
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 8 de marzo de 1999.

Materia: Civil.

Recurrentes: Felipe Rodríguez Martínez y María Cedano.

Abogados: Dr. Bienvenido Leonardo G., y Lic. Nicolás R. Herasme Peña.

Recurrido: Hans Elert Appelqvist.

Abogados: Dres. José Espiritusanto Guerrero y Ezequiel Peña Espiritusanto.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Casa.

Audiencia pública del 28 de febrero de 2017.

Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por los señores Felipe Rodríguez Martínez y María Cedano, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 19340 y 41236, serie 28 respectivamente, domiciliados y residentes en la ciudad de Salvaleón de Higüey, provincia de La Altagracia, contra la sentencia civil núm. 152-99, de fecha 8 de marzo de 1999, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Nicolás R. Herasme Peña, por sí y por el Dr. Bienvenido Leonardo G., abogado de la parte recurrente, Felipe Rodríguez Martínez y María Cedano;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. José Espiritusanto Guerrero, por sí y por el Dr. Ezequiel Peña Espiritusanto, abogados de la parte recurrida, Hans Elert Appelqvist;

Oído el dictamen del procurador general de la República, el cual termina: “Que procede declarar inadmisibles el presente recurso de casación por los motivos expuestos precedentemente” (sic);

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 11 de mayo de 1999, suscrito por el Dr. Bienvenido Leonardo G., abogado de la parte recurrente, Felipe Rodríguez Martínez y María Cedano, en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 2 de junio de 1999, suscrito por los Dres. José Espiritusanto Guerrero y Ezequiel Peña Espiritusanto, abogados de la parte recurrida, Hans Elert Appelqvist;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana es signataria las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997, los artículos 1, 20 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 19 de diciembre de 2008;

La CORTE, en audiencia pública del 7 de febrero de 2001, estando presentes los magistrados Rafael Luciano

Pichardo, presidente; Margarita Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Eglys Margarita Esmurduc y Julio Genaro Campillo Pérez, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 21 de febrero de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, en funciones de presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, y a los magistrados Martha Olga García Santamaría y José Alberto Cruceta Almánzar, jueces de esta sala, para integrarse a esta en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926-35, de fecha 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294-40, de fecha 20 de mayo de 1940, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, revelan que: a) con motivo de la demanda en nulidad de contrato de venta incoada por el señor Hans Elert Appelqvist, contra el señor Felipe Rodríguez Martínez; y la demanda en intervención voluntaria de la señora María Cedano, la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, dictó el 6 de septiembre de 1994, la sentencia sin número, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** RATIFICA el defecto pronunciado en audiencia en contra de la parte demandada, por falta de concluir, no obstante haber sido legalmente citada; **SEGUNDO:** RECHAZA las conclusiones de la parte interviniente voluntaria, por improcedentes y mal fundadas; **TERCERO:** ACOGE las conclusiones presentadas en audiencia por la parte demandante, por ser justas y reposar en pruebas legales; y en consecuencia: A) DECLARA buena y válida la presente demanda por haber sido hecha de conformidad con la Ley; B) DECLARA nulo y sin ningún efecto jurídico el acto de venta de fecha 20 de julio de 1993, suscrito entre los señores FELIPE RODRÍGUEZ MARTÍNEZ y NULFA ARECHE, vendedores, y CARMEN JIMÉNEZ DE CASTILLO, compradora, cuyo objeto es el inmueble siguiente: “El solar No. 16, Manzana No. 119, del Distrito Catastral No. 11 del municipio de Higüey, con una extensión superficial de Doscientos un (201) Metros Cuadrados, y sus mejoras consistentes en una casa construida de bloques, techada de concreto, piso de cemento, con todas sus dependencias y anexidades, y con los linderos siguientes: al Norte: solar No. 17; al Sur: la calle; al Este: solar No. 15; al Oeste: calle José A. Santana; amparado en el Certificado de Título No. 93-100”, y legalizado dicho acto de venta por el DR. MANUEL JOAQUÍN PATRICIO GUERRERO, Notario Público de los del numero para el municipio de Higüey, por haber sido hecho en fraude a los derechos del demandante, señor HANS ELERT APPELQVIST; y en consecuencia, se declaran nulos, además, todos los actos de ventas que se hayan realizado con posterioridad al descrito precedentemente y que hayan tenido por objeto el mismo inmueble en cuestión, por carecer de base legal; **CUARTO:** ORDENA al Registrador de Títulos del Departamento del Seíbo, la cancelación inmediata del Certificado de Título No. 94-38, expedido a favor de la señora MARÍA CEDANO en fecha 9 de febrero del año 1994; y en consecuencia, Ordena también a dicho funcionario el mantenimiento del inmueble de referencia en el estado en que se encontraba en fecha 15 de septiembre de 1993, fecha en que se inició la litis entre los señores FELIPE RODRÍGUEZ MARTÍNEZ y HANS ELERT APPELQVIST, o lo que es lo mismo, mantener el indicado inmueble registrado a favor de los señores FELIPE RODRÍGUEZ MARTÍNEZ y NULFA ARECHE; Ordenar a dicho funcionario, además, la Cancelación de cualquier otro Certificado de Título que se haya expedido a favor de cualquier persona con posterioridad al expedido a favor de la señora MARÍA CEDANO; **QUINTO:** ORDENA la ejecución inmediata, provisionalmente y sin fianza, de la presente sentencia, no obstante cualquier recurso que contra la misma se interponga; **SEXTO:** COMISIONA al ministerial MANUEL DE JESÚS GUERRERO, Alguacil Ordinario de este Tribunal, para la notificación de la presente sentencia; **SÉPTIMO:** CONDENA al señor FELIPE RODRÍGUEZ MARTÍNEZ al pago de las costas, con distracción y provecho de las mismas a favor de los DRES. JOSÉ ESPIRITUSANTO GUERRERO y EZEQUIEL PEÑA ESPIRITUSANTO, abogados que afirman haberlas avanzado en su totalidad”; b) no conformes con dicha decisión los señores Felipe Rodríguez Martínez y María Cedano, interpusieron formales recursos de apelación contra la referida sentencia, mediante los actos núms. 340-94, de fecha 21 de septiembre de 1994 y 360-94, de fecha 7 de octubre de 1994, instrumentados por el ministerial Félix A. Villavicencio, alguacil ordinario del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, en ocasión de los cuales la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, dictó el 8 de marzo de 1999, la sentencia civil núm. 152-99, hoy recurrida en casación, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** Se Declara bueno y válido en la forma el recurso de apelación principal contenido en el acto No. 340/94 del Alguacil Félix Villavicencio de fecha 21 de Septiembre

