
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Francisco de Macorís, del 10 de agosto de 2004.

Materia: Civil.

Recurrente: María del Carmen Vanderhorst.

Abogado: Dr. Bienvenido Amaro.

Recurridos: Luis Adolfo Santana y Luis Antonio Santana Peralta.

Abogado: Lic. José la Paz Lantigua.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 30 de agosto 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 María del Carmen Vanderhorst, dominicana, casada, mayor de edad, negociante y de oficios domésticos, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 056-0021575-9, domiciliada y residente en la avenida de Los Mártires núm. 15, de la ciudad de San Francisco de Macorís, provincia Duarte, contra la sentencia civil núm. 147-04, de fecha 10 de agosto de 2004, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del magistrado procurador general de la República, el cual termina: "Que procede rechazar el recurso de casación interpuesto por la Sra. María del Carmen Vanderhorst, contra la sentencia de fecha 10 de agosto de 2004, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, por las razones expuestas";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 26 de noviembre de 2004, suscrito por el Dr. Bienvenido Amaro, abogado de la parte recurrente, María del Carmen Vanderhorst, en el cual se invocan los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 11 de enero de 2005, suscrito por el Licdo. José la Paz Lantigua, abogado de la parte recurrida, Luis Adolfo Santana y Luis Antonio Santana Peralta;

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 del 10 de julio de 1997, los artículos 1 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 13 de septiembre de 2005, estando presentes los magistrados Rafael

Luciano Pichardo, presidente; Margarita Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 21 de agosto de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, y a los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez y Pilar Jiménez Ortiz, 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 del 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 en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere consta: a) que con motivo de una demanda en desalojo interpuesta por los señores Luis Adolfo Santana y Luis Antonio Santana Peralta, contra la señora María del Carmen Vanderhorst, la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Duarte, dictó el 28 de octubre de 2003, la sentencia civil núm. 132-03-01504, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** Se declara buena y válida la presente demanda en Desalojo intentada por LUIS ADOLFO SANTANA y DR. LUIS ANTONIO SANTANA PERALTA, en contra de la señora MARÍA DEL CARMEN VANDERHORST, en cuanto a la forma; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo se ordena el desalojo inmediato del solar No. 2295 ubicado en la avenida de los Mártires No. 15 de esta ciudad de San Francisco de Macorís, la cual se encuentra ocupada por la señora MARÍA DEL CARMEN VANDERHORST, o de cualquier otra persona que se encuentre ocupando dicho inmueble; **TERCERO:** Se rechaza la solicitud de condenación al pago de astreinte por improcedente; **CUARTO:** Se rechaza el pedimento de la parte demandante referente a que se ordene a las autoridades oficiales prestar auxilio de la fuerza pública en virtud de los motivos expuestos; **QUINTO:** Se rechaza la solicitud de ordenar la ejecución provisional de la presente sentencia por no estar el caso de la especie beneficiado con la ejecución provisional de pleno derecho; **SEXTO:** Se condena a la parte demandada señora MARÍA DEL CARMEN VANDERHORST, al pago de las costas, ordenando su distracción a favor y provecho del LIC. JOSÉ LA PAZ LANTIGUA, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte”; b) no conforme con dicha decisión la señora María del Carmen Vanderhorst interpuso formal recurso de apelación contra la sentencia antes indicada, mediante acto núm. 172, de fecha 30 de marzo de 2004, instrumentado por el ministerial Pedro López, alguacil de estrados de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Duarte, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia civil núm. 147-04, de fecha 10 de agosto de 2004, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** Declara regular y válido el presente recurso de apelación en cuanto a la forma; **SEGUNDO:** Rechaza la excepción de incompetencia, medio de inadmisión y solicitud de peritaje solicitado por la recurrente por improcedentes e infundados; **TERCERO:** Condena a MARÍA DEL CARMEN VANDERHORST al pago de las costas distrayendo las mismas en provecho del LIC. JOSÉ LA PAZ LANTIGUA, abogado que afirma haberlas avanzado en su totalidad; **CUARTO:** Pone en mora a las partes en el proceso de concluir al fondo en una próxima audiencia que será perseguida por el más diligente”;

Considerando, que la recurrente propone contra la sentencia impugnada los medios de casación siguientes: “**Primer Medio:** Violación al artículo 7 de la Ley de Registro de Tierras; **Segundo Medio:** Violación al derecho de defensa; **Tercer Medio:** Motivación contradictoria; **Cuarto Medio:** Violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil”;

