

SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 15

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 23 de enero de 2017.

Materia: Civil.

Recurrente: Kendall Proyectos Inmobiliarios, S. L.

Abogado: Lic. Nelson de los Santos Ferrand.

Recurrida: Cap Cana, S. A.

Abogados: Dr. Lincoln Hernández Peguero y Lic. Óscar Hernández García.

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 R. 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 **28 de abril de 2021**, año 178° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Kendall Proyectos Inmobiliarios, S. L., debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de España, cuya titularidad última corresponde al 100% a D. Eduardo Dávila Vega (D.N.I. 30.017.639-F), con su domicilio social y asiento principal ubicado en la calle Hermosilla núm. 30, ciudad Madrid, código postal núm. 28001, España y en la República Dominicana en la calle Roberto Pastoriza núm. 420, esquina Manuel de Jesús Troncoso, torre empresarial Da Vinci, séptimo piso, local 7-B, ensanche Piantini, de esta ciudad, debidamente representada por la señora Olga Ortega Tamayo, española, mayor de edad, domiciliada en la dirección de la empresa antes indicada, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al licenciado Nelson de los Santos Ferrand, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0794573-5, con estudio profesional abierto en la calle Roberto Pastoriza núm. 420, esquina Manuel de Jesús Troncoso, torre empresarial Da Vinci, séptimo piso, local 7-B, ensanche Piantini, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Cap Cana, S. A., entidad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RNC núm. 1-24-01489-1, Registro Mercantil núm. 9531SD, con domicilio principal ubicado en la avenida Máximo Gómez núm. 60, plaza Paseo del Teatro, local 214, sector La Esperilla, de esta ciudad, debidamente representada en este acto por el presidente del consejo de administración, señor Ricardo Hazoury Toral, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0100038-8, domiciliado en la dirección antes indicada, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales al Dr. Lincoln Hernández Peguero y al Lcdo. Óscar Hernández García, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral números 001-1020793-3 y 001-1773168-7, con estudio profesional establecido en la avenida Abraham Lincoln núm. 295, edificio Caribálico, sexto piso, ensanche La Julia, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 335-2017-SEEN-00065, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, en fecha 23 de enero de 2017, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

Primero: Se ordena un informe pericial a realizarse por tres peritos expertos en el área de ingeniería, designados por el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (Codia), a fin de probar lo siguiente: Único Realizar una tasación sobre los inmuebles embargados por la sociedad Kendall Proyectos Inmobiliarios, S. R. L., mediante el acto No. 246/2015, de fecha 12 de mayo del año 2015, del curial Ramón Gilberto Feliz López, de Estrados de la Suprema Corte de Justicia, a los fines de determinar el valor real de mercado de los indicados inmuebles. Segundo: Disponiendo que dichos peritos, sean debidamente juramentados por ante el Juez Presidente de esta Corte o en su defecto ante uno de sus sustitutos; Tercero: que una vez realizada dicha labor pericial, que la parte más diligente promueva nueva fijación de audiencia para conocer de forma contradictoria el comentado experticio; Cuarto: Reservando las costas para que corran la suerte de lo principal. Quinto: Los gastos de la experticia ordenada por esta sentencia quedan a cargo de la parte que requirió la diligencia pericial, es decir la razón social Cap Cana, S. A.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan: a) el memorial depositado en fecha 7 de abril de 2017, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 23 de mayo de 2017, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 7 de julio de 2017, donde expresa deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

(B) Esta sala en fecha 27 de noviembre de 2019, 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.

(C) La magistrada Vanessa Acosta Peralta no figura en la presente decisión por no haber participado en la deliberación y fallo del expediente de que se trata.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

(95) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Kendall Proyectos Inmobiliarios, S. L. y como parte recurrida Cap Cana, S. A. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: **a)** la hoy recurrida interpuso una demanda en reducción y cancelación de hipotecas contra la actual recurrente, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia mediante sentencia civil núm. 1088/2016, de fecha 14 de septiembre de 2016 rechazó dichas pretensiones; **b)** que el indicado fallo fue recurrido en apelación por la hoy recurrida, la corte *a qua* dictó la sentencia núm. 335-2017-SSEN-00065, de fecha 23 de enero de 2017, mediante la cual ordenó un informe pericial, decisión que es objeto del presente recurso de casación.

(96) La parte recurrida en su memorial de defensa solicita que se declare inadmisibles el recurso del que estamos apoderados en virtud de lo establecido en el artículo 5, párrafo II, literal a de la Ley núm. 491-08 que modificó la Ley sobre Procedimiento de Casación núm. 3726-53, que señala que no podrá interponerse recurso de casación contra sentencia preparatoria ni las que dispongan medidas conservatorias o cautelares, sino conjuntamente con la definitiva,

pretensiones que procede ponderar previo al fondo en virtud de lo dispuesto por el artículo 44 de la Ley núm. 837-78.

