
Ordenanza impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 28 de septiembre de 2012.

Materia: Civil.

Recurrente: Inmobiliaria Marino A. Peña, S. R. L.

Recurrida: Rhina Yanet Fernández.

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 magistrados Blas Rafael Fernández Gómez, en funciones de presidente, 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 **31 de julio de 2019**, año 176° de la Independencia y año 155° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Inmobiliaria Marino A. Peña, S. R. L., entidad comercial organizada de conformidad con las leyes dominicanas, con registro mercantil núm. 15361SD y registro nacional de contribuyente núm. 1-01-73033-1, con domicilio social en la avenida Sarasota núm. 71, sector Bella Vista, de esta ciudad, representada por su gerente, Clara Victoria Cabrera Tejada, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0066921-7, domiciliada en esta ciudad, contra la ordenanza núm. 820-2012, dictada el 28 de septiembre de 2012, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuya parte dispositiva es la siguiente:

PRIMERO: DECLARA buenos y válidos en cuanto a la forma, los recursos de apelación, interpuestos: A) de manera principal por la señora RHINA YANET FERNÁNDEZ, mediante acto No. 537/2012, de fecha veinte (20) del mes de julio del año dos mil doce (2012), instrumentado por el ministerial Roberto Baldera Vélez, ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional y B) de manera incidental por la entidad INMOBILIARIA MARINO A. PEÑA, S. R. L., y los señores CLARA VICTORIA CABRERA TEJADA y JAIME MAYOL CABRERA, mediante acto No. 0793/2012, de fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil doce (2012), instrumentado por el ministerial Eduard Jacobo Leger López, de estrados de la Primera Sala de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional, en relación a la ordenanza No. 0696-12, relativa al expediente No. 504-12-0577, de fecha nueve (09) del mes de julio del año dos mil doce (2012), dictada por la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido hechos conforme a las normas que rigen la materia. **SEGUNDO:** RECHAZA en cuanto al fondo, el recurso de apelación incidental, por los motivos indicados. **TERCERO:** ACOGE en cuanto al fondo el recurso de apelación principal y en consecuencia, REVOCA la ordenanza recurrida, por los motivos antes expuestos. **CUARTO:** ACOGE en parte la demanda original, en consecuencia ORDENA a la entidad INMOBILIARIA MARINO A. PEÑA, S. R. L. la entrega a favor de la señora RHINA YANET FERNÁNDEZ, del certificado de título que avala la propiedad a su favor del apartamento No. 6-A de la Torre Victoria con una extensión superficial de 155.15 MTS, ubicado en la parcela No. 121-A, del Distrito Catastral No. 3. **QUINTO:** CONDENA a la entidad INMOBILIARIA MARINO A. PEÑA, S. R. L., al pago de una astreinte de RD\$2,000.00, diarios por cada día que deje de cumplir con el mandato de esta decisión, a partir del décimo día de la notificación de la misma, por los motivos precedentemente expuestos. **SEXTO:** CONCEDE la ejecución provisional a la presente ordenanza sin prestación de fianza, no obstante cualquier recurso que se interponga, conforme los motivos de marras.

Esta sala en fecha 26 de noviembre de 2014 celebró audiencia para conocer del presente recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados Víctor José Castellanos Estrella, Martha Olga García Santamaría y

José Alberto Cruceta Almánzar, asistidos del secretario; con la ausencia de los abogados de las partes; quedando el expediente en estado de fallo.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

