

SENTENCIA DEL 26 DE AGOSTO DE 2020, NÚM. 171

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 19 de junio de 2015.

Materia: Civil.

Recurrente: Ascensión María Martínez del Río.

Abogado: Dr. Ramón Abreu.

Recurrido: Jorge Luis Gómez.

Abogado: Lic. Héctor Julio Rodríguez 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 26 de agosto de 2020, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Ascensión María Martínez del Río, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 028-0045731-5, domiciliado y residente en la ciudad de Higüey, quien tiene como abogado apoderado especial al Dr. Ramón Abreu, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 028-0008554-6, con estudio profesional abierto en la calle Dionisio A. Troncoso núm. 106, ciudad de Higüey.

En este proceso figura como parte recurrida Jorge Luis Gómez, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 028-0000799-5, domiciliado y residente en la calle Cotubanama núm. 22, del sector Sávida, ciudad de Higüey, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. Héctor Julio Rodríguez Rodríguez, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0076768-0, con estudio profesional abierto en la calle Beller núm. 31-B, sector del Centro, ciudad de Higüey.

Contra la sentencia civil núm. 217-2015, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, en fecha 19 de junio de 2015, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: DECLARA regular y válido, en cuanto a la forma, el Recurso de Apelación interpuesto por el señor JORGE LUIS GOMEZ, mediante el Acto No. 208/2013 de fecha 06 de mayo del 2013, instrumentado por el ministerial Benjamín Capiro Hidalgo, en contra de la Sentencia No. 1273/2012, de fecha 14 de diciembre del año 2012, dictada por la Cámara Civil y Comercial del juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, por haber sido incoado en tiempo hábil y de conformidad con la Ley. SEGUNDO: ACOGE, en cuanto al fondo, en parte, las

conclusiones presentadas por la parte recurrente en su Recurso de Apelación y en CONSECUENCIA, acoge la demanda inicial introducida por el demandante primigenio, hoy recurrente en sus ORDINALES SEGUNDO Y TERCERO, esto es: A) En cuanto al fondo, ORDENA al señor ASCENSIÓN MARÍA MARTÍNEZ DEL RÍO, a entregar de forma inmediata al señor JORGE LUIS GÓMEZ, el inmueble que se describe a continuación: “UNA PORCIÓN DE TERRENOS CON UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL DE MIL CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS (1,400MTS²), UBICADO DENTRO DEL ÁMBITO DE LA PARCELA NO. 173, DEL DISTRITO CATASTRAL NO. 10/6ª PARTE DEL MUNICIPIO DE HIGUEY, MANZANA NO. 3, AMPARADO POR EL CERTIFICADO DE TÍTULOS NO. 97-132; y B) ORDENA el desalojo inmediato del inmueble descrito precedentemente y el cual se encuentra ocupado de manera ilegal, así como de cualquier otra persona física o moral al título que sea. TERCERO: CONDENA a la parte recurrida, señor ASCENSIÓN MARÍA MARTÍNEZ DEL RÍO, al pago de las costas de procedimiento, distrayendo las mismas a favor del LICDO. HÉCTOR JULIO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, abogado concluyente, quien afirma estarlas avanzando en su totalidad.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan depositados: a) el memorial de casación de fecha 13 de agosto de 2015, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 11 de septiembre de 2015, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 3 de noviembre de 2015, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

(B) Esta Sala en fecha 3 de agosto de 2016 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 solo comparecieron los abogados de la parte recurrida, 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:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Ascensión María Martínez del Río y como parte recurrida Jorge Luis Gómez. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se advierten los eventos siguientes: a) que en fecha 3 de julio de 1999, fue suscrito un contrato de compra venta mediante el cual Ascensión María Martínez del Río, vendió a Jorge Luis Gómez, una porción de terreno con una extensión superficial de 1,400.00 metros cuadrados, ubicada dentro del ámbito de la parcela núm. 173, del distrito catastral núm. 10/6ª parte, manzana 3, del municipio de Higüey, amparado en el certificado de título núm. 97-132; b) que Jorge Luis Gómez interpuso una demanda en entrega de la cosa vendida y reparación de daños y perjuicios contra Ascensión María Martínez del Río; el tribunal de primera instancia rechazó sus pretensiones, sustentado en la falta de elementos probatorios; c) que Jorge Luis Gómez recurrió en apelación, decidiendo la corte a qua la contestación al tenor de la sentencia ahora recurrida en casación, según la cual acogió la acción recursiva, revocó la decisión apelada y acogió la demanda primigenia, en el contexto de ordenar al recurrido

entregar al recurrente el inmueble vendido y consecuentemente el desalojo de la propiedad.