(97) La medida de instrucción atacada por la parte recurrente consistió en la realización de un informe pericial a fin de realizar una tasación sobre los inmuebles embargados por la hoy recurrente; de lo que resulta incuestionable que en una demanda en reducción y cancelación de hipotecas la decisión que ordena un peritaje a fin de conocer el valor de los inmuebles embargados tiene un carácter interlocutorio, por tanto, recurrible en casación, por lo que procede rechazar el medio de inadmisión planteado por la parte recurrida, lo que vale decisión, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de esta sentencia, y ponderar en cuanto al fondo el presente recurso de casación.

(98) En su memorial de casación la parte recurrente invoca los siguientes medios: **primero:** desnaturalización de los hechos de la causa y error en el derecho; **segundo:** violación a la ley. Inobservancia e inaplicación de los artículos 44 y siguientes de la Ley 834 de 1978.

(99) En el desarrollo del primer medio de casación la parte recurrente aduce, en síntesis, lo siguiente: a) que la corte *a qua* estaba imposibilitada de ordenar un peritaje a fin de realizar una tasación sobre los inmuebles embargados por ella, ya que la hoy recurrida no debió llevar a cabo sus pretensiones de reducción o cancelación de hipoteca por medio de una demanda principal, sino de manera incidental; b) que la decisión emitida por la corte *a qua* mediante sentencia núm. 335-2017-SEEN-00117 se contradice con la sentencia impugnada, ya que en la mencionada sentencia falló rechazando el recurso de apelación interpuesto por la hoy recurrida estableciendo que debió apoderar al juez del embargo de manera incidental para conocer de la reducción o cancelación de hipotecas; c) que la corte *a qua* incurrió en una desacertada apreciación de los hechos y una errónea aplicación del derecho, así como en una falta de motivaciones suficientes que justifiquen su dispositivo.

(100) La parte recurrida defiende la sentencia impugnada de dicho medio alegando en su memorial de defensa, en resumen, que la corte *a qua* en ningún momento incurrió en desnaturalización de hechos y menos en errores en cuanto al derecho, ya que analizó los hechos de una manera correcta y justa al ordenar el peritaje que hoy se cuestiona, para así verificar mediante un tercero imparcial el valor real en el mercado de los inmuebles embargados por la hoy recurrente y así determinar si procede o no la reducción o cancelación de hipotecas.

(101) La sentencia impugnada se fundamenta esencialmente en los motivos que se transcriben a continuación:

...5.-La razón social apelante ha propuesto una moción mediante la cual pretende que la Corte ordene la realización de un peritaje, a cuya medida de instrucción se ha opuesto la parte apelada sociedad Kendall Proyectos Inmobiliarios, S. R.L., limitándose a transcribir los textos legales que regulan el juicio pericial, sin argüir otras manifestaciones, ni decir en forma específica cual es la razón por la cual aduce que no se han dado las condiciones para ordenar el indicado peritaje. 6.- Se puede ver con claridad que las particularidades del presente caso, se discuten cuestiones técnicas que escapan al conocimiento de los jueces ha lugar que la Corte para mejor edificarse acerca de las tendencias de la demanda ordene un peritaje en la forma que se dirá en la parte resolutoria de la presente sentencia. 7.- En armonía con el artículo 302 del Código de Procedimiento Civil, preceptúa (...).

(102) En cuanto al argumento de contradicción de la sentencia impugnada con otra dictada por la alzada, de la revisión de la primera se comprueba que la parte recurrente no planteó ante la corte conclusiones relativas a la existencia de la sentencia núm. 335-2017-SSEN-00117, dictada por ella, la cual según alega, resultó contradictoria con la decisión objeto de examen, lo que constituye un medio nuevo en casación; que no puede hacerse valer ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, es decir, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente sometido por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la sentencia atacada, a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio en interés al orden público, lo que no ocurre en el caso; además, de la lectura del fallo recurrido no se observa que en el contenido de su decisión haya contradicción alguna, por lo que procede a desestimar el referido alegato.

(103) Del análisis de la decisión impugnada se verifica que la corte *a qua* plasmó los fundamentos en los que basó su fallo el tribunal de primer grado, donde se establece que la demanda en reducción y cancelación de hipotecas fue interpuesta antes de la inscripción del embargo; de lo que se verifica se trata de una demanda principal, estando apoderada la alzada del conocimiento del fondo del asunto en su totalidad, ya que la hoy recurrida impugnó la decisión de rechazo del primer juez, encontrándose la corte *a qua* en plena facultad de ordenar las medidas que entienda de lugar para resolver el litigio de que estaba apoderada.

