
Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 31 de octubre de 2012.

Materia: Civil.

Recurrente: Elisa Mercedes Núñez Martínez.

Abogados: Licdos. José Martínez y Gregorio García Villavizar.

Recurrido: Euris Antonio Ortiz Adames.

Abogados: Dr. Arturo Brito Méndez, Licda. Mary Franchesca Hernández y Lic. Félix Valoy Carvajal Herasme.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 27 de abril de 2018.

Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

Dios, Patria y Libertad

En nombre de la República, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Elisa Mercedes Núñez Martínez, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0729474-6, domiciliada y residente en esta ciudad, contra la sentencia núm. 911-2012, de fecha 31 de octubre de 2012, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, ahora impugnada, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lcdo. José Martínez, por sí y por el Lcdo. Gregorio García Villavizar, abogados de la parte recurrente, Elisa Mercedes Núñez Martínez;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Mary Franchesca Hernández, por sí y por el Dr. Arturo Brito Méndez, abogados de la parte recurrida, Euris Antonio Ortiz Adames;

Oído el dictamen de la magistrada procuradora general adjunta de la República, el cual termina: Único: Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces del fondo, "Dejamos al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 30 de septiembre de 2013, suscrito por el Lcdo. Gregorio García Villavizar, abogado de la parte recurrente, Elisa Mercedes Núñez Martínez, en el cual se invoca el medio de casación que se indicará más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 15 de noviembre de 2013, suscrito por el Dr. Arturo Brito Méndez y el Lcdo. Félix Valoy Carvajal Herasme, abogados de la parte recurrida, Euris Antonio Ortiz Adames;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997, los artículos 1 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;

La CORTE, en audiencia pública del 16 de septiembre de 2015, estando presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, presidente; Víctor José Castellanos Estrella, Martha Olga García Santamaría y José Alberto Cruceta Almánzar, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 23 de abril de 2018, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo y a los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz y Pilar Jiménez Ortiz, jueces de esta sala, para integrarse a esta en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926-35, de fecha 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294-40, de fecha 20 de mayo de 1940, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta: a) con motivo de una demanda en nulidad de cláusula contractual incoada por Elisa Mercedes Núñez Martínez contra Euris Antonio Ortiz Adames, la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 12 de octubre de 2011, la sentencia civil núm. 1191, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** RATIFICA el defecto pronunciado en audiencia de fecha 23 de Agosto de 2011, en contra de la parte demandada, señor EURIS ANTONIO ORTIZ ADAMES, por falta de concluir, no obstante emplazamiento legal; **SEGUNDO:** DECLARA buena y válida, en cuanto a la forma, la demanda en Nulidad de Cláusula Contractual lanzada por la señora ELISA MERCEDES NÚÑEZ MARTÍNEZ, de generales que constan, en contra del señor EURIS ANTONIO ORTIZ ADAMES, de generales que constan, por haber sido lanzada conforme al derecho; **TERCERO:** En cuanto al fondo, RECHAZA la misma por las razones expuestas en el cuerpo de la presente decisión; **CUARTO:** CONDENA a la parte demandante, señora ELISA MERCEDES NÚÑEZ MARTÍNEZ, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor del DR. ARTURO BRITO MÉNDEZ y del LICDO. FÉLIX VALOY CARVAJAL HERASME, quienes hicieron la afirmación correspondiente; **QUINTO:** COMISIONA al ministerial Juan Antonio Aybar Peralta, Alguacil Ordinario de este tribunal, para que proceda a la notificación de la presente sentencia”; b) no conformes con dicha decisión Elisa Mercedes Núñez Martínez interpuso formal recurso de apelación contra la sentencia antes indicada, mediante acto núm. 263-2012, de fecha 26 de marzo de 2012, instrumentado por el ministerial Joell Enmanuel Ruiz, alguacil ordinario de la Octava Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia núm. 911-2012, de fecha 31 de octubre 2012, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** DECLARA bueno y válido, en cuanto a la forma el recurso de apelación, interpuesto por la señora ELISA MERCEDES NÚÑEZ MARTÍNEZ, mediante actuación procesal No. 263/2012, de fecha veintiséis (26) del mes de marzo del año dos mil doce (2012), instrumentado por el ministerial Joell Enmanuel Ruiz, ordinario de la Octava Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional en contra de la sentencia civil No. 1191, relativa al expediente No. 034-11-00347, de fecha doce (12) del mes de octubre del año dos mil once (2011), dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a favor del señor EURIS ANTONIO ORTIZ ADAMES, por haber sido interpuesto conforme a las normas procesales que rigen la materia; **SEGUNDO:** ACOGE en cuanto al fondo el referido recurso de apelación, ANULA en todas sus partes la sentencia recurrida, por los motivos expuestos; **TERCERO:** ACOGE en parte la demanda original en lo relativo a la resolución del Contrato de Promesa de Compra-Venta Inmobiliaria suscrito entre las partes en litis, en fecha nueve (09) del mes de junio del año dos mil nueve (2009), y en consecuencia ORDENA la resolución del mismo, por los motivos expuestos; **CUARTO:** RECHAZA la solicitud de retención de la suma avanzada por el comprador en provecho de la vendedora, por los motivos precedentemente expuestos; **QUINTO:** ORDENA el desalojo de la cosa vendida la cual consiste en: ‘un apartamento marcado con el No. 304, correspondiente al edificio No. 6, M-12, construido de bloks (sic) y concreto, ubicado en el proyecto habitacional José Contreras, etapa II, de esta ciudad’, tanto del comprado como de cualquier persona que la ocupe al momento de la ejecución de la presente sentencia; **SEXTO:** RECHAZA la demanda en Nulidad del contrato pre-indicado, por los motivos expuestos; **SÉPTIMO:** RECHAZA la