Considerando, que para una mejor comprensión del asunto resulta útil señalar, que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que en la misma se describen, se evidencia que la alzada retuvo la ocurrencia de los hechos siguientes: 1) que los señores Luis Adolfo Santana y Luis Antonio Santana Peralta, hoy recurridos, incoaron demanda en desalojo contra la señora María del Carmen Vanderhorst, presentando la demandada en el curso de dicha instancia una solicitud de exclusión de documentos por extemporáneos, un peritaje, el sobreseimiento de la demanda y un fin de inadmisión por falta de calidad de los demandantes, pretensiones incidentales y medida de instrucción que fueron rechazadas por el tribunal de primer grado, acogiendo en cuanto al fondo la demanda mediante la sentencia civil núm. 1504-03 de fecha 28 de octubre de 2003; 2) no conforme con

la referida decisión, la demandada interpuso recurso de apelación contra la sentencia, antes indicada, solicitando ante la alzada la declinatoria del litigio por ante el Tribunal de Tierras por tratarse de una litis sobre derechos registrados, la inadmisibilidad de la demanda inicial por falta de calidad de los apelados y que se ordenara un peritaje para determinar que el solar 2295 se corresponde al solar núm. 7 de la Manzana núm. 178 de la ciudad de San Francisco de Macorís, planteamientos que fueron rechazados por la alzada, poniendo en mora a las partes de concluir al fondo, fallo que adoptó mediante la sentencia civil núm. 147-04 de fecha 10 de agosto de 2004, que es objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que en el primer medio sostiene la recurrente, “que la corte *a qua* violó el artículo 7 de la Ley de Registro de Tierras, al conocer de la acción en desalojo interpuesta por los recurridos, la cual era competencia del Tribunal de Tierras; toda vez que dichos recurrentes alegaron que la vivienda objeto de la demanda en desalojo es de su propiedad por herencia de María Salomé Santana o de Carmen B. Santana de Pérez y en virtud de dicha calidad obtuvieron un contrato de arrendamiento del solar donde se encuentra construida dicha mejora, el cual es propiedad del Ayuntamiento del Municipio de San Francisco de Macorís, sin tomar en cuenta que la jurisdicción inmobiliaria es quien tiene competencia exclusiva para establecer el derecho de propiedad sobre la casa y no el tribunal de derecho común, por lo que era deber de la alzada haber pronunciado su incompetencia, sobre todo, cuando la indicada mejora no era propiedad de las citadas señoras ni herencia de los recurridos, sino de la señora Bienvenida Rodríguez, de quien no se sabe si ha fallecido y quiénes son sus herederos en caso de esto haber ocurrido”;

Considerando, que la corte *a qua* para rechazar la excepción de incompetencia planteada por la actual recurrente estableció lo siguiente: “que el artículo 7 de la ley de Registro de Tierras establece la competencia exclusiva del tribunal de tierras para conocer de la litis sobre derechos registrados, pero en el presente caso el solar No. 7 de la manzana 178 del Distrito Catastral No. 1 del municipio de San Francisco de Macorís, es decir, no está registrado a nombre de ninguna de las partes en conflicto, por lo que, no le es aplicable las definiciones del citado texto legal”;

Considerando, que con respecto a la incompetencia alegada por la ahora recurrente, del estudio de la sentencia impugnada no se evidencia que la alzada en sus motivos le atribuyera la propiedad de la casa marcada con el núm. 15 de la calle Los Mártires de la ciudad de San Francisco de Macorís, a ninguna de las partes en conflicto, así como tampoco la titularidad del solar núm. 7 de la manzana núm. 178 del Distrito Catastral núm. 1 del municipio de dicha ciudad, donde se encuentra construida la indicada mejora, toda vez que comprobó que ninguna de las partes tenía derechos registrados en el aludido inmueble, sino que se limitó a sostener que en el caso, no eran aplicables las disposiciones del artículo 7 de la Ley 1542, sobre Registro de Tierras, en razón de que la demanda no tenía por objeto la determinación de la propiedad sobre la referida vivienda, sino el desalojo de la misma por carecer la hoy recurrente de calidad para ocuparla y, que, por tanto, el asunto no era de la competencia de los tribunales de tierras; que además, del acto jurisdiccional impugnado tampoco se verifica que la alzada le haya atribuido la titularidad sobre la citada mejora a la señora Carmen B. Santana de Pérez o a la finada María Salomé Santana;

Considerando, que en esa línea discursiva, con respecto a que la referida vivienda pertenece a la señora Bienvenida González, este argumento resulta irrelevante para justificar la nulidad de la decisión impugnada, en razón de que el punto controvertido en el caso examinado era que la ahora recurrente no tenía calidad para ocupar la mejora, cuyo lanzamiento de lugar perseguía su contraparte, que en todo caso, con relación al aludido argumento, correspondía a la actual recurrente aportar al proceso elementos de prueba que acreditaran que la señora Bienvenida Rodríguez o sus herederos, aún tenían derechos sobre la casa objeto de la demanda o que entre ellas existía una relación contractual que justificara su ocupación en la indicada mejora, lo que no hizo; que por consiguiente, procede desestimar el medio examinado por las razones antes expuestas;

