

SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 223

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 24 de mayo de 2013.

Materia: Civil.

Recurrente: La Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda.

Abogados: Lic. José la Paz Lantigua y Licda. Elizabeth Almonte Martínez.

Recurridos: Juan Carlos García Pérez y Dahirys de los Ángeles Hernández Muñoz.

Abogado: Lic. Manuel de Jesús Pérez.

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, Vanessa Acosta Peralta 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 **28 de abril de 2021**, año 178.º de la Independencia y año 157.º de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación parcial interpuesto por La Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, institución regida y organizada de conformidad con las disposiciones de la Ley 5897 de 1962 y sus modificaciones, con registro nacional de contribuyente núm. 404-00051-2, con domicilio social en la calle Castillo esq. San Francisco de Macorís # 50, edificio ADAP, ciudad de San Francisco de Macorís, provincia San Francisco de Macorís, debidamente representada por su director y gerente general Dr. Freddy Arturo Martínez Vargas, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 056-0068217-2, domiciliado en San Francisco de Macorís; quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. José la Paz Lantigua y Elizabeth Almonte Martínez, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 056-0079381-3 y 001-1214665-9, respectivamente, con estudio profesional abierto en común en la casa # 47 de la av. Lope de Vega, segundo nivel de la Plaza Asturiana, *suite* 20-B, ensanche Naco, Distrito Nacional.

En este proceso figura como parte recurrida Juan Carlos García Pérez y Dahirys de los Ángeles Hernández Muñoz, dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1220937-4 y 092-0007666-0, respetivamente, domiciliados y residentes en el apto. 403, calle El Conde # 105, Zona Colonial, Distrito Nacional; quienes tienen como abogado constituido al Lcdo. Manuel de Jesús Pérez, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0478372-5, con estudio profesional abierto en la calle El Conde # 105, apto. 403, Zona Colonial, Distrito Nacional.

Contra la sentencia civil núm. 369-2013 dictada el 24 de mayo de 2013, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuya parte dispositiva es la siguiente:

*PRIMERO: DECLARA regular y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación contra la sentencia No. 301 de fecha 08 de marzo de 2012, relativa al expediente No. 034-11-01200, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, interpuesto por los señores JUAN CARLOS GARCÍA PEREZ Y DAHIRYS DE LOS ÁNGELES*

*HERNÁNDEZ MUÑOZ, en contra de la entidad ASOCIACIÓN DUARTE DE AHORROS Y PRÉSTAMOS PARA LA VIVIENDA, mediante acto No. 1346/2012 de fecha 06 de septiembre del 2012, del ministerial José Miguel Lugo Adames, de Estrados del Primer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido hecha conforme a las reglas que rigen la materia. SEGUNDO ACOGE; en cuanto al fondo dicho recurso de apelación, por los motivos anteriormente descritos, REVOCA la sentencia recurrida y en consecuencia, ACOGE parcialmente la demanda original, por lo que DECLARA la Nulidad del acto No. 981/2004 de fecha 08 de diciembre del año 2004, del ministerial Abraham Emilio Cordero, ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contenido de la intimación de entrega de vivienda a los fines de desalojo y reparación de daños y perjuicios, intentado por LA ASOCIACIÓN DUARTE DE AHORROS Y PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA, por las razones invocadas. TERCERO: CONDENA a la parte recurrida LA ASOCIACIÓN DUARTE DE AHORROS Y PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA, al pago de las costas del procedimiento, en beneficio del abogado Manuel de Jesús Pérez y Dr. Elías Nicasio Javier, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

- A. En el expediente constan: a) memorial de casación depositado en fecha 1ro. de agosto de 2013, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) memorial de defensa depositado en fecha 20 de agosto de 2013, en el cual la parte recurrida plantea incidentes y defensas al fondo; c) dictamen del Procurador General de la República de fecha 30 de septiembre de 2013, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.
- B. Esta sala en fecha 14 de octubre de 2015 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 comparecieron los abogados de las partes; quedando el expediente en estado de fallo.
- C. Los magistrados Justiniano Montero Montero y Samuel Arias Arzeno no figuran en la presente decisión por haber figurado como jueces en el proceso en las instancias de fondo.