*demanda en reparación de daños y perjuicios, por los motivos expuestos; **OCTAVO:** COMPENSA las costas del procedimiento, por los motivos enunciados”;*

Considerando, que la parte recurrente propone en su memorial, el siguiente medio de casación: “**Único Medio:** Desnaturalización de los hechos; Omisión de valoración probatoria; y errónea interpretación y aplicación de los artículos 1108, 1126, 1129, 1131, 1132, 1134, 1135, 1172 y 1184 del Código Civil, y del artículo 100 de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario”;

Considerando, que procede examinar en primer orden el pedimento realizado por la parte recurrente en la audiencia celebrada el 16 de septiembre de 2015, en la cual solicita la fusión del presente caso con el expediente núm. 2013-61;

Considerando, que la fusión de recursos es una medida de buena administración de justicia que los jueces pueden soberanamente acoger a petición de parte o aún de oficio en aras de evitar contradicción de fallos; que en el caso procede rechazar la fusión solicitada por advertir que el objeto y causa de las pretensiones de las partes son autónomas permitiendo que los recursos sean contestados o satisfechos cada uno en función de su objeto e interés por decisiones separadas sin incurrir en fallos inconciliables;

Considerando, que a su vez procede examinar el medio de inadmisión propuesto por la parte recurrida, cuyo efecto, en caso de ser acogido impide el examen al fondo del recurso de casación que nos ocupa; que al respecto la recurrida apoya su pedimento en que el presente recurso de casación es caduco por extemporáneo, por haber sido interpuesto fuera del plazo de 30 días contado a partir de cuando tuvo conocimiento la parte recurrente de la sentencia impugnada, puesto que ella misma notificó la mencionada decisión, conforme al acto núm. 993-2012, de fecha 5 de diciembre de 2012, del ministerial Joell Enmanuel Ruiz, alguacil ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional;

Considerando, que no se encuentra depositado en el expediente formado con motivo del presente recurso de casación el alegado acto de notificación de sentencia núm. 993-2012, ni existe ningún otro documento depositado en el expediente que demuestre el momento en que la parte recurrente tuvo conocimiento de la sentencia impugnada anterior a la interposición del recurso de casación, en consecuencia procede el rechazo del medio de inadmisión examinado;

Considerando, que para una mejor comprensión del asunto, resulta útil señalar, que de la sentencia impugnada y de la relación de los hechos que en ella se verifica lo siguiente: 1) que en fecha 9 de junio de 2009, Elisa Mercedes Núñez Martínez vende a Euris Antonio Adames el apartamento marcado con el número 304, correspondiente al edificio núm. 6, M-12, dentro del proyecto habitacional “José Contreras, Etapa II”, por la suma de RD\$3,000,000.00, pagaderos de la forma siguiente: la suma de RD\$1,300,000.00 a la firma del contrato, un segundo pago de RD\$200,000.00 el día 24 de julio de 2009 y un tercer pago de RD\$1,500,000.00 por medio de un financiamiento hipotecario a través de una institución bancaria una vez realizada la entrega del título del inmueble; 2) que en fecha 10 de marzo de 2011, mediante acto núm. 719-11, del ministerial Carlos Alberto Reyes Portorreal, alguacil ordinario del Primer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Elisa Mercedes Núñez Martínez, demandó a Euris Antonio Ortiz Adames, en nulidad de contrato, resolución de contrato, entrega de inmueble y reparación de daños y perjuicios; 3) que apoderada de la demanda la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó la sentencia civil núm. 1191, de fecha 12 de octubre de 2011, mediante la cual rechazó la demanda; 3) que Elisa Mercedes Núñez Martínez, no conforme con dicha decisión, recurrió en apelación el fallo antes indicado, ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, la cual acogió el recurso, revocó la sentencia y acogió en parte la demanda original, ordenando la resolución del contrato suscrito entre las partes, mediante la sentencia objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que en el desarrollo de su único medio de casación, la parte recurrente, alega, en síntesis, que la corte *a qua* estima que la parte recurrente incurrió en una falta al no agotar el procedimiento establecido por la Ley núm. 339 de 1968 (ley que instituye el bien de familia), para la obtención del certificado de títulos del inmueble objeto de la venta, cuando este aspecto no fue objeto de discusión por las partes; que la corte *a qua*