Considerando, que en el desarrollo de su segundo medio de casación, la recurrente alega lo siguiente: “que la corte *a qua* vulneró su derecho de defensa al rechazar el peritaje por ella solicitado, mediante el cual procuraba se determinara: a) la situación jurídica del solar núm. 7 de la Manzana 178 del Distrito Catastral núm. 1 de San Francisco de Macorís y que el solar núm. 2295 de dicha ciudad era parte del indicado inmueble y; b) que dicho

inmueble estuvo arrendado a dicha parte por el Ayuntamiento de la referida ciudad, siendo el contrato suscrito entre ellos terminado de manera ilegal por la indicada entidad municipal, fundamentando la ruptura contractual en que el inmueble era propiedad de los recurridos, sin existir constancia de ello en el registro que ampara el inmueble”;

Considerando, que para rechazar el peritaje solicitado por la apelante, ahora recurrente, la jurisdicción *a qua* dio los motivos siguientes: “(...) que, en cuanto al peritaje tampoco procede toda vez que dicha medida debe ordenarse cuando el solicitante carece de documentos probatorios y en el expediente reposa una certificación del Ayuntamiento donde consta que el solar núm. 2295, manzana s/n, ubicado en la avenida Los Mártires núm. 15 de esta ciudad con un área de 111.36 mst de esta ciudad con un historial de arrendamiento desde el año 1972 hasta el 1998; el decreto núm. 3473 del Tribunal Superior de Tierras, mediante el cual inviste del derecho de propiedad al municipio de San Francisco de Macorís, con una extensión superficial de 305 metros cuadrados y cuarentiún dm², y reconociendo las mejoras consistentes en una casa de tablas de palma con sus anexidades y dependencias ubicada en la Avenida Camilo”;

Considerando, que con respecto a las medidas de instrucción, como lo es el peritaje, es preciso indicar, que ha sido criterio reiterado de esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia que “los jueces del fondo están investidos de un poder discrecional para denegar o acoger un pedimento a que se realice un informe pericial, ya que esta medida es, en principio, puramente facultativa y solo excepcionalmente obligatoria”, tal y como ocurrió en el caso examinado, por lo que el hecho de que la alzada rechazara la solicitud de peritaje planteada por la actual recurrente ante dicha jurisdicción no constituye violación alguna a su derecho de defensa; por lo que procede desestimar el medio examinado por carecer de fundamento jurídico;

Considerando, que en el desarrollo del primer aspecto del tercer medio de casación y cuarto medio, reunidos para su estudio por su estrecha vinculación, sostiene la recurrente, en esencia, lo siguiente: “que la corte *a qua* incurrió en contradicción de motivos al sostener en el tercer considerando de su decisión, que ninguna de las partes en causa tenían derechos registrados dentro del solar dentro del solar núm. 7 de la manzana núm. 178 del Distrito Catastral núm. 1 de San Francisco de Macorís, del que forma parte el solar núm. 2295 del indicado municipio y, luego, en el quinto considerando de dicha sentencia le atribuye a los recurridos el derecho de recibir los bienes relictos dejados por la fenecida María Salomé Santana, persona que tampoco tenía ningún derecho registrado en el inmueble citado”; que prosigue sosteniendo la recurrente, “que hay contradicción entre los referidos motivos decisorios, toda vez que por un lado atribuye la propiedad del inmueble al Ayuntamiento de San Francisco de Macorís y luego, da a entender que la mejora construida en dicho inmueble pertenecía a la citada difunta y que los recurridos en su condición de herederos la heredaron”; que, por último aduce la recurrente, “que la alzada al atribuirle la calidad de herederos de la citada finada a los recurridos sin que haya una determinación de herederos realizada en el Tribunal de Tierras incurrió en violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil”;

Considerando, que la alzada para rechazar el medio de inadmisión por falta de calidad presentado por la apelante, ahora recurrente, se basó en los razonamientos siguientes: “que los señores Luis Antonio Santana Peralta y Luis Adolfo Santana, ostentan la calidad para recoger los bienes relictos dejados por la finada María Salomé Santana, de acuerdo al acta de notoriedad realizada en el Juzgado de Paz del municipio de San Francisco de Macorís, en fecha 31 de octubre del 1993, cuya copia reposa en el libro destinado para el asiento de actas de notoriedad en los folios marcados con los números del 22 al 24, por lo que el medio de inadmisión propuesto por la recurrente debe ser desestimado”;