de 1994 por haber sido intentado en tiempo hábil y con sujeción a los modismos procedimentales sancionados al efecto; **SEGUNDO:** Se Desestima y declara irrecible la apelación incidental vertido en el acto No. 360/94 del Alguacil Félix Villavicencio del 7 de Octubre de 1997 (sic) por los motivos expuestos precedentemente; **TERCERO:** Se Rechazan en todas sus partes las conclusiones de la parte intimante; Se acogen las de la parte intimada y en consecuencia, se confirma íntegramente la sentencia apelada; **CUARTO:** SE Condena a los Señores, Felipe Rodríguez Martínez y María Cedano, al pago de las costas, distrayéndolas a favor y provecho de los Dres. José Espiritusanto Guerrero y Ezequiel Peña Espiritusanto, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que la parte recurrente propone en su memorial de casación los siguientes medios de casación: **“Primer Medio:** Violación al artículo 7 de la Ley 1542, sobre Registro de Tierras de fecha 7 de noviembre del 1947; **Segundo Medio:** Falsa aplicación de los artículos 1134, 1135, 1167 y 1315 del Código Civil, artículos 141, 130 y 133 del Código de Procedimiento Civil; **Tercer Medio:** Falta de Base legal; y **Cuarto Medio:** Falta de motivos y violación al derecho de defensa;

Considerando, que la parte recurrida solicita que sea declarado nulo el acto de emplazamiento marcado con el núm. 260-99, de fecha 13 de mayo del 1999, del ministerial Huáscar H. Villegas G., ordinario del Distrito Judicial de la Altigracia, por no cumplir con los requisitos legales exigidos a pena de nulidad en el artículo 6 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, pues no contiene el domicilio de los recurrentes, el abogado constituido no hizo elección de domicilio en la ciudad de Santo Domingo, como manda la ley, por ser allí donde está el tribunal que conocerá del recurso en cuestión, el alguacil actuante no indica a qué tribunal pertenece y tampoco se hace constar en dicho acto el domicilio del alguacil;

