
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 25 de agosto de 2016.

Materia: Civil.

Recurrente: F. D., Comercial Constructora, S. A.

Abogado: Lic. Nicolás Santiago Gil.

Recurrido: Carlos Mero Feliz Reyes.

Abogado: Lic. Demetrio Otaño Mariano.

Juez Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno.

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, Samuel Arias Arzeno, y Napoleón Estévez Lavandier, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **24 de febrero de 2021**, 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 la entidad F. D., Comercial Constructora, S. A., sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República, titular del RNC 1-01-51933-9, con domicilio principal y asiento social ubicado en el apto. 8-0, edificio 1-B-0, Jardines del Embajador, Distrito Nacional, debidamente representada por su gerente, señor José Ignacio Holguín Espaillat, dominicano, mayor de edad, provisto de la cédula de identidad núm. 001-1202399-9, domiciliado y residente en esta ciudad; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. Nicolás Santiago Gil, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad núms. 001-1645485-1, con estudio profesional abierto en el edificio Alfa núm. 16, apto. 103, calle Juan Ramón Fajardo, sector ensanche Piantini, Distrito Nacional.

En este proceso figura como parte recurrida el señor Carlos Mero Feliz Reyes, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad núm. 001-0918149-5, domiciliado y residente en esta ciudad, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. Demetrio Otaño Mariano, dominicano, mayor de edad, abogado de los tribunales de la República, titular de la cédula de identidad núm. 001-0469257-9, con estudio profesional abierto en la avenida Sabana Larga núm. 66, 2do. nivel, del municipio de Santo Domingo Este, provincia Sant Domingo, y con domicilio *ad-hoc* en la calle 23, núm. 69, ensanche Espaillat, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 545-2016-SSEN-00438, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en fecha 25 de agosto de 2016, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: *DECLARA regulares y válidos en cuanto a la forma los Recursos de Apelación interpuestos, el primer de manera principal y de carácter general por la Compañía F. D. Comercial Constructora, S. R. L., y el segundo de manera incidental y de carácter parcial por el señor Carlos Mero Feliz Reyes, ambos contra la Sentencia Civil No. 1455, de fecha 31 de agosto del año 2015, dictada por la Primera Sala de la Cámara*

Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, por haber sido intentados en cumplimiento de lo establecido en la materia; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, los RECHAZA, por improcedentes, mal fundados, carentes de pruebas y de base legal, y en consecuencia CONFIRMA la sentencia recurrida, conforme a los motivos supra enunciados; **TERCERO:** COMPENSA, las costas del procedimiento por haber sucumbido ambas partes en los medios principales de sus conclusiones.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) En el expediente constan depositados: **a)** memorial de casación de fecha 2 de diciembre de 2016, mediante el cual la parte recurrente invoca el medio de casación contra la sentencia recurrida; **b)** dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 19 de marzo de 2020, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados y; **c)** la resolución de defecto núm. 5640-2019, de fecha 13 de noviembre de 2019, por medio de la cual esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, pronunció el defecto contra el señor Carlos Mero Feliz Reyes.

B) Esta Sala, en fecha 21 de octubre de 2020, 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 solo comparecieron los abogados de la parte recurrente, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

C) La firma del Mag. Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente sentencia por no haber participado en su deliberación.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente, la entidad F. D. Comercial Constructora, S. A., y como recurrida, el señor Carlos Mero Feliz Reyes. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se establece lo siguiente: **a)** el señor Carlos Mero Feliz Reyes interpuso una demanda en lanzamiento de lugares y desalojo contra la razón social F. D. Comercial Constructora, S. A., acción que fue acogida parcialmente por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, mediante sentencia civil núm. 1455, de fecha 31 de agosto de 2015; **b)** la citada decisión fue recurrida en apelación, de manera principal y con carácter general, por la entidad entonces demandada, F. D. Comercial Constructora, S. A., e incidental y parcial por el demandante primigenio, Carlos Mero Feliz Reyes, recursos que fueron rechazados por la corte *a qua* en virtud de la sentencia civil núm. 545-2016-SSEN-00438, de fecha 25 de agosto de 2016, objeto del presente recurso de casación.

