

---

Sentencia impugnada:	Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 19 de julio de 2017.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Mensura Global, S. A.
Abogados:	Licdos. Fernando Esquea y Francisco A. Taveras G.
Recurrida:	Marina Chavón S. A.
Abogados:	Dr. Juan Alfredo Ávila Güilamo y Licda. Carolina Noela Manzano.

*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, Samuel Arias Arzeno y Napoleón Estévez Lavandier, miembros, 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 marzo de 2021**, año 178.º de la Independencia y año 157.º de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Mensura Global, S. A., compañía debidamente constituida de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, con registro nacional de contribuyente núm. 1-30-32770-1; con domicilio social ubicado en la calle Beller núm. 259, sector de Ciudad Nueva, de esta ciudad; debidamente representada por el Agrim. Antonio María Susana Quezada, dominicano, mayor de edad, no consta en el expediente su cédula de identidad y electoral, quien a su vez recurre en casación; quienes tienen como abogado constituido y apoderado a los Lcdos. Fernando Esquea y Francisco A. Taveras G., titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 047-0071867-1 y 001-0066780-7, respectivamente, con estudio profesional abierto en la calle Beller núm. 259, sector de Ciudad Nueva, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida la entidad Mensura Chavón, S. A., sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con registro nacional de contribuyente núm. 1-12-10469-9, con domicilio social en la calle Barlovento núm. 3, Marina Casa de Campo, ciudad de La Romana, provincia La Romana; debidamente representada por Piero Giacosa, italiano, mayor de edad, empresario, domiciliado y residente en Jardín Minitas, Casa de Campo, ciudad de La Romana, provincia La Romana; quien tiene como abogados al Dr. Juan Alfredo Ávila Güilamo y la Licda. Carolina Noela Manzano, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 026-0042088-5 y 295-0000742-1, respectivamente, con estudio profesional *ad hoc* en el ave. Rómulo Bentacourt núm. 1420, edificio plaza Catalina I, *suite* núm. 207, sector Bella Vista, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 335-2017-SSEN-00314, dictada el 19 de julio de 2017, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo copiado textualmente establece lo siguiente:

Primero: Pronunciando el defecto contra la entidad Mensura Global, S.A., y el señor Antonio María Susana Quezada, por no comparecer, no obstante haber sido legalmente emplazados; Segundo: Revocando la sentencia sobre competencia núm. 0195-2016-SCIV-00284, de fecha Diecisiete de Marzo de dos mil diecisiete (17/03/2017) dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera instancia del Distrito Judicial de La Romana, en consecuencias, se reenvía el asunto de que se trata por ante dicha Cámara, conforme a lo dispuesto por el artículo 14 de la Ley 834, por ser este Tribunal competente en razón de la materia, para que allí se conozca en sus atribuciones civiles de la demanda en Resolución de Contrato, Devolución de Valores, Liquidación de Astreinte y Reparación de Daños y Perjuicios incoada mediante los actos números 741/2016 y el 233/2016. Tercero: Condenando solidariamente a Mensura Global, S. A., y a los señores Antonio María Susana Quezada y Hort Skilwies, al pago de las costas del procedimiento distrayéndolas a favor y provecho de los abogados Juan Alfredo Ávila Guilano y Carolina Noelia Manzano Rijo, quien han hecho la afirmación de haberlas avanzado en su mayor parte.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

**(A)** Constan los siguientes: a) el memorial de casación depositado en fecha 29 de agosto de 2017, mediante el cual la parte recurrente invoca sus medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de la parte recurrida depositado en fecha 15 de septiembre de 2017; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 3 de agosto de 2018, 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 7 de febrero 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 comparecieron los abogados de las partes, quedando el expediente en estado de fallo.