La parte recurrente propone contra la sentencia recurrida, los siguientes medios de casación: primero: violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, omisión de estatuir, motivos imprecisos; segundo: falta de base legal; tercero: violación al debido proceso; vulneración al principio IV de la Ley 108-05 y artículos 1315, 1351, 1612 del Código Civil.

La parte recurrida en defensa de la decisión criticada señala: a) que contrario a lo que sustenta la parte recurrente, la corte a qua valoró todas las pruebas aportadas al proceso y realizó una correcta interpretación de estos, muy especialmente del contrato de venta de fecha 3 de julio de 1999, del cual determinó que el recurrente vendió al recurrido el inmueble cuya entrega se demandó, al comprobarse que el mismo se aportó en tiempo hábil y conforme al ordenamiento procesal que rige la materia; b) que la corte a qua justificó su decisión en hecho y en derecho por lo que no incurrió en los vicios denunciados.

En el desarrollo de sus medios de casación reunidos para su examen por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en un primer aspecto, que la corte a qua transgredió las disposiciones de los artículos 1315 y 1612 del Código Civil y a su vez incurrió en desnaturalización de los hechos y documentos de la causa, toda vez que acogió la demanda original en entrega de la cosa vendida sin que existiesen pruebas fidedignas que la justificaran.

La corte a qua para fallar en el sentido en que lo hizo, juzgó en sus motivaciones, lo siguiente: (...) que de manera diáfana ha quedado establecido, tanto por el criterio jurisprudencial como doctrinal, que las partes no deben limitarse a plantear el reclamo de sus derechos, sino que junto con dicho reclamo, deben poner a los jueces en condiciones de fallar, aportando las pruebas de lugar sobre las cuales estos puedan basar sus decisiones con lo cual ha cumplido la parte demandante primigenia, hoy recurrente, señor Jorge Luis Gómez, con el depósito del contrato de venta, parte del cual fue transcrito más arriba, quedando solo como promesa incumplida la entrega de la cosa vendida por parte del señor Ascensión María Martínez del Río, razón por la cual procede acoger, en parte, las conclusiones contenidas en el Acto. No. 208/2010, de fecha 13/12/2010, del ministerial Benjamín Carpio Hidalgo, Ordinario del Tribunal de Niños, Niñas y Adolescentes de la Altagracia (...).

Conforme lo expuesto precedentemente se desprende que en la especie se trató de una demanda en entrega de la cosa vendida y reparación de daños y perjuicios, sustentada en el hecho de que Ascensión María Martínez del Río vendió al actual recurrido una porción de terreno con una extensión superficial de 1,400.00 metros cuadrados, ubicada dentro del ámbito de la parcela núm. 173, del distrito catastral núm. 10/6ª parte, manzana 3, del municipio de Higüey, amparado en el certificado de título núm. 97-132.

En la especie, el estudio del fallo impugnado pone de manifiesto que para acoger el recurso de apelación y revocar la decisión del tribunal de primer grado que rechazó la demanda original, la corte a qua ponderó los elementos probatorios sometidos a su escrutinio, particularmente el contrato de venta celebrado entre Ascensión María Martínez del Río y Jorge Luis Gómez, en fecha 3 de julio de 1999; que además la alzada valoró como aspecto relevante que en el indicado contrato se consignó que el precio de la venta fue convenido por un monto de RD\$700,000.00, y que al momento de su suscripción el vendedor expresó haber recibido, por lo cual entregó recibo de descargo y finiquito legal.

Ha sido criterio de esta Primera Sala que los elementos que deben ser tomados en consideración para determinar la existencia de un contrato de venta es su contenido, en el cual se debe manifestar la voluntad de los contratantes, en especial, la designación de la cosa a vender, el precio de la venta y la forma de pago. Cuando se presenta un acto de venta con toda la apariencia de un acto válido, es la parte que se sienta lesionada quien debe impugnarlo y probar su carácter ficticio o espurio .

De igual modo esta jurisdicción ha juzgado que el vendedor no tiene la obligación de entregar al comprador la cosa ni debe las garantías accesorias a ella si el comprador no ha pagado el precio de la venta dentro de los plazos que se le han otorgado, conforme al artículo 1612 del Código Civil .

En ese sentido, el examen del fallo impugnado revela que contrario a lo argumentado por el recurrente, la jurisdicción de alzada ponderó el contrato de venta que demuestra la existencia del negocio jurídico efectuado entre las partes, de cuya valoración comprobó que la parte hoy recurrente no cumplió con su obligación de entrega de la propiedad vendida, no obstante haber sido desinteresada con el pago del precio pactado a dicho fin; que además las firmas en el estampadas no fue objeto de controversia entre las partes, por lo que, en tales circunstancias la alzada revocó la decisión de primer grado y decidió al amparo de la ley ordenar al hoy recurrente a cumplir con sus obligaciones de forma cabal; análisis efectuado conforme a la soberana apreciación de los hechos y documentos de que gozan los jueces del fondo y cuya desnaturalización no se verifica en la especie, así como tampoco la transgresión de los artículos 1315 y 1612 del Código Civil; por tanto, procede desestimar el aspecto examinado.

