

SENTENCIA DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2020, NÚM. 223

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 30 de diciembre de 2014.

Materia: Civil.

Recurrente: Wilton Herrera Núñez.

Abogada: Licda. Sandra Montero Paulino.

Recurrido: Segundo Olivo Vásquez.

Abogados: Dres. Francisco Rafael Osorio Olivo y José Antonio Ogando Cuevas.

Juez ponente: Mag. Napoleón R. Estévez Lavandier

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 A. 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 25 de noviembre de 2020, año 177.º de la Independencia y año 157.º de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Wilton Herrera Núñez, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1274269-7, domiciliado y residente en los Estados Unidos de Norteamérica y accidentalmente en la calle Mayagüez # 103, ensanche Ozama, parte adelante, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; quien tiene como abogada constituida a la Lcda. Sandra Montero Paulino, dominicana, mayor de edad, casada, poseedora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0521832-5, con estudio profesional abierto en la calle Paseo de los Locutores esquina Padre Emiliano Tardif # 51, sector Evaristo Morales, Distrito Nacional.

En el proceso figura como parte recurrida Segundo Olivo Vásquez dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1618355-9, domiciliado y residente en la calle E # 79, residencial Amalia, municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; quien tiene además como abogados constituidos a los Dres. Francisco Rafael Osorio Olivo y José Antonio Ogando Cuevas, dominicanos, mayores de edad, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1199315-0 y 011-0027313-3, respectivamente, con domicilio profesional abierto en común en la calle Club Rotario # 75, segundo piso, ensanche Ozama, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

Contra la sentencia civil núm. 492, dictada el 30 de diciembre de 2014, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuya parte dispositiva es el siguiente:

PRIMERO: DECLARA regular y válido en cuanto a la forma, el Recurso de Apelación interpuesto por el señor Wilton Herrera Núñez contra la sentencia civil No. 3595, relativa al expediente No. 549-11-05180, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, en fecha 16 de diciembre del 2013, por haber sido hecho conforme a la ley. SEGUNDO: RECHAZA en cuanto al fondo dicho recurso, por los motivos expuestos, y en consecuencia, la Corte CONFIRMA en todas sus partes la sentencia apelada, por ser justa en derecho y reposar en prueba legal. TERCERO: CONDENA al Señor Wilton Herrera Núñez al pago de las costas del procedimiento, distrayéndolas a favor y provecho del Licdo. Jose Antonio Ogando Cuevas, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

En el expediente constan: a) memorial de casación depositado en fecha 8 de junio de 2015, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) memorial de defensa de fecha 9 de julio de 2015, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) dictamen del Procurador General de la República de fecha 13 de noviembre de 2015, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

Esta sala en fecha 6 de julio de 2016 celebró audiencia para conocer del presente 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 cuya audiencia solo compareció el abogado de la parte recurrida; quedando el expediente en estado de fallo.

El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por encontrarse de licencia al momento de su deliberación y fallo.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Wilton Herrera Núñez; y como parte recurrida Segundo Olivo Vásquez. Este litigio se originó en ocasión de unas demandas en ejecución de contrato y daños y perjuicios incoadas por separado por Segundo Olivo Vásquez contra María Altagracia Ortega Méndez e Idelfonso Carrión Báez, respectivamente, las cuales fueron acogidas por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, mediante decisiones núm. 1859 del 27 de junio de 2011 y núm. 2075 del 19 de julio de 2011. Estas sentencias fueron recurridas vía recurso de tercera instancia por Wilton Herrera Núñez ante el Juzgado de Primera Instancia precedentemente señalado, el cual rechazó dicho recurso mediante sentencia núm. 3595 del 16 de diciembre de 2014. Este último fallo fue apelado por el hoy recurrente ante la corte a qua, la cual rechazó el recurso de apelación y confirmó la sentencia de primer grado a través del fallo núm. 492 del 30 de diciembre de 2014, ahora impugnado en casación.