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

- 1) En el presente recurso de casación figuran La Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para La Vivienda, parte recurrente; y como parte recurrida Juan Carlos García Pérez y

Dahirys de los Ángeles Hernández Muñoz. Este litigio se originó en ocasión de la demanda en nulidad de acto de intimación de abandono voluntario de propiedad y reparación de daños y perjuicios, interpuesta por los hoy recurridos contra la ahora parte recurrente, la cual fue rechazada por el juez de primer grado; los hoy recurridos no conformes con la decisión apelaron ante la corte *a qua*, que acogió el recurso, revocó la sentencia y acogió parcialmente la demanda original, en consecuencia declaró nulo el acto núm. 981/2004 y rechazó retener los daños y perjuicios, según fallo núm. 369-2013 de fecha 24 de mayo de 2013, ahora impugnado en casación.

- 2) Procede ponderar en primer lugar por su carácter perentorio el medio de inadmisión planteado por la parte recurrida en su memorial de defensa, donde solicita la inadmisibilidad del recurso de casación en razón de que la decisión impugnada no contiene una condenación igual o superior a la cuantía de los 200 salarios mínimos establecidos para el sector privado al tenor del art. 5, párrafo II, literal c, de la Ley 3726 de 1953 (mod. por la Ley 491 de 2008), pues solamente contiene la condenación en costas, lo que hace el recurso inadmisibile.
- 3) Como consecuencia de lo expuesto, se impone advertir que si bien en la actualidad debemos hablar del “antiguo” literal c) del párrafo II del Art. 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, ya que dicho texto se encuentra fuera de nuestro ordenamiento jurídico por efecto de la entrada en vigor de la inconstitucionalidad decretada por la sentencia TC/0489/15, al tenor del principio de la ultractividad de la ley, aún es válidamente aplicable a los recursos de casación que fueron interpuestos durante el período en que estuvo vigente y se presumía conforme con la Constitución (**11 febrero 2009/20 abril 2017**), a saber, los comprendidos desde la fecha 11 de febrero de 2009 que se publica la Ley 491 de 2008, hasta el 20 de abril de 2017, fecha en que se agota el efecto diferido de anulación de la norma dispuesto por el Tribunal Constitucional; que, para mayor abundamiento, y de manera particular a las vías de recursos, la Corte de Casación francesa ha juzgado lo siguiente: “Las vías de recursos de la cual una decisión es susceptible están determinadas por la ley en vigor al día en que ella ha sido rendida” (Cass. com., 12 ávr. 2016, n° 14.17.439), cuyo criterio adoptamos para el caso ocurrente.
- 4) En ese tenor, como el presente recurso se interpuso el día 1ro. de agosto de 2013, es decir, durante el período de vigencia del antiguo art. 5, párrafo II, literal c, de la Ley 3726 de 1953, mod. por la Ley 491 de 2008, del 19 de diciembre de 2008, dicho texto legal es aplicable en la especie y, por lo tanto, procede valorar su admisibilidad a la luz de su contenido, en el cual se disponía que: “(...) *No podrá interponerse el recurso de casación, sin perjuicio de otras disposiciones legales que lo excluyen, contra: las sentencias que contengan condenaciones que no excedan la cuantía de doscientos (200) salarios mínimos del más alto establecido para el sector privado, vigente al momento en que se interponga el recurso (...)*”.

