

---

Sentencia impugnada:	Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 20 de septiembre de 2011.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Euly David Peña Carbonel.
Abogado:	Lic. Yokelino A. Segura Matos.
Recurridas:	Latina, S. A. e Inversiones Inmobilia, S. A.
Abogado:	Lic. Manuel Emilio Soriano.

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 jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Blas Rafael Fernández Gómez, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier, miembros, asistidos de la secretaria general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **30 de octubre de 2019**, año 176° de la Independencia y año 156° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Euly David Peña Carbonel, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm.018-0043719-4, domiciliado y residente en esta ciudad; contra la sentencia núm.538-2011, dictada el 20 de septiembre de 2011, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

LUEGO DE HABER EXAMINADO TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA:

**(A)** que en fecha 9 de febrero de 2012, fue depositado por ante la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el memorial de casación suscrito por el Lcdo. Yokelino A. Segura Matos, abogado de la parte recurrente, Euly David Peña Carbonel, en el cual se invocan los medios de casación en que apoya su recurso.

**(B)** que en fecha 28 de marzo de 2012, fue depositado por ante la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el memorial de defensa suscrito por el Lcdo. Manuel Emilio Soriano, abogado de la parte recurrida, Latina, S. A. e Inversiones Inmobilia, S. A.

**(C)** que mediante dictamen de fecha 15 de mayo de 2012, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República emitió la siguiente opinión: Único: Que procede declarar CADUCO el recurso de casación interpuesto por Euly David Peña Carbonel, contra la sentencia civil No. 538-2011 del 20 de septiembre del 2011, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional”.

**(D)** que esta sala, en fecha 4 de diciembre de 2013, celebró audiencia para conocer del presente recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, Víctor José Castellanos Estrella, Martha Olga García Santamaría y José Alberto Cruceta Almánzar, asistidos del secretario, quedando el expediente en estado de fallo.

**(E)** que el asunto que nos ocupa tuvo su origen con motivo de la demanda en entrega de certificado de títulos y reparación de daños y perjuicios incoada por Euly David Peña Carbonel contra Latina, S. A., e Inversiones Inmobilia, S. A., la cual fue decidida mediante sentencia núm. 00907-2010, de fecha 8 de octubre de 2010, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente:

**PRIMERO:RECHAZA** las conclusiones incidentales formuladas por la parte demandada, la entidad **LATINA, S. A.,**

por los motivos expuestos anteriormente; **SEGUNDO:EXAMINA** como buena y válida la presente demanda en entrega de certificado de título y reparación de daños y perjuicios, incoada por el señor **EULY DAVID PEÑA CARBONEL**, en contra de **LATINA S. A.**, mediante actuación procesal No. 07/10, de fecha ocho (08) del mes de enero del año dos mil diez (2010) instrumentado por el ministerial **ARIEL C. PAULINO CARABALLO**, de Estrados de la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por los motivos expuestos anteriormente, en consecuencia; **TERCERO: ORDENA** a la entidad **LATINA, S.A.**, la entrega inmediata del original del certificado de títulos correspondiente al solar No. 29, de la manzana No. 40, del proyecto Las Acacias Orientales, del ámbito de la parcela Nos. 8-Ref,-5-A-3 y 1-Prov-B, del Distrito Catastral No. 9 del Distrito Nacional, en manos del señor **EULY DAVID PEÑA CARBONEL**, toda vez que el mismo se encuentra retenido;**CUARTO: CONDENA** a la entidad **LATINA, S.A.**, al pago de una indemnización por la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ORO DOMINICANOS (RD\$250,000.00)** a favor y provecho del señor **EULY DAVID PEÑA CARBONEL**, como justa reparación por los daños morales por el sufridos como consecuencia de la retención e inejecución de lo convenido; **QUINTO: CONDENA** a la entidad **LATINA, S. A.**, al pago de las costas del presente proceso, con distracción de las mismas en provecho del **LIC. YORKELINO A. SEGURA MATOS**, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

(F)que ambas partes interpusieron recursos de apelación, decidiendo la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por sentencia civil núm.538-2011, de fecha 20 de septiembre de 2011, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente:

