

SENTENCIA DEL 21 DE FEBRERO DEL 2007, No. 17

Sentencia impugnada: Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 14 de abril de 2004.

Materia: Civil.

Recurrente: Fernando Nuesi Tavárez.

Abogada: Licda. Beneranda Torres Madera.

Recurrida: Ana Flérida Arias Balbi.

Abogados: Licdos. Omar Sánchez de los Santos y Henry Alexis Sánchez de los Santos.

CAMARA CIVIL

Casa

Audiencia pública del 21 de febrero de 2007.

Preside: Rafael Luciano Pichardo.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Cámara Civil 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 Fernando Nuesi Tavárez, dominicano, mayor de edad, soltero, domiciliado y residente en los Estados Unidos de Norte América, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 14 de abril de 2004, 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 así:

AQue procede rechazar, el recurso de casación interpuesto por el señor Fernando Nuesi Tavárez, contra la sentencia civil núm. 108, de fecha 14 de abril del 2004, dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos expuestos@; Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 25 de mayo de 2004, suscrito por la Licda. Beneranda Torres Madera, abogada de la parte recurrente, 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 9 de julio de 2004, suscrito por los Licdos. Omar Sánchez de los Santos y Henry Alexis Sánchez de los Santos, abogados de la parte recurrida Ana Flérida Arias Balbi; Vista la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997 y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Visto el auto dictado el 5 de febrero de 2007, por el magistrado Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes núms. 684 de 1934 y 926 de 1935;

La CORTE, en audiencia pública del 13 de abril de 2005, estando presentes los jueces Margarita A. Tavares; en funciones de Presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretario de esta Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, 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 nulidad de contrato de venta, incoada por Ana Flérida Arias Balbi contra Fernando Nuesi Tavárez, la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 3 de abril de 2002, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: **APrimero:** Ratifica el defecto pronunciado en audiencia pública, en contra del señor Alberto Pascual Cid, por falta de concluir no obstante haber sido citado de conformidad a la ley, a la audiencia de fecha 30 de octubre del año 2001;

Segundo: Declara buena y válida tanto en la forma como en el fondo la presente demanda civil en nulidad de contrato de venta, por estar hecha de conformidad con la ley y el derecho, y basado en prueba legales; **Tercero:** Acoge en parte la presente demanda civil en nulidad de contrato de venta, por ser justas y reposar sobre base legal, y en consecuencia: a) Declara nulo y sin ningún valor ni efecto jurídico: a) la declaración jurada de fecha 25 de junio del año 1993, instrumentado por el Dr. Manuel E. González Jiménez, a favor del señor Alberto Pascual Cid, por haberse realizado posterior a la declaración jurada original de la mejora de fecha 14 de febrero del año 1991, relativa a la casa núm. 98 de la calle Primera esquina calle Cuarta, actual casa núm. 3, de la calle Miguel Ballester, esquina Alonso Sánchez, del sector El Almirante, Hainamosa, de esta ciudad; y consecuentemente: 2) El contrato de venta celebrado por los señores Alberto Pascual (vendedor) y Fernando Nuesi Tavárez (comprador) de fecha 29 de abril del año 1998, instrumentado y notarizado por el Dr. Jhonny Emmanuel Hernández Pérez, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, por estar fundamentado en la declaración jurada ya indicada; b) Rechaza el pedimento en reparación de daños y perjuicios solicitado por la señora Ana Florida Arias Balbi, en contra del señor Fernando Nuesi Tavárez, por los motivos expuestos precedentemente; c) Ordena el desalojo inmediato del señor Fernando Nuesi Tavárez y de cualquier otra persona que se encuentra ocupando en cualquier calidad, la casa núm. 3, de la calle Ballester esquina Alonso Sánchez, del sector El Almirante, Hainamosa, de esta ciudad; d) Condena al señor Alberto Pascual Cid, al pago de las costas judiciales del procedimiento, ordenando la distracción de las mismas, en provecho de los Licdos. Omar Sánchez de los Santos y Henry Alexis Sánchez de los Santos, por haberlas avanzado en su totalidad; **Cuarto:** Comisiona al ministerial René del Rosario Alcántara, alguacil de estrados de este tribunal, para que proceda a la notificación de la presente sentencia@; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto intervino la sentencia ahora impugnada con el siguiente dispositivo: **APrimero:** Declara bueno y válido en cuanto a la forma el presente recurso de apelación interpuesto por el señor Fernando Nuesi Tavárez contra la sentencia marcada con el núm. 2002-0350-2699, de fecha 3 de abril del año 2002, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; **Segundo:** Rechaza en cuanto al fondo, por los motivos expuestos, el presente recurso, y confirma en todas sus partes la sentencia apelada; **Tercero:** Compensa las costas por los motivos expuestos@; Considerando, que la parte recurrente en su memorial de casación propone como **Único Medio** de casación el siguiente: **A**Falta de base legal, exceso de poder y contradicción de motivos@;

