
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 20 de junio de 2013.

Materia: Civil.

Recurrente: Martina Reyes.

Abogado: Dr. César A. del Pilar Morla Vásquez.

Recurrido: Julio J. Serrano Santiago.

Abogados: Des. Nicolás Mata Nieves y Evaristo Arturo Ubiera.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 31 de octubre 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 la señora Martina Reyes, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0383739-9 domiciliada y residente en la casa núm. 22 de la calle Mella esquina Restauración, sector Gualey, de la ciudad Hato Mayor del Rey, contra la sentencia núm. 171-2013, de fecha 20 de junio de 2013, 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 el dictamen de la magistrada procuradora general adjunta de la República, el cual termina: 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";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 19 de agosto de 2013, suscrito por el Dr. César A. del Pilar Morla Vásquez, abogado de la parte recurrente, Martina Reyes, 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 11 de octubre de 2013, suscrito por los Dres Nicolás Mata Nieves y Evaristo Arturo Ubiera, abogados de la parte recurrida, Julio J. Serrano Santiago;

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 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 junio de 2017, estando presentes los magistrados Francisco Antonio Jerez Mena, en funciones de presidente; Dulce María Rodríguez Blanco y José Alberto Cruceta Almánzar, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 11 de septiembre 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 llama a los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, Pilar Jiménez Ortiz y Blas Rafael Fernández Gómez, 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 en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere consta: a) con motivo de la demanda en lanzamiento de lugares y desalojo interpuesta por el señor Julio J. Serrano Santiago contra la señora Martina Reyes, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Hato Mayor, dictó el 29 de octubre de 2012, la sentencia civil núm. 254-2012, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **"PRIMERO:** Se declara buena y válida en cuanto a la forma la presente demanda en Lanzamiento de Lugares y Desalojo intentada por el señor JULIO J. SERRANO SANTIAGO, en representación de su hijo JOSÉ JULIO SERRANO ZORRILLA, menor de edad, a través de sus abogados, en contra de la señora MARTINA REYES; mediante acto No. 57-2012, de fecha 16 de febrero del año 2012, instrumentado por el ministerial Jesús María Monegro Jiménez, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, por haber sido interpuesta conforme a las disposiciones legales al respecto; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, acoge la presente demanda en lanzamiento de lugares y desalojo y ordena a la demandada, la señora MARTINA REYES, de generales que constan, a desalojar, de forma inmediata, el inmueble ubicado en un solar propiedad del Instituto Agrario Dominicano, en la parcela No. 427, del Distrito Catastral No. 02, de Hato Mayor, con una extensión superficial de trescientos cincuenta y dos punto ocho metros cuadrados (352.8m²), consistente en una mejora de concreto armado con tres (3) aposentos, una sala, un comedor, galería y un baño, con los siguientes linderos: al norte, calle F, o chino; al sur, calle G y la casa número (1), al este: la señora Santa Carvajal y al oeste: la calle 4ta. Ubicado en los Hatillos del Distrito Municipal de Guayabo Dulce; **TERCERO:** Condena a la parte demandada, MARTINA REYES, al pago de las costas del proceso, con distracción de las mismas a favor del Dr. Nicolás Mata Nieves, abogado de la parte demandante, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte"; b) no conforme con dicha decisión la señora Martina Reyes interpuso formal recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante el acto núm. 06-2013, de fecha 11 de enero de 2013, instrumentado por el ministerial Ronny Yordany Mercedes, alguacil de estrados del Juzgado de Paz del municipio de Hato Mayor, en ocasión del cual la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, dictó el 20 de junio de 2013, la sentencia núm. 171-2013, hoy recurrida en casación, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **"PRIMERO:** *Admitiendo como y válido (sic) en cuanto a la forma la presente acción recursoria, por haber sido diligenciada en tiempo oportuno y en consonancia a los formalismos legales vigentes;* **SEGUNDO:** *Disponiendo la Confirmación de la Sentencia No. 254-12, de fecha 29 de octubre del 2012, dimanada de la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo (sic) del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Hato Mayor; por todo expuesto (sic) en las glosas que anteceden;* **TERCERO:** *Condenando a la Sra. Martina Reyes al pago de las costas, ordenándose su distracción a favor y provecho del Dr. Nicolás Mata Nieves, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte";*

Considerando, que la recurrente propone en su memorial los siguientes medios de casación: **"Primer Medio:** Falta de base legal; **Segundo Medio:** Falta y errada apreciación e interpretación de los hechos materiales contenido (sic) en las sentencias; **Tercer Medio:** Desnaturalización de los hechos y una mala aplicación del derecho. Violación de los textos legales invocados en la sentencia y contradicción de motivos, errada y falsa aplicación del artículo 1134 del Código Civil";

