
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Puerto Plata, del 11 de julio de 2012.

Materia: Civil.

Recurrente: Cándida Reyes.

Abogados: Dr. Carlos Manuel Ciriaco González y Lic. Florentino Polanco.

Recurrido: Milagros Lucia Mercedes Polanco Gómez.

Abogados: Licda. Jacqueline Colon y Lic. José Luis Silverio Rodríguez.

Jueza Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz.

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 febrero de 2021**, 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 Cándida Reyes, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 037-0033067-7, domiciliada y residente en la avenida 27 de Febrero núm. 25, de la ciudad y provincia de Puerto Plata, quien tiene como abogados constituidos al Dr. Carlos Manuel Ciriaco González y al Lcdo. Florentino Polanco, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 037-0001838-9 y 039-0004202-3, respectivamente, con estudio profesional abierto en común en la calle Virginia Elena Ortea esquina calle Cardenal Sancha núm. 7-A, de la ciudad y provincia de Puerto Plata y domicilio *ad hoc* en la calle Federico Velásquez núm. 108, edificio Maxy, *suite* 202, Villa Mella, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo.

En este proceso figura como parte recurrida Milagros Lucia Mercedes Polanco Gómez, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 037-0066713-6, domiciliada y residente en la calle José Ramón López núm. 60, de la ciudad y provincia de Puerto Plata, quien tiene como abogados apoderados especiales a los Lcdos. Jacqueline Colon y José Luis Silverio Rodríguez, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 037-0010714-1 y 037-0016520-6, respectivamente con estudio profesional abierto en común en la calle Villanueva esquina Calle Duarte núm. 14, de la ciudad y provincia de Puerto Plata y domicilio *ad hoc* en la autopista San Isidro, plaza Erick, primer nivel, loca núm. 5, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

Contra la sentencia civil núm. 627-2012-00059, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata, en fecha 11 de julio de 2012, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: *DECLARA regular y válido en cuanto a la forma, el Recurso de Apelación interpuesto por la señora CANDIDA REYES, contra la Sentencia Civil No.00494-2011, de fecha cuatro (04) del mes de julio del año dos mil once (2011), dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, a favor de la señora MILAROS LUCIA MERCEDES POLANCO. SEGUNDO: RECHAZA, en cuanto al fondo, el indicado recurso y en consecuencia, confirma la*

sentencia apelada, por los motivos expuestos. **TERCERO:** CONDENA, a la señora CANDIDA REYES, al pago de las costas del procedimiento y ordena la distracción en provecho de las LICDAS. JAQUELIN COLON Y DILCIA REYES, quien afirman avanzarlas.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

(A) En el expediente constan: a) el memorial depositado en fecha 2 de octubre de 2012, mediante el cual la parte recurrente invoca un único medio de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 26 de octubre de 2012, en donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 16 de enero del 2013, donde expresa que deja al criterio de esta Corte la solución del presente Recurso de Casación.

(B) Esta sala, en fecha 18 de julio de 2018, 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 la indicada audiencia ninguna de las partes compareció, quedando el expediente en estado de fallo.

(C) El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura firmando la presente decisión por encontrarse de licencia médica al momento de su deliberación y fallo.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO

En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente Cándida Reyes y como recurrida Milagros Lucia Mercedes Polanco Gómez; verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, lo siguiente: a) en ocasión de un procedimiento de embargo inmobiliario llevado a cabo por la hoy recurrida en contra de Gabriel de Jesús Luciano Vargas, fue apoderada la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, resultando la sentencia de adjudicación núm. 000493-2009 de fecha 25 de mayo del 2009, que declaró adjudicataria a la persiguierte Milagros Lucia Mercedes Polanco Gómez; b) Cándida Reyes, demandó por la vía principal la nulidad de la indicada sentencia de adjudicación, demanda que fue rechazada mediante sentencia núm. 00494 de fecha 4 de julio del 2011, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata; c) la demandante en nulidad apeló la indicada sentencia, recurso que fue decidido mediante la sentencia que hoy se recurre en casación, que rechazó la vía recursiva y confirmó la sentencia de primer grado.

En su memorial de casación, la parte recurrente invoca como único medio de casación, el siguiente, **único:** Violación a la Ley, artículos 1582, 1583, 551 y 552 del Código Civil Dominicano, falta de motivos, desnaturalización de los hechos y violación a los artículos 141 y 142 del Código de Procedimiento Civil.

