

SENTENCIA DEL 26 DE AGOSTO DE 2020, NÚM. 201

Sentencia impugnada: Corte de Apelación de La Vega, del 29 de diciembre de 2015.

Materia: Civil.

Recurrente: Luis de los Santos Gómez García.

Abogados: Licdos. Carlos C. Cabrera y Esmeraldo Santiago.

Recurridos: Luis Elpidio Pérez Céspedes, Aridio Hernández Vargas y compartes.

Abogado: Lic. José Enrique García.

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 Luis de los Santos Gómez García, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0353444-6, domiciliado y residente en la sección de Bonagua, del distrito municipal de Higuerito, núm. 224, del municipio de Moca, provincia Espaillat, por intermedio de los Lcdos. Carlos C. Cabrera y Esmeraldo Santiago, titulares de las cédulas de identidad y electoral núm. 054-006509-8 y 054-0048998-4, con estudio profesional abierto en el edificio F-6, módulo 4, altos, del sector Los Jardines Metropolitanos, Santiago de los Caballeros y ad hoc en la avenida Independencia, núm. 348, casi esquina avenida Italia, Plaza Independencia, suite núm. 6, segundo nivel, sector Honduras, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Luis Elpidio Pérez Céspedes, Fe Miguel Pérez Céspedes, Aridio Hernández Vargas y Angelita Hidalgo, titulares de las cédulas de identidad y electoral núm. 047-0141957-6 y 047-0143306-4, 054-0096362-4 y 054-0102446-7, domiciliados y residentes en los Estados Unidos de América, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. José Enrique García, titular de la cédula de identificación personal núm. 054-0048235-1, con estudio profesional abierto en la calle Antonio de la Maza número 68, esquina 16 de agosto, tercer nivel módulo 6, de la ciudad de Moca y ad hoc en la calle Andrés J. Diloné núm. 8, sector Los Coroneles, Santo Domingo Oeste.

Contra la sentencia civil núm. 204-SSEN-323, dictada por Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, en fecha 29 de diciembre de 2015, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

“PRIMERO: en cuanto al fondo, se rechaza el recurso de apelación por las razones expuestas, en consecuencia, procede confirmar el dispositivo de las sentencias civil No. 0004 de fecha ocho (8)

de enero del año 2015, emitida por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat, por las razones expuestas en la presente sentencia. SEGUNDO: condena a la parte recurrente, el señor Luis de los Santos Gómez al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción en favor y provecho de la Lic. José Enríquez García, quien afirma haberlas avanzado en todas sus partes.”.

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

(A) En el expediente constan depositados: a) el memorial de fecha 11 de febrero de 2016, mediante el cual la parte recurrente invoca sus medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 19 de febrero de 2016, por la parte recurrida; c) el dictamen de la procuradora general adjunta Casilda Báez Acosta de fecha 1 de julio de 2016, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente caso.

(B) Esta Sala 10 de mayo de 2017, 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; en presencia del abogado de la parte recurrida, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

(C) El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en esta decisión por estar de licencia médica.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Luis de los Santos Gómez García y como parte recurrida Luis Elpidio Pérez Céspedes, Fe Miguel Pérez Céspedes, Aridio Hernández Vargas y Angelita Hidalgo. El estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, permite verificar lo siguiente: que el tribunal de primer grado fue apoderado de una demanda en nulidad parcial de acto de venta interpuesta por Luis de los Santos Gómez García contra Aridio Hernández Vargas, Angelita Hidalgo, Luis Elpidio Pérez Céspedes y Fé Miguel Pérez Céspedes, sustentada en que los segundos adquirieron de la señora Dinorah del Carmen García, esposa común en bienes del demandante al momento de la venta, porciones de terreno equivalentes a 3 tareas de tierra, cuando la vendedora estaba autorizada únicamente a vender 1.7 tareas, por lo que a su juicio esta negociación constituyó un fraude que le causó daños y perjuicios; la demanda fue rechazada por lo que la parte demandante recurrió en apelación y su recurso también resulto rechazado según la sentencia ahora impugnada en casación.

Es preciso valorar, en prelación, las conclusiones incidentales planteadas en el memorial de defensa de la parte recurrida en el cual persigue que sea declarado inadmisibles el recurso de casación, por haber sido interpuesto fuera del plazo establecido en el artículo 5 de la Ley 3726 de 1953 modificada por la Ley 491-08.

