

SENTENCIA DEL 26 DE AGOSTO DE 2020, NÚM. 25

Sentencia impugnada: Cámara Civil de la Corte de Apelación de San Cristóbal, del 13 de febrero de 2013.

Materia: Civil.

Recurrente: Ana Francisca Montas Duverge.

Abogados: Licdos. Cristino A. Marichal Martínez y Osiris C. Marichal Martínez.

Recurrido: Juan Cruz Arana Ortiz.

Abogada: Licda. Elizabeth Guzmán Pérez.

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 Ana Francisca Montas Duverge, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 002-0017495-1, domiciliada y residente en la carretera Sánchez núm. 15, San Cristóbal, quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Cristino A. Marichal Martínez y Osiris C. Marichal Martínez, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 002-0017404-3 y 002-0072772-5, con estudio profesional abierto en la calle General Cabral núm. 142, apartamento núm. 10, San Cristóbal, y domicilio ad hoc en la avenida Gustavo Mejía Ricart núm. 138-A, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Juan Cruz Arana Ortiz, español, mayor de edad, titular del pasaporte núm. BE293000, domiciliado y residente en la calle Segunda núm. 5, residencial Arroyo Hondo II, de esta ciudad, quien tiene como abogada constituida a la Licda. Elizabeth Guzmán Pérez, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 002-0070563-0, con estudio profesional abierto en la calle General Cabral núm. 93, tercer nivel, edificio Victoriano Ortiz, ciudad de San Cristóbal, y domicilio ad hoc en la en la calle Francisco J. Peynado núm. 113, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 37-2013, dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, en fecha 13 de febrero de 2013, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

Primero: Declara regular y válida en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por la señora Ana Francisca Montas Duverge de García contra la sentencia civil número 662-2011, dictada en fecha 27 de octubre de 2011, por el juez titular de la Cámara de los Civil y Comercial

del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal, como también del recurso de apelación incidental interpuesto por el señor Juan Cruz Arana Ortiz. Segundo: En cuanto al fondo: A) Rechaza por improcedente, mal fundado y carente de base legal el recurso de apelación principal interpuesto por la señora Ana Francisca Montas Duverge de García. B) Acoge el recurso de apelación incidental interpuesto por el señor Juan Cruz Arana Ortiz, y modifica el ordinal tercero de la sentencia impugnada para que lea: “se ordena la liquidación por estado de los daños y perjuicios experimentados por la parte demandante señor Juan Cruz Arana Ortiz, a consecuencia de las faltas retenidas a la demandada señora Ana Francisca Montas Duverge de García”. C) Confirma en los demás aspectos la sentencia impugnada. Tercero: Condena a la señora Ana Francisca Montas Duverge de García al pago de las costas del proceso ordenando su distracción a favor y provecho de la Lic. Elizabeth Guzmán Pérez, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad. Cuarto: Comisiona al ministerial de estrado de esta corte, David Pérez Méndez, para la notificación de la presente sentencia.

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

(A) En el expediente constan depositados: a) el memorial de casación de fecha 26 de abril de 2013, en el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia impugnada; b) el memorial de defensa de fecha 29 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 22 de julio de 2013, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

(B) Esta Sala en fecha 12 de febrero 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 comparecieron ambas partes, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

(C) En ocasión del conocimiento del presente recurso de casación, el magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por encontrarse de licencia.

LA SALA DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Ana Francisca Montas Duverge, y como parte recurrida Juan Cruz Arana Ortiz, Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: a) que en fecha 16 de enero de 2009 fue suscrito un contrato de venta entre Ana Francisca Montas Duverge, propietaria, y Juan Cruz Arana Ortiz, comprador, referente al solar núm. 7, manzana catastral 89, Distrito Catastral núm. 1, municipio de San Cristóbal, con los siguientes límites y linderos: al Norte calle Salomé, al Sur resto de la manzana 89, Distrito Catastral núm. 1, al Este solar núm. 6 de la manzana 89, y al Oeste solar núm. 6 de la manzana 89; b) que al tenor del acto núm. 322-2012, instrumentado en fecha 5 de abril de 2010 por el ministerial Diomedes Castillo Moreta, el señor Juan Cruz Arana Ortiz puso en mora a la señora Ana Francisca Montas Duverge para que hiciera entrega del certificado de título que amparaba sus derechos sobre el solar objeto del contrato de venta antes descrito, y a la vez la demandó en nulidad de contrato y reparación de daños y perjuicios, demanda que fue acogida por el tribunal de primera instancia; d) que no conformes Ana Francisca Montas Duverge, de manera principal, y Juan Cruz Arana Ortiz, de manera incidental, recurrieron la referida decisión; la corte a qua rechazó el recurso principal y acogió el incidental

modificando, el ordinal tercero del dispositivo de la sentencia, dictada por la jurisdicción de primer grado, ordenando a su vez que sean liquidados por estado los daños y perjuicios causados al señor Juan Cruz Arana Ortiz y confirmando los demás aspectos la sentencia impugnada; fallo que fue objeto del recurso de casación que nos ocupa.