**(C)** El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por no haber participado de su deliberación.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Mensura Global, S. A., y Antonio María Susana Quezada; como parte recurrida Marina Chavón, S. A. Del estudio de la sentencia impugnada se extrae lo siguiente: **a)** en ocasión de una demanda en resolución de contrato, devolución de valores, liquidación de astreinte y reparación de daños y perjuicios incoada por Marina Chavón, S. A., contra Mensura Global, S. A., Antonio María Susana Quezada y Horst Skilwies fundamentada en el incumplimiento de los trabajos mensura, deslinde, subdivisión y constitución del condominio Marina Chavón; que de la demanda mencionada resultó apoderada la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana; **b)** que en curso del conocimiento de la instancia, la parte demandada planteó una excepción de incompetencia en razón de la materia sustentada en que la referida acción escapa al conocimiento de los tribunales ordinarios y corresponde al tribunal de jurisdicción original del tribunal de tierras; **c)** que el juez de primer grado mediante decisión núm. 0195-2016-SCIV-00284 del 17 de marzo de 2017, declaró su incompetencia y declinó el conocimiento del asunto ante el tribunal de tierras de jurisdicción original; **d)** no conforme con dicha decisión, el demandante original recurrió en impugnación o *le contredit* ante la corte de apelación correspondiente, la cual acogió el recurso, revocó la sentencia y remitió a las partes por ante la Cámara Civil del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, para que conozca de la demanda original, a través del fallo núm. 335-2017-SSEN-00314, del 19 de julio de 2017, objeto del recurso de casación.

La parte recurrida plantea dos medios de inadmisión contra el presente recurso de casación que por su

carácter perentorio serán analizados en primer lugar, pues, en caso de que uno de estos sea acogido tendrá por efecto impedir el examen del fondo del recurso de casación. El primer medio de inadmisión está sustentado en que los recurrentes solo emplazaron en casación a Marina Chavón, S. A., y excluyeron a Horst Skilwies quien también figuró en el proceso; que ha sido criterio que cuando hay indivisión en el objeto del litigio el recurrente debe emplazar a todas las partes, pues la contestación solo puede ser juzgada conjuntamente.

En cuanto a la falta de emplazamiento de todas las partes en el proceso producto de la indivisibilidad del objeto litigioso, esta Primera Sala ha juzgado lo siguiente: “La indivisibilidad queda caracterizada por la propia naturaleza del objeto del litigio o cuando las partes en litis quedan ligadas en una causa común, para la cual procuran ser beneficiadas con una decisión actuando conjuntamente en un proceso, sea de manera voluntaria o forzosamente”.

Es preciso señalar, que el recurso de casación interpuesto por Mensura Global, S. A., y Antonio María Susana Quezada fue depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia fecha 29 de agosto de 2017, donde figura como parte recurrida la entidad Marina Chavón, S. A., por lo que en fecha 29 de agosto de 2017, el presidente de la Suprema Corte de Justicia autorizó, mediante auto, a la parte recurrente a emplazar al recurrido antes mencionado, el cual fue emplazado mediante actuación ministerial núm. 102/2017, del 1.º de septiembre de 2017, instrumentado por Gary Israel Canelo Portorreal, alguacil ordinario del Juzgado de Paz de la Romana, según lo prescribe el artículo 6 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

El examen de la sentencia impugnada revela que el recurso de impugnación o *le contredit* fue interpuesto por el ahora recurrido en casación Marina Chavón, S. A., quien emplazó en segundo grado a los señores Mensura Global, S. A., Antonio María Susana Quezada (recurrentes en casación) y Horst Skilwies; que la alzada conoció y decidió con relación a estos el recurso de impugnación; que de la lectura de la sentencia impugnada se advierte, que los hoy recurrentes y el señor Horst Skilwies han figurado en primer y segundo grado como demandados e impugnados, respectivamente. En tal sentido, los hoy recurrentes no han formulado conclusiones en perjuicio del mencionado señor Horst Skilwies, es decir, no son partes adversas. En este sentido, el recurso de casación debe interpuesto contra una parte que haya litigado contra el recurrente en casación en el juicio en el que intervine la decisión criticada, razón por la cual procede desestimar el medio de inadmisión planteado.