2) La sentencia impugnada se fundamenta en las motivaciones siguientes: *“a tales fines la Corte ha examinado el contrato de venta suscrito y firmado en fecha 05 de junio de 1991, entre la señora Miguelina Ortiz, vendedora, y la entidad F. D. Comercial Constructora, S. R. L., comprador, y ha podido comprobar que el mismo no constituye un documento que pueda avalar derecho de propiedad alguno de la recurrente principal sobre el inmueble supuestamente se vende por dicho acto, ya que en el acto que ampara el derecho de propiedad del inmueble que está vendiendo, pues en este en cuanto a la identidad del bien a vender solo refiere; La primera Parte justifica su derecho de propiedad sobre el inmueble objeto de la presente venta, por poseer Certificado de Título No. _____, expedido a su nombre por el Registrador de Títulos de Santo Domingo, en fecha _____, del mes de _____ del año 199”;* que la vendedora se limita alegadamente vender el inmueble sin especificar a raíz de qué documento, título o acto ella justifica la titularidad sobre el aludido inmueble”. (sic)

3) Igualmente, prosigue razonando la alzada lo siguiente: *“que, además el referido acto de venta de la hoy recurrente, supuestamente fue firmado en la fecha ya antes dicha, pero resulta que el mismo no está sometido a la formalidad del registro; que la falta de registro priva al acto de hacer fe de su fecha contra los terceros, vale decir, no tiene fecha cierta contra los terceros por falta de registro; si el juez no tiene certeza sobre la fecha del acto no puede establecer en qué momento dicho acto se hizo oponible al*

tercero; que, en efecto, la fecha de un acto no puede serle oponible al tercero si no está registrado, y la fecha cierta depende no del pago de un impuesto, sino de la fecha en que se registró (...); que por los motivos expuestos el acto de venta examinado no puede ser opuesto al señor Carlos Mero Feliz Reyes, por falta de registro del mismo, situación que no pudo ser objetado en contrario con ningún tipo de prueba por parte del recurrente principal (...)”.

4) La entidad, F. D. Comercial Constructora, S. A., recurre la sentencia dictada por la corte *a qua* y en sustento de su recurso invoca el medio de casación siguiente: **único**: violación a las disposiciones legales y desnaturalización de los hechos de la causa.

5) Antes de examinar los medios de casación invocados por la parte recurrente, es preciso aclarar, que en la presente decisión no se harán constar los medios de defensa de la parte recurrida, debido a que mediante resolución núm. 5640-2019, de fecha 13 de noviembre de 2019, esta Primera Sala pronunció el defecto en contra de dicho recurrido, Carlos Mero Feliz Reyes.

6) La parte recurrente en un primer aspecto de su único medio de casación sostiene, en esencia, que la corte incurrió en violación a la ley, debido a que la demanda originaria no era de la competencia del tribunal de primer instancia, sino del Juzgado de Paz de conformidad con el artículo 2, del Código de Procedimiento Civil, en razón de que la referida acción es asimilable a una demanda en reintegranda, no siendo aplicables las disposiciones de la Ley de Registro Inmobiliario, aun cuando el inmueble objeto del conflicto se trate de un bien registrado.

7) Prosigue argumentando la parte recurrente, que las jurisdicciones de fondo no eran competentes para conocer la acción en cuestión, pues no pueden decidir sobre el derecho de propiedad de bienes registrados, con relación al cual solo tienen competencia los tribunales de tierras, que son los llamados a verificar si procede o no el desalojo cuando existe una contestación seria sobre el derecho de propiedad.

8) En lo que respecta a los argumentos relativos a la incompetencia de las jurisdicciones de fondo invocados por la recurrente, del análisis de la sentencia impugnada se verifica que esta última se limitó a concluir ante la alzada en el sentido de que se acogiera su recurso de apelación, se revocara íntegramente la decisión de primer grado y se rechazara la demanda, sustentada, en síntesis, en el hecho de que el juez de primera instancia no había valorado algunos elementos probatorios de los que le fueron aportados, que a juicio de la actual recurrente influían en la suerte del caso, no advirtiendo esta Primera Sala que dicha recurrente haya planteado la excepción de incompetencia en razón de la materia que ahora invoca ante esta Corte de Casación, de lo que resulta evidente que la citada excepción esta revestida de novedad.