- 5) En la especie, la pretensión principal del demandante original y objeto de su demanda es la declaratoria de nulidad del acto de intimación de abandono de propiedad y, accesoriamente, que se retengan en su provecho los daños y perjuicios causados; que la sentencia impugnada acogió el recurso de apelación, revocó la decisión de primer grado y declaró la nulidad del acto y rechazó la indemnización, es decir, acogió la pretensión principal, sin contener ningún monto condenatorio; por consiguiente, al no manifestarse en la sentencia intervenida el supuesto contenido en el antiguo art. 5, párrafo II, literal c, de la Ley 3726 de 1953, el medio de inadmisión que se examina debe ser desestimado por carecer de fundamento.
- 6) La parte recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Violación del artículo 1315 del Código Civil; **Segundo Medio:** Violación de los principios II, V y artículos 90, 91 de la Ley No. 108-05 del (23) de marzo del año (2005); **Tercer Medio:** Violación de los artículos 544, 545 y 1599 del Código Civil, 51 y 110 de la Constitución Política de la República; **Cuarto Medio:** Falta de base legal, desnaturalización de los hechos, en los considerandos de los Nos. 11 y 12 de las páginas 17 y 18 de la sentencia recurrida y documentos e insuficiencia de motivos; e incorrecta aplicación de los artículos 130, 131, 133 y 141 del Código de Procedimiento Civil”.
- 7) 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:

“(…) en efecto el inmueble propiedad de los recurrente no formaba parte de los inmuebles que le fueron adjudicados a la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda como consecuencia de las persecuciones inmobiliarias, llevadas por esta en contra de la entidad Plural Realty, S. A., por lo que dicha intimación no tenía ciertamente un fundamento para su notificación, que si bien es cierto que existe un contrato tripartito en donde dicha entidad entrega en calidad de préstamo la suma de trescientos veintiún mil pesos con 00/100 (RD\$321,000.000) a los fines de financiamiento de dicho inmueble, en efecto la entidad pretende ejecutar una sentencia amparada en el certificado de título que la acredita como propietaria de una parte de la parcela en la que se encuentra el inmueble que detentan los recurrentes, pero que no está incluida en la adjudicación señalada [...] pues consta en el expediente y ya han sido detalladas innumerables sentencias en las que se ha reconocido el valor del contrato que pretende desconocer la recurrida, que además a los fines que nos ocupa la intimación que se impugna fue realizada en virtud de un certificado de título que lo originó una sentencia de adjudicación y no una acción sobre la regularidad o no de las relaciones contractuales que en efecto existe entre las partes y habiendo sido constatado el hecho de que el

inmueble adquirido por los recurrente no formaba parte de los inmuebles adjudicados, dicha intimación carece de procedencia, por lo que dicho acto carece de valor”.

- 8)** Procede examinar reunidos por su estrecha vinculación los medios de casación planteados por el recurrente contra dicha motivación, en los cuales alegan, en resumen, que la corte *a qua* desconoció el derecho registrado que tiene sobre la parcela, el cual fue adquirido luego de culminar el proceso de embargo inmobiliario del cual resultó adjudicatario de las viviendas edificadas en las manzanas A, B, C y D de la parcela núm. 151-B-1, del Distrito Catastral No. 6 del Distrito Nacional, que consta consignado en el certificado de títulos, que es el documento oficial con garantía del Estado al tenor de los arts. 89, 90, 91 y 92 de la Ley 108 de 2005, y que acredita la propiedad, razón por lo que se hizo la intimación; que la alzada no tomó en consideración ni extrajo las consecuencias jurídicas del certificado de título de lo cual se deriva la violación a la tutela judicial efectiva, al derecho de propiedad, la seguridad jurídica, los arts. 544 y 545 del Código Civil, pues debió confirmar la sentencia de primer grado que desestimó la demanda; que la decisión no clasificó los medios de prueba ni los ponderó correctamente, ya que, la alzada no le otorgó al certificado de título su verdadero sentido y alcance; que los demandantes originales no probaron al tenor del art. 1315 del Código Civil que tienen un contrato válido entre las partes que acredite tener un derecho registrado sobre la parcela, o que han hipotecado el bien o que paguen cuotas del contrato de préstamo a fin de demostrar el derecho en virtud del cual actúa en justicia.
- 9)** En defensa de la sentencia la parte recurrida aduce que no existe discusión sobre el derecho de propiedad, pues los derechos de las partes están claramente establecidos, que su derecho de propiedad es sobre la casa del proyecto Florivic, lo cual se comprueba del contrato de compraventa suscrito con la sociedad Plural Realty, S. A., consumado con anterioridad a la inscripción de la hipoteca y consignado además en varias decisiones dictadas por la corte de apelación que confirman su derecho; que el derecho de la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda se limita a la porción de la parcela relativa a las manzanas B, C y D con exclusión de la manzana A, tal como lo demuestran los documentos del proceso de ejecución inmobiliaria; que el derecho de propiedad de un adjudicatario se limitan a los señalados en la sentencia de adjudicación al amparo del art. 717 del Código de Procedimiento Civil, pues establece que el adjudicatario no tiene más derechos que los que tenía el embargado al momento de procederse al embargo inmobiliario, ya que el bien había salido del patrimonio de su vendedora-propietaria; que la corte *a qua* realizó una valoración correcta de las pruebas; que en la especie no tiene aplicación la Ley 108 de 2005, pues al momento de suscitarse los hechos dicha norma no había sido promulgada.
- 10)** La desnaturalización de un documento consiste en el desconocimiento por los jueces del fondo del sentido claro y preciso del mismo, privándolo del alcance inherente a su propia naturaleza; que la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, goza de la

