

SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 70

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santiago, del 31 de julio de 2017.

Materia: Civil.

Recurrentes: Facundo Muñoz Tineo y Gladys María Guzmán.

Abogados: Licdos. Luís Eugenio Fabián y Rafael de Jesús Ureña Torres.

Recurridos: Fernando Divaris Cruz Valerio y Maribel Días Morel.

Abogadas: Licdas. Carmen Yolanda Jiménez Pérez y Rosanna María Madera Núñez.

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 **28 de abril de 2021**, año 178° de la Independencia año 156° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación, interpuesto por Facundo Muñoz Tineo y Gladys María Guzmán, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 031-0226126-4 y 031-0283998-6, domiciliados y residentes en la calle Camino del Ejido núm. 46, ensanche Simón Bolívar, provincia de Santiago, quienes tienen como abogados constituidos y apoderados a los Lcdos. Luís Eugenio Fabián y Rafael de Jesús Ureña Torres, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0166932-3 y 031-0013425-7, con estudio profesional abierto en la avenida Presidente Antonio Guzmán núm. 98, segundo nivel, Santiago y domicilio *ad hoc* en la calle Paseo de Los Locutores núm. 34, sector Evaristo Morales, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Fernando Divaris Cruz Valerio y Maribel Días Morel, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 031-0107363-7 y 031-0200258-5, domiciliados y residente en Santiago, quienes tiene como abogados constituidos y apoderados a los Lcdos. Carmen Yolanda Jiménez Pérez y Rosanna María Madera Núñez, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 031-0216797-4 y 045-0017479-4, con su estudio profesional abierto en la calle Ramón Peralta, (antigua calle 3), apto. C-1, primer nivel, Residencial Sarah Isabel núm. 1, urbanización Los Jardines Metropolitano, de la ciudad de Santiago, con domicilio *ad hoc* en la calle 18 núm. 14, sector San Gerónimo, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 358-2017-SSEN-00355, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, en fecha 31 de julio de 2017, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

“PRIMERO: En cuanto a la forma, declara bueno y válido el recurso de apelación interpuesto, en fecha veinte (20) del mes de Agosto del año (2015), por los señores FERNANDO DIVARIS CRUZ VALERIO y MARIBEL DIAZ MOREL, en contra la sentencia civil No. 2015-00193, dictada en fecha veintiséis (26) del mes de Mayo del año dos mil quince (2015), por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, por ser ejercido conforme a las normas y plazos procesales vigentes. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo,

*esta corte actuando por propia autoridad y contrario, REVOCA, la sentencia civil No. 2015-00193, dictada en fecha veintiséis (26) del mes de mayo del año Dos Mil Quince (2015), por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago. **TERCERO:** DECLARA regular en cuanto a la forma, la demanda en Restitución de Valores, daños y perjuicios y astreinte, incoada por los señores FACUNDO MUÑOZ TINEO Y GLADYS MARÍA GUZMÁN, en conta de los señores FERNANDO DIVARIS CRUZ VALERIO Y MARIBEL DIAZ MOREL, por esta conforme a las formalidades y plazos procesales vigentes en la materia. **CUARTO:** En cuanto al fondo, RECHAZA la demanda primigenia, por falta de pruebas y los motivos contenidos en el cuerpo de esta decisión: **QUINTO:** Condena a la parte recurrida señores FACUNDO MUÑOZ TINEO Y GLADYS MARIA GUZMAN, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de los LICDOS. CARMEN YOLANDA JIMÉNEZ PÉREZ, ROSANNA MARÍA MADERA NÚÑEZ, quienes afirman haberlas avanzando en su totalidad.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan: a) el memorial de casación depositado en fecha 24 de octubre del 2017, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 15 de noviembre de 2017, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 13 de agosto de 2018, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación.

(B) Esta Sala en fecha 14 de febrero de 2020, 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; compareciendo los abogados de ambas partes, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

(C) La magistrada Vanessa Acosta Peralta no figura en la presente decisión por no haber participado en la deliberación.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

