

SENTENCIA DEL 29 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 1

Sentencia impugnada:	Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Francisco de Macorís, del 25 de febrero de 2014.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Inmobiliaria La Hacienda, S. R. L.
Abogado:	Lic. Jesús del Carmen Méndez Sánchez.
Recurrido:	Adolfo Florentino Guaba Quezada.
Abogado:	Lic. Alejandro Manuel Bonilla Peña.

Jueza ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz.

En nombre de la República

Las SALAS REUNIDAS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competentes para conocer del segundo recurso de casación relacionado con el mismo punto, con sede en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, conformada por el magistrado Luis Henry Molina Peña quien la preside y los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, Pilar Jiménez Ortiz, Francisco Jerez Mena, Blas Rafael Fernández Gómez, Justiniano Montero Montero, Samuel A. Arias Arzeno, Napoleón Estévez Lavandier, Francisco A. Ortega Polanco, Fran Euclides Soto Sánchez, María G. Garabito Ramírez, Vanessa E. Acosta Peralta, Rafael Vásquez Goico, Anselmo Alejandro Bello F., y Moisés A. Ferrer Landrón; en fecha, 29 de abril de 2021, año 178 de la Independencia y año 158 de la Restauración dictan en audiencia pública la sentencia siguiente:

Con relación al recurso de casación contra la sentencia civil núm. 043-2014, dictada en fecha 25 de febrero de 2014, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, en atribuciones de corte de envío; interpuesto por la Inmobiliaria La Hacienda, S.R.L., sociedad comercial organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio y asiento social ubicado en la avenida Estrella Sadhalá núm. 200, plaza Milton, provincia Santiago, representada por su presidente, Miguel Andrés Gutiérrez Díaz; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. Jesús del Carmen Méndez Sánchez, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0147267-2, con su estudio profesional abierto en la avenida San Martín núm. 15, Distrito Nacional.

Parte recurrida en esta instancia, Adolfo Florentino Guaba Quezada, dominicano, mayor de edad, titular del pasaporte núm. 003541009-03, domiciliado y residente en los Estados Unidos de América; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. Alejandro Manuel Bonilla Peña, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 032-0013353-0, con su estudio profesional abierto en la calle El Guano núm. 28, residencial Jardines del Dorado II, primer nivel, provincia Santiago.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA LO SIGUIENTE:

En fecha 17 de octubre de 2014, la parte recurrente, por intermedio de su abogado, el Lcdo. Jesús del Carmen Méndez Sánchez, depositó en la secretaría general de esta Suprema Corte de Justicia, el memorial de casación en el cual propone el medio de casación que se indica más adelante.

En fecha 10 de diciembre de 2014, la parte recurrida, por medio de su abogado, el Lcdo. Alejandro Manuel Bonilla Peña, depositó ante la secretaría general de esta Suprema Corte de Justicia, su memorial en el que expone sus medios de defensa.

En fecha 28 de abril de 2015, la Procuraduría General de la República emitió la siguiente opinión: Único: Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley no. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces del fondo, “Dejamos al Criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación.

Para conocer del asunto fue fijada la audiencia pública de fecha 29 de enero de 2020, estando presentes los magistrados Luis Henry Molina Peña, presidente; Manuel R. Herrera Carbuccia, primer sustituto de presidente; Pilar Jiménez Ortiz, segundo sustituto de presidente, Samuel Amaury Arias Arzeno; Juez, Justiniano Montero Montero; Juez, Napoleón R. Estévez Lavandier; Juez, Francisco Antonio Jerez Mena; Juez, María G. Garabito Ramírez; Jueza, Francisco A. Ortega Polanco; Juez, Vanesa E. Acosta Peralta; Jueza, Manuel A. Read Ortiz; Juez, Moisés Ferrer Landrón; Juez, Rafael Vásquez Goico; Juez, Anselmo Alejandro Bello Ferreras; asistidos del secretario general, con la comparecencia de las partes asistidas de sus abogados, quedando el expediente en estado de fallo.

LAS SALAS REUNIDAS, LUEGO DE HABER DELIBERADO,

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia están apoderadas del recurso de casación interpuesto por la Inmobiliaria La Hacienda, S.R.L. contra la sentencia ya indicada, cuya parte recurrida es Adolfo Florentino Guaba Quezada, verificándose de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, lo siguiente:

Con motivo de una demanda en daños y perjuicios interpuesta por Adolfo Florentino Guaba Quezada contra la Inmobiliaria La Hacienda, S.R.L., producto de la ocupación y construcción ilegal sobre terrenos, la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial Santiago dictó la sentencia civil núm. 1028/2007, de fecha 16 de mayo de 2007, mediante la cual condenó a la Inmobiliaria La Hacienda, S.R.L al pago de RD\$2,000,000.00, a favor de Adolfo Florentino Guaba Quezada.

La Inmobiliaria La Hacienda, S.R.L. interpuso formal recurso de apelación principal y Adolfo Florentino Guaba Quezada interpuso formal recurso de apelación incidental contra la sentencia antes indicada, los cuales fueron decididos por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, mediante sentencia núm. 00361/2008, de fecha 6 de noviembre de 2008.