Considerando que si bien en el acto cuya nulidad se alega aportado ante esta Corte de Casación no se realizan ningunas de las menciones exigidas a pena de nulidad por el artículo 6 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, señaladas por la parte recurrida, dicha nulidad es de forma y, por lo tanto, está sometida al régimen de los artículos 35 y siguientes de la Ley núm. 834 de 1978, los cuales imponen al proponente de la excepción aportar la prueba del agravio que la irregularidad causante de la nulidad le haya ocasionado; que los jueces no pueden suplir de oficio el agravio que pueda causar la irregularidad del acto a su destinatario, cuando este último no invoca ni justifica agravio alguno a su derecho de defensa; que no obstante las irregularidades invocadas, el acto de emplazamiento cumplió con su cometido, pues llegó a manos de la parte recurrida, ya que dicha parte pudo defenderse del presente recurso de casación, por lo que resulta necesario concluir que no causaron ningún agravio y en consecuencia, procede desestimar la pretensión incidental presentada por la parte recurrida;

Considerando, que en el desarrollo de su primer medio de casación, la parte recurrente alega, que la corte a qua violó las disposiciones del artículo 7 de la Ley núm. 1542, sobre Registro de Tierras, que dispone la competencia de la jurisdicción inmobiliaria para dirimir las acciones que involucren un derecho de propiedad inmobiliaria; que la jurisprudencia se ha pronunciado en innumerables ocasiones en el sentido de la exclusiva competencia del Tribunal de Tierras, para cuando esté involucrado un derecho de propiedad debidamente registrado y exista una litis, lo que constituye una regla de orden público;

Considerando, que de la revisión del fallo impugnado y de los documentos a que él se refiere, se pueden retener los siguientes elementos fácticos: a) que el señor Felipe Rodríguez Martínez, prometió en venta el solar núm. 16, manzana 119 D. C. núm. 1, del municipio de Higüey al señor Hans Elert Appelqvist, mediante contrato de fecha 15 de enero del 1993; b) que el señor Hans Elert Appelqvist, demandó la nulidad del referido contrato, la devolución del dinero pagado y la reparación de los daños y perjuicios sufridos, sustentado en que el señalado inmueble le había sido ofrecido en venta a pesar de que no era el propietario absoluto del inmueble, demanda que fue acogida por el tribunal de primer grado apoderado, mediante sentencia del 8 de julio de 1994, que declaró nulo el contrato de promesa de venta citado, la devolución de ciento cincuenta mil pesos dominicanos (RD\$150,000.00) que habían sido pagados por el comprador y una indemnización a su favor por la suma de trescientos mil pesos dominicanos (RD\$300,000.00); c) que en virtud de esta sentencia el señor Hans Elert Appelqvist, inscribió oposición a venta, hipoteca judicial provisional, permutas o cualquier otra transferencia respecto del inmueble en litis, en fecha 22 de septiembre de 1993, ante el Registro de Títulos de Higüey, provincia

Altagracia; d) que el señor Felipe Rodríguez Martínez, recurrió en apelación la sentencia dictada el 8 de julio de 1994, emitiéndose la sentencia núm. 581-98, el 30 de octubre de 1998, que pronunció el descargo puro y simple del recurso; e) en virtud de esta decisión el señor Hans Elert Appelqvist, convirtió en definitiva la hipoteca provisional inscrita sobre el inmueble litigioso; f) en fecha 20 de julio de 1993, los señores Felipe Rodríguez Martínez y Nulfa Areche, vendieron el referido inmueble a la señora Carmen Jiménez de Castillo; g) en fecha 2 de febrero del 1994, la señora Carmen Jiménez de Castillo, vendió el referido inmueble a la señora Josefina Rivera, y en la misma fecha esta última transfirió su derecho de propiedad a la señora María Cedano, quien figura como propietaria del inmueble en el certificado de título núm. 94-38, expedido el 9 de febrero de 1994, por el Registro de Títulos del Departamento de El Seibo; h) que ante estas circunstancias el señor Hans Elert Appelqvist, demandó en nulidad el contrato de venta de fecha 20 de julio de 1993, suscrito a favor de Carmen Jiménez de Castillo, así como los subsiguientes contratos antes descritos, sustentado en que se efectuaron dichas ventas, no obstante haber inscrito acto de oposición a venta, hipoteca, permutas o cualquier otra transferencia respecto del referido inmueble; i) que en dicha acción intervino voluntariamente la señora María Cedano, quien figuraba como propietaria del inmueble en el certificado de título, resultando la sentencia de fecha 6 de septiembre de 1994, que acogió la demanda, declaró nulo y sin ningún efecto jurídico el acto de venta de fecha 20 de julio de 1993 y los demás actos de venta posteriores, ordenó al Registrador de Títulos del Departamento de El Seibo, la cancelación inmediata del certificado de títulos núm. 94-38, expedido a favor de la señora María Cedano, el 9 de febrero de 1994, ordenó además, mantener el inmueble en el estado en que se encontraba en fecha 15 de septiembre de 1993, fecha en que se inició la litis entre los señores Felipe Rodríguez Martínez y el señor Hans Elert Appelqvist; j) que dicha decisión fue recurrida en apelación, tanto por el señor Felipe Rodríguez Martínez, como por María Cedano, recursos decididos mediante sentencia núm. 152-99, del 8 de marzo de 1999, por la cual fueron rechazados, fallo ahora recurrido en casación;