Considerando, que en el desarrollo de sus medios de casación, reunidos por estar vinculados los vicios en ellos denunciados y resultar útil a su solución del caso, la recurrente alega, esencialmente, que la sentencia apelada es contraria a la ley, la equidad y al derecho, por estar amparada en apreciaciones erróneas y desconocimiento de la naturaleza jurídica de un interés que persigue lesionar derechos fundamentales de su nieto, toda vez que suscribió con el hoy recurrido y su entonces esposa un contrato en virtud del cual los últimos venden y transfieren su derecho de propiedad sobre un inmueble en beneficio de su hijo menor representado por ella, cuya intención era proteger el inmueble en discusión, hasta que el menor adquiriera la mayoría de edad, debido a que sus padres

estaban en proceso de divorcio; que con el referido contrato los padres del menor le otorgaron la tutoría del inmueble señalado, hasta que el menor cumpla los 18 años de edad, lo que indica que tiene la responsabilidad de preservar el citado inmueble y darle cumplimiento a las disposiciones contenidas en el ordinal cuarto de dicha convención, pretendiendo el recurrente readquirir el mismo bajo una demanda en desalojo con la única intención de venderlo, por lo que la sentencia es violatoria y se contradice con el interés fundamental del niño; que la alzada violó las disposiciones del artículo 1134 del Código Civil, igualmente el principio de razonabilidad reconocido por jurisprudencia, en el sentido de que los jueces deben ejercer su poder jurisdiccional de hacer las investigaciones pertinentes que le permitan llegar a la solución más justa, reconociéndole el derecho que le corresponde a cada parte, sin hacer un uso discriminado de la ley;

Considerando, que antes de proceder al examen de los argumentos propuestos en los medios denunciados por la recurrente, para una mejor comprensión del caso que nos ocupa, es oportuno describir los siguientes elementos fácticos y jurídicos que lo envuelven, los cuales se derivan del fallo impugnado, a saber: a) que en fecha 22 de febrero de 2008, los señores Julio J. Serrano Santiago y Josefina Zorrilla Reyes, le venden un inmueble de su propiedad a su hijo menor de edad, José Julio Serrano Zorrilla, representado por su abuela la señora Martina Reyes; b) que el señor Julio J. Serrano Santiago demandó en representación del menor José Julio Serrano Zorrilla, a la señora Martina Reyes, en lanzamiento de lugar y desalojo, cuya demanda acogió el tribunal de primer grado apoderado, mediante sentencia civil núm. 254-2012 de fecha 29 de octubre de 2012; c) no conforme con dicha decisión la entonces demandada, señora Martina Reyes recurrió en apelación, sustentada en que en virtud del referido contrato de venta, en su calidad de representante del menor, en beneficio de quien se vendió el inmueble objeto de la convención, resulta la tutora y propietaria legítima del inmueble hasta tanto el menor cumpla su mayoría de edad; la jurisdicción de alzada rechazó dicho recurso, mediante sentencia núm. 171-2013 de fecha 20 de junio de 2013, fallo que ahora es recurrido en casación;

Considerando, que la corte *a qua*, decidió confirmar la sentencia de primer grado sustentada en los motivos que se transcriben textualmente a continuación: “que como hechos cumplidos de la causa y que son los que motorizan el apoderamiento en cuestión, la corte extrae los siguientes: Que mediante contrato de venta bajo firma privada de fecha 22 de febrero del 2008, legalizadas las firmas por el Dr. Julio Arache Peguero, notario público de los del número para el municipio de Hato Mayor, los Sres. Julio J. Serrano Santiago y Josefina Zorrilla Reyes, le vendieron un inmueble de su propiedad a su hijo menor de edad, José Julio Serrano Zorrilla, quien fuera representado en dicha (sic) acto de venta, por su abuela materna, la Sra. Martina Reyes; que la Sra. Martina Reyes, se encuentra habitando dicha vivienda, entendiéndola que es la legítima propietaria (sic) del susodicho inmueble, alegando haberlo comprado a sus legítimos propietarios los Sres. Julio J. Serrano Santiago y Josefina Zorrilla Reyes; que en razón de lo expuesto, es que el señor Julio J. Serrano Santiago, interpone la demanda en lanzamiento de lugares y desalojo, en contra de la Sra. Martina Reyes; por lo que interviene la decisión impugnada (sic) en esta segunda instancia; que conforme a lo narrado precedentemente, es más que obvio, que la Sra. Martina Reyes, no es propietaria del referido bien inmueble, ya que dicha Sra., (sic) única y exclusivamente ha figurado en el indicado acto de venta, como representante del menor, que sí es la persona a quien sus padres han tenido la intención y la determinación de hacer figurar esa propiedad a su nombre y como se trata de un menor de edad que se encuentra impedido de realizar actos jurídicos, es entonces que lo hace como en el caso señalado, a través de una persona adulta que es quien lo representa en la realización del preindicado acto de venta, que para la ocasión, lo fue la Sra. Martina Reyes”;

