
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santiago, del 24 de mayo de 2005.

Materia: Civil.

Recurrente: Nidia Mercedes Bernal Ureña.

Abogado: Dr. José Rafael Cerda Aquino.

Recurrido: Manuel Lorenzo Muñoz Muñoz.

Abogadas: Licdas. Aleida Muñoz T. de Lantigua y Zoila E. Brito G.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Casa.

Audiencia pública del 30 de mayo 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 Nidia Mercedes Bernal Ureña, dominicana, mayor de edad, casada, comerciante, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 036-7289132-0, domiciliada y residente en la avenida 9, casa núm. 39, sector El Dorado I, de la ciudad de Santiago de los Caballeros, contra la sentencia civil núm. 00121-2005, de fecha 24 de mayo de 2005, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del magistrado procurador general adjunto 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 20 de octubre de 2005, suscrito por el Dr. José Rafael Cerda Aquino, abogado de la parte recurrente, Nidia Mercedes Bernal Ureña, en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 6 de diciembre de 2005, suscrito por las Lcdas. Aleida Muñoz T. de Lantigua y Zoila E. Brito G., abogadas de la parte recurrida, Manuel Lorenzo Muñoz Muñoz;

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, 20 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 3 de diciembre de 2008, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Margarita Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández

Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 21 de mayo 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 Pilar Jiménez Ortiz y José Alberto Cruceta Almánzar, 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 resolución de contrato de compraventa, daños y perjuicios y desalojo interpuesta por Manuel Lorenzo Muñoz Muñoz, contra Nidia Mercedes Bernal Ureña de Sierra, la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, dictó el 11 de marzo de 2004, la sentencia civil núm. 443, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**Primero:** Ratifica el defecto pronunciado en audiencia contra la parte demandada, por falta de comparecer, no obstante emplazamiento legal; **Segundo:** Declara la rescisión del contrato de compraventa suscrito entre los señores Manuel Lorenzo Muñoz Muñoz y Nidia Mercedes Bernal Ureña de Sierra, en fecha 6 de julio del 2000; **Tercero:** Condena a la señora Nidia Mercedes Bernal Ureña de Sierra, al pago de la Suma de quinientos mil pesos oro (sic) (RD\$500,000.00), a favor del señor Manuel Lorenzo Muñoz Muñoz, como justa reparación por daños y perjuicios; **Cuarto:** Ordena el desalojo de la señora Nidia Mercedes Bernal Ureña de Sierra y/o de cualquier ocupante a cualquier título del siguiente inmueble: ‘Una porción de 11.5 tareas, dentro de la Parcela No. 8, del Distrito Catastral No. 5, del municipio y provincia de Santiago, con todas sus mejoras’; **Quinto:** Condena a la señora Nidia Mercedes Bernal Ureña de Sierra, al pago de las costas del proceso, con distracción de las mismas en provecho de las Licdas. Aleida Muñoz T. de Lantigua y Zoila Emilia Brito, abogadas que afirman estarlas avanzando; **Sexto:** Comisiona al ministerial Éldo Armando Guzmán Deschamps, alguacil de estrados de este tribunal, para la notificación de la presente sentencia”; b) no conforme con dicha decisión Nidia Mercedes Bernal Ureña interpuso formal recurso de apelación contra la sentencia antes indicada, mediante acto núm. 734-9-2004, de fecha 22 de septiembre de 2004, instrumentado por el ministerial Isidro Román, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia civil núm. 00121-2005, de fecha 24 de mayo de 2005, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** En cuanto al medio de inadmisión planteado por la recurrente fundado en el incumplimiento de los artículos 55 de la Ley 317 del 19 de Junio de 1968 y 12 de la Ley 18-88, del 5 de Febrero de 1999, DECLARA inaplicables dichos textos legales, por ser contrarios a la Constitución de la República y normas equivalentes; **SEGUNDO:** ACOGE por justa y fundada, la excepción de nulidad planteada por la parte recurrente, con relación al acto contentivo de la notificación de la sentencia y que se describe en el cuerpo de esta sentencia, y DECLARA nulo de nulidad absoluta, y sin efecto jurídico alguno el acto en cuestión, por violar el derecho de defensa de la recurrente; **TERCERO:** RECHAZA por improcedente e infundado el medio de inadmisión del recurso de apelación, planteado por la parte recurrida, fundada en que el mismo fue ejercido tardíamente; **CUARTO:** DECLARA regular y válido en la forma, el recurso de apelación interpuesto por la señora NIDIA MERCEDES BERNAL UREÑA, contra la sentencia civil No. 443, dictada en fecha Once (11) del mes de Mayo del Dos Mil Cuatro (2004), por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en provecho del señor MANUEL LORENZO MUÑOZ MUÑOZ, por haber sido ejercido conforme a las formalidades y plazos procesales vigentes; **QUINTO:** En cuanto al fondo se ACOGE, parcialmente el recurso de apelación y el tribunal actuando por propia autoridad y contrario imperio MODIFICA la sentencia recurrida en los aspectos siguientes para que disponga: a) Al declarar la rescisión o resolución del contrato, ORDENA a la recurrente y compradora la restitución a favor del recurrido y vendedor, del inmueble objeto de la venta, o sea 11.5 tareas de tierras, dentro de la parcela No. 8, del Distrito Catastral No. 5, del municipio de Santiago, y el recurrido y vendedor, restituir a la recurrente y compradora, la parte del precio pagado, o sea la suma de OCHOCIENTOS CUARENTINUEVE (sic) MIL TREINTITRÉS PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS (RD\$849,033.50), b) MODIFICA el ordinal tercero de la sentencia recurrida para que disponga; CONDENA a la señora NIDIA MERCEDES BERNAL UREÑA, a pagar al señor MANUEL LORENZO MUÑOZ MUÑOZ, los daños y