(104) De la revisión del fallo refutado se comprueba que contrario a lo alegado por la parte recurrente, la corte *a qua* sí motivó su decisión, ya que señala que al discutirse cuestiones técnicas fuera de su conocimiento y para mejor edificación acerca del fundamento de la demanda que estaba apoderada procedía pertinente ordenar el peritaje. En consecuencia, a juicio de esta Sala, la decisión impugnada, contiene una relación completa de los hechos de la causa y motivos suficientes y pertinentes que permiten verificar que la corte *a qua* ha hecho una correcta aplicación de la ley y el derecho, por lo que procede rechazar el medio bajo análisis.

(105) En el desarrollo del segundo medio de casación la parte recurrente alega, en síntesis, que la corte *a qua* incurrió en inobservancia e inaplicación de los artículos 44 y siguientes de la Ley 834 de 1978, que definen los medios de inadmisión como una sanción procesal por medio del cual se aniquila el derecho de actuar de su adversario, sobre la base de ciertos hechos, como lo son la ausencia de falta de calidad o de interés, expiración de plazo, entre otros.

(106) La parte recurrida defiende la sentencia impugnada de dicho medio alegando en su memorial de defensa, en resumen, que la corte *a qua* realizó una correcta aplicación del derecho e interpretó de manera correcta los hechos esbozados, ya que, mediante el uso de los principios del debido proceso, la tutela judicial efectiva y para no afectar el derecho de defensa de ambas partes en el proceso ordenó un peritaje para que un tercero imparcial determine el real valor de los inmuebles embargados.

(107) De la revisión de la decisión impugnada se comprueba que en la última audiencia la parte recurrente concluyó de la mera siguiente: “De manera preventiva y en el caso de que esta honorable corte de apelación estime pertinente, que tengáis a bien ordenar un peritaje a los fines de realizar una tasación sobre los inmuebles embargados por la sociedad Kendall Proyectos Inmobiliarios, S. L. mediante acto (...), a cargo de un perito designado por esta honorable corte o por la entidad Tasaciones Exactas, S. R. L., a fin de determinar el valor real de mercado de los

inmuebles (...)"'. La parte recurrida (ahora recurrente) concluyó ante la alzada de la manera siguiente: "En cuanto al pedimento de peritaje solicitamos que se rechace por improcedente, mal fundada y carente de base legal. Plazo de 15 días para depositar escrito de conclusiones y: primero: Rechazar en todas sus partes el recurso de apelación interpuesto por la sociedad Cap Cana, S. A., mediante acto (...); de manera subsidiaria, en caso de que la sentencia de marras, vaya a ser revocada: De manera incidental: Primero: Declarar inadmisibles a Cap Cana, S. A. en su demanda en reducción y cancelación de hipoteca judicial definitiva, interpuesta en contra de Kendall Proyectos Inmobiliarios, S. L., mediante acto (...), de conformidad a los artículos 44 y siguientes de la Ley No. 834 de 1978 (...)"'.

(108) Es criterio de esta Corte de Casación que para que un medio de casación sea acogido, entre otros presupuestos es necesario que sea efectivo, es decir, que el vicio que se denuncia influya sobre la disposición atacada por el recurso; por ejemplo, se hace inoperante el medio de casación cuando el vicio que denuncia es extraño a la decisión atacada, o es extraño a las partes en la instancia en casación; así, cuando los medios de casación que sustentan el memorial se dirigen contra una cuestión que no guarda relación con la sentencia atacada resultan inoperantes, por lo que carecen de pertinencia y deben ser desestimados, ya que las violaciones a la ley que puedan dar lugar a casación deben encontrarse en la sentencia contra la cual se dirige el recurso.

(109) Del examen detenido de la sentencia recurrida y de los referidos alegatos, se advierte, que los agravios denunciados no guardan ninguna relación con la decisión que ahora es impugnada, puesto que la alzada decidió respecto de lo que estaba apoderada, a saber, un recurso de apelación interpuesto por la actual recurrida, en el que decidió acoger el pedimento de la apelante, ordeñando un informe pericial a realizarse por tres peritos expertos en el área de ingeniería, designado por el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores. En tales circunstancias, el medio deviene en inoperante, puesto que no guarda ninguna relación con lo juzgado por la corte *a qua* que conduzca a la casación de la sentencia impugnada, por tal razón el medio que se examina es inadmisibles y, por tanto, procede rechazar el presente recurso de casación.

(110) Al tenor del numeral 1 del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, en combinación con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, se permite la compensación en costas cuando ambas partes hayan sucumbido parcialmente en sus pretensiones, tal como sucede en la especie.

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, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 15 y 65 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 11 de febrero de 2009; 141 y 302 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Kendall Proyectos Inmobiliarios, S. L., contra la sentencia civil núm. 335-2017-SSEN-00065, de fecha 23 de enero de 2017, dictada por

la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas.

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

www.poderjudici