La parte recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: "Medios de Casación: Desnaturalización de los Hechos y documentos de la Causa. Violación a la Ley. Artículos 1108. 1134 y 1599 del Código Civil Dominicano. Violación al artículo 51 de la Constitución de la República Dominicana. Violación a la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario. Falta de Base Legal por Falta de Motivos, debido a que al fallar como lo hizo rechazando las pretensiones de la parte hoy recurrente, la Corte de Apelación en la sentencia impugnada, no

explica las razones y el sustento Legal, por las cuales decidió de tal modo, violando los artículos 141 y 142 del Código de Procedimiento Civil. Omisión por falta de Estatuir”.

En cuanto a los puntos que atacan los medios de casación propuestos por la parte recurrente, la sentencia impugnada se fundamenta esencialmente en los motivos que se transcriben a continuación:

“Que de todo lo anterior se advierte que el señor Wilton Herrera Núñez, tenía el derecho de recurrir en tercería las indicadas decisiones por no haber sido parte en los procesos de los cuales estos derivaron y en tal sentido este fundamentó su calidad de propietario en unos contratos que sin embargo no podían ser oponibles a terceros, mientras los actos de ventas hechos por el señor Segundo Olivo Vásquez cumplen con todo lo establecido por nuestra legislación para ser oponibles a terceros estos, legalización de la firma de notario y el registro por ante la conservaduría de hipotecas del ayuntamiento correspondiente que le da fecha cierta a sus actos [...] que no obstante lo anterior, el señor Segundo Olivo Vásquez ya tenía dos sentencias Nos. 2075 y 1859 de fechas 19 de julio y 27 junio del año 2011, respectivamente, ambas dadas por la Primera Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo, en las que se acogieron dos Demandas en Ejecución de Contrato de Venta y Reparación de Daños y Perjuicios incoadas por Segundo Olivo Vásquez contra los señores María Altagracia Ortega Méndez y Carlos Idelfonso Carrión Báez; Que entonces, y como fueron dictadas las referidas sentencias que favorecieron al señor Segundo Olivo Vásquez, afectando supuestamente los intereses del señor Wilson Herrera Núñez, este interpuso por ante la Primera Sala de lo Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, un Recurso de Tercería a los fines de que el magistrado a-quo acogiera las pretensiones que le habían sido rechazadas en todas las litis generadas entre él y el señor Segundo Olivo Vásquez; que al pronunciarse sobre dicho recurso el juez a-quo considero lo siguiente: [...] que al no haber probado tener la parte recurrente tener la propiedad legal de los inmuebles objetos de las demandas en ejecución de contrato de venta y de reparación de daños y perjuicios y que como consecuencia de las sentencias dictada se esté lesionando algún derecho, procede rechazar en todas partes el Recurso de Tercería que pretendía la revocación de indicadas decisiones, tal y como se hará constar en dispositivo de esta sentencia”.

Procede examinar reunidos por su estrecha vinculación los primeros aspectos de los medios de casación desarrollados por la parte recurrente, en los que aduce que demostró a través de la certificación del Estado Jurídico del Inmueble depositada ante la corte a qua que los inmuebles no son propiedad del Estado Dominicano, como alega el recurrido, sino de la entidad Astillero Benitez, C. por A., a la cual le compró los terrenos según se evidencia de los contratos de ventas de fecha 8 de mayo de 2008. Sin embargo, la alzada desconoció los contratos porque no están registrados y no podían ser oponible a los terceros, violando así los arts. 1134 y 1108 del Código Civil, ya que estos debieron ser valuados, pues son válidos y no pierden sus efectos jurídicos. No obstante, reconoció los contratos suscritos por el recurrido por estar registrados en la Conservaduría de Hipotecas cuando no fueron adquiridos de los verdaderos propietarios, en tal sentido, violó el art. 1599 del Código Civil que establece que la venta de la cosa de otro es nula, con lo cual desnaturalizó los documentos. La corte a qua olvidó que el derecho de propiedad está consagrado en el art. 51 de la Constitución y la Ley 108 de 2005, lo que debe ser garantizado por el Estado; que si bien es cierto que los jueces del fondo son soberanos para apreciar la prueba debidamente incorporada al expediente con la obligación de que motiven

adecuadamente su decisión, con lo cual no cumplió la alzada, pues sus motivos no permiten ver con claridad la justificación de su sentencia, incurriendo en falta de base legal.