La parte recurrida plantea un segundo medio de inadmisión el cual está fundamentado en que la parte recurrente solo enuncia un medio de casación, el cual es ambiguo, no explica los motivos y agravios que dirige contra la sentencia impugnada.

Es preciso indicar, que la falta o insuficiencia de desarrollo de los medios de casación no constituye una causal de inadmisión del recurso, sino un motivo de inadmisión exclusivo del o los medios afectados por dicho defecto, cuyos presupuestos de admisibilidad son valorados al momento de examinar el o los medios de que se trate, los cuales no son dirimentes, en tal sentido, el mérito de dicho medio de inadmisión se ponderará al momento de examinar los agravios expuestos por los recurrentes, por lo que procede rechazar la inadmisibilidad dirigida contra el presente recurso de casación, sin perjuicio de examinar la admisibilidad de los medios de casación en el momento oportuno.

La parte recurrente propone un único medio de casación es el siguiente: mala apreciación de los hechos y una injusta interpretación del derecho.

En el desarrollo del medio de casación anteriormente citado la parte recurrente alega, que la corte *a qua* ha interpretado de forma errónea los hechos y aplicado mal el derecho incurrió en la violación al debido proceso y la tutela judicial efectiva; que el hoy recurrido demandó la resolución del contrato de trabajos de mensuras catastral, deslinde, subdivisión de tierra del proyecto Ribera del Río y constitución del condominio Marina Chavón; que el artículo 112 de la Ley núm. 108-05 indica, que los conflictos derivados del contrato de mensura son de la competencia de los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria;

que en este tipo de contrato la ley ha conferido competencia exclusiva a los tribunales de tierra, por lo que la alzada desconoció la existencia del referido contrato, e incurrió en un error grosero de derecho al otorgar competencia de su conocimiento a los tribunales civiles.

En defensa de la sentencia impugnada la parte recurrida señala, lo siguiente, que el objeto de dicha demanda es de naturaleza civil, por lo que la corte *a qua* al fallar como lo hizo no incurrió en ninguna interpretación errónea de los hechos; que la parte recurrente indica, que en virtud del artículo 112 de la Ley núm. 108-05 los conflictos derivados del contrato de mensura son de la competencia de la jurisdicción inmobiliaria pero dicha norma no es aplicable porque la demanda es civil y tiene su origen en un contrato civil, ya que, el artículo 112 de la Ley antes mencionada se refiere a aquel celebrado entre el propietario de un terreno y el agrimensor actuando como oficial público, por tanto, su competencia es conocimiento de los tribunales civiles.

La corte *a qua* fundamenta su decisión en los motivos que se transcriben textualmente a continuación:

Piensa la Corte, contrario al criterio del primer juez, que en el caso que nos convoca contraído a una demanda en resolución de contrato, devolución de valores, liquidación de astreintes y reparación de daños y perjuicios no es verdad que se tienda a la modificación de ningún derecho registrado consagrado en un certificado de título como tampoco se trata de dilucidar conflicto alguno derivado de un contrato de mensura de la competencia de los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria pues al abrigo de las conclusiones contenidas en la demanda inicial lo que se pretende es la resolución, por alegado incumplimiento de los demandados, es cuestión diametralmente opuesto a lo esgrimido por el a-quo. El objeto de la demanda de Marina Chavón, S.A., es de naturaleza civil y por dicha demanda no se procura en parte alguna modificación de derechos consagrados en ningún título, ni se ataca el contrato de mensura con el agrimensor Antonio María Susana Quezada, de fecha treinta y uno (31) de enero de dos mil ocho (2008), sino el Contrato suscrito con Mensura Global, S.A., de fecha trece (13) de diciembre del año dos mil siete (2007), por lo que sin necesidad de florituras intelectuales la Corte es de la inteligencia que la sencillez de la concatenación de los hechos no deja otro espacio sino el de revocar íntegramente la sentencia sobre competencia dictada por el Juez de la Cámara Civil y Comercial de la Romana por los motivos aducidos más incompetencia no tocó otras consideraciones respecto al fondo, de la demanda en un caso como el juzgado no se ha debatido de forma suficiente el asunto como para darle facultad a la Corte de avocación el fondo por lo que ha lugar devolver el caso a primera instancia para que allí se juzgue el fondo de la pretensión.