Magistrado ponente: Blas Rafael Fernández Gómez

1. Considerando, que la recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **Primer medio:** Incompetencia, violación de los artículos 109 y 140 de la Ley núm. 834-78. No existencia de la urgencia requerida en referimiento. **Segundo medio:** Falta de base legal. Violación del artículo 101 de la Ley núm. 834-78, en el sentido de que la ordenanza impugnada toma decisión sobre cuestión de fondo, de tipo permanente, que le está vedada. Falta de motivos. **Tercer medio:** Otra forma de base legal. Decisión atacada no resoluta fundamentos de hecho y de derecho en que se sustenta la defensa de la ahora recurrente en casación. Motivos incompletos. Violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.
2. Considerando, que por el correcto orden procesal, es preciso ponderar en primer lugar, los medios de inadmisión planteados por la parte recurrida en su memorial de defensa, depositado en fecha 3 de diciembre de 2012; que en un primer planteamiento, indica la parte recurrente que al caso resulta aplicable el artículo 5, párrafo II, inciso c, de la Ley núm. 491-08, que modificó la Ley sobre Procedimiento de Casación, núm. 3726-53, según el cual: “no podrá interponerse el recurso de casación, sin perjuicio de otras disposiciones legales que lo excluyen, contra: Las sentencias que contengan condenaciones que no excedan la cuantía de doscientos (200) salarios mínimos del más alto establecido para el sector privado, vigente al momento en que se interponga el recurso. Si no se ha fijado en la demanda el monto de la misma, pero existen elementos suficientes para determinarlo, se admitirá el recurso si excediese el monto antes señalado”.
3. Considerando, que la inadmisibilidad derivada del texto legal transcrito está supeditada a que las decisiones dictadas por la jurisdicción de fondo contengan condenaciones que no excedan la cuantía de doscientos (200) salarios mínimos del más alto establecido para el sector privado, vigente al momento en que se interponga el recurso, lo cual no ocurre en la especie, pues la ordenanza en referimiento se limitó a rechazar la demanda en entrega de certificado de título y, por su parte, la ordenanza de la alzada ordenó la entrega de un certificado de título y condenó al pago de una astreinte conminatoria que no consta haber sido liquidada; por consiguiente, al no manifestarse en las ordenanzas intervenidas el supuesto contenido en el artículo 5 párrafo II, literal c, de la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008, es evidente que el medio de inadmisión que se examina debe ser desestimado por carecer de fundamento.
4. Considerando, que en un segundo planteamiento incidental, la parte recurrida pretende que sea declarado inadmisibile el recurso de casación de que se trata, toda vez que en este no se hacen valer las violaciones invocadas de forma específica, sino de forma general y vaga.
5. Considerando, que de la revisión del memorial de casación, depositado por Inmobiliaria Marino A. Peña, S. R. L., esta sala comprueba que, aunque la parte recurrente no desarrolla extensamente las imputaciones que hace a la sentencia impugnada en sus medios de casación, esto no impide que esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia pueda extraer cuáles son los agravios alegados en sustento de dicho recurso; en consecuencia, procede rechazar el medio de inadmisión propuesto por la parte recurrida, lo que vale decisión, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo.
6. Considerando, que finalmente, pretende la parte recurrida que sea declarado inadmisibile el primer medio de casación, por tratarse de un medio nuevo; que, para el examen de este pedimento incidental, es preciso valorar los argumentos que desarrolla la hoy recurrente en apoyo a dicho medio; que en efecto, dicha parte aduce que la alzada transgrede los artículos 109 y 140 de la Ley núm. 834-78, en razón de que en el caso existe una contestación seria sobre el fondo y no hay urgencia; que esto ocurre así, según alega, ya que la demanda primigenia tenía por objeto la entrega de un certificado de título que ha resultado imposible en razón de hechos de terceros, motivo por el que resultaba de la competencia de los jueces de fondo.
7. Considerando, que si bien la parte hoy recurrente planteó una excepción de incompetencia ante la alzada, con

esta se pretendía la declinatoria del caso ante la Jurisdicción Inmobiliaria, por considerarla competente; que sin embargo, ante esta Corte de Casación, dicha parte pretende que sea casada la sentencia impugnada, aduciendo la no existencia de urgencia y que las contestaciones realizadas ante el juez de los referimientos eran serias y, por tanto, debían ser sometidas ante los jueces del fondo; argumento que, además de que no fue planteado a la Corte de Apelación, no da lugar a la incompetencia del juez de los referimientos, sino al rechazo de la demanda.