**PRIMERO:** ADMITE en la forma los recursos de apelación principal e incidental deducidos respectivamente por **EULY DAVID PEÑA C.** y **LATINA S. A.**, contra la sentencia No. 907 dictada por la 2da. Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional en fecha ocho (8) de octubre de 2010, por ser correctos en la modalidad de su trámite; **SEGUNDO:ACOGE** las conclusiones principales sobre declinatoria vertidas en el recurso incidental y **DECLARA**, en consecuencia, la incompetencia funcional de los tribunales civiles para conocer y estatuir sobre el aspecto medular envuelto en la contestación; **INVITA**, en consecuencia, a las partes a que se provean ante la Jurisdicción correspondiente, al tenor del art. 18 de la L. 596 de 1941; **TERCERO: ANULA** y deja sin efecto el fallo apelado; **CUARTO: RECHAZA** como resultado de la declaratoria de incompetencia, el recurso principal; **QUINTO: CONDENA** en costas al Sr.**EULY DAVID PEÑA CARBONEL**, con distracción de su importe en provecho del Lic. Manuel Emilio soriano, abogado, quien afirma haberlas avanzado.

## **LA PRIMERA SALA DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:**

### **Magistrado ponente: Justiniano Montero Montero**

Considerando, que en el presente recurso de casación figuran como partes instanciadas, Euly David Peña Carbonel, recurrente, y, Latina S. A., e Inversiones Inmobilia, S. A., recurrida; litigio que se originó en ocasión de una demanda en entrega de certificado de títulos y reparación de daños y perjuicios, la cual fue acogida por el tribunal de primer grado mediante sentencia civil núm. 00907/10, de fecha 8 de octubre de 2010; que en el conocimiento de dos recursos de apelación incoados contra dicha decisión la corte *a qua*, por decisión núm. 538-2011, de fecha 20 de septiembre de 2011, declaró la incompetencia de la jurisdicción civil para conocer de la demanda, decisión objeto del recurso de casación que nos ocupa.

Considerando, que previo a ponderar el recurso de casación es preciso valorar la pretensión incidental planteada por la parte recurrida en su memorial de defensa, tendente a la declaratoria de caducidad del presente recurso, justificada en que el emplazamiento fue realizado fuera del plazo de 30 días previsto por el artículo 7 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación.

Considerando, que el artículo 7 de la enunciada ley 3726-53, señala que habrá caducidad del recurso, cuando el recurrente no emplazare al recurrido en el término de treinta días, a contar de la fecha en que fue proveído por el Presidente el auto en que se autoriza el emplazamiento; que la glosa procesal evidencia que el auto que autorizó al recurrente a emplazar, fue emitido por el Presidente de la Suprema Corte de Justicia el 9 de febrero de 2012, por lo que en atención al artículo 66 de la misma ley, el plazo para emplazar culminaba el 11 de marzo de 2012, por ser

franco; sin embargo, el día del vencimiento resultó ser domingo por lo que el último día hábil a tales fines era el 12 de marzo, fecha en que fue producido el emplazamiento, en consecuencia se rechaza el incidente procesal planteado, procediendo a hacer mérito al recurso de casación.

Considerando, que la parte recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **Primer medio:** Desnaturalización de los hechos. **Segundo medio:** Violación de la Ley.

Considerando, que en el primer medio de casación, alega el recurrente que la alzada incurrió en desnaturalización de los hechos en razón de que tratándose de una simple demanda en entrega de certificado de títulos y daños y perjuicios, es más que evidente la naturaleza civil de la acción, de modo que es imposible que pueda esta ser del alcance de la jurisdicción inmobiliaria como erróneamente lo decidió la corte.

Considerando, que la parte recurrida defiende la decisión alegando en su memorial de defensa que, por haber procedido el demandante en virtud del contrato de venta condicional de inmueble, conforme lo dispone el artículo 18 de la Ley 596-42, que rige este tipo de contratos es al tribunal de tierras que le corresponde conocer sobre cualquier aspecto inherente al mismo, ya se trate de su ejecución, interpretación, contestación o cualquier tipo de controversia que pudiese surgir al respecto.