En el desarrollo de su único medio de casación, la parte recurrente alega, en síntesis, que la corte *a qua* incurrió en los vicios invocados, toda vez que no le dio el alcance al contrato de compraventa de fecha 14 de abril del 2008, estableciendo que una autorización para construir dada en favor del embargado tiene mayor valor que un contrato de venta, máxime cuando en dicho contrato se establece claramente la venta de los 3 niveles de la casa en cuestión, por lo tanto se violenta los artículos indicados al no darle su justo alcance al contrato de venta; por otro lado la alzada desnaturaliza los hechos al no darle su justa dimensión a la autorización para construir y la declaración de mejora realizada por el embargado, puesto que estos documentos no se sometieron al registro civil a los fines de darle fecha cierta y oponibilidad a terceros, por lo tanto estos no pueden oponérsele a la recurrente quien es una compradora de buena fé; que por otra parte hay contradicción cuando la jurisdicción *a qua* establece que el tribunal de primer grado dio motivos erróneos pero confirma su decisión y a su vez los motivos dados son imprecisos y vagos violentando el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

La parte recurrida defiende la sentencia impugnada de dichos argumentos, alegando, en esencia, que la alzada dio una explicación clara y meridiana de los hechos, estableciendo que el contrato de hipoteca

que sirvió de base al embargo inmobiliario fue inscrito en el registro civil en fecha anterior al contrato de venta que alega la recurrente, dándole con esto oponibilidad a terceros y por lo tanto no puede ésta alegar ignorancia, en tal sentido la sentencia impugnada fue emitida con apego irrestricto a las normas legales y descansa en derecho y justicia.

En cuanto al medio examinado, la corte *a qua* motivó en el sentido de: ... *que el recurso de apelación que se examina va a ser rechazado, pues es de principio que nadie transfiere más derechos de los que tiene y resulta que antes de que los señores, GABRIEL LUCIANO PASCUAL y MINERVA ALTAGRACIA VASQUEZ DE LUCIANO, vendieran los tres niveles de la casa en cuestión, ya habían autorizado a su hijo, GABRIEL DE JESUS LUCIANO VARGAS, a que construyera el tercer nivel de la referida casa y el mismo había otorgado en hipoteca el tercer nivel construido por él (...), por lo que, los señores, GABRIEL LUCIANO PASCUAL y MINERVA ALTAGRACIA VASQUEZ DE LUCIANO no eran propietarios del tercer nivel de la casa (...), al momento de la venta de la casa a las señoras CANDIDA REYES Y JOVITA DE LOS SANTOS, y por lo tanto no transfirieron la propiedad del mismo a la indicada compradora (...) procede confirmar la sentencia apelada, pues aunque el tribunal a quo da motivos errados para rechazar la demanda el dispositivo estuvo correcto.*

Existe desnaturalización de las pruebas todas las veces que el juzgador modifica o interpreta las estipulaciones claras de los actos de las partes. En ese tenor la desnaturalización de los escritos y documentos se configura cuando no se les ha otorgado su verdadero sentido y alcance o se les ha atribuido consecuencias jurídicas erróneas. Con relación a este vicio casacional, ha sido juzgado que se trata del único medio en que se permite a esta Corte de Casación ponderar los hechos y documentos de la causa.

El estudio de la sentencia impugnada revela que la alzada procedió correctamente a comprobar mediante los medios probatorios sometidos al contradictorio que anterior a la venta que pretende prevalecer la recurrente, el embargado había sido autorizado para construir el tercer nivel del inmueble en cuestión, realizó la declaración jurada de mejora y otorgó en garantía hipotecaria a la recurrida el indicado tercer nivel, por lo tanto con esta comprobación la corte no desnaturalizó las indicadas documentaciones, puesto que otorga un correcto alcance e interpretación de los mismos y mucho menos violentó las disposiciones de los artículos 1582, 1583, 551 y 552 del Código Civil Dominicano, en virtud de que siendo actos anteriores a la venta, los vendedores no tenían el derecho de vender el indicado inmueble, existiendo incluso una hipoteca inscrita por ante el conservador de hipotecas.

En cuanto al aspecto de la contradicción y falta de motivos, de la lectura de la sentencia impugnada se verifica que la corte *a qua* realizó la ponderación del fondo del recurso de apelación dándole su verdadero valor y sentido a los hechos, toda vez que dejó claro en sus motivos que el dispositivo de la decisión impugnada se ajusta a los hechos y al derecho, por lo que solamente suplió en los motivos pertinentes para ajustarse al dispositivo de la sentencia emitida por el juez de primer grado, realizando una correcta aplicación del derecho y una adecuada interpretación de los hechos de la causa, cumpliendo así con lo establecido en el art. 141 del Código de Procedimiento Civil, razón por la cual se desestima el recurso de casación.

Al tenor del Art. 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba en la instancia de casación será condenada al pago de las costas del procedimiento.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, después de haber deliberado, vista la Constitución de la República Dominicana; vista la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, los artículos 2, 3, 5, 6, 11, 13, 15 y 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953; artículos 1582, 1583, 551 y 552 del Código Civil; artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Cándida Reyes, contra sentencia civil núm.

627-2012-00059, de fecha 11 de julio de 2012, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata, por los motivos antes señalados.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, distrayéndolas a favor de los Lcdos. Jacqueline Colon y José Luis Silverio Rodríguez, 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.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, y leída en audiencia pública en la fecha en ella indicada.

www.poderjudici