perjuicios consistentes en los intereses legales sobre el saldo insoluto del precio, o sea sobre la suma de OCHOCIENTOS CUARENTINUEVE (sic) MIL TREINTITRÉS PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS (RD\$849,033.50); calculado a la tasa establecida por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA DOMINICANA, al día del pronunciamiento de la sentencia definitiva y computados desde la demanda en justicia y hasta la ejecución total de la sentencia; c) CONFIRMA en los demás aspectos, la sentencia recurrida; SEXTO: COMPENSA las costas por haber sucumbido recíprocamente ambas partes en sus respectivas pretensiones”;

Considerando, que la parte recurrente propone en su memorial, los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Falta de motivos. Desnaturalización de los hechos. Violación de los artículos 141 y 142 del Código de Procedimiento Civil; **Segundo Medio:** Mala aplicación del derecho, falta de base legal, exceso de poder por la errada interpretación de los artículos 1134 y 1135 del Código de Procedimiento Civil (sic) y los artículos 1655, 1656 y 1148 del Código Civil Dominicano”;

Considerando, que en el desarrollo de un primer aspecto de su primer medio de casación, la parte recurrente aduce que la corte *a qua* incurrió en el vicio de desnaturalización de los hechos de la causa, toda vez que estableció que el deslinde de la porción de terreno vendida había sido realizado;

Considerando, que antes de ponderar el recurso de que se trata, es preciso valorar los siguientes elementos fácticos que se derivan del fallo impugnado: a) en fecha 6 de julio de 2000, Manuel Lorenzo Muñoz Muñoz vendió a Nidia Mercedes Bernal Ureña de Sierra, autorizada por su esposo, Manuel Leonardo Sierra, una porción de terreno de 11.5 tareas dentro del ámbito de la parcela núm. 8, del Distrito Catastral núm. 5, del municipio y provincia de Santiago, Las Charcas, con todas sus mejoras; b) al momento de la firma del referido contrato, la compradora Nidia Mercedes Bernal Ureña de Sierra realizó el pago de la suma de RD\$849,033.50, que representaba el 50% del precio del inmueble y se comprometió a pagar el 50% restante en el término de seis (6) meses a partir de la fecha del contrato, período en que se realizaría el deslinde de la porción de terreno objeto de la venta; c) en fechas 8 de agosto de 2001, 12 de abril de 2002, 1 de julio de 2002 y 5 de febrero de 2003, Manuel Lorenzo Muñoz Muñoz notificó intimaciones de pago de la suma adeudada más los intereses pactados en el contrato de venta; d) en vista de que Nidia Mercedes Bernal Ureña de Sierra no obtemperó al pago de la suma requerida, Manuel Lorenzo Muñoz Muñoz, mediante acto de fecha 20 de marzo de 2003, interpuso formal demanda en resolución de contrato de venta y reparación de daños y perjuicios contra la compradora; demanda que fue acogida por el tribunal *a quo*, el que declaró la rescisión del contrato, condenó a la compradora al pago de RD\$500,000.00, y ordenó el desalojo del inmueble vendido; e) inconforme con esa decisión, Nidia Mercedes Bernal Ureña de Sierra interpuso formal recurso de apelación, recurso que fue acogido parcialmente por la corte *a qua*, mediante la sentencia ahora impugnada en casación;