La lectura de los aspectos del memorial que contienen los argumentos que justifican la vía incidental, evidencian que el medio de inadmisión que se alega tiene que ver con un caso distinto al tratado, referente a una demanda en lanzamiento de lugar interpuesta por el mismo recurrente y que ha adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, caso ajeno al que nos ocupa, razón por la cual dicha petición deviene en inadmisibles; se hace constar que la presente motivación vale deliberación que no se plasmará en el dispositivo.

La parte recurrente en su memorial de casación plantea el siguiente medio contra la sentencia impugnada: único: desnaturalización de los hechos y violación a la Ley.

En un primer aspecto del enunciado medio de casación la parte recurrente sustenta que el juez de primer grado apreció mal los hechos y no tuvo razón al rechazar la demanda por falta de pruebas; que la corte no obstante haber confirmado la decisión al mismo tiempo la contradice.

Contrario a lo invocado por la parte recurrente, la alzada lejos de cometer una ilegalidad en su decisión, efectuó un uso correcto del principio devolutivo del recurso de apelación que implica que el examen del caso pasa íntegramente del tribunal de primer grado, al de segundo grado, en aplicación de la máxima res devolitur ad indicem superiorem, de lo cual resulta que el juez de alzada se encuentra legalmente apoderado de todas las cuestiones que se suscitaron por ante el juez de a quo, tanto las de hecho como las de derecho, a menos que el recurso intentado se haya hecho limitadamente contra ciertos puntos de la sentencia apelada, lo que no ha sucedido en la especie, por tanto en el ejercicio de este principio la corte puede asumir los motivos del tribunal original, o como el caso efectuar un ejercicio de sustitución de motivos por no estar conteste con los de la sentencia, y señalar su propio fundamento sobre los hechos y el derecho sin que esto comporte una transgresión legal, por vía de consecuencia se desestima el aspecto analizado.

Un segundo punto del medio de casación, aduce que la alzada incurrió en desnaturalización de los hechos al no acreditar que el recurrente, Luis de los Santos Gómez García, por estar casado en comunidad de bienes con la señora Dinorah del Carmen García, al momento de la venta de las 3 tareas de tierra, tenía el 50 por ciento de los derechos sobre 1.25 tareas, razón por la cual persigue la nulidad parcial del contrato en cuanto a esta porción se refiere; del mismo modo sostiene que con su fallo desconoció su derecho de propiedad por tratarse de un bien común y la normativa civil contractual sobre la buena fe de los contratos así como aquella que determina que la venta de la cosa ajena es nula.

La relación fáctica y exposición de fundamentos que consta en la sentencia impugnada evidencia que la demanda primigenia interpuesta por Luis de los Santos Gómez García, pretendía la nulidad parcial de un acto de venta bajo firma privada suscrito en fecha 13 de enero del año 2006, entre Aridio Hernández Vargas, autorizado por su esposa Angelita Hidalgo, como vendedores, Fe Miguel Céspedes y Luis Elpidio Céspedes, como compradores. Para confirmar la decisión de primer grado que rechaza la demanda la corte determinó lo siguiente:

Que de los hechos de la causa sometida a la consideración de esta jurisdicción, se pone de manifiesto que el conflicto en cuestión versa de una demanda en nulidad parcial de acto de venta y reparación de daños y perjuicios, incoada por el señor Luis de los Santos Gómez, en calidad de copropietario de la cosa vendida, por haber estado casado con la vendedora señora Dinorah del Carmen García, demanda en contra de los sucesivos compradores, señores Luis Elpidio Pérez Céspedes, Fe Miguel Pérez Céspedes, Aridio Hernández Vargas y Angelita Hidalgo. Que la corte en su labor de realizar el ordenamiento histórico de los hechos en base a las pruebas que aportan las partes y la relevancia de las mismas ha comprobado lo siguiente: que ciertamente según el acta de matrimonio referida en otra parte la vendedora señora Dinorah del Carmen García estaba casada con el recurrente, que en fecha 20 de febrero del 1995, compró el inmueble de referencia y de acuerdo al acto de venta referido en otra parte, en fecha 23 de mayo del año 1998, la esposa vende la propiedad al señor Aridio Hernández Vargas. Que Por otra parte el señor Aridio Hernández Vargas le compra al señor José Enrique García una porción de