facultad excepcional de observar si los jueces apoderados del fondo del litigio le han dado a los documentos aportados al debate su verdadero sentido y alcance, y si las circunstancias constatadas son contrarias o no a las plasmadas en los medios probatorios y procesales ponderados, siempre que esta situación sea invocada en un medio de casación, como sucede en la especie.

**11)** Esta Primera Sala ha constatado de la lectura del fallo, que la alzada describió y analizó las piezas que le fueron depositadas, a saber: a) contrato de compraventa de fecha 16 de noviembre de 2001, suscrito entre Dahirys de los Ángeles Hernández Muñoz y Juan Carlos García Pérez y, del otro lado, la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda y Plural Realty, S. A., donde los primeros adquirieron en la manzana A del residencial Florivic una mejora familiar ubicada en la parcela núm. 151-B-1, del Distrito Catastral núm. 6 del Distrito Nacional; b) la sentencia de adjudicación relativa al expediente núm. 038-02-04072 del 22 de enero de 2004, que declaró a La Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda adjudicataria de la parcela núm. 151-B-1 con respecto a las mejoras en construcción ubicadas en las manzanas B, C y D al culminar el procedimiento de embargo inmobiliario trabado contra Plural Realty, S. A., posteriormente, el Registrador de Títulos del Distrito Nacional emitió en su favor (del recurrente) el Certificado de Títulos núm. 2004-2886 en fecha 12 de marzo de 2004; c) acto núm. 981/2004 del 8 de diciembre de 2004, mediante el cual la hoy recurrente intimó a Juan Carlos García para que desocupe y entregue voluntariamente la vivienda antes descrita.

**12)** Es preciso indicar que el art. 2129 del Código Civil señala: “No hay más hipoteca convencional válida, que la que, ya sea en el título auténtico constitutivo del crédito, o en un acto auténtico posterior, declare de una manera especial la naturaleza y situación de cada uno de los inmuebles pertenecientes actualmente al deudor, sobre los cuales consiente la hipoteca del crédito (...)”, esto en razón del principio de especialidad que gobierna el régimen de las hipotecas.

**13)** Es necesario resaltar, que el art. 36 de la Ley 5038 de 1958, sobre Condominios, indica que las hipotecas consentidas por el propietario sobre el inmueble antes de construir la edificación para garantizar el préstamo destinado a invertir en la construcción, el crédito garantizado con la hipoteca se dividirá proporcionalmente y automáticamente entre los departamentos, unidades o residencias independientes que resulten, tan pronto termine la construcción, es decir, quedarán afectadas con la proporción de la hipoteca establecida en el contrato instrumentado. A su vez, la primera parte del art. 717 del Código de Procedimiento Civil señala: “La adjudicación no transmite al adjudicatario más derechos a la propiedad, que los que tenía el embargado”.