En un segundo aspecto, el recurrente sostiene que la jurisdicción a qua violó el debido proceso y el principio IV de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, toda vez que la sentencia de marras ordenó el desalojo sin observar que se trataba de un inmueble registrado, lo cual colisiona con el carácter absoluto y la imprescriptibilidad que soportan la propiedad inmobiliaria en la República Dominicana, por lo que el tribunal ordinario no podía ordenar medidas ni disponer sanciones que son atributos de otra jurisdicción.

La concepción del derecho de propiedad tiene tres dimensiones para que pueda ser efectivo: el goce, el disfrute y la disposición. Para privar a una persona de su propiedad, la autoridad correspondiente debe hacerlo observando el debido proceso de ley consagrado en los artículos 68 y 69 de la Constitución dominicana y en el artículo 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos .

Resulta relevante destacar que todo derecho registrado es imprescriptible y goza de la garantía absoluta del Estado de conformidad con la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, sin embargo, dicho derecho cesa al momento en que la propiedad es transferida por su propietario; en ese sentido, el artículo 1583 del Código Civil, establece que: “la venta es perfecta entre las partes y la propiedad queda adquirida de pleno derecho por el comprador, desde el momento en que se conviene en la cosa y el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni pagada”.

El estudio del fallo impugnado pone de manifiesto que la alzada luego de ponderar la documentación aportada por las partes en sustento de su demanda, comprobó que la convención intervenida entre el actual recurrente y Jorge Luis Gómez se materializó mediante el contrato de venta de fecha 3 de julio de 1999, 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.

En el ámbito contractual, el artículo 1610 del Código Civil establece que si el vendedor faltare a hacer la entrega de la cosa en el tiempo convenido por la partes, podrá el comprador, a su elección, pedir la rescisión de la venta, o que se le ponga en posesión de ella, si el retardo es causado solamente por el vendedor.

De lo expuesto precedentemente se advierte, que contrario a lo que alega el recurrente, la corte a qua obró conforme a derecho al ordenar la entrega del inmueble objeto de litigio en manos del comprador y simultáneamente disponer el desalojo de cualquier persona que se encontrase usufructuando el mismo, tras haber comprobado el incumplimiento por parte del vendedor, puesto que estaba dentro de sus facultades al ser una cuestión accesoria a su apoderamiento original, de manera que no se evidencia que la alzada con su razonamiento se apartara de la legalidad, motivo por el cual procede desestimar el aspecto examinado.

En un tercer aspecto el recurrente argumenta esencialmente que la sentencia impugnada adolece de falta de base legal y de motivación, puesto que la corte no señaló los textos legales en los cuales se sustentó para dictar su decisión.

En ese sentido, ha sido juzgado que la falta de base legal como causal de casación, se produce cuando los motivos dados por los jueces no permiten reconocer si los elementos de hecho necesarios para justificar la aplicación de la ley se hallan presentes en la sentencia, ya que este vicio no puede provenir sino de una exposición incompleta de un hecho decisivo; que en la especie la corte a qua, contrario a lo alegado, sustentó su decisión en las disposiciones de los artículos 1134 y 1315 del Código Civil, y en ese sentido, proporcionó motivos precisos, suficientes que justifican su fallo, en aplicación de lo establecido en el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, el cual exige para la redacción de las sentencias, la observación de determinadas menciones consideradas sustanciales; que en esas condiciones la decisión impugnada ofrece los elementos necesarios que han permitido a esta Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia ejercer su poder de control y comprobar que la ley ha sido bien aplicada, por lo que el aspecto examinado carece de fundamento y debe ser desestimado, y por consiguiente, procede rechazar el presente recurso de casación.

De conformidad con el artículo 65 de la Ley núm. 3726 de 1953 sobre Procedimiento de Casación y 131 del Código de Procedimiento Civil, procede condenar a la parte sucumbiente al pago de las costas del procedimiento.

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; artículos 29 y 48 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario; artículos 1134, 1135, 1315 y 1612 del Código Civil; y artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Ascensión María Martínez del Río, contra la sentencia núm. 2017-2015, dictada en fecha 16 de junio de 2015, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, por las razones indicadas en esta sentencia.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Lcdo. Héctor Julio Rodríguez Rodríguez, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier. Cesar 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, Secretaria General, que certifico.

www.poderjudici