8. Considerando, que en virtud del artículo 1 de la Ley núm. 3726-53, los medios en que se fundamenta un recurso de casación deben derivarse de aquello que ha sido argumentado o juzgado ante la jurisdicción de fondo, salvo que se trate de algún aspecto que deba ser deducido de oficio por dicha jurisdicción, por tratarse de un medio de puro derecho o de orden público; que sobre el particular, ha sido criterio jurisprudencial constante, que “para que un medio de casación sea admisible [es necesario] que los jueces del fondo hayan sido puestos en condiciones de conocer los hechos y circunstancias que le sirven de causa a los agravios formulados”; que en ese sentido y, visto que el medio ahora analizado constituye un medio nuevo en casación, procede que esta sala lo declare inadmisibile, tal y como ha sido peticionado; lo que vale decisión, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva.
9. Considerando, que decididas las cuestiones incidentales, procede el conocimiento de los demás medios de casación en que es fundamentado el recurso; que en efecto, en el desarrollo del segundo y tercer medio de casación, reunidos para su conocimiento por su estrecha vinculación, la parte recurrente argumenta que la corte *a qua* incurrió en los vicios de falta de base legal, falta de motivos y violación de la ley, en razón de que decidió el asunto como un juez común, emitiendo una decisión permanente y trascendente y ocasionando un perjuicio, en razón de que ordena una medida que colida con la contestación de fondo y transgrede los artículos 109, 110 y 140 de la Ley núm. 834-78; que la alzada no observó que para la entrega del certificado de título había que esperar aprobación del Senado de la República, del Ministerio de Obras Públicas, así como de los trabajos técnicos de deslinde, refundición y constitución de condominio por parte de la Jurisdicción Inmobiliaria.
10. Considerando, que la parte recurrida se defiende de los medios ponderados, aduciendo que la recurrente pretende confundir a esta Corte, en razón de que las diligencias por ella mencionadas no se han realizado; que en esas circunstancias, es menester que el juez de los referimientos conozca algo del fondo del proceso para emitir una decisión sabia; que además, los jueces son soberanos en la apreciación de las pruebas; que el fallo impugnado no contraviene el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil en ningún aspecto.
11. Considerando, que en cuanto al aspecto analizado, la alzada motivó su decisión fundamentada en lo siguiente: “(2) Ha quedado establecido conforme la documentación aportada que la recurrente incidental Inmobiliaria Marino A. Peña S. R. L., le vendió a la señora RHINA JANET FERNÁNDEZ ROJAS, el apartamento No. 6A de la Torre Victoria, ubicado dentro de la parcela No. (2), sin que conste que a la fecha la vendedora haya realizado la correspondiente transferencia de la propiedad entregándole a la compradora el certificado de título a su nombre o que ha puesto a su disposición documentos necesarios para realizar los procedimientos legales pertinentes para ejecutar la transferencia, de conformidad con las disposiciones de los artículos 89 y siguientes de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, no obstante la compradora haber cumplido a cabalidad con su obligación de pago, alegando la recurrente incidental que nunca [le] ha sido posible la entrega (2), en razón de que la jurisdicción inmobiliaria tiene que concluir con el proceso de deslinde y por tratarse de un bien perteneciente al Estado el procedimiento se ha retardado en la fase de aprobación del Senado (2). Si la vendedora no tenía los documentos que amparaban el derecho de propiedad del inmueble vendido o no podía conseguir dichos documentos en un tiempo prudente, no debió proceder a la venta o al menos debió advertir a la compradora de dicha situación, lo que no consta haya hecho (2). Cabe destacar que la entidad vendedora en tanto que profesional del negocio inmobiliario, es quien debe impulsar oportunamente los esfuerzos pertinentes en aras de dotar de un certificado de título a quien funge de comprador (2). No ha sido demostrado en esta instancia la existencia de alguna causa que justifique el incumplimiento de la recurrente incidental en entregar el certificado de título, que además, ni siquiera consta que la recurrente incidental, que además ni