terreno equivalente a una tarea y cuarta dentro del ámbito de la parcela No. 33 del distrito catastral No. 15, del municipio de Moca, limitados (...) acto debidamente registrado en la conservaduría de hipotecas según la certificación expedida en fecha 24 de abril del 2015, lo que significa que el comprador posee con las dos compras la cantidad de tres tareas aproximadamente. Propiedad que posteriormente vende a los señores Miguel Pérez Céspedes y Luis Elpidio Pérez Céspedes, actos debidamente registrados en la conservaduría de hipotecas del ayuntamiento municipal de Moca. Que en fecha 23 de noviembre del 2012, el Señor Luis de los Santos en calidad de esposo y copropietario de la media tarea, demanda a los sucesivos compradores en nulidad parcial de los actos de compraventa, señores Luis Elpidio Pérez Céspedes, Miguel Pérez Céspedes, Aridio Hernández Vargas y Angelita Hidalgo, demanda parcial sobre el 50% de la media tarea, es decir de la venta de media tarea que realizó la señora Dinorah del Carmen García en 1998. (...) que también advierte la corte del análisis de las referidas transferencias de propiedad que dichos actos fueron debidamente registrados en la conservaduría de hipotecas, lo que significa que las ventas cumplieron con su debido registro que lo fue en 1998, lo que significa que los actos de compra venta le son oponibles a los terceros no pueden alegar desconocimiento de los mismos. Que en otros términos es un principio conforme al derecho que todo vendedor debe honrar el contrato que suscribió con el comprador y por tanto no puede el vendedor sustraerse a una de sus principales obligaciones que es la de entregar los inmuebles mediante la entrada en posesión de la cosa vendida y la entrega de los títulos de propiedad al comprador.

Continúan las motivaciones de la corte en el sentido siguiente:

Que de los sucesivos actos de transferencia de propiedad especialmente la concerniente al día 20 de febrero de 1995, por el cual la señora Dinorah del Carmen García compra al señor Leónidas Beato Hernández, una porción de terrenos que mide $\frac{1}{2}$ tarea de tierra, con mejora consistente en una casa de blocks y cemento, techo de zinc, piso de cemento, con todas sus dependencias y anexidades, compra que la corte reconoce la realizó casada con el recurrente; que en fecha 23 de mayo de 1998, firmas legalizadas por el Lic. José Antonio Cruz González, notario público del número para el municipio de Moca, provincia Espaillat, la señora Dinorah del Carmen García, se declara soltera y vende al señor Aridio Hernández Vargas, la porción de terreno que había comprado en el año 1995. Que esta porción de terreno junto a otra porción de terreno adquirida por el señor Aridio Hernández Vargas en fecha 14 de enero de 1998, firmas legalizadas por el Lic. José Antonio Cruz González, notario público del número para el municipio de Moca, provincia Espaillat, consistente en una porción de terreno equivalente a una tarea y cuarta, dentro del ámbito de la parcela No. 33 (...) acto registrado en la conservaduría de hipotecas según la certificación expedida en fecha 24 de abril del año 2015. Que posteriormente el señor Aridio Hernández Vargas en fecha 13 de enero del 2006, firma legalizada por el Lic. José Enrique García, notario público del número para el municipio de Moca, provincia Espaillat vende todos sus derechos de propiedad a los señores Miguel Pérez Céspedes y Luis Elpidio Pérez Céspedes, ventas por las cuales fueron transmitidas la posesión en forma pacífica, es decir que desde el año 1998, las sucesivas compra ventas fueron celebradas y registradas en la conservaduría de hipotecas sin ningún impedimento o reclamación, lo que significa que las mismas fueron públicas y como tal oponibles a todos, lo que quiere decir que el recurrente no puede alegar ignorancia de las sucesivas transferencias.

También agrega como sustento lo siguiente;