omite ponderar la certificación emitida por la Administración de Bienes Nacionales, el 6 de enero de 2011, relativa al Proyecto Habitacional José Contreras II Etapa, que es donde está ubicado el apartamento vendido por Elisa Mercedes Núñez Martínez a Euris Antonio Ortiz Adames, la cual señala que “aún no se ha formado régimen de condominios, conforme lo establece la ley 5038 de fecha 21 de noviembre de 1954, por lo que no se le puede proveer certificados de títulos a los condómines”, la cual prueba de la imposibilidad de ejecución de la obligación de entrega del certificado de títulos, por lo que no es una falta contractual atribuible a la vendedora, puesto que no depende de su voluntad exclusiva;

Considerando, que en cuanto al punto criticado la corte *a qua* para dictar su decisión, expresó que: “procede rechazar la pretensión de nulidad del contrato de venta, por imposibilidad de ejecución, puesto que en el contexto de las obligaciones de cara al contrato de venta, corresponde al vendedor realizar todos los esfuerzos pertinentes a fin de entregar la cosa vendida, la cual se cristaliza en derecho, cuando el comprador es dotado del correspondiente certificado de título. Independientemente de que constituya una situación excepcional la relativa a dotar los inmuebles asignados por el Estado Dominicano de certificado o matrícula de propiedad, eso no es obstáculo para quien vende uno de estos bienes, después de cumplir con el mandato de la Ley No. 339 de fecha 22 del mes de agosto del año 1968, debe realizar cuantas diligencias tuviesen a su alcance a fin de obtener dicho título y ponerlo a disposición de quien lo haya comprado, por tanto bajo ese fundamento, resulta improcedente lo relativo a la nulidad del contrato en cuestión”;

Considerando, que en relación al medio examinado, el análisis de la sentencia impugnada pone de manifiesto que, contrario a como alega la parte recurrente, la corte *a qua* no fundamentó su falta de cumplimiento del contrato fundamentada en que no dio cumplimiento a la Ley núm. 339 de fecha 22 de agosto de 1968, sino en que debió realizar cuantas diligencias tuviese a su alcance para obtener el certificado de título y ponerlo a disposición del comprador; es decir, que la falta retenida por la alzada consistía en la falta de entrega del certificado de títulos, constituyendo lo relativo a que para vender estos tipos de inmuebles vendidos por el Estado Dominicano se debe cumplir con el mandato de la señalada ley un motivo superabundante que no contradice el fundamento de la sentencia impugnada y por lo tanto no justifica su casación;

Considerando, que resulta evidente que, contrario a como alega la parte recurrente, la alzada ponderó la certificación emitida por la Administración de Bienes Nacionales, el 6 de enero de 2011, relativa al Proyecto Habitacional José Contreras II Etapa, relativa al inmueble vendido, lo cual queda demostrado cuando establece que independientemente de que constituye una situación excepcional dotar a los inmuebles asignados por el Estado dominicano de certificado o matrícula de propiedad, esto no es obstáculo para que el vendedor realice cuantas diligencias tuviesen a su alcance a fin de obtener dicho título;

Considerando, que por último, la alzada decidió correctamente, puesto que el hecho de que la obligación de entrega del certificado de título del inmueble objeto de la venta asumida por la parte recurrente no dependa de su sola voluntad, como ella alega, no implica que dicha obligación sea de imposible ejecución, conforme al artículo 1172 del Código Civil, el cual establece que: “Toda condición de una cosa imposible, o que sea contra las buenas costumbres, o que este prohibida por la ley, es nula y hace también nula la convención que de ella dependa”, sino que se comprometió a hacer todas las diligencias posibles para cumplir con su obligación aunque dependiera también de la voluntad de terceros, puesto que la obligación de imposible ejecución es aquella que no es posible realizarse física ni jurídicamente, que no es el caso; que por los motivos antes expuestos, procede el rechazo del medio examinado y con ello el recurso de casación de que se trata;

Considerando, que procede compensar las costas por haber sucumbido ambas partes en diferentes puntos de derecho, conforme lo dispone el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, aplicable en casación en virtud del numeral primero del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Elisa Mercedes Núñez Martínez, contra la sentencia núm. 911-2012, de fecha 31 de octubre de 2012, 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:** Compensa las costas.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 27 de abril de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz, Pilar Jiménez Ortiz y José Alberto Cruceta Almánzar. Cristiana A. Rosario V., Secretaria 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.