La parte recurrente invoca los siguientes medios de casación: primero: falta de base legal; segundo: violación a la ley, al derecho y a la norma.

La parte recurrida solicita que sea rechazado el recurso de casación y en defensa de la sentencia impugnada, sostiene lo siguiente: a) que según sentencia de adjudicación núm. 00187-08, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de San Cristóbal en fecha 17 de abril de 2008, el propietario de los 96.21 metros cuadrados en cuestión es el señor Nemr Darwich, quien en la actualidad es el único dueño de la porción de terreno que Ana Francisca Montas Duverge le vendió a Juan Cruz Arana Ortiz; b) que al momento de producirse la venta en cuestión ni Ana Francisca Montas Duverge ni el Ayuntamiento Municipal de San Cristóbal tenían derecho de propiedad alguno sobre la porción de terreno vendida a Juan Cruz Arana Ortiz; c) la recurrente alega que no se ha presentado ninguna persona a reclamar los derechos que le fueron vendidos al recurrido, sin embargo el asunto versa sobre el hecho de que Juan Cruz Arana Ortiz no ha podido desarrollar su proyecto comercial por la falta de titulación, lo que hace que se encuentre en un limbo jurídico y en posesión precaria del inmueble por la falta cometida por parte de la falsa vendedora al vender un bien del cual no posee derecho de propiedad alguno.

Se precisa señalar que, aunque en el memorial de casación los medios se encuentran titulados, en el desarrollo de los mismos se vierten ideas disímiles de modo que será dividido en aspectos y se establecerá un orden lógico para su correcta valoración.

En el primer aspecto de sus medios de casación, reunidos por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega que la corte a qua incurrió en falta de base legal al no realizar una correcta apreciación de los medios de prueba aportados, además de que desnaturalizó los hechos de la causa al considerar que la recurrente vendió la cosa de otro, sin valorar que esta justifica su derecho de propiedad sobre el inmueble vendido al tenor de la certificación núm. 20-2003, emitida por el Ayuntamiento Municipal de San Cristóbal y en el acto de venta autorizado por el Poder Ejecutivo.

Al tenor de la ponderación de los medios de prueba aportados ante su plenario, la corte de apelación hizo constar como hechos no controvertidos los siguientes:

“Que en fecha 12 de enero del 1997 el tribunal de tierras adjudicó (...) una porción de 96.21 metros cuadrados (...) al Ayuntamiento Municipal de San Cristóbal, reconociendo como propiedad de los señores Manuel Ángel García Urbáez casado con la señora Ana Francisca Montas, las mejoras edificadas sobre dicho solar, y al efecto se expidió el certificado de título número 9775 (...); que en fecha 3 de septiembre del 2004, el Ayuntamiento Municipal de San Cristóbal, fue autorizado por decreto del Poder Ejecutivo a vender a la señora Francisca Montas viuda García, (...) una porción de terrenos de 222.39 metros cuadrados localizados dentro de la manzana catastral No. 71-B, del D. C. No. (desconocido), designación municipal del solar número 15, manzana 71-B, con los siguientes linderos: “al Norte: calle Santomé; al Este: Resto de la manzana 71-B; al Sur: Resto de la manzana 71-B; y al Oeste: Resto de la manzana 71-B; que en fecha 17 de abril del 2008, fue dictada la sentencia de adjudicación número 187 (...) en la cual se

da constancia de un proceso de embargo inmobiliario ejecutado por la sociedad de comercio Mayoreo Martínez, Plaza C. por A., en perjuicio de Felino Mármol Vargas y Supermercado Vargas, y sus continuadores jurídicos, adjudicando (...) a favor del señor Nerm Darwich, (...) los (...) solares 7, 9 y 10 partes de la manzana 89, del D. C. No. de San Cristóbal; que mediante contrato de compraventa suscrito en fecha 16 de enero del 2009, la señora Ana Francisca Montas de García vende al señor Juan Cruz Arana (...) el siguiente inmueble: “un solar marcado con el número 89 de la manzana catastral 89 del Distrito Catastral número 1, de San Cristóbal (...) con los siguientes límites y linderos, al Norte: calle Santomé; al Sur: resto de la manzana 89 (...); al Este: solar número 6 de la manzana 89; y al Oeste: solar número 6 de la 89 (...) que ella justifica su derecho de propiedad sobre este inmueble en base a la certificación número 20-2013, expedida por el Ayuntamiento Municipal de San Cristóbal”.