Antes de proceder al examen del medio resulta evidente que la parte recurrente desarrollo los agravios que dirige contra la sentencia criticada, más aún, el recurrido plantea defensas al fondo en cuanto a este, por lo que el medio de inadmisión fundamentado en la falta de desarrollo debe ser desestimado.

Para lo que se examina es importante señalar que el artículo 3 de la Ley núm. 108 de 2005, de Registro Inmobiliario, indica lo siguiente: "Competencia. La Jurisdicción Inmobiliaria tiene competencia exclusiva para conocer de todo lo relativo a derechos inmobiliarios y su registro en la República Dominicana, desde que se solicita la autorización para la mensura y durante toda la vida jurídica del inmueble, salvo en los casos expresamente señalados en la presente ley."; en esa virtud, de conformidad con el ordenamiento jurídico actual, siempre que se demuestre que la finalidad de un proceso es el registro de un derecho real o su radiación del libro de Registro Complementario del inmueble, el mismo debe ser considerado como una litis sobre derechos registrados de la competencia exclusiva de la mencionada jurisdicción de excepción.

El texto legal antes referido se refiere a la competencia exclusiva de los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria para conocer de todos los asuntos de carácter administrativo o contencioso que les sean sometidos por las partes en relación a derechos inmobiliarios y su registro, sin embargo, conviene destacar, que la circunstancia de que el inmueble objeto del contrato sea registrado o se pretenda

registrar no implica, de forma exclusiva, que el asunto litigioso relativo a dicho bien deba ser juzgado por la Jurisdicción Inmobiliaria.

Conforme se aprecia de la sentencia impugnada y los documentos que acompañan al presente recurso de casación, la demanda original procura la resolución del contrato de trabajos de mensura catastral, deslinde, subdivisión del proyecto Ribera del Río y su constitución del condominio Marina Chavón, devolución de valores, liquidación de astreintes y reparación de daños y perjuicios, por alegado incumplimiento en la ejecución de los referidos trabajos; por tanto, el juez apoderado de la demanda debe verificar el incumplimiento de la obligación invocada lo que conllevaría la resolución del convenio y la restitución de las cosas al estado en que se encontraban antes del contrato.

En efecto, ha sido juzgado que, si la finalidad de la demanda es verificar el incumplimiento contractual incurrido por una parte respecto a determinadas obligaciones, se trata de una acción personal asunto de la competencia de los tribunales ordinarios. También ha sido criterio de esta Corte de Casación que el tribunal ordinario es competente para conocer acciones de este tipo, aunque aparezca involucrado un inmueble registrado catastralmente cuando no se persiga la anulación, alteración o modificación alguna de ese derecho registrado al amparo de la ley sobre Registro Inmobiliario, cuestión que en su momento sería competencia de la jurisdicción inmobiliaria.