Considerando, que en cuanto al aspecto que ahora es ponderado, la corte *a qua* fundamentó su decisión en los motivos que a continuación se transcriben: “...El hecho del deslinde realizado, no es discutido entre las partes, por lo que el tribunal lo establece como un hecho realizado, admitido y no controvertido entre las partes, así como el plazo de su realización”;

Considerando, que el presente proceso se trató de una demanda en resolución de contrato y reparación de daños y perjuicios, fundamentada en que la parte compradora, hoy recurrente en casación, no había saldado el precio de venta, no obstante haberse agotado el plazo a esos fines; que de la revisión de la sentencia impugnada y de los documentos que fueron vistos por la corte en ocasión del recurso de apelación del que se encontró apoderada, esta sala verifica que efectivamente, Nidia Mercedes Bernal Ureña de Sierra se comprometió a realizar el pago del 50% restante del precio del inmueble al término de seis (6) meses a partir de la fecha del contrato, período en que se realizaría el deslinde del inmueble objeto de la venta;

Considerando, que la alzada dio por establecido el hecho de la realización del deslinde, en razón de que ninguna de las partes hizo referencia a esto y, especialmente, porque la compradora, hoy recurrente en casación, no indicó ante la jurisdicción de fondo que había esquivado su obligación de pago por no haberse realizado el deslinde del inmueble por ella comprado; que en efecto, ha sido juzgado por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, que cuando los actos o hechos alegados por una de las partes no son contestados por la

contraparte, los jueces de fondo deben considerarlos como probados; sin embargo, esto no ocurre así cuando se trata de un hecho que no ha sido alegado por ninguna de las partes y cuya valoración puede ser realizada por la jurisdicción de fondo de la ponderación de los documentos aportados al expediente de la causa;

Considerando, que según consta en la sentencia impugnada, a la alzada le fue depositada “fotocopia corroborada por el contrato y por la sentencia recurrida, de la carta constancia del Certificado de Título No. 184, duplicado del dueño, expedido por el Registro de Títulos de Santiago, en fecha 4 de febrero de 1988, al señor MANUEL LORENZO MUÑOZ MUÑOZ, relativo a la parcela No. 8, del Distrito Catastral No. 5, del municipio y provincia de Santiago, sitio de Las Charcas”; documento que también fue aportado por la parte recurrente ante la Secretaría de esta Suprema Corte de Justicia;

Considerando, que de conformidad con la Ley núm. 1542 de 1947, sobre Registro de Tierras, la constancia anotada, cuya expedición ha sido prohibida por la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, constituía un documento que certificaba el derecho de propiedad de una persona física o jurídica sobre una porción de un solar o una parcela, sin individualizar o determinar la ubicación ni los límites de dicha porción; que por el contrario, el certificado de título acredita la existencia del derecho de propiedad del titular, con la indicación de sus elementos esenciales, tales como su correcta individualización y ubicación, determinada en la actualidad por una designación posicional y, al momento de interposición de la demanda primigenia, mediante una designación catastral individualizada, con la indicación de los límites del solar o parcela perteneciente al titular; que en vista de que el deslinde consiste en aquel procedimiento mediante el que se ubica, determina e individualiza el derecho amparado en una constancia anotada, al ser realizado este procedimiento, tanto de conformidad con la otrora Ley núm. 1542-47, por ante el Tribunal de Tierras, como de conformidad con la Ley núm. 108-05, por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del departamento correspondiente, el resultado del deslinde es la expedición, por parte del Registrador de Títulos competente, de un Certificado de Título que ampara la parcela con una nueva designación catastral o posicional;

Considerando, que como corolario de lo anterior, en vista que ante la alzada fue depositada la constancia anotada que amparaba el derecho de propiedad de Manuel Lorenzo Muñoz Muñoz, no podía determinarse que el deslinde haya sido realizado; de manera que, tal y como lo argumenta la parte recurrente en casación, dicha corte incurrió en desnaturalización de ese hecho que resultaba fundamental para determinar la exigibilidad de la obligación de pago de la parte hoy recurrente, compradora de la porción de terreno objeto del contrato de venta cuya resolución fue pretendida; que por consiguiente, procede casar la sentencia impugnada;

Considerando, que el artículo 65, numeral 3) de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, prevé que: “Las costas podrán ser compensadas: (...) 3) Cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces”;

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 00121-2005, dictada en fecha 24 de mayo de 2005, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, cuyo fallo ha sido transcrito anteriormente, y envía el asunto por ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Compensa las costas procesales.

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 30 de mayo de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena. Cristiana A. Rosario, 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.