Considerando, que contrario a lo expresado por la actual recurrente, del examen del acto jurisdiccional impugnado se verifica que la alzada en el considerando tercero de su decisión se limitó a aportar razonamientos en el sentido de que no eran aplicables al caso las disposiciones del artículo 7 de la referida Ley núm. 1542, por no tener las partes ningún derecho registrado sobre el inmueble objeto de la demanda, mientras que los motivos vertidos por la corte *a qua* en el sexto considerando justificaban la calidad de herederos de los actuales recurridos con respecto a la difunta María Salomé Santana, por ellos invocada, a quien la referida entidad municipal atribuyó los derechos de arrendamiento sobre el inmueble en cuestión tras haber anulado los contratos suscritos con la hoy

recurrente y la señora Carmen Santana de Pérez, según se evidencia de la certificación en la que se describe el historial de arrendamiento de fecha 29 de junio de 2004, documento que fue valorado por la corte *a qua* y aportado ante esta jurisdicción de casación, fundamentando la alzada sus razonamientos con respecto a dicha calidad en el acto de notoriedad de fecha 31 de octubre de 1993, cuya autenticidad no fue cuestionada por la ahora recurrente, sin embargo, no se advierte de la decisión impugnada que la corte *a qua* les haya atribuido a dichos recurridos o a la aludida fallecida la calidad de propietarios del solar ni de la mejora objeto de la demanda, por lo que no se configura, en la especie, el vicio de contradicción de motivos, el cual supone que exista una verdadera y real incompatibilidad entre las motivaciones alegadamente contradictorias fueran estos de hecho o de derecho ;

Considerando, que además, de la página 8 del acto jurisdiccional impugnado se verifica que la corte *a qua* valoró el historial de arrendamientos desde el año 1972 hasta el año 1998, documento que fue aportado ante esta jurisdicción de casación, del cual se verifica que los ahora recurridos suscribieron un contrato de arrendamiento con el Ayuntamiento de San Francisco de Macorís en fecha 1ro. de enero de 2002, sobre el inmueble ubicado en la calle Los Mártires No. 15 de dicha ciudad, de lo que se infiere que su calidad de demandantes estaba fundamentada en la referida relación contractual y no en su condición de herederos; que en consecuencia, en la especie, contrario a lo sostenido por la ahora recurrente, la alzada no incurrió en la alegada contradicción de motivos, por lo que procede desestimar los medios examinados por las razones antes indicadas;

Considerando, que en el segundo aspecto del tercer medio sostiene la recurrente, en síntesis, lo siguiente: “que ella era arrendataria del inmueble objeto de la demanda y que fue despojada ilegalmente del derecho que tenía producto del contrato de arrendamiento suscrito por ella misma con el Ayuntamiento”;

Considerando, que el examen del fallo impugnado revela que la actual recurrente en sus conclusiones ante la corte *a qua*, solo se limitó a plantear una excepción de incompetencia, alegando que el caso se trataba de una litis de derechos registrados y un medio de inadmisión por falta de calidad de los actuales recurridos y a solicitar un peritaje, sin alegar en ningún momento la existencia de un contrato de arrendamiento suscrito entre dicha recurrente y la citada entidad municipal, de lo que se infiere que los referidos argumentos revisten un carácter de novedad; que sobre esa cuestión que se analiza es bueno recordar que no se puede hacer valer por ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente propuesto en sus conclusiones por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la decisión atacada, a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público, lo que no ocurre en la especie; por consiguiente, el aspecto del medio que se examina resulta a todas luces inadmisibile por haber sido propuestos por primera vez en esta Corte de Casación;

Considerando, que finalmente, las circunstancias expuestas ponen de relieve que la alzada hizo una correcta apreciación de los hechos y circunstancias de la causa, exponiendo motivos pertinentes que justifican la decisión adoptada, lo que ha permitido a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, verificar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir dicho fallo en los vicios imputados por la parte hoy recurrente, por lo que procede rechazar el presente recurso de casación;

Considerando, que, al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por la señora María del Carmen Vanderhorst, contra la sentencia civil núm. 147-04, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, el 10 de agosto de 2004, cuyo dispositivo figura copiado en otra parte del presente fallo; **Segundo:** Se condena a la parte recurrente, María del Carmen Vanderhorst, al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción en provecho del Licdo. José la Paz Lantigua, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

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 30 de agosto de 2017, años 174º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Blas Rafael Fernández Gómez y Pilar Jiménez Ortiz. 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.