

---

Sentencia impugnada:	Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 26 de diciembre de 2012.
Materia:	Civil.
Recurrente:	María Magdalena Joseph Ovalle.
Abogados:	Dres. Yolanda Hoplanel y Franklin J. Román Ortiz.
Recurrida:	Yojanis Agesta de la Rosa.
Abogado:	Dr. Leónidas Rodríguez.

*Juez ponente: Mag. Justiniano Montero Montero.*

#### *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, Justiniano Montero Montero, 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 **24 de julio de 2020**, 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 María Magdalena Joseph Ovalle, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 008-0001615-6, domiciliada y residente en la calle Rosa Duarte núm. 5, municipio de Villa Hermosa, La Romana, quien tiene como abogados apoderados especiales a los Dres. Yolanda Hoplanel y Franklin J. Román Ortiz, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 026-0032395-6 y 026-0040092-2, respectivamente, con estudio profesional abierto en la calle Dr. Hernández núm. 34, La Romana y domicilio *ad-hoc* en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia.

En este proceso figura como parte recurrida Yojanis Agesta de la Rosa, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 103-0005062-1, domiciliada y residente en el apartamento 3-B del edificio núm. 2, manzana C, urbanización Los Maestros, sector Piedra Linda, La Romana, quien tiene como abogado apoderado especial al Dr. Leónidas Rodríguez, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0031510-1, con estudio profesional abierto en el apartamento 1-B del edificio núm. 2, manzana A, urbanización Los Maestros, sector Piedra Linda, La Romana y domicilio *ad-hoc* en la avenida V Centenario, *suite* 309, torre Los Profesionales, sector Villa Juana, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 373/2012, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, en fecha 26 de diciembre de 2012, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

*PRIMERO: ADMITIENDO como bueno y válido en cuanto a la forma, el presente Recurso de Apelación, ejercido por la señora YOJANIS AGESTA DE LA ROSA, en contra de la Sentencia No. 18-12, dictada en fecha Cinco (05) de Enero del año 2012, por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, por haberlo instrumentado en tiempo hábil y bajo la modalidad procesal vigente. SEGUNDO: En cuanto al Fondo, esta Corte por autoridad propia y contrario imperio, REVOCA la recurrida Sentencia, por haberse violado en la misma las disposiciones legales que rigen la materia, RECHAZANDO la demanda inicial en Ejecución de Contrato y por vía de consecuencia: A) Reserva el derecho a la señora MARÍA MAGDALENA JOSEPH OVALLE, para demandar en Cobro de Pesos a la señora YOJANIS AGESTA DE LA ROSA, por la suma otorgada. TERCERO: CONDENANDO a la sucumbiente señora*

*MARÍA MAGDALENA JOSEPH OVALLE, al pago de las costas civiles del proceso, distrayéndolas a favor y provecho del DR. LEONIDAS RODRÍGUEZ, quien afirma haberlas avanzado.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA QUE:

**(A)** En el expediente constan: a) el memorial de casación depositado en fecha 3 de abril de 2013, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 2 de mayo de 2013, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 17 de junio de 2013, en donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

**(B)** Esta Sala en fecha 20 de mayo de 2015 celebró audiencia para conocer del indicado recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la indicada audiencia comparecieron los abogados de ambas partes, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

**(C)** El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por encontrarse de licencia médica.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

Atendiendo a un correcto orden procesal, previo a ponderar el recurso de casación, se precisa examinar en primer lugar el medio de inadmisión que ha sido planteado por la parte recurrida, por constituir un aspecto que pudiese incidir en la solución del recurso.

En ese sentido, la recurrida alega que la sentencia impugnada no contiene condenación alguna, sin embargo, la demanda inicial no supera los doscientos (200) salarios mínimos, por tanto no es susceptible de ser recurrida en casación, conforme al literal c) del párrafo II del artículo 5 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación.