Considerando, que en la especie, la recurrente sostiene, esencialmente, ser protectora legal del inmueble en discusión, en virtud del contrato suscrito en fecha 22 de febrero de 2008, por medio del cual el ahora recurrido y su exesposa, padres de su nieto, le autorizaron representar al menor en la venta del inmueble objeto de la convención, por lo que tiene el cuidado y custodia del inmueble hasta tanto el menor cumpla la mayoría de edad; que es preciso señalar que el propietario de un bien inmueble es la persona natural o jurídica, con un derecho real para disponer libremente del referido inmueble y de sus frutos, teniendo como limitaciones aquellas que imponga la ley, y que es reconocido mediante un título que le acredita tal calidad; que contrario a los argumentos de la recurrente, la corte *a qua* no incurrió en los vicios denunciados toda vez que pudo determinar acertadamente que

la referida señora no ostentaba la calidad de propietaria del inmueble objeto de la litis, puesto que figuró en el referido contrato exclusivamente en representación del menor, a favor de quien fue transferido el inmueble; que además, en el mencionado contrato, que fue aportado tanto ante la corte *a qua* como en esta Corte Casacional, no se advierte disposición expresa en la cual los padres autoricen u otorguen potestad a la recurrente para permanecer en el inmueble hasta tanto el menor cumpla su mayoría de edad, como alega; que la única disposición que establece el contrato en su ordinal cuarto, es la siguiente: “Queda prohibido por medio del presente acto, vender, ceder y traspasar en (sic) inmueble descrito anteriormente, hasta tanto el menor José Julio Serrano Zorrilla, cumpla lo dieciocho (18) años de edad o sea tenga discernimiento propio”, de lo cual se puede extraer únicamente una restricción de disposición del inmueble en cuanto a alguna operación traslativa de propiedad, no así otorgándole autorización de permanencia, estadía o propiedad sobre el referido inmueble; que su representación se limitó a un momento específico que se circunscribía a la fecha o el instante de la suscripción del contrato atípico, en beneficio de un menor de edad que carece de capacidad para realizar actos jurídicos, a partir de cuyo momento el inmueble objeto del contrato pasó a ser propiedad del menor, y que conforme señala la sentencia apelada, la demanda original se introduce por el señor Julio J. Serrano Santiago en representación del mismo, único con el derecho de propiedad sobre el inmueble de que se trata; que al motivar su sentencia en el sentido analizado, la alzada tampoco desconoció el interés superior del niño, toda vez que su derecho de propiedad persiste sobre el inmueble, preservando consecuentemente, las garantías de sus derechos;

Considerando, que en cuanto a que la jurisdicción de alzada violó las disposiciones del artículo 1134 del Código Civil, al limitarse a confirmar la sentencia de primer grado sin detenerse a leer los documentos depositados; el artículo 1134 del Código Civil cuya violación invoca la recurrente dispone que: “las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho. No pueden ser revocadas sino por mutuo consentimiento, o por las causas que están autorizadas por la ley. Deben llevarse a ejecución de buena fe”; que, contrario a estos argumentos, la corte *a qua* actuó apegada a las reglas del citado artículo que consagra el principio de la intangibilidad de las convenciones y la autonomía de la voluntad de las partes, toda vez que, apropiadamente estableció, en base a la documentación que le fue aportada que la relación contractual existente entre la señora Martina Reyes y el hoy recurrido, señor Julio José Serrano Santiago, mediante el contrato de venta de fecha 22 de febrero de 2008, se limitó a consentir para ese acto en específico, la representación de la recurrente en beneficio de su hijo menor de edad, José Julio Serrano Zorrilla, representación que constituye una formalidad legal respecto de la incapacidad de obrar que posee un menor, que en principio recae sobre los padres;

Considerando, que respecto al argumento de que la corte *a qua* violó el principio de razonabilidad reconocido por la jurisprudencia puesto que era su deber hacer las investigaciones pertinentes para solucionar el caso con apego a la justicia; hay que destacar que este principio es un elemento implícito del principio a la igualdad jurídica que se traduce en la imposibilidad de establecer diferencias entre iguales o partes, lo cual no se ha advertido que desconoció la jurisdicción de alzada, toda vez que otorgó credibilidad a las pretensiones del entonces demandante en base a los elementos de prueba que le fueron sometidos, sin establecer distinciones o preferencias manifiestamente irracionales y arbitrarias a favor de esta; que la fase investigativa del juzgador en materia civil se circunscribe al escrutinio razonado de los documentos aportados para darle a los mismos su verdadero sentido y alcance, lo que ocurrió en la especie, por lo tanto la corte *a qua* no incurrió en la violación denunciada;

Considerando, que, finalmente el estudio de la sentencia impugnada revela que ella contiene una adecuada relación de los hechos de la causa a los cuales se le ha dado su verdadero sentido y alcance, así como una motivación suficiente y pertinente que justifica su dispositivo, lo que ha permitido a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia como Corte de Casación, verificar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación de la ley; por tanto, la sentencia impugnada no adolece de los vicios denunciados por la recurrente, por lo que sus alegatos plasmados en los medios examinados deben ser desestimados y con ello el recurso de casación de que se trata.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por la señora Martina Reyes contra la sentencia núm. 171-2013, de fecha 20 de junio de 2013, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior

del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en provecho de los Dres. Nicolás Mata Nieves y Evaristo Arturo Ubiera, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 31 de octubre de 2017, años 174º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz, Pilar Jiménez Ortiz y José Alberto Cruceta Almánzar. Cristiana A. Rosario V., 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.