(1) En el presente recurso de casación figura como partes recurrentes Facundo Muñoz Tineo y Gladys María Guzmán, y como partes recurridas Fernando Divaris Cruz Valerio y Maribel Días Morel. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: **a)** los recurridos vendieron a los recurrentes el apartamento B-1 de la primera planta, del edificio 3-A, Residencial Alquimia III, provincia de Santiago, por la suma de dos millones quinientos mil pesos (RD\$2,500,000.00) al tenor del contrato de venta suscrito en fecha 31 de enero de 2005; **b)** que en fecha 8 de abril de 2013, los compradores demandaron a los vendedores en restitución de valores, daños y perjuicios y fijación de astreinte, en razón de que el inmueble vendido fue objeto de embargo inmobiliario por una hipoteca que habían consentido los vendedores a favor de la Cooperativa de Ahorros y Préstamos San José, a quien tuvieron que pagar la suma de un millón quinientos cincuenta mil pesos (RD\$1,550,000.00), para evitar ser desalojados; **c)** el tribunal de primer grado acogió la demanda de marras mediante la sentencia núm. 2015-00193 dictada en fecha 26 de mayo de 2015; **d)** inconformes con la decisión los demandados primigenio recurrieron en apelación, la cual fue revocada y rechazada la demanda, mediante fallo que es objeto del recurso de casación que nos ocupa.

(2) La parte recurrente invoca en contra de la sentencia impugnada los siguientes medios: **primero:** violación de la ley; violación del artículo 1377 del Código Civil; violación del principio de que nadie puede enriquecerse a expensas de otro; **segundo:** errónea aplicación de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario en su título V, capítulo I, sobre el registro en la Jurisdicción Inmobiliaria y el artículo 89; **tercero:** Falsa e insuficiencia de motivos; violación del artículo 8.1 de la Convención Americana de Derechos Humanos; violación del artículo 74 de la Constitución; violación de la sentencia TC/009/13, dictada el 11 de febrero de 2013, por el Tribunal Constitucional; violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; **cuarto:** errónea aplicación del artículo 1382 del Código Civil; desnaturalización de los hechos y documentos.

(3) La parte recurrida en su memorial de defensa plantea dos medios de inadmisión en contra del recurso de casación, por lo que procede ponderar en primer orden dado su carácter perentorio, están fundamentados de que no fue debidamente notificada la sentencia impugnada previo a recurrir en casación, así como lo que concierne a que los medios se inscriben en el ámbito de novedoso, lo cuales devienen como sanción procesal en inadmisibles.

(4) Con relación al primer medio de inadmisión propuesto, es preciso indicar que ha sido juzgado reiteradamente por esta Corte de Casación que para la interposición de un recurso no es necesario que se haya notificado la sentencia que se pretende objetar, ni que una de las partes espere a que la contraparte realice tal notificación, pues esto no es un requisito exigido para que la parte que se entienda lesionada haga uso de las vías recursivas, lo que bien puede hacer tan pronto se entere de la existencia de la decisión[1], de manera que la ausencia de notificación del fallo no impide el ejercicio del recurso abierto, motivo por el cual procede desestimar el medio de inadmisión examinado, valiéndose de la deliberación.

(5) En cuanto al segundo aspecto incidental propuesto por la recurrida, relativo a la novedad de los medios de casación, se advierte que la situación planteada no da lugar a la sanción procesal argumentada, sino un motivo de inadmisión de dicho medio y su análisis requiere la valoración del memorial de casación en su conjunto. En ese sentido lo que correspondería en caso de ser procedente, sería el rechazo del recurso y no su inadmisión. En esas atenciones procede desestimar las pretensiones incidentales, valiéndose de dicha motivación de la decisión, que no se hará constar en el dispositivo.

(6) La parte recurrente en el cuerpo del memorial y en el primer, segundo y tercer medio, reunidos por su estrecha relación y por convenir a la adecuada solución invoca en síntesis lo siguiente: que los recurridos vendedores le ocultaron las hipotecas que pesaban sobre el inmueble; que pagaron el precio de la venta según se comprueba del contrato suscrito en fecha 31 de enero de 2005, donde no se concertó pago de hipoteca de parte de los compradores; que le requirieron a los vendedores el certificado de títulos lo cual no fue entregado, a cuyo requerimiento sostenían que estaba extraviado y que lo entregarían cuando lo encontraran.

(7) La parte recurrente invoca además, que la Cooperativa de Servicios Múltiples San José Inc., inició un proceso de embargo inmobiliario en contra del inmueble vendido, momento en que se enteran de la hipoteca y para no ser desalojados tuvieron que vender otro inmueble para el pago de la deuda de su vendedor por la suma de un millón quinientos cincuenta mil pesos (RD\$1,550,000.00), de manera que al haber pagado una deuda ajena procedió a demandar a los recurridos en restitución de valores y daños y perjuicios, en virtud de las disposiciones del artículo 1377 del Código Civil, situación que no fue tomada en cuenta por la alzada al revocar la sentencia apelada y rechazar la demanda obviando el

principio de que nadie puede enriquecerse a expensa de otro, disminuyendo su patrimonio e incurriendo en una errónea aplicación de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario en su título V, capítulo I en artículo 89, por ser la demanda fundamentada en las disposiciones de los artículos 1377, 1134 y 1382 del Código Civil, cuyos artículos la alzada no valoró, dejando su decisión sin motivos.

