede desestimar los medios examinados y, consecuentemente rechazar el recurso de que se trata.

Cuando ambas partes sucumben parcial o totalmente en sus pretensiones, procede que las costas sean compensadas.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República, la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 2, 65 y 70 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008; artículos 124 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria; 544, 545 y 553 del Código Civil y 141 del Código de Procedimiento Civil.

**FALLA:**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Josefa de León de la Cruz, contra la sentencia núm. 167-2010, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, en fecha 30 de junio de 2009, por los motivos precedentemente expuestos.

**SEGUNDO:** COMPENSA las costas.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero y Samuel Arias Arzeno. César 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, Secretario General, que certifico.