En el caso objeto de análisis, la alzada comprobó, que la litis tiene un carácter personal proveniente de una relación contractual inter partes, por cuanto su objeto es la ruptura del vínculo concertado mediante el contrato que tiene por objeto la ejecución de los trabajos de mensura, deslinde, subdivisión y constitución del condominio Marina Chavón, a realizarse según el marco técnico y jurídico de la Ley de Registro Inmobiliario y las demás normas que la complementan; que aun cuando los trabajos mencionados, culminarían con la emisión de certificado de título, el objeto de la demanda se contrae a la resolución del referido convenio por alegado incumplimiento en la ejecución de dichas labores según los términos establecidos en ese acuerdo no a las labores técnicas propias de dicho procedimiento al que se refiere el artículo 112 de la Ley núm. 108-05, el cual tiene por directriz la Resolución 2454-2018, del 19 de julio de 2018, emitida por la Suprema Corte de Justicia que establece el Reglamento General de Mensuras Catastrales, en especial, su artículo 22 que indica, lo siguiente: “Cumplimiento del Contrato de Mensura. Se considera que el contrato de mensura ha sido cumplido por parte del Agrimensor cuando fuere aprobado técnicamente el trabajo por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, sin perjuicio de las responsabilidades profesionales de su trabajo y las que pudieran extenderse del contrato más allá de su conclusión.” Por su parte, el artículo 23 referente a la responsabilidad profesional en su párrafo II señala: “El agrimensor que realizare un Acto de Levantamiento Parcelario sin cumplir con los requisitos legales y reglamentarios correspondientes estará sujeto a enfrentar responsabilidades disciplinarias, civiles o penales, según la gravedad del caso y de acuerdo con la legislación respectiva vigente.” Los cuales no tienen aplicación en la especie, por las razones antes dadas.

En adición a lo expuesto, en el objeto de la demanda tampoco se cuestiona la titularidad del derecho de propiedad del inmueble involucrado. De igual forma, no se verifica que la acción persiga modificar derechos registrados, por tanto, el tribunal de segundo grado no incurrió en la desnaturalización del contrato ni aplicó de manera incorrecta la ley. En ese sentido, la alzada comprobó, que la litis no tiene un carácter *in rem* sino que tiene un carácter personal, por cuanto su objeto es la ruptura del vínculo contractual asunto que es de la competencia de la jurisdicción civil o de derecho común por extenderse su radio de atribución al universo de esos asuntos.

Las razones antes expuestas permiten comprobar, contrario a lo sostenido por la parte recurrente, que la corte *a qua* con el fallo criticado lejos de transgredir la garantía constitucional a la tutela judicial efectiva y las garantías del debido proceso consagrada por la Constitución a su favor en los artículos 68 y 69, de igual forma establecidas en el artículo 8.1 de la Convención Interamericana de los Derechos Humanos, ratificada por el Estado dominicano el 21 de enero de 1978, procedió a salvaguardarlas, por cuanto ha aplicado de forma correcta la ley en cuanto al tribunal competente para conocer del proceso en

el que figura la parte recurrida como demandante original.

El examen de la sentencia impugnada revela que, con relación al aspecto recurrido en casación, la misma contiene una adecuada motivación basada en los hechos y el derecho, así como motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, lo que ha permitido a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, cumplir con el control de legalidad como le ha sido conferido la ley. En esa virtud, resulta procedente desestimar los vicios denunciados por la parte recurrente en el medio de casación planteado y con ello rechazar el presente recurso de casación.

Al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, procede condenar a la parte sucumbiente al pago de las costas del proceso a favor de los abogados de la tribuna contraria que han hecho la afirmación de lugar.

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; artículos 1, 2, 3, 4, 5 y 65 de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación modificada por la Ley núm. 491-08; 3, 29 y 28 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 141 del Código de Procedimiento Civil.

#### **FALLA:**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Mensura Global, S. A., y Antonio María Susana Quezada, contra la sentencia núm. 335-2017-SSEN-00314, dictada el 19 de julio de 2017, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, por los motivos precedentemente expuestos.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente Mensura Global, S. A., y Antonio María Susana Quezada, al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción en provecho de Dr. Juan Alfredo Ávila Güílamo y la Lcda. Carolina Noelia Manzano Rijo, abogados de la parte recurrida, Marina Chavón, S. A., quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón Estévez Lavandier.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO, que la sentencia que antecede fue dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha arriba indicada.