La indicada sentencia núm. 00361/2008 fue objeto de un recurso de casación interpuesto por Adolfo Florentino Guaba Quezada, emitiendo al efecto la Primera Sala de esta Suprema Corte de Justicia la sentencia núm. 895, de fecha 19 de septiembre de 2012, cuyo dispositivo es el siguiente:

Primero: Casa la sentencia civil número 00361/2008, de fecha seis (6) de noviembre de dos mil ocho (2008), dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, cuyo dispositivo aparece copiado en la parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Francisco de Macorís, en las mismas atribuciones; Segundo: Condena a la parte recurrida al pago de las costas del proceso, y ordena su distracción a favor y provecho del Lic. Alejandro Manuel Bonilla Peña, abogado del recurrente, por haberlas avanzado en su totalidad.

Por efecto de la referida casación, el tribunal de envío, la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, dictó la sentencia civil núm. 043-2014, en fecha 25 de febrero de 2014, ahora atacada en casación, cuyo dispositivo es el siguiente:

PRIMERO: Rechaza los medios de inadmisión planteados por la parte recurrida. SEGUNDO: Rechaza la prescripción de la acción, por las razones expuestas. TERCERO: Declara regulares y válidos los recursos de apelación principal e incidental en cuanto a la forma, interpuestos por ADOLFO FLORENTINO GUABA QUEZADA y la INMOBILIARIA LA HACIENDA C.POR A. respectivamente, por haber sido hechos de conformidad con la ley de la materia. CUARTO: En cuanto al fondo, la corte actuando por autoridad propia, modifica el ordinal “Quinto” de la sentencia recurrida y en consecuencia; QUINTO:

Condena a la INMOBILIARIA LA HACIENDA C. POR A., al pago de la suma de TRES MILLONES DE PESOS DOMINICANOS (RD\$3,000,000.00 a favor de el señor ADOLFO FLORENTINO GUABA QUEZADA, como justa reparación de los daños morales y materiales sufridos como consecuencia de la falta atribuida a la empresa. SEXTO: Condena a la INMOBILIARIA LA HACIENDA C. POR A., al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del Licenciado Alejandro Manuel Bonilla Peña, abogado que afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Contra la sentencia descrita en el literal anterior, la Inmobiliaria La Hacienda, S.R.L. interpuso un segundo recurso de casación ante las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia, el cual se decide mediante el presente fallo.

En su memorial de casación la recurrente propone como único medio de casación: *Violación a la ley.*

Para sostener el medio de casación invocado, la parte recurrente alega, en síntesis, que la corte *a qua* casi en todos sus considerandos, le atribuye a Adolfo Florentino Guaba Quezada la condición de propietario de la porción de terreno ubicada dentro de la Parcela núm. 742, del Distrito Catastral 8, del municipio y provincia de Santiago con una extensión superficial de 712 metros cuadrados, basado en una fotocopia simple del certificado de título y no mediante el depósito de una certificación de estado jurídico incurriendo en una franca violación del artículo 92 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario que dispone que “El estado jurídico del inmueble y la vigencia del duplicado del Certificado de Título se acredita mediante una certificación oficial emitida por el Registro de Títulos correspondiente”, por lo que el hoy recurrido en ninguna fase del proceso estableció su calidad de propietario de la porción de terreno de que se trata, conforme a la ley. Además, dicho documento no debió ser ponderado por la alzada debido a que las fotocopias no hacen prueba.

Por su parte, la parte recurrida en su memorial de defensa se defiende del referido medio expresando, en síntesis, la corte *a qua* en el último considerando de la página 12 y siguiente de la sentencia impugnada, motiva con todo lujo de detalle el medio de violación planteado en el recurso de que se trata (falta de calidad); además, al momento de presentar el depósito de documentos por ante la secretaria de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, fue presentada la fotocopia del Título de propiedad con la nota de “visto el original”, es decir, que el original de dicho Certificado de Título fue presentado y visado por dicho tribunal.

Análisis del medio de casación:

Del único medio de casación, resulta que la recurrente alega que Adolfo Florentino Guaba Quezada no estableció su calidad de propietario en ninguna fase del proceso, ya que se ha limitado únicamente a depositar una fotocopia simple del certificado de título que supuestamente ampara sus derechos en la parcela de que se trata, por lo que la corte *a qua* incurrió en violación de los artículos 92 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y 44 de la Ley núm. 834.