Considerando, que en el desarrollo de su único medio de casación la recurrente alega en síntesis, que al establecer tanto el tribunal de primera instancia como la Corte a-qua la nulidad de la venta fundamentándose en la falta y fraude del vendedor, incurre en un exceso de poder; que la venta que realizara Alberto Pascual a Fernando Nuesi Tavárez fue objeto de registro primero que la que le hiciera Alberto Pascual y Ana Mercedes Balbi a la señora Ana Florida Arias Balbi, por tanto al ser esta última en el tiempo es última también en el derecho; que la sentencia impugnada viola la ley y por tanto carece de base legal al establecer la nulidad de una venta que reúne todos los requisitos exigidos por la ley, bajo pretexto de que Alberto Pascual, al momento de la venta era el propietario no en virtud de la declaración jurada de 1993, sino en virtud de la declaración jurada de 1991, toda vez que la nulidad de esta declaración de mejora solo podría surtir efecto respecto de los derechos que no correspondieran al señor Pascual, esto es del 50% de las mejoras que podrían pertenecer a Ana Mercedes Balbi, si hubiere alguna causa de nulidad basada en la ley; pero, de ninguna

manera podría hablarse de nulidad respecto de los derechos que la primera declaración le reconoce al propietario Alberto Pascual, derechos que ratifica la segunda declaración de mejora de 1993; por lo que no procede la nulidad del acto en su totalidad;

Considerando, que para fundamentar su decisión la Corte a-qua sostuvo que Ael señor Pascual Cid, es co-propietario conjuntamente con Ana Mercedes Balbi, y en tal virtud no podía vender la mejora como único y absoluto dueño, tal y como lo hizo, toda vez que conforme a las disposiciones del artículo 1599 del Código Civil, la venta de la cosa de otro es nula; que la parte recurrente pretende que le sea reconocido al menos, el cincuenta por ciento (50%) de la venta correspondiente al señor Alberto Pascual; que no puede esta Corte acoger dichas pretensiones, en virtud de la misma disposición citada anteriormente, toda vez que la venta hecha por el señor Alberto Pascual Cid, fue amparada por un documento posterior que éste se hizo expedir y donde se beneficia él solo como propietario de una mejora que es co-propiedad de la señora Ana Mercedes Balbi Castillo, por lo que no puede esta Corte validar el 50% de la venta hecha por el señor Alberto Pascual Cid, ya que estaría validando un contrato que a nuestro juicio es nulo, tal como lo hemos expresado@;

Considerando, que la afirmación hecha por la parte recurrente en el primer aspecto de su único medio de casación, en cuanto a que ella procedió a registrar primero el acto de venta y por tanto era primero en el derecho, no ha podido ser comprobada por esta Suprema Corte, toda vez que ni en la sentencia impugnada, ni en el expediente consta el depósito de los documentos que permitieran verificar tal afirmación; que además, este aspecto del medio analizado no fue invocado ante los jueces del fondo y por tanto constituye un medio nuevo en casación; que 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 el hecho que sirve de base al agravio formulado por él recurrente; que no es posible hacer valer ante la Corte de Casación ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente propuesto por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la decisión impugnada, salvo que se trate de un medio de orden público, lo cual no es el caso, por lo que el primer aspecto del medio examinado debe ser desestimado;

Considerando, que la Corte a-qua yerra al afirmar que no podía validar el 50% de la venta hecha por el señor Alberto Pascual Cid a Fernando Nuesi , por las razones apuntadas en su sentencia, toda vez que ella misma pudo comprobar y así lo establece en su decisión, que el señor Alberto Pascual era co-propietario, conjuntamente con la Sra. Ana Mercedes Balbi, de la mejora de que se trata, en la proporción ya indicada; que el propietario de un bien tiene el derecho de gozar y disponer de él en la forma en que le plazca siempre y cuando su actuación no conlleve un uso abusivo o prohibido por las leyes; que siendo esto así, y no estando en discusión su derecho de propiedad, él podía validamente vender la proporción que le correspondía de dicha mejora sin el concurso de la Sra. Balbi, por ostentar la calidad de propietario de dicha porción;

Considerando, que al anular la Corte a-qua la venta efectuada entre Alberto Pascual y Fernando Nuesi, por las razones en su sentencia señalada, incurrió en un exceso de poder, pues la venta efectuada por Alberto Pascual era solamente nula en cuanto a la porción que a él no pertenecía, es decir, en cuanto al 50% perteneciente a la señora Ana Mercedes Balbi, tal como lo alegara la hoy recurrente; por lo que procede acoger el segundo aspecto del único medio propuesto y, en consecuencia, proceder a la casación de la sentencia recurrida;

Considerando, que no procede pronunciarse sobre las costas, por no haberlo solicitado la abogada de la parte gananciosa.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por la Cámara Civil de la Corte de

Apelación del Distrito Nacional, el 14 de abril de 2004, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo, y envía el asunto por ante la Cámara Civil de la Corte de Apelación de San Cristóbal, en las mismas atribuciones.

Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 21 de febrero de 2007, años 1631 de la Independencia y 1441 de la Restauración.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Egllys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado. Grimilda Acosta, Secretaria General. La presente sentencia ha sido dada, firmada y pronunciada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

www.suprema.gov.do