9) En ese orden de ideas, es preciso resaltar, que ha sido juzgado en reiteradas ocasiones por esta sala que no puede hacerse valer ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente sometido por la parte que lo invoca, al escrutinio del tribunal del cual proviene la sentencia atacada, a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público.

10) Asimismo, también ha sido juzgado por esta jurisdicción de casación que de conformidad con el artículo 2 de la Ley No. 834, del 15 de julio de 1978, la excepción de incompetencia, debe ser propuesta, a pena de inadmisibilidad, antes de toda defensa al fondo o fin de inadmisión; que el examen del expediente revela, tal como se ha expresado anteriormente, que el actual recurrente formuló conclusiones sobre el fondo, sin proponer la aludida incompetencia por ante la alzada, por lo que no procede presentar por primera vez en casación dicha incompetencia; que, en tal virtud, y como la excepción de que se trata no fue propuesta por ante los jueces del fondo, procede declarar inadmisibles la pretensión incidental de que se trata, por constituir un medio nuevo en casación.

11) En el desarrollo de un segundo aspecto del único medio de casación aduce la entidad recurrente, que la corte no tomó en consideración que el acto en que el hoy recurrido basa su derecho de propiedad no consta el recibo de pago del impuesto por transferencia inmobiliaria, lo que es necesario liquidar para

el traspaso del derecho de propiedad de un inmueble registrado.

12) En lo que respecta al agravio denunciado, del estudio de la sentencia impugnada se verifica que lo retenido por la corte fue que el contrato bajo firma privada depositado por la ahora recurrente carecía de fecha cierta por no haber sido registrado, por lo que no podía serle oponible al actual recurrido, y que, por el contrario, el acto de venta depositado por este último sí le era oponible a la entidad, F. D. Comercial Constructora, S. A., por tener fecha cierta al estar registrado en la Conservaduría de Hipotecas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1328 del Código Civil, de lo que se infiere que las motivaciones de la alzada se justificaron en el hecho de que la entonces apelante principal, ahora recurrente, no aportó documento alguno frente a su contraparte que justificara la posesión y ocupación que tenían sobre el apartamento de que se trata.

13) Además, es oportuno destacar, que el pago del impuesto por transferencia no es lo que da lugar al nacimiento del derecho de propiedad, pues el pago del impuesto por transferencia por ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) es una operación de naturaleza fiscal, por lo tanto, en el supuesto de que a la fecha de la interposición de la demanda primigenia el ahora recurrido no haya pagado el referido impuesto no es suficiente para aniquilar la existencia de un acto de venta registrado en la Conservaduría de Hipotecas y su oponibilidad frente a terceros que se encuentren en iguales condiciones, en razón de que, tal y como se ha indicado, está dotado de fecha cierta.

14) No obstante lo antes indicado, el hoy recurrido frente a titulares de cargas o gravámenes debidamente asentados en Registro de Títulos no tendría ningún derecho oponible a estos, pues en materia de inmuebles registrados no existen derechos o cargas ocultas de conformidad con lo que dispone el artículo 90 de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario; además sobre el punto que se examina, es preciso acotar, que todo derecho inmobiliario registrado para que sea garantizado por el Estado debe ser asentado en Registro de Títulos y no en la Conservaduría de Hipotecas; en consecuencia, por los motivos antes expuestos procede desestimar el aspecto del medio analizado por resultar infundado y rechazar el presente recurso de casación.

15) No ha lugar a estatuir sobre las costas procesales por haber sido pronunciado el defecto en contra de la parte recurrida, el cual fue declarado por esta Primera Sala mediante resolución 5640-2019, de fecha 13 de noviembre de 2019, tal y como se ha indicado en parte anterior de la presente sentencia, lo que vale decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de la presente decisión.

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; los artículos 1, 4,5,6,7,8,9 65,66 y 67 de la Ley núm. 3726-53, 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; 1328 del Código Civil y 90 de la Ley 108-05.

FALLA:

ÚNICO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la entidad F. D. Comercial Constructora, S. A., contra la sentencia civil núm. 545-2016-SS-00438, de fecha 25 de agosto de 2016, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, por las razones antes expuestas.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier. Cesar José García Lucas, Secretario General.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, y leída en audiencia pública en la fecha en ella indicada.

www.poderjudici