Que, de la lectura de la sentencia impugnada, estas Salas Reunidas han podido verificar que para rechazar el medio de inadmisión planteado por la actual recurrente -entonces apelante principal- sobre la calidad de Adolfo Florentino Guaba Quezada, la corte *a qua* se fundamentó en lo siguiente: (...) *en lo que respecta a la condición de propietario, en el expediente del presente caso, figura depositado fotocopia del certificado de título, constancia del dueño, registrado en el libro No. 156, folio No. 11-Bis, expedido por el Registro de Títulos de Santiago, donde se declara al señor ADOLFO FLORENTINO GUABA QUEZADA, copropietario conjuntamente con los señores Gilberto Manuel e Irene Altagracia Guaba Quezada, investido con el derecho de propiedad de una porción de terreno dentro de la parcela No. 742, del Distrito Catastral No. 8 del municipio y Provincia de Santiago, Sección Pontezuela al medio (...) el hecho de que el certificado de título, constancia del dueño, expedido por el Registro de Títulos de Santiago haya sido depositado en fotocopia, como ha ocurrido, no ha lugar a la exclusión de dicho documento, ni tampoco a que el mismo no sea valorado como medio de prueba, por la única condición de que se trata de una fotocopia, pues el documento o acto de que se trata no ha sido atacado de falsedad, ni se ha expresado que se dude de su autenticidad, como tampoco se ha requerido el depósito del original del mismo, lo que lleva*

a la Corte a concluir que dicho documento debe ser valorado en esta instancia. (...) del contenido del certificado de título, constancia, libro No. 156, folio No. 11-Bis, expedido por el Registro de Títulos de Santiago que reposa en el expediente, se desprende la calidad del recurrido y recurrente incidental señor ADOLFO GUABA QUEZADA, al estar investido con el derecho de propiedad de una porción dentro de la parcela No.742 del Distrito Catastral No. 8 del municipio y Provincia de Santiago, Sección Pontezuela al medio, conjuntamente con los señores Gilberto Manuel E Irene Altagracia Guaba Quezada. (...) Que por lo expuesto procede rechazar la inadmisibilidad fundada en la falta de calidad propuesta por el recurrente.

Que, de las motivaciones proporcionadas por la corte *a qua* para rechazar el medio de inadmisión presentado por la hoy recurrente, se evidencia que la copia del certificado de título expedido por el Registro de Títulos de Santiago fue depositada en fotocopia, y que a su vez, no se evidencia que dicho documento haya sido atacado en falsedad, ni que se haya dudado de su autenticidad, razones que llevaron a la alzada a valorar dicho documento en su justa dimensión.

Que, ha sido juzgado por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, criterio que comparten estas Salas Reunidas, que “los jueces del fondo pueden estimar plausible el valor probatorio de las fotocopias si la contra parte no invoca su falsedad, sino que se limita a restarle eficacia a su fuerza probatoria, sin negar su autenticidad intrínseca”. Que, en ese tenor, contrario a lo argumentado por la parte recurrente, una revisión de la sentencia impugnada, revela que la alzada hizo una correcta aplicación del derecho, toda vez que los jueces del fondo no pueden descartar pura y simplemente un documento por tratarse de una fotocopia, sobre todo, si como en la especie, la parte contra quien se dirige el documento no lo ha atacado en falsedad, siendo su obligación, en caso de que tuviere alguna duda sobre la autenticidad del documento, disponer el depósito del original del documento a los fines de confrontación. Que a lo anterior se suma que la corte no solo tomó en cuenta el documento en fotocopias, sino que ponderó además otros documentos que avalaban el contenido de la fotocopia cuestionada, tales como el oficio del abogado del estado y el informe del agrimensor contratado.

Que, por consiguiente, a la parte recurrente no invocar, ante el tribunal de segundo grado, la falsedad de la fotocopia, sino limitarse solo a restarle eficacia a su fuerza probatoria, sin negar su autenticidad intrínseca, esta Corte de Casación es de criterio que al juzgar en la forma en que lo hizo la alzada no incurrió en el vicio denunciado, de manera que procede desestimar el medio analizado y con ello, el presente recurso de casación.

Que, por aplicación del artículo 65, numeral 1 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, procede condenar a la parte sucumbiente al pago de las costas del procedimiento.

Por todos los motivos expuestos, las SALAS REUNIDAS 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, 2, 5, 6, 11, 13, 15 y 65 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 11 de febrero de 2009, FALLAN:

PRIMERO: RECHAZAN el recurso de casación interpuesto por Inmobiliaria La Hacienda, S.R.L., contra la sentencia civil núm. 043-2014, dictada en fecha 25 de febrero de 2014, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENAN a la parte recurrente al pago de las costas procesales.

Firmado: Luis Henry Molina Peña, Manuel R. Herrera Carbuccia, Pilar Jiménez Ortiz, Francisco Jerez Mena, Blas Rafael Fernández Gómez, Justiniano Montero Montero, Samuel A. Arias Arzeno, Napoleón Estévez Lavandier, Francisco A. Ortega Polanco, Fran Euclides Soto Sánchez, María G. Garabito Ramírez, Vanessa E. Acosta Peralta, Rafael Vásquez Goico, Anselmo Alejandro Bello F., y Moisés A. Ferrer Landrón.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la sentencia que antecede fue dada y firmada por los jueces que figuran en la estampa de firma electrónica, en

la fecha arriba indicada.

La presente copia se expide en Santo Domingo, Distrito Nacional, hoy día 27 de abril del 2021, para los fines correspondientes. Exonerada de pagos de recibos y sellos de impuestos internos.

(Firmado) César José García Lucas, Secretario General

www.poderjudicia