La parte recurrida solicita el rechazo del recurso de casación fundamentado en que la parte recurrente atribuye agravios a la sentencia, pero no los especifica ni desarrolla con lo cual no ha cumplido con el voto de la ley de casación, pues no basta con indicar en su memorial de casación la violación de un principio jurídico o de un texto legal, sino que debe indicar en qué parte de la sentencia impugnada la alzada ha desconocido ese principio o regla de derecho y, en ese orden, articular y demostrar el agravio producido, lo que no ha ocurrido en este caso.

Según lo dispuesto en el art. 3 de la Ley 3726 de 1953 sobre Procedimiento de Casación, el recurso en materia civil o comercial, procederá contra toda sentencia que contenga una violación de la ley; que, a su vez, la primera parte del art. 5 de la norma referida modificada por la Ley 491 de 2008 indica: “En las materias civil, comercial, inmobiliaria, contencioso administrativo y contencioso-tributario, el recurso de casación se interpondrá mediante un memorial suscrito por abogado, que contendrá todos los medios en que se funda (...)”; que esta sala civil ha comprobado a través de la lectura del contenido del memorial de casación que la parte recurrente señaló los vicios y las violaciones a la ley que aduce contra la sentencia impugnada, contrario a lo argüido por el ahora recurrido en casación, por tanto, los medios desarrollados cumplen con el voto de la ley y son admisibles en casación, razón por la cual esta Corte de Casación procederá a su examen.

Antes del examen de los medios es preciso indicar, que la tercera es un recurso extraordinario que tiende a la retractación o reforma de una sentencia, previsto a favor de los terceros para evitar los perjuicios que puedan causarles un fallo judicial dictado en un proceso en el que ni ellos, ni las personas que representan hayan sido citadas conforme al art. 474 del Código de Procedimiento Civil; que, en la especie, el tercero (actual recurrente) fundamenta su acción en haber adquirido el inmueble del cual se le pretende desalojar, de manos de su legítimo propietario a través de los contratos de compraventa de fechas 8 de mayo de 2008, sin embargo, fueron desconocidos por la alzada al no estar registrados.

Al tenor del art. 1134 del Código Civil: “Las convenciones legalmente formadas tiene fuerza de ley para aquellas que las han hecho. No pueden ser revocadas sino por mutuo consentimiento o por las causas que están autorizadas por la ley. Deben llevarse a ejecución de buena fe”.

El Código Civil dominicano contempla en su art. 1328 lo siguiente: “los documentos bajo firma privada no tienen fecha contra los terceros, sino desde el día en que han sido registrados, desde el día de la muerte de cualquiera que los haya suscrito, o desde el día en que su sustancia se ha hecho constar en actos autorizados por oficiales públicos, tales como los expedientes de colocación de sellos o de inventario”.

Esta Corte de Casación ha juzgado de manera reiterada lo siguiente: “Los actos relativos a operaciones hechas sobre terrenos registrados no son oponibles a terceros por el hecho de que hayan sido legalizados ante notario, sino a partir de su registro en el Registro de Títulos correspondiente” . De igual forma esta sala civil ha señalado: “Los efectos de la venta cuando se ha pagado el precio, a menos que se haya pactado determinada condición o cláusula de reserva de propiedad, es la traslación inmediata del objeto vendido; o sea, que desde ese momento el vendedor deja de ser propietario, pasando a tener esta calidad el comprador; este razonamiento

se deduce del contenido del artículo 1583 del Código Civil [...] que lo argüido para justificar que el acto de venta de fecha 20 de diciembre de 1961 estaba prescrito por no haber sido sometido a la formalidad del registro por parte de los compradores, no le resta los efectos inmediatos de la venta, ya que el fin preservado con la formalidad del registro de la venta no es para efectos entre las partes, puesto que entre éstas solo el consentimiento basta en derecho, sino que el registro es para fines de oponibilidad a los terceros” .