Considerando, que la decisión impugnada contiene los motivos que a continuación se consignan: *independiente de lo que hayan consensuado las partes en su contrato, la competencia que se reconoce al tribunal de tierras para manejar los temas atinentes a la venta condicional de inmuebles es funcional y por tanto de orden público; (...) que en la especie no es solo que las partes hayan denominado expresamente a su convención "contrato de venta condicional de inmueble, sino que de la literatura del acto se colige con diáfana claridad este carácter; que en él se pactan condiciones muy específicas a las que queda sujeto el efecto final del instrumentum, además de referirse a terrenos registrados, por lo cual no cabe dudas que le resulta aplicable la comentada legislación especial; que el Art. 18 de la L. 596 de 1941 reclama para el tribunal de tierras la competencia exclusiva, racione materiae y funcional de todas las dificultades que surjan con motivo de los contratos de venta condicional".*

Considerando, que el punto discutido radica en si resultó correcta la postura de la alzada al declarar la incompetencia de la jurisdicción civil o, si por el contrario incurrió con esa decisión en desnaturalización de la naturaleza de la demanda de que fue apoderada; para ello es necesario establecer que la glosa procesal denota que se trató de una demanda en entrega de certificado de títulos y reparación de daños y perjuicios, a propósito de la suscripción de un contrato de venta condicional de inmuebles; que en dicha acción no fue requerida la intervención del registro de títulos a fin de acreditar derechos u obligaciones relativas a la titularidad del inmueble.

Considerando, que sobre la competencia de la jurisdicción inmobiliaria en casos como el que nos ocupa, respecto a la Ley 596 sobre Venta Condicional de Inmuebles, la Tercera Sala de esta alta corte, competente para conocer los recursos de casación en materia de Tierras, sostiene el criterio de que cuando hay una controversia en cuanto a las obligaciones contractuales entre las partes, lo cual es evidentemente de naturaleza civil, esto no impide al juez natural de la jurisdicción inmobiliaria conocer de los conflictos de un contrato cuya finalidad no es únicamente de carácter personal, cuando la acción también persigue el registro o inscripción de derechos inmobiliarios registrados, por constituir una demanda de naturaleza mixta; en el mismo tenor que esta Sala ha establecido que el tribunal de tierras no es competente para el conocimiento de acciones personales, excepto aquellas que la ley enumera limitativamente; que, en todo caso, la demanda en ejecución de un acto jurídico, constituye en principio una acción de carácter personal.

Considerando, que los lineamientos jurisprudenciales enunciados, se colige que para que el juez apoderado de una controversia relativa a las obligaciones que surjan de un contrato de venta condicional de inmuebles, conforme a la Ley 596, debe comprobar el alcance de la demanda, es decir las cuestiones que se persiguen a través de ella; puesto que es evidente que si se trata de una acción de naturaleza personal y de carácter civil, no necesariamente por la existencia un contrato de venta condicional de inmueble, entre las partes, los litigios que surjan a su propósito deben ser sometidos ante la jurisdicción inmobiliaria, sino cuando ella implica la inscripción, modificación o cancelación de un registro inmobiliario; que según estableció la propia decisión impugnada, la acción procuraba la entrega de un certificado de título y la reparación de los daños y perjuicios derivados de la

tardanza en la entrega, por lo que en ese contexto procesalno se trataba de una contestación regida por el artículo 18 de la referida ley.

Considerando, que sin desmedro de lo anterior, es preciso señalar, que para que un contrato de venta condicional de inmueble se encuentre regido por la Ley 596, del 31 de octubre de 1941, que establece un sistema para las ventas condicionales de inmuebles, y sea de la competencia del tribunal de tierras, no es suficiente que las partes se acojan a las disposiciones de esa ley, sino que es indispensable que también se cumplan las formalidades y requisitos de publicidad que la misma establece; cuestión que tampoco fue valorada por la corte *a qua*.

Considerando, que los motivos esbozados conducen a la casación de la decisión, por quedar comprobado que la alzada incurrió en elvicio denunciado.

Considerando, que en aplicación del artículo 65, de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, procede condenar a la parte recurrida al pago de las costas del procedimiento, distrayéndolas a favor de los abogados de la parte recurrente, quienes afirman haberlas avanzado en totalidad.

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, 7, 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; 1033 del Código de Procedimiento Civil, artículo 18 de la Ley 596 del 29 de octubre de 1941.

#### **FALLA:**

**PRIMERO:**CASA la sentencia civil núm. 538-2011, de fecha 20 de septiembre de 2011, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia y, para hacer derecho, las envía por ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones.

**SEGUNDO:**CONDENA a la parte recurrida, Latina S. A., e Inversiones Inmobilia, S A., al pago de las costas del procedimiento, distrayéndolas a favor del Lcdo. Yokelino A. Segura Matos, abogado de la parte recurrente, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez, Justiniano Montero Montero, 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.