(8) La parte recurrida en defensa de la decisión impugnada y de los medios propuesto, alega que los medios son pocos serios y con desconocimiento legal; que la decisión impugnada no violó la ley, toda vez que apoya su dispositivo en textos legales definidos tales como los concernientes a la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, la cual prescribe y convalidan el efecto del Registro, en virtud de que no existen derechos, cargas ni gravámenes ocultos, que no esté debidamente registrados; que al momento de la suscripción del contrato de venta a favor de los hoy recurrentes, el inmueble de referencia se encontraba afectado de los gravámenes hipotecarios tanto en primer como segundo rango a favor de la institución financiadora de dicho proyecto, que a la sazón era la Cooperativa de Ahorros y Préstamos San José Inc.; que la sentencia impugnada contiene los fundamentos y disposiciones de derecho.

(9) Con relación a la falta de motivos alegada, ha sido juzgado por esta Corte de Casación que por motivación se entiende aquella en la cual el tribunal expresa de manera clara y ordenada, las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia, o en otros términos, en la que el juez o los jueces explican las razones jurídicamente válidas o idóneas para justificar una decisión.

(10) Según resulta de la decisión impugnada se fundamenta en lo relativo a los medios planteados de la manera siguiente :

"[...] al momento de la suscripción del contrato de venta el inmueble de referencia se encontraba afectado de los gravámenes hipotecarios es decir Hipoteca en primer y segundo rango respectivamente, sometidos a los requisitos de publicidad por sus respectivos registros ante la jurisdicción inmobiliaria, razón por la cual dichos gravámenes hipotecarios en esas condiciones le son oponibles a terceros. Ante el registro y publicidad ya señalada anteriormente, en la especie la parte demandante en primer grado y recurrida en grado de apelación, no ha probado ni ante el tribunal *a quo*, ni ante esta corte la existencia del dolo o maniobras fraudulentas de parte de los vendedores, que sin ellos no hubiere contratado la parte recurrente, el dolo no se presume, quien alegue la existencia del mismo tiene obligación de probarlo, conforme a lo establecido en el artículo 1315, aspectos no verificado en el caso de la especie, razones por la cual procede acoger el recurso de apelación, esta corte actuando por su propia autoridad y contrario imperio revoca la sentencia y dicta su propia decisión, procediendo el rechazo de la demanda, por falta de pruebas[...]".

(11) Según se retiene del expediente la alzada para revocar la sentencia de primer grado y rechazar la demanda original se fundamentó en las disposiciones de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario en sus artículos 89 relativos a los documentos registrables y el artículo 90 concerniente a los efectos del registro, argumentado en ese sentido de que al momento de los recurrentes suscribir el contrato de venta, el inmueble estaba afectado de los gravámenes hipotecarios en primer y segundo rango, los cuales estaban sometidos a los requisitos de publicidad por sus registros, sosteniendo que en esas condiciones le son oponibles a terceros.

(12) En esas atenciones, si bien ha sido juzgado por esta sala que las operaciones de inscripción de la hipoteca están concebidas por el legislador como una garantía para proteger a los terceros que

después de la inscripción adquieran algún derecho por compra u otro medio jurídico sobre los bienes objeto de la operación inscrita, por cuanto uno de los efectos del registro es, precisamente, dar publicidad a los derechos registrados para garantía de los terceros.

(13) De lo expuesto anteriormente se infiere que en la especie la corte *a qua* incurrió en una errónea aplicación de las disposiciones legales antes señaladas, en el entendido de que si bien es cierto que según la documentación ponderada dicho tribunal retuvo que las hipotecas estaban inscrita antes de suscribirse la venta-la cual es oponible a los terceros- no menos cierto que los recurrentes, en calidad de compradores demandaron en procura de obtener la restitución de los valores pagados al acreedor hipotecario, quien en persecución de su crédito había iniciado un proceso de expropiación del inmueble vendido, por la deuda contraída por los vendedores, que no concernía en derecho pagarla a los compradores. La situación descrita imponía examinar si en derecho el reclamo tenía sustentación que perseguía restituir legítimamente en su provecho unos valores pagados en aras de evitar un proceso de expropiación del inmueble que había adquirido.