En cuanto a dicho medio de inadmisión, conviene destacar que las disposiciones del artículo 5, párrafo II, literal c) de la Ley núm. 3726, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, el cual se encuentra fuera de nuestro ordenamiento jurídico por efecto de la entrada en vigor de la inconstitucionalidad decretada por la sentencia núm. TC/0489/15 de fecha 6 noviembre del 2015, consignaba la posibilidad de pronunciar la inadmisibilidad de los recursos ejercidos contra las decisiones que contenían condenaciones pecuniarias, no así la inaccesibilidad a dicha vía recursiva por el monto que sustentara la demanda inicial; que tal y como aduce la parte recurrida la sentencia hoy impugnada no contiene condenación monetaria alguna, por cuanto no son aplicables las disposiciones del referido texto legal, en tal sentido procede rechazar la inadmisibilidad examinada y ponderar el presente recurso de casación.

Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se advierten los eventos siguientes: **a)** que en fecha 22 de noviembre de 2008, la señora Yojanis Agesta de la Rosa vendió a María Magdalena Joseph Ovalle el apartamento 3-B, manzana C, edificio 2, del proyecto habitacional Los Maestros, ubicado en el municipio Villa Hermosa, provincia La Romana, adquirido por esta al Instituto Nacional de la Vivienda (INVI); **b)** a consecuencia de lo anterior, María Magdalena Joseph Ovalle interpuso en contra de Yojanis Agesta de la Rosa una demanda en ejecución de contrato; **c)** dicha demanda fue acogida por el juez de primer grado, según sentencia núm. 18/2012, de fecha 5 de enero de 2012; **d)** que la referida decisión fue recurrida en apelación y la corte acogió la acción recursiva y rechazó la demanda primigenia, fallo que constituye el objeto del recurso de casación que nos ocupa.

La parte recurrente propone contra la sentencia recurrida, los siguientes medios de casación: **primero:** violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, motivación insuficiente; **segundo:** falta de base legal.

En el desarrollo de su primer medio de casación la parte recurrente aduce, en esencia, que la corte *a qua* transgredió las disposiciones del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, en razón de que no ofreció los motivos necesarios a fin de sustentar su decisión, toda vez que a pesar de que la recurrida

vendió a la recurrente los derechos que le corresponden dentro del apartamento núm. 3-B, edificio C, del proyecto habitacional Los Maestros, la alzada rechazó la demanda original, sin advertir que a consecuencia de este hecho la vendedora realizó un acto de declaración notarial donde hizo constar la renuncia al bien de familia como indica la ley, la cual establece los motivos y condiciones para que una persona pueda vender o transferir un inmueble afectado por dicho gravamen; que no ponderó que la recurrente hizo un gran esfuerzo para saldar la deuda del referido inmueble en el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) y que además aportó los documentos requeridos para la ejecución del traspaso de la propiedad.

La sentencia impugnada se fundamenta en los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“(…) lo cierto es, que frente al caso ocurrente, ésta ha sido poco orientada al efectuar un negocio que por su propia naturaleza procesal se encuentra exento del mismo, tal y como lo constituye un Bien de Familia, que nuestro legislador ha creado y establecido como un patrimonio en provecho de estas para garantizar el derecho a una vivienda digna y sin perjuicios para sus miembros, por lo que dicha operación instrumentada por ella, carece de valor y eficacia, convirtiéndose en nula, sin valor y efecto lícito alguno, fruto de la sentencia que genera dicha figura en cuestión; estando justificada la propiedad dicha estipulación por venta condicional de inmueble otorgada por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), en fecha catorce (14) de febrero del año 2001, legalizadas las firmas de la primera ‘Convención’ por el Dr. Leónidas Hernández Pérez, Notario Público de los del número del Municipio y provincia La Romana, sin antes haber ponderado dicha Curial y la beneficiaria que este tipo de operación jurídica está prohibida tajantemente por la Ley reguladora de la materia, en especial Bien de Familia (…)”.

Conforme lo precedentemente expuesto se desprende que en la especie se trató de una demanda en ejecución de contrato, interpuesta por la señora María Magdalena Joseph Ovalle, mediante la cual pretendíahacerse transferir el apartamento núm. 3-B, edificio C, del proyecto habitacional Los Maestros, sustentada en la negociación intervenida con la señora Yojanis Agesta de la Rosa, quien justificaba su derecho de propiedad sobre el referido inmueble en el contrato de venta condicional otorgado a su favorpor el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), en fecha 14 de febrero de 2001.