Considerando, que para sustentar su decisión la corte a qua expresó: “ que tangencialmente los hoy apelantes pretenden sustraer de esta Corte la litis que los envuelve con el señor Hans Elert Appelqvist, al hacer referencia en uno de los atendidos del acto núm. 340-94 de fecha 21 de septiembre de 1994, al artículo 7 de la Ley núm. 1542 de fecha 7 de noviembre de 1947, queriendo dejar entrever una supuesta incompetencia por tratarse de una litis sobre terreno registrado; que como en la especie de lo que se trata es de garantizar la permanencia del inmueble en cuestión dentro del patrimonio del señor Felipe Rodríguez Martínez, resulta impropio sugerir el concurso de una litis sobre terreno registrado, puesto que como ha quedado establecido, no se discute en el caso de la especie el derecho de propiedad”;

Considerando que, si bien, el artículo 7, numeral 4 de la Ley núm. 1542-47, sobre Registro de Tierras, aplicable en la especie establecía que el Tribunal de Tierras tenía competencia exclusiva para conocer “...4° de las litis sobre derechos registrados”, en virtud de lo cual es competente para conocer los conflictos relativos a los derechos registrados que persiguen la inscripción de un derecho de propiedad o la cancelación de una inscripción realizada por el Registrador de Títulos, resulta que en este caso se trató de una demanda tendente a declarar la nulidad de una convención, por lo que constituye una acción personal y no real y está comprendida en las atribuciones de la jurisdicción civil ordinaria; que por lo tanto, la corte a qua actuó correctamente, al examinar su competencia y la naturaleza de la demanda, no incurriendo en la violación denunciada, por lo que procede rechazar del medio examinado;

Considerando, que en el desarrollo del primer aspecto de su segundo medio de casación, la parte recurrente alega, que la demanda original estaba fundamentada en los artículos 1134, 1135, 1167 y 1599 del Código Civil, así como los artículos 130, 133, 149, 150 y 156 del Código de Procedimiento Civil, sin embargo, la jurisdicción de alzada hizo uso de artículos adicionales del Código Civil, que no figuraban en la sentencia apelada y omitió otros del Código de Procedimiento Civil;

Considerando, que los jueces de la alzada no están obligados a sustentar su decisión en los mismos textos legales utilizados por los jueces de primer grado, en razón de que en virtud del efecto devolutivo de la apelación vuelven a conocer la demanda original en cuanto a los hechos y en cuanto al derecho, pudiendo incluso otorgarle a los hechos la calificación jurídica que corresponda aunque sea distinta a la conferida en primera instancia, por lo

que lo alegado por la parte recurrente en este aspecto no constituye por sí solo un vicio que de lugar a la casación de la sentencia impugnada; que, en todo caso tomando en cuenta que el objeto de la demanda inicial era la anulación de varios contratos de venta sucesivos relativos al inmueble hipotecado por el demandante, es evidente que los textos legales utilizados por la alzada para sustentar su decisión son aplicables al caso de la especie, ya que por una parte se refieren a la prueba y efectos de las obligaciones (artículos 1134, 1135, 1167 y 1315 del Código Civil) y por otra parte se refieren al pago de las costas procesales y a la redacción de las sentencias (artículos 130, 133 y 141 del Código de Procedimiento Civil), por lo que procede rechazar el aspecto examinado;