De la lectura de la sentencia impugnada se desprende, que la corte a qua examinó las pruebas presentadas por las partes en sustento de sus pretensiones, a saber: a) los contratos de compraventa suscritos en fecha 8 de mayo de 2008 por ante el notario público Dr. Juan Ferreras Matos, en los cuales la empresa Astilleros Benítez, C. por A., vendió a Wilton Herrera Núñez unas porciones de terrenos, una de ellas ubicadas dentro del ámbito de la parcela núm. R-BIS 21, del D.C. núm. 1 del Distrito Nacional y la otra, dentro del ámbito de la parcela R-BI2 (parte), del D.C. núm. 1 del municipio de Santo Domingo Oeste, Provincia Santo Domingo; y b) los contratos de compraventa de fechas 1ro. de octubre de 2008, el primero suscrito por el señor Carlos Idelfonso Carrión Báez donde vende a Segundo Olivo Vásquez la parcela No. R-BIS 21 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, terrenos propiedad del Estado Dominicano, y el segundo suscrito por María Altagracia Ortega Méndez donde enajena a favor de Segundo Olivo Vásquez una mejora con todas sus anexidades y dependencias con una extensión aproximada de terreros de 70.36 mts<sup>2</sup>, dentro del ámbito de la parcela núm. R-BIS (parte) del Distrito Catastral núm. 1 del municipio Santo Domingo Este, ambos actos legalizados por el notario público Rafael Osorio Reyes y registrados ante el Ayuntamiento de Santo Domingo Este el 18 de diciembre de 2009.

La alzada luego del examen y ponderación de los medios de pruebas presentados indicó que los contratos en los cuales Wilton Herrera Núñez sustenta su calidad de propietario no son oponibles a los terceros, pues no están registrados ni inscritos en el Registro de Título, en contraposición a los contratos suscritos por Segundo Olivo Vásquez que están legalizados por el notario Rafael Osorio Reyes y registrados en el Ayuntamiento de Santo Domingo Este; que, además, la corte a qua verificó que el recurrido tenía en su favor las sentencias núm. 1859 del 27 de junio de 2011 y núm. 2075 del 19 de julio de 2011, las cuales acogió su demanda en ejecución de contrato de compraventa, por lo que estimó que los acuerdos suscritos por el actual recurrente no le son oponibles a los terceros, entre estos el demandado original ¿hoy recurrido en casación?.

La propiedad se adquiere en nuestro derecho a través de los modos instituidos en nuestra legislación civil, dentro de los cuales se encuentra el contrato de compraventa regulado en el art. 1583 y siguientes del Código Civil donde el propietario de un inmueble, sea registrado o no, cede su derecho de propiedad al comprador, quien lo adquiere de pleno derecho producto del acuerdo de voluntades, ya que es un contrato solo consensus, aun cuando no haya sido registrado por ante el registrador de títulos o transcrito ante el registro civil; que tal y como indicó la alzada al momento de aplicar el derecho en la especie, el registro del contrato tiene como consecuencia jurídica otorgarle fecha cierta y hacerlo oponible a los terceros, por lo que adquiere un efecto absoluto o erga omne, pero nunca invalida ni resta eficacia a la operación de venta entre las partes, es decir, tiene efecto relativo o interpartes; que por las razones antes expuestas esta sala ha constatado que la alzada no desconoció las piezas presentadas ni incurrió en el vicio de falta de motivos alegada.

En otro punto, el recurrente aduce en sus agravios que la corte a qua incurrió en contradicción de motivos, pues por un lado admite el recurso de tercería por el hoy recurrente no haber participado en los contratos que dieron origen a las sentencias impugnadas en tercería y, por otro lado, señala que al no ser parte en esos convenios procedió a aplicar el art. 1165 del Código Civil, según se evidencia del segundo considerando de la página 16 de la sentencia atacada.

El vicio de contradicción de motivos se configura cuando las afirmaciones que se pretenden contradictorias sean de tal magnitud que la existencia de una excluya o aniquile la posibilidad o existencia de la otra; que esta sala civil ha advertido que la contradicción que invoca el recurrente señalada en el segundo considerando de la página 16 del fallo recurrido se refieren a motivaciones propias del juez de primer grado transcritas por la alzada al momento de examinar el sustento jurídico del primer juez, por lo que no se ha incurrido en el referido vicio.