Que de los hechos de la causa se puede colegir que los compradores actuaron de buena fe, es decir con la idea de lo correcto, al comprar lo hicieron con la confianza, convicción y seguridad en el que el proceder asumido era lo correcto por ellos, los compradores son adquirentes a título oneroso y de buena fe o sea el inmueble fue adquirido en virtud de un contrato de compraventa con apariencia de no viciado de una causa de nulidad de pleno derecho, hecho que se consolida también por el hecho de que la propiedad al momento de las transferencia o compras, no había impedimento jurídico sobre la cosa. Que en nuestro sistema de transferencia de derecho de propiedad en nuestro ordenamiento jurídico, tenemos dos grandes sistemas de transferencia, el registro ministerial en la conservaduría de hipotecas y el registro del sistema torrens para las propiedades registradas, que en el caso de la especie se advierte que las primeras ventas, el inmueble no se encontraba registrado por ello la denominación del inmueble en tarea u sus colindantes con los nombres o caminos que las limitaban, que como se ha expresado fueron debidamente registrados en la conservaduría de hipoteca. Que la buena fe en el registro de propiedad, está destinada a aquella persona que adquiere cumpliendo ciertos requisitos en la transmisión en el registro como su propietario, con facultades para disponer del mismo, aunque no sea el verdadero propietario. Que en el caso de la especie los señores Miguel Pérez Céspedes y Luis Elpidio Pérez Céspedes compraron en el año 2006, su adquisición la realizaron en virtud de la protección otorgada por el Registro civil que era el que al momento de la compra tenían en su disposición, por lo que al comprar de buena fé su condición de propietario total de la cosa como consecuencia de su protección registral No debe ser privado de su libertad, por lo que resulta improcedente las conclusiones del recurrente. que en buen sentido los compradores frente al recurrente no tienen relación jurídica y por aplicación del efecto de la relatividad de los contratos quien en principio tiene que responder frente al recurrente lo es quien al momento de la venta era su esposa, la señora Dinorah del Carmen García, persona que el recurrente no demandó junto a los compradores.

Hay desnaturalización de los hechos cuando el tribunal da por probados hechos sin indicar la fuente probatoria; cuando a los hechos o documentos no se les ha otorgado su verdadero sentido y alcance o cuando se modifican, se alteran o se les da una interpretación errónea a las estipulaciones claras de un contrato; en estos casos la Suprema Corte de Justicia, en funciones de corte de casación, tiene la facultad excepcional de observar si los jueces apoderados del fondo del litigio han dotado los documentos aportados al debate de su verdadero sentido y alcance.

Conforme a los motivos expuestos por la corte, el fallo se sustentó en el hecho comprobado de que el contrato cuya nulidad se persiguió en su momento, fue suscrito por Aridio Hernández Vargas, Angelita Hidalgo, Luis Elpidio Pérez Céspedes y Fe Miguel Pérez Céspedes, el 13 de enero del 2006, pero que esta negociación fue precedida de los actos de compra venta del 14 del mes de enero del año 1998, en el que la vendedora fue Dinorah del Carmen García, con firma legalizada por el Notario de Moca Lic. José Antonio Cruz González y el acto de venta de fecha 23 del mes de mayo del año 1998, estos últimos que no fueron demandados en nulidad, como tampoco fue puesta en causa la propietaria originaria y esposa común en bienes del demandante, al momento de la primera negociación; que dichos documentos figuran aportados en el expediente abierto con motivo del presente recurso de casación y su análisis pormenorizado permite comprobar la veracidad de las afirmaciones esbozadas en decisión impugnada, lo que hace evidente que en su ponderación la alzada no incurrió en

desnaturalización de los mismos.

En adición a estos motivos, la corte aunque reconoció el matrimonio del reclamante con la primera vendedora, estableció que en el originario de los actos la señora Dinorah del Carmen García, declaró ser soltera, de manera que los compradores actuaron de buena fe en desconocimiento del hecho puntual de la existencia de un matrimonio; por lo que en apariencia para los primeros contratantes, estos hechos correspondían a la verdad, y, fueron hechos público a través de su inscripción en el registro civil y conservaduría de hipotecas del municipio de Moca, lugar donde fueron suscritas las convenciones, de tal suerte que son oponibles a los terceros en aplicación del artículo 1328 del Código Civil; de igual modo, la alzada actuó realizó un correcto ejercicio deliberativo en cuanto se refiere a lo establecido en el art. 1165 del Código Civil, sobre el principio de la relatividad de los contratos, decisión que contrario a lo afirmado por la parte recurrente no comporta una trasgresión a la normativa civil en ninguno de sus articulados, sino que resulta una correcta aplicación de estos, motivos que justifican de forma legítima la decisión de la corte, por vía de consecuencia se desestima el medio analizado y con él el recurso de casación que nos ocupa.

De conformidad con el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación y 131 del Código de Procedimiento Civil procede compensar las costas por haber sucumbido ambas partes en distintos 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, los artículos 1, 2, 4, 12 y 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08 del 19 de diciembre de 2008, 141 del Código de Procedimiento Civil y 718 del Código Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Luis de los Santos Gómez García contra la sentencia civil núm. 204-SSEN-323, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, en fecha 29 de diciembre de 2015, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas por haber sucumbido ambas partes en puntos indistintos de derecho.

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