siquiera consta que la recurrente incidental esté realizando diligencia alguna para cumplir con su obligación, como sería que haya sometido los trabajos de subdivisión, a pesar de que la venta se llevó a cabo hace aproximadamente 6 años, lo que refleja que la recurrente incidental ha tenido tiempo más que suficiente para cumplir con su obligación si así lo hubiese querido y en ese sentido ha de retenerse que ésta ha actuado de forma negligente al extremo y con su actitud le ha causado una turbación manifiestamente ilícita a la recurrente principal, no han podido disponer de sus derechos como corresponde. Que si bien reposa en el expediente una solicitud de confirmación de deslinde con relación a la parcela donde se encuentra el bien comprado por la recurrente principal (□), esta solicitud fue realizada por el señor Federico de Jesús Genao Frías, y no por la parte demandada original INMOBILIARIA MARINO A. PEÑA, S. R. L., por lo que no puede ser considerada como una gestión hecha por esta parte a los fines de obtener los correspondientes certificados de títulos. Además se advierte en la especie el componente de la urgencia que se desprende del hecho de que la compradora alquiló el bien de que se trata con opción a compra y el inquilino ejerció tal facultad informándose a la recurrente principal, al tenor de la comunicación anteriormente descrita, venta que lógicamente no se ha podido llevar a cabo porque la propietaria no tiene la documentación que ampare su derecho. Que todas estas circunstancias configuran una turbación ilícita y urgencia conforme a las disposiciones de los artículos 109 y 110 de la ley 834 del 15 de julio de 1978, por lo que procede la medida solicitada de entrega de certificado de título”.

12. Considerando, que de la aplicación combinada de los artículos 109 y 110 de la Ley núm. 834-78, se deriva que el referimiento es “una institución jurídica que tiene como fundamento y esencia la toma de decisiones provisionales y que no toquen el fondo de un asunto, en aquellos casos de urgencia y cuando existan riesgos manifiestamente graves que ameriten que se adopten las medidas provisionales correspondientes”; que en ese sentido, el juez civil, en esas atribuciones, siempre estará facultado para ordenar las medidas que considere de lugar, en caso de que verifique urgencia o una turbación manifiestamente ilícita.
13. Considerando, que según ha sido juzgado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el juez de los referimientos podrá ordenar la entrega de un documento como medida preventiva a fin de que cese una turbación manifiestamente ilícita, siempre que esta turbación sea establecida por dicho juez y que no exista necesidad en esta valoración de dirimir algún aspecto del fondo de la contestación; que como se comprueba de la lectura de la ordenanza impugnada, en la especie, la alzada determinó la existencia de una turbación ilícita, en razón de que entre las partes se había suscrito un contrato de venta y la parte vendedora no justificó los motivos por los que no había realizado la entrega del certificado de título a favor de la compradora, cuestión que, contrario a lo que se alega, no colida con una contestación seria; toda vez que no ha sido contestado el derecho de propiedad, sino que -con la demanda primigenia- se pretendía, exclusivamente, la entrega de un documento registral.
14. Considerando, que aun cuando en el expediente originado en ocasión del presente recurso de casación, la hoy recurrente ha aportado documentos que justifican la no entrega del certificado de título, no consta que ante la Corte de Apelación estas piezas hayan sido aportadas; de manera que no puede retenerse vicio alguno a dicha alzada por no haberlos ponderado; que en ese orden de ideas, para el rechazo del recurso de apelación, la corte *a qua* proporcionó motivos precisos, suficientes y congruentes que justifican su fallo; de manera que se ha podido determinar que en el caso, la ley ha sido bien aplicada, lo que justifica el rechazo de los medios analizados y, con ello, del presente recurso de casación.
15. Considerando, que por aplicación combinada del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación y del artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, procede compensar las costas procesales, por haber sucumbido ambas partes en algunos puntos de sus pretensiones.

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, 5, 6, 11, 13, 15, 65 y 66 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; 141 del Código de Procedimiento Civil y 109 y 110 de la Ley

núm. 834-78.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA, el recurso de casación interpuesto por Inmobiliaria Marino A. Peña, S. R. L., contra la ordenanza núm. 820-2012, de fecha 28 de septiembre de 2012, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas procesales.

Firmado: Blas Rafael Fernández Gómez, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier. César José García Lucas, Secretario 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, Secretario General, que certifico.