Considerando, que en el desarrollo del segundo aspecto de su segundo medio y tercer medio de casación, reunidos por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega que la corte incurrió en una falsedad al rechazar sus supuestas conclusiones en el ordinal tercero del dispositivo de la sentencia atacada puesto que en realidad aquella decisión fue dictada en defecto de los recurrentes “por las razones explicadas en los documentos 8, 9 y 10, anexos al presente recurso”; que, en efecto, los recurrentes no pudieron comparecer a la audiencia del 28 de diciembre de 1999, debido a que fueron irregularmente citados en la secretaría de la corte de apelación al tenor del acto núm. 283-98, contentivo de la notificación de la sentencia de reapertura de debates dictada el 6 de noviembre de 1998;

Considerando, que del contenido de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella hace referencia se advierte lo siguiente: a) que por ante la corte a qua se celebró una audiencia el 9 de enero de 1995, a la cual solo compareció Hans Elert Appelqvist y requirió, a través de su abogado representante, que se pronunciara el defecto de su contraparte y se descargara pura y simplemente de las apelaciones interpuestas; b) en fecha 17 de enero de 1995, Felipe Rodríguez y María Cedano, solicitaron la reapertura de los debates sobre la base de que su contraparte no le había dado el correspondiente avenir para comparecer a la audiencia celebrada; c) la corte acogió dicha solicitud mediante sentencia núm. 615-98, del 6 de noviembre de 1998, ordenando la reapertura y disponiendo que la parte más diligente procure la fijación de la audiencia; d) en fecha 17 de diciembre de 1998, los abogados constituidos por Hans Elert Appelqvist comunicaron la indicada sentencia a los abogados de Felipe Rodríguez y María Cedano, Dres. Bienvenido Leonardo Guerrero, Ramón Abreu y Manuel Joaquín Patricio Guerrero, y los citaron a comparecer a la audiencia fijada para el 28 de diciembre del 1998, por ante la corte a qua, mediante acto núm. 283-98, notificado en la secretaría de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, donde tenían su domicilio ad hoc los abogados requeridos según se afirma en dicho acto; e) en la audiencia celebrada el 28 de diciembre de 1998 por la corte a qua se presentó la Dra. Isabel Santana Nuñez, actuando por sí y por los Dres. Ramón Abreu, Manuel Joaquín Patricio y Bienvenido Leonardo Guerrero, en representación de ambos apelantes, Felipe Rodríguez y María Cedano, quien concluyó solicitando que fueran acogidos sus respectivos recursos y que sea revocada la sentencia apelada; f) que seguidamente concluyó el abogado representante de Hans Elert Appelqvist, tras lo cual la corte se reservó el fallo; g) que mediante el ordinal tercero de la sentencia impugnada, la corte rechazó las conclusiones de los apelantes, acogió las de la parte apelada y confirmó íntegramente la sentencia objeto de su recurso;

Considerando, que según criterio constante de esta jurisdicción, la prueba que una sentencia hace de todo su contenido cuando ha sido dictada de conformidad con las formalidades prescritas por la ley, no puede ser abatida por las simples afirmaciones de una parte interesada porque es de principio que la sentencia, como expresión de la función jurisdiccional del Estado, es un acto auténtico que se basta a sí mismo y hace plena fe de sus enunciaciones^[1]; que los documentos que se depositaron conjuntamente con el presente recurso de casación a que hace referencia la parte recurrente en el aspecto y medio examinados son la sentencia núm. 615-98, antes descrita, mediante la cual la corte ordenó la reapertura de los debates solicitada por la parte recurrente, el acto núm. 512-98, instrumentado el 30 de diciembre de 1998, por el ministerial Antolín José Cedeño Santana, alguacil ordinario de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, mediante el cual Felipe Rodríguez Martínez, le notificó dicha sentencia a Hans Elert Appelqvist y una instancia de solicitud de fijación de audiencia suscrita por Bienvenido Leonardo Guerrero, ninguno de los cuales hace prueba en contrario a lo establecido por la corte en el fallo impugnado sobre la comparecencia de los recurrentes a la última audiencia celebrada el 28 de diciembre del 1998; que, incluso se aportó en casación una copia certificada por la secretaria del acta manuscrita levantada en la referida audiencia cuyo contenido guarda consonancia con lo consignado en la

sentencia impugnada, lo que evidencia que el aspecto y medio examinados carecen de fundamento y deben ser desestimados;

Considerando, que en el desarrollo de su cuarto y último medio de casación, la parte recurrente argumenta que la jurisdicción de alzada estaba obligada a sopesar los hechos, y lo que es más importante los documentos que avalaban el recurso de apelación, por razones más que justificadas, por el carácter de la incompetencia y la no puesta en causa de la señora Nulfa Areche, quien le vendió a la señora María Cedano, por lo que la alzada incurrió con su decisión en una violación evidente del derecho de propiedad y de defensa de la adquirente de buena fe, señora María Cedano;