Una vez constatados los referidos hechos la alzada sustentó su decisión en los motivos siguientes:

“Que el tribunal de tierras al proceder al saneamiento del solar 7 de la manzana No. 89 del D. C. No. 1 de San Cristóbal, reconoció (...) las mejoras edificadas sobre una porción de terrenos de 96.21 metros cuadrados, adjudicada al Dr. Manuel Ángel García Urbáez, casado con la señora Ana Francisca Montas, en propiedad de suelo al Ayuntamiento Municipal de San Cristóbal; que ese honorable ayuntamiento, procedió a realizar todos los trámites necesarios para adjudicar a los señores Dr. “Manuel Ángel García Urbáez, casado con la señora Ana Francisca Montas, la propiedad del suelo donde se edificó la mejora (...) sin que conste que dicha operación de venta concluyera satisfactoriamente; (...) que en algún momento las mejoras señaladas fueron vendidas al señor Felino Mármol Vargas y Supermercado Mármol y sus continuadores jurídicos, por dichos señores, y que esta firma comercial dio en garantía (...) dichas mejoras a la sociedad (...) Mayoreo Martínez Plaza, S. A., quien y ante el incumplimiento de pago procedió a ejecutarla mediante el procedimiento de embargo inmobiliario, resultando ser adjudicatario del mismo el señor Nerm Darwich Darwich; que en vista de la no formalización del contrato de venta del suelo de los solares números 7, 9 y 10 de la manzana 89, del D. C. No. 1 del Municipio de San Cristóbal, cuya propiedad permanecía a nombre del Ayuntamiento Municipal, este procedió a la venta del mismo a favor del señor Nerm Darwich Darwich; que en la especie ha quedado plenamente establecido el hecho de que sobre el inmueble objeto del contrato de venta intervenido entre las partes en litis en fecha 16 de enero de 2009, el derecho cedido no era de propiedad de los vendedores, por lo que (...) es necesario pronunciar la nulidad del referido contrato de venta”.

Del análisis del fallo objetado se advierte que la corte a qua verificó que fue adjudicada a favor del señor Manuel Ángel García Urbáez, casado con Ana Francisca Montas, la mejora construida sobre una porción de 96.21 metros cuadrados del solar núm. 7 de la manzana núm. 89 del distrito catastral núm. 1 de San Cristóbal, procediendo el Ayuntamiento Municipal de San Cristóbal a realizar todos los tramites de lugar para venderle a dichos señores la proporción de suelo donde se edificó la referida mejora, sin que constara que dicha operación de venta concluyera satisfactoriamente. Estableciendo además que en algún momento la mejora señalada fue vendida al señor Felino Mármol Vargas, Supermercado Mármol y sus continuadores jurídicos, quienes la dieron en garantía en beneficio de la entidad Mayoreo Plaza, S. A., la cual ante un incumplimiento de pago se dispuso a ejecutar la referida garantía al tenor de un procedimiento de embargo inmobiliario, donde resultó adjudicatario el señor Nerm Darwich Darwich y en vista de que los solares núms. 7, 9 y 10 de la manzana núm. 89 del distrito catastral

núm. 1 del municipio de San Cristóbal, permanecían bajo la propiedad del Ayuntamiento Municipal de San Cristóbal, este procedió a la venta de los mismos a favor del señor Nerm Darwich Darwich. Por lo que al juicio de la alzada el inmueble objeto del contrato de venta, intervenido entre las partes en litis, no era propiedad de la vendedora lo que implicaba la nulidad de la referida convención por haberse vendido la cosa ajena.

Ha sido criterio constante de esta Suprema Corte de Justicia que se incurre en la desnaturalización de los hechos cuando los jueces del fondo desconocen el sentido claro y preciso de un documento, privándolo del alcance inherente a su propia naturaleza, o cuando se le atribuye consecuencias jurídicas erróneas. Siendo conveniente también señalar que una sentencia adolece de falta de base legal cuando los motivos dados por los jueces no permiten reconocer si los elementos de hecho necesarios para la aplicación de la ley se hayan presentes en la decisión, ya que este vicio no puede provenir sino de una exposición incompleta de un hecho decisivo.