En adición a lo antes expuesto esta Primera Sala ha constatado que la alzada aplicó correctamente la ley al comprobar que en los contratos de compraventa suscritos entre Wilton Herrera Nuñez y la empresa Astilleros Benítez, C. por A., no formó parte el hoy recurrido, es decir, es un penitus extranei (completamente extraño), pues de conformidad con el art. 1165 del Código Civil, toda obligación no vincula más que al acreedor y al deudor designados en el convenio, no alcanza a los terceros, quienes a su vez no pueden exigir el cumplimiento de la obligación ni quedar sujetos a cumplirlas; que a fin de hacer estos derechos oponibles a los terceros es preciso su inscripción y registro en la entidad correspondiente, formalidad que no fue agotada en la especie, razón por la cual la corte a qua desestimó su recurso de apelación y confirmó la sentencia apelada.

En cuanto al agravio expuesto por el recurrente referente a que la alzada señaló que sus contratos de compraventa fueron depositados en fotocopias cuando del inventario contenido en sus motivaciones se evidencia que están en original, esta sala civil ha advertido a través de la lectura de la sentencia criticada, de manera específica en la descripción y numeración de piezas depositadas por las partes en la secretaría de su tribunal, que no consta que se haya aportado al plenario los originales de los referidos convenios; además no se encuentra depositado en el expediente ningún inventario debidamente recibido por la secretaría que acredite su afirmación.

La parte recurrente aduce que solicitó mediante conclusiones formales a la corte a qua la suspensión de los efectos del acto núm. 12/2014, de fecha 26 de junio de 2014 y del auto núm. 394-2014, de fecha 26 de junio de 2014, dictado por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio Santo Domingo, contenido del proceso verbal de desalojo, sin embargo, la alzada en sus motivaciones no se refirió a dichas conclusiones, por lo que incurrió en el vicio de omisión de estatuir.

Esta Primera Sala ha advertido de la lectura de la sentencia impugnada, que el apelante solicitó en la audiencia de fecha 17 de septiembre de 2014 a la corte a qua, mediante conclusiones formales lo siguiente: “que se declare nulo el acto núm. 12/2014 de fecha 26/06/2014 del proceso verbal de desalojo en el sentido de que este desalojo no se hizo con una sentencia impugnada por un tribunal”.

Ha sido juzgado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, que toda sentencia judicial debe bastarse a sí misma, de forma tal que contenga en sus motivaciones y su dispositivo de manera clara y precisa una relación de los hechos y el derecho,

que manifieste a las partes envueltas en el litigio cuál ha sido la posición adoptada por el tribunal en cuanto al litigio de que se trate, y por consiguiente, la suerte del mismo ; que si bien es cierto que la corte a qua no ofreció motivos particulares en cuanto a la nulidad del acto contentivo del proceso verbal, no menos cierto es, que de la lectura de la sentencia impugnada se extrae que la alzada ponderó las piezas depositadas y acreditó que los contratos de venta no habían sido registrados, por tanto, no eran oponibles a los terceros, motivos por los cuales desestimó el recurso y confirmó la sentencia apelada, por tanto, la violación invocada no surte influencia en el dispositivo del fallo atacado capaz de hacer casar la decisión, por tanto, el agravio así planteado resulta inoperante.

Resulta manifiesto de la lectura de la sentencia impugnada una total congruencia entre los motivos y el dispositivo que justifican la decisión adoptada, además, ofrece los elementos de hecho y de derecho necesarios para que esta Suprema Corte de Justicia, ejerciendo su poder de control casacional, pueda decidir si la ley ha sido bien o mal aplicada por los jueces, no incurriendo la decisión atacada en los vicios denunciados, motivos por los cuales procede rechazar el presente recurso de casación.

Al tenor del art. 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba en casación será condenada 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; arts. 5 y 65 Ley 3726 de 1953; arts. 1134, 1315, 1328 y 1583 Código Civil; arts. 141 y 474 Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto Wilton Herrera Núñez por contra la sentencia civil núm. 492, de fecha 30 de diciembre de 2014, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente Wilton Herrera Núñez al pago de las costas procesales a favor de los Dres. Francisco Rafael Osorio Olivo y José Antonio Ogando Cuevas, abogados de la parte recurrida, quienes afirman 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](http://www.poderjudici)