(14) La corte *a qua* no retuvo mínimamente en derecho fundamentación alguna para justificar el fallo impugnado más que lo relativo a que la hipoteca persigue la cosa vendida en manos de quien se encuentre y el principio de publicidad y oponibilidad propio del sistema registral. Esta noción se refiere al derecho real accesorio que le asiste al acreedor hipotecario, a llevar a cabo la ejecución con oponibilidad a quien haya comprado en esas condiciones, pero ello no quita que si el comprador satisface las cargas pagando el monto de lo adeudado a fin de evitar la persecución tiene derecho a reclamar lo pagado, situación está que era deber de analizar por dicha jurisdicción en término de hacer un ejercicio de tutela del bien jurídicamente protegido reclamado como cuestión imperativa. Es decir, la acción en reclamo de tales valores en virtud d elemental un ejercicio de interpretación de la norma concedía legitimación procesal activa a los recurrentes a fin de obtener lo pagado por un deudor del acreedor que fue satisfecho en el pago.

(15) Como corolario de lo anterior, la corte *a qua* además estaba llamada a ponderar en el caso concreto la figura de la subrogación convencional de conformidad con las disposiciones del artículo 1250 del Código Civil, el cual dispone que *cuando recibiendo el acreedor su pago de una tercera persona, la subroga en sus derechos, acciones, privilegios o hipotecas contra el deudor; esta subrogación debe expresarse y hacerse al mismo tiempo que el pago; (...)*.

(16) En ese tenor debió ponderar dicho tribunal a su vez la certificación de pago expedida por el acreedor hipotecario Cooperativa San José, INC., en fecha 6 de septiembre de 2012, la cual fue aportada a la alzada igualmente documento este a su vez sometido en ocasión del recurso de casación que nos ocupa el cual contiene lo siguiente: *Por medio de la presente certificamos que el señor Facundo Muñoz y Gladys María Guzmán, pagaron la suma de RD\$1,550,000.00 (un millón quinientos cincuenta mil pesos), para levantar hipoteca convencional y embargo inmobiliario, correspondiente a deuda contraída por el señor Fernando Divaris Cruz Valerio y Maribel Días Morel (...) este pago se hizo a los fines de levantar la hipoteca y embargo inmobiliario inscrito sobre el inmueble que se describe a continuación: Apartamento B-1, del edificio 3-A, primera planta, en el condominio residencial Alquimia III (...)*. Por tanto, al limitarse la alzada al fallar como lo hizo dejó su decisión sin motivos en lo relativo a los fundamentos planteados.

(17) La obligación de motivación impuesta a los jueces, encuentra su fuente en las leyes adjetivas, como contexto de legitimación de lo juzgado según artículo 141 del Código de Procedimiento Civil y de la Constitución así como el derecho convencional como marco jurídico internacional vinculante por

aplicación del bloque de constitucionalidad; el cual ha sido interpretado ,según jurisprudencia pacífica de esta Corte, refrendada, por el Tribunal Constitucional, al expresar que: “La debida motivación de las decisiones es una de las garantías del derecho fundamental a un debido proceso y de la tutela judicial efectiva, consagradas en los artículos 68 y 69 de la Constitución, e implica la existencia de una correlación entre el motivo invocado, la fundamentación y la propuesta de solución; es decir, no basta con la mera enunciación genérica de los principios sin la exposición concreta y precisa de cómo se produce la valoración de los hechos, las pruebas y las normas previstas”.

(18) La Corte Interamericana de los Derechos humanos, se ha pronunciado en el sentido de que “el deber de motivación es una de las ‘debidas garantías’ incluidas en el artículo 8.1 para salvaguardar el derecho a un debido proceso”. “[...] Es una garantía vinculada con la correcta administración de justicia [...] que protege el derecho [...] a ser juzgados por las razones que el Derecho suministra, y otorga credibilidad de las decisiones jurídicas en el marco de una sociedad democrática”.

(19) Conforme a lo expuesto precedentemente y en vista de la falta de motivos y base legal que justifiquen el fallo impugnado esta Suprema Corte de Justicia está impedida de valorar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la aplicación de la ley se encuentran presentes en la decisión impugnada. Por tanto, procede casar la sentencia impugnada, sin necesidad de analizar los demás medios propuestos.

(20) De conformidad con la primera parte del artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso.

(21) Procede compensar las costas del procedimiento, por tratarse de una violación procesal a cargo de los jueces del fondo, al tenor del artículo 65, numeral 3 de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación.

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, 20 y 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación; artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; artículo 1265 y 2061 del Código Civil.

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia civil núm. civil núm. 358-2017-SSEN-00355, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, en fecha 31 de julio de 2017, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia y, para hacer derecho, las envía por ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, en las mismas atribuciones.
SEGUNDO: COMPENSA las costas procesales.

Firmado por: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier.

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