**14)** Resulta evidente en la especie, que en los actos procesales relativos al procedimiento

ejecutorio, incluyendo la sentencia de adjudicación que le puso fin, examinados en la alzada y depositados en esta jurisdicción en ocasión del recurso de casación, se verifica que la hoy recurrente excluyó de su persecución la porción de terreno y las mejoras construidas en la manzana A (porción donde se encuentra ubicada la vivienda reclamada en entrega) por tanto, dicha ejecución solo se efectuó sobre la fracción de terreno restante y las mejoras construidas en las manzanas B, C y D ubicadas dentro de la misma parcela núm. 151-B-1 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, tal como lo recoge perfectamente el dispositivo de la decisión de adjudicación inscrita posteriormente en el Registro de Título y al tenor de la cual se expidió el Certificado de Título núm. 2004-2886, a favor de la embargante que resultó adjudicataria, es decir de la hoy recurrente, tal como señaló la corte *a qua*.

- 15)** De lo antes expuesto se advierte que el efecto más importante de la sentencia de adjudicación es que opera una transferencia de la propiedad del deudor embargado al adjudicatario, en la especie a la hoy recurrente en su calidad de acreedora y persiguiendo, donde adquiere la propiedad en las mismas condiciones y con los mismos derechos y obligaciones que aquellos que poseía el deudor embargado, en consecuencia, el adjudicatario puede intentar todas las acciones relativas al inmueble y pueden ser dirigidas contra él las reclamaciones de terceros que pretendan tener derechos reales sobre el inmueble.
  
- 16)** Por consiguiente, el procedimiento de embargo inmobiliario trabado por la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda sobre la parcela núm. 151-B-1, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, que culminó con la sentencia de adjudicación, como se ha indicado no incluye el bien reclamado en entrega, por lo que la intimación realizada por la recurrente a los recurridos no tenía fundamento, de modo que, los derechos reconocidos en su certificado de títulos se circunscriben a aquellos inmuebles indicados en la referida sentencia de adjudicación, razón por la cual no se desconoció ni se ha desnaturalizado el valor del certificado de título ni se ha vulnerado su derecho de propiedad, como erróneamente aduce.
  
- 17)** En cuanto al agravio expuesto por la recurrente referente a que los ahora recurridos no poseen un contrato de compraventa con su firma, que justifique la ocupación de la vivienda ni su accionar en justicia, se precisa establecer que los ahora recurridos actúan en justicia producto de la intimación en entrega que han recibido de su contraparte, por lo que han ejercido las vías que establece la ley para preservar sus derechos; la alzada acreditó, como se ha indicado, que el inmueble reclamado en entrega no forma parte de los inmuebles adjudicados, además, señaló que la demanda original versa en la nulidad del acto de intimación y no en una acción principal donde se cuestione la validez o no del indicado contrato de compraventa que existe entre las partes, en ese sentido, la alzada comprobó que dicho aspecto ya había sido juzgado a través de las sentencias aportadas al debate.

**18)** Esta Corte de Casación ha comprobado, tal y como se ha señalado precedentemente, que la corte *a qua* ponderó y valoró con el debido rigor procesal las pruebas que le fueron aportadas, a las cuales les otorgó su verdadero sentido y alcance, por tanto, no incurrió en las violaciones denunciadas por la parte recurrente en los medios analizados, razón por la cual procede rechazar el presente recurso de casación.

**19)** 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, en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; arts. 5 y 65 Ley 3726 de 1953; arts. 1315 y 2129 Código Civil; art. 717 Código de Procedimiento Civil; art. 36 Ley 5038 de 1958.

FALLA

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por La Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda contra la sentencia civil núm. 369-2013, de fecha 24 de mayo de 2013, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente La Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción a favor del Lcdo. Manuel de Jesús Pérez, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Vanessa Acosta Peralta y Napoleón R. Estévez Lavandier.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO, que la sentencia que antecede fue dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha arriba indicada.

[www.poderjudici](http://www.poderjudici)