De lo establecido precedentemente, se ha podido retener que la alzada sustentó su decisión en torno a una mejora -adjudicada a favor del señor Manuel Ángel García Urbáez, casado con Ana Francisca Montas- construida sobre una porción de terreno de 96.21 metros cuadrados del solar núm. 7 de la manzana núm. 89, distrito catastral núm. 1 de San Cristóbal, propiedad del Ayuntamiento Municipal de San Cristóbal; atribuyendo sobre dicha mejora una serie de operaciones que no se corresponden con los hechos constatados como no controvertidos por la misma alzada, pues en primer orden, estableció que el Ayuntamiento Municipal de San Cristóbal procedió a realizar todos los trámites de lugar para venderle a los referidos adjudicatarios el suelo donde se encontraba edificada la mejora en cuestión, cuando en los hechos indicó que el Ayuntamiento Municipal de San Cristóbal fue autorizado por el Poder Ejecutivo a venderle a la señora Ana Francisca Montas una porción de terreno de 222.39 metros cuadrados localizados dentro del solar núm. 15, manzana catastral núm. 71-B, no siendo posible determinar si ambas operaciones fueron realizadas por el Ayuntamiento Municipal de San Cristóbal o si se trata de una descontextualización por parte de la jurisdicción de alzada.

Por otro lado, la corte a qua hizo constar que en algún momento la mejora en cuestión -edificada sobre una porción de terreno de 96.21 metros cuadrados del solar núm. 7 de la manzana núm. 89, distrito catastral núm. 1 de San Cristóbal- fue vendida al señor Felino Mármol Vargas, Supermercado Mármol y sus continuadores jurídicos -sin indicar en base a cuáles documentos llegó a dicha conclusión- quienes la ofrecieron en garantía mediante contrato de hipoteca a favor de la entidad Mayoreo Martínez Plaza, S. A., procediendo esta última a ejecutar su garantía al tenor de un procedimiento de embargo inmobiliario, donde resultó adjudicatario el señor Nerm Darwich Darwich, quien le compró al Ayuntamiento Municipal de San Cristóbal los solares núms. 7, 9 y 10 de la manzana núm. 89 del distrito catastral núm. 1 de San Cristóbal.

Además, de los hechos constatados por la corte de apelación se evidencia que el inmueble objeto del contrato de venta suscrito entre las partes en litis fue “un solar marcado con el número 89 de la manzana catastral 89 del distrito catastral número 1, de San Cristóbal, (...) con los siguientes límites y linderos, al Norte: calle Santomé; al Sur: resto de la manzana 89 (...); al Este: solar número 6 de la manzana 89; y al Oeste: solar número 6 de la 89 (...)”, de lo que se desprende que el inmueble objeto del contrato de venta, cuya nulidad era pretendida, no se relaciona con la mejora adjudicada a favor del señor Manuel Ángel García Urbáez, casado con

Ana Francisca Montas, construida sobre una porción de terreno de 96.21 metros cuadrados del solar núm. 7 de la manzana núm. 89, distrito catastral núm. 1 de San Cristóbal, ni con los demás solares de la manzana núm. 89 del distrito catastral núm. 1 de San Cristóbal supuestamente adjudicados a favor Nemr Darwich Darwich; sin que se pueda verificar cual fue el sustento de alzada para retener el hecho de que el inmueble vendido, al tenor del acto de venta cuestionado, no era propiedad de la vendedora demandada, Ana Francisca Montas, lo que evidencia que los motivos dados por la corte, en el fallo impugnado, resultan insuficientes y no permiten que esta sala, como Corte de Casación, verifique si se ha hecho una correcta aplicación de la ley, incurriendo de esta manera en el vicio de la falta de base legal, razón por la que procede casar la sentencia objetada, sin necesidad de valorar los demás aspectos expuestos.

El artículo 20 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación dispone que la Suprema Corte de Justicia, siempre que casaré un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría que aquél de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso.

Cuando la sentencia es casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, las costas pueden ser compensadas, al tenor del numeral 3 del artículo 65 de la Ley 3726-53 del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación; en tal virtud, procede compensar las costas del procedimiento, lo que vale decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo del presente fallo.

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, 5, 20 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, de fecha 19 de diciembre de 2008;

FALLA:

ÚNICO: CASA la sentencia civil núm. 37-2013, dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, en fecha 13 de febrero de 2013, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada decisión y, para hacer derecho, las envía por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones.

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