Considerando, que respecto de la excepción de incompetencia sostenida por la parte recurrente, ya ha sido objeto de estudio, verificándose que la corte no incurrió en ningún vicio en este aspecto de su decisión, por lo que resulta innecesario examinarlo nuevamente; que no consta en la sentencia impugnada, ni en los actos de apelación principal e incidental que la parte recurrente haya planteado a la corte a qua ninguna pretensión relativa a la no puesta en causa de la señora Nulfa Areche; ha sido juzgado que para que un medio de casación sea admisible, es preciso que los jueces del fondo hayan sido puestos en condiciones de conocer los hechos que le sirven de base a los agravios formulados por la parte recurrente, lo que no ha ocurrido en el presente caso, por lo que se trata de un medio nuevo, inadmisibles en casación por no tratarse de una cuestión de orden público;

Considerando, que a pesar de la improcedencia de los medios planteados por la parte recurrente resulta que, ha sido establecido por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, en su rol casacional, que para ejercer válidamente una acción en justicia es necesario que quien la intente justifique un interés con las características de ser legítimo, nato y actual, pudiendo el juez, una vez comprobada su ausencia, declarar, aún de oficio, la inadmisibilidad de su acción, de conformidad con las disposiciones establecidas por los artículos 44 y 47 de la Ley núm. 834-78, del 15 de julio de 1978;

Considerando, que según consta en la sentencia impugnada, el señor Hans Elert Appelqvist, pretendía que se declara la nulidad de un acto de venta suscrito por los señores Felipe Rodríguez Martínez y Nulfa Areche, a favor de una tercera que a su vez cedió sus derechos y que finalmente terminó en manos de la señora María Cedano, ahora también recurrente, sustentado en que no obstante el demandante poseer un crédito garantizado con una hipoteca judicial inscrita sobre el bien vendido, así como una oposición a venta, dichas ventas fueron realizadas con el único interés de distraer el inmueble del patrimonio de su deudor;

Considerando, que el señor Hans Elert Appelqvist, no poseía un interés legítimo para intentar la acción en nulidad de contrato, en primer lugar, porque no formaba parte de ninguna de las convenciones cuya nulidad demandó, con lo que se situaba en una condición de tercero ajeno a sus condiciones y estipulaciones, conforme al principio de la relatividad de los contratos o más bien "Res inter Alios Acta", consagrado por el artículo 1165 del Código Civil; que en segundo lugar, lo que justifica la demanda en nulidad interpuesta en la especie, es la inscripción de una hipoteca judicial sobre el inmueble la cual subsiste a pesar de la venta y transferencia del derecho de propiedad sobre el inmueble al tenor de las disposiciones consagradas en el artículo 2114 del Código Civil, que dispone: "La hipoteca es un derecho real sobre los inmuebles que están afectos al cumplimiento de una obligación. Es por su naturaleza indivisible, y subsiste por entero sobre todos los inmuebles afectados, sobre cada uno y sobre cada parte de los mismos. Sigue a dichos bienes en cualesquiera manos a que pasen", de suerte que las sucesivas ventas efectuadas no afectaban su derecho real inscrito;

Considerando, que era obligación de la jurisdicción de alzada observar en base a los documentos que le fueron aportados, si las pretensiones del señor Hans Elert Appelqvist, estaban sustentadas en un interés genuino, lo cual omitió valorar dicho tribunal, motivo por el cual, procede acoger el presente recurso de casación y casar la sentencia impugnada, pero no por los medios invocados por la parte recurrente, sino por los motivos suplidos de oficio por esta Corte de Casación;

Considerando, que de conformidad con el artículo 20 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación: "La Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso...", razón por la que el

presente proceso será enviado a una jurisdicción distinta de la que emanó la sentencia impugnada;

Considerando, que conforme al artículo 65, numeral 3 de la Ley núm. sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, tal como sucede en la especie, razón por la cual procede compensar las costas del procedimiento.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 152-99, dictada en fecha 8 de marzo de 1999, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo se copia en la parte anterior del presente fallo, envía el asunto en las mismas atribuciones civiles, por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo; **Segundo:** Compensa las costas.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 28 de febrero de 2017, años 174º de la Independencia y 154º de la Restauración.

Firmado: Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena. Cristiana A. Rosario, Secretaria 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, Secretaria General, que certifico.