En ese contexto, el fallo impugnado pone de relieve que la corte *a qua* para revocar la decisión de primer grado y rechazar la demanda original, ponderó particularmente los contratos que ligaban a las partes, arribando a la conclusión de que la aludida propiedad no podía ser transferida a favor de la hoy recurrente, puesto que dicho inmueble constituía un bien de familia, cuya transferencia no podía operar en razón de que la misma se encuentra vedada por la ley que rige la materia.

Cabe destacar, que la Ley núm. 339 de fecha 22 de agosto de 1968, vigente, establece que los edificios destinados a viviendas, ya sea del tipo unifamiliar o del tipo multifamiliar, que el Estado transfiera en sus programas de asistencia social a favor de los particulares, “quedan declarados de pleno derecho como bien de familia”, y así se estipulará en el acto y en el documento que ampare su derecho, sin necesidad de otro requisito legal y que dichos inmuebles no podrán ser transferidos en ningún tiempo a otras personas, conforme el artículo 14 de la Ley núm. 1024, del 24 de octubre de 1928 modificada por la Ley núm. 5610 del 25 de agosto de 1961, sino cuando se cumplan las disposiciones de dicha ley y en los casos especificados por ella, en razón de que estos inmuebles constituyen una garantía para la estabilidad y protección de las familias.

No obstante lo anterior, si bien la corte *a qua* tenía la facultad para declarar la nulidad del contrato en cuestión, debió valorar como aspecto relevante que la indicada Ley núm. 339, en su artículo 2, permite desafectarlos inmuebles del referido gravamen para poder ejecutar su posterior transferencia, combinado con el hecho de que la parte hoy recurrente aportó el contrato intervenido entre la señora Yojanis Agesta de la Rosa con dicho organismo autónomo del Estado, así como los comprobantes de pago de fechas 21/8/2009, 23/6/2010 y 23/6/2010, todos expedidos por la entidad del Estado aludida con posterioridad a la citada convención, pues no bastaba con establecer únicamente las prohibiciones que delimita la ley,

sino que era necesario determinar si la convención contractual cuya ejecución se perseguía contaba con las condiciones exigidas en el texto normativo citado para su aprobación, sobre todo que una cláusula del contrato contiene la formal renuncia a continuar como bien de familia, situación esta que en el ámbito de la legalidad guarda relación directa con el principio de buena fe en la suscripción de los contratos lo cual también se extiende a la ejecución, según resulta del artículo 1134 del Código Civil, así como al principio de la equidad contractual que consagra el artículo 1135 del mismo código.

Conviene destacar, queal tenor de la denominada teoría de los actos propios, cuando una parteadopta una actitud determinada frente a un acto o situación jurídica que redunde en beneficio propio, no puede luego asumir otra conducta que sea contradictoria con la primera, ya que se ha beneficiado en virtud de errores imputables única y exclusivamente a ella, por lo que, en este caso rige la regla de *non conceditvenire contra factumproprrium*.

En ese sentido, al no ponderar la corte *a qua* las situaciones descritas precedentemente incurrió en los vicios denunciados por la parte recurrente en los medios examinados, razón por la cual procede acoger el presente recurso y casar la sentencia impugnada, sin necesidad de examinar los demás medios propuestos.

De acuerdo a la primera parte del artículo 20 de Ley sobre Procedimiento de Casación, la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso.

Cuando una sentencia es casada por una violación a las reglas cuya observancia esté a cargo de los jueces, conforme lo establece el numeral 3 del artículo 65 de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación, las costas pueden ser compensadas, razón por la cual procede compensar dichas costas.

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, 2, 65 y 70 de la Ley núm. 3726, 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; Ley núm. 339 de fecha 22 de agosto de 1968; Ley núm. 1024, del 24 de octubre de 1928 modificada por la Ley núm. 5610 del 25 de agosto de 1961; artículos 1134 y 1335 del Código Civil y artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

#### **FALLA:**

**PRIMERO:** CASA la sentencia núm. 373-2012 de fecha 26 de diciembre de 2012 dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de la indicada sentencia y, para hacer derecho, las envía por ante la Primera Sala de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en las mismas atribuciones.

**SEGUNDO:** COMPENSA las costas.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, 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.