
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santiago, del 20 de febrero de 2008.

Materia: Civil.

Recurrente: José Agustín Rodríguez Peralta.

Abogado: Lic. Juan Antonio Pérez.

Recurrido: José Antonio Reyes Polanco.

Abogado: Dr. Filiberto C. López P.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 29 de junio 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 José Agustín Rodríguez Peralta, dominicano, mayor de edad, soltero, empleado privado, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 032-0001865-7, domiciliado y residente en la calle E, núm. 17, Reparto Oquet, de la ciudad de Santiago de los Caballeros, contra la sentencia civil núm. 00059-2008, de fecha 20 de febrero de 2008, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, 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. Juan Antonio Pérez, abogado de la parte recurrente, José Agustín Rodríguez Peralta;

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 11 de junio de 2008, suscrito por el Lcdo. Juan Antonio Pérez Mencía, abogado de la parte recurrente, José Agustín Rodríguez Peralta, 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 10 de julio de 2008, suscrito por el Dr. Filiberto C. López P., abogado de la parte recurrida, José Antonio Reyes Polanco;

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 31 de marzo de 2010, estando presentes los magistrados Rafael Luciano

Pichardo, presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 11 de junio 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, 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 ejecución de contrato, garantía y reparación de daños y perjuicios interpuesta por José Agustín Rodríguez Peralta, contra José Antonio Reyes Polanco, la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, dictó el 1 de septiembre de 2006, la sentencia civil núm. 1560, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **"PRIMERO:** Ratifica el defecto pronunciado en audiencia, contra la parte demandada, JOSÉ ANTONIO REYES POLANCO, por no comparecer, no obstante emplazamiento legal; **SEGUNDO:** Declara regular y válida en cuanto a la forma, la demanda en ejecución de contrato, demanda en garantía y daños y perjuicios, incoada a requerimiento de JOSÉ AGUSTÍN RODRÍGUEZ PERALTA, contra JOSÉ ANTONIO REYES POLANCO, por haber sido intentada de acuerdo a las normas procesales vigentes; **TERCERO:** Ordena a la parte demandada, JOSÉ ANTONIO REYES POLANCO, restituir en provecho de la parte demandante, JOSÉ AGUSTÍN RODRÍGUEZ PERALTA, la suma de UN MILLÓN SETECIENTOS MIL PESOS ORO (sic) (RD\$1,700,000.00), por concepto de valor recibido por el demandante como dación en pago por el demandado, sobre sus derechos dentro de la parcela 346, del Distrito Catastral No. 4 del municipio de Tamboril, o sea una porción de terreno de 185 metros cuadrados, con sus mejoras consistentes en un edificio de dos plantas, de cuatro estudios y un local comercial, ubicado en el Barrio Carlos Díaz del municipio de Tamboril, por este haber sufrido una evicción total por el hecho de un tercero; **CUARTO:** Rechaza la reclamación de daños y perjuicios, solicitada por la demandante contra la demandada por los motivos expuestos; **QUINTO:** Condena a la parte demandada al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los licenciados Juan Antonio Pérez Mencía e Icelsa Collado Hallas (sic), abogados que afirman estarlas avanzando en su mayor parte; **SEXTO:** Comisiona al ministerial Abdiel José Álvarez, de estrados de este tribunal para la notificación de esta sentencia"; b) no conformes con dicha decisión interpusieron formales recursos de apelación contra la sentencia antes indicada, de manera principal, José Antonio Reyes Polanco, mediante el acto núm. 437-06, de fecha 29 de noviembre de 2006, instrumentado por el ministerial Leonardo Radhamés López, alguacil de estrados del Juzgado de Paz de la Tercera Circunscripción del Distrito Judicial de Santiago, y de manera incidental, José Agustín Rodríguez Peralta, siendo resueltos dichos recursos mediante la sentencia civil núm. 00059-2008, de fecha 20 de febrero de 2008, 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:** *ACOGE en cuanto a la forma, el recurso de apelación principal, interpuesto por el señor JOSÉ ANTONIO REYES POLANCO, y el recurso de apelación incidental, interpuesto por el señor JOSÉ AGUSTÍN RODRÍGUEZ PERALTA, contra la sentencia civil No. 1560, dictada en fecha primero (1°) del mes de septiembre del dos mil seis (2006), por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago;* **SEGUNDO:** *RECHAZA en cuanto al fondo, el recurso de apelación incidental, por improcedente e infundado;* **TERCERO:** *ACOGE en cuanto al fondo, el recurso de apelación principal y en consecuencia esta Corte actuando por propia autoridad y contrario imperio REVOCA la sentencia recurrida en todas sus partes y RECHAZA la demanda introductiva de instancia por las razones expuestas en la presente decisión;* **CUARTO:** *CONDENA a la parte recurrida al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción en provecho del DR. FILIBERTO C. LÓPEZ P., abogado que afirma haberlas avanzado en su mayor parte";*

Considerando, que la parte recurrente propone en su memorial, los siguientes medios de casación: **"Primer Medio:** Errónea interpretación de los artículos 1625, 1628, 1629, 1641, 1643, 1644, 1650 y 1654 del Código Civil Dominicano; **Segundo Medio:** Errónea interpretación de los artículos 1134, 1382 y 1383 del Código Civil

Dominicano; **Tercer Medio:** Errónea interpretación de los hechos”;

Considerando, que en el desarrollo de sus medios de casación, reunidos para su conocimiento por estar estrechamente vinculados, la parte recurrente alega que contrario a lo indicado por la corte *a qua*, el dador en pago, José Antonio Reyes Polanco, le debe garantía, ya que aún cuando el Registro de Títulos expidió una certificación haciendo constar que no existe gravamen, se trataba de una carga oculta desconocida por él hasta el momento en que fue desalojado; que asimismo, fue desconocido por la corte que el hoy recurrente ha sufrido daños morales y materiales, de consecuencias incalculables, ya que fue desalojado de un inmueble adquirido de buena fe y el anterior propietario le adeuda la suma pagada por dicho inmueble, lo que le hace merecedor de una justa indemnización, por encontrarse reunidos los elementos constitutivos de la responsabilidad civil; que además, el vendedor sabía lo que envolvía la operación, por lo que existe mala fe de su parte;

Considerando, que previo al conocimiento del recurso de casación de que se trata, es oportuno precisar los siguientes elementos fácticos que se derivan del fallo impugnado: a) mediante acto de fecha 28 de enero de 2005, José Agustín Rodríguez Peralta, vendió a José Antonio Reyes Polanco varios inmuebles, por la suma de RD\$6,000,000.00, monto que sería pagado en parte, mediante un inmueble que sería recibido en dación como pago de la suma de RD\$1,700,000.00; b) la transferencia del inmueble dado en pago fue inscrita por ante el Registro de Títulos de Santiago en fecha 21 de febrero de 2005, según consta en el duplicado del dueño de la Constancia Anotada en el Certificado de Título núm. 83 (L47F250), inmueble que se encontraba libre de cargas y gravámenes; c) el vendedor, nuevo propietario del inmueble dado en pago, fue desalojado de dicho bien, por la Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples por Distritos Nuestra Señora de la Altagracia, Inc., en virtud de haber resultado adjudicataria dicha entidad en un proceso de embargo inmobiliario seguido contra Héctor Rafael Estrella, según sentencia de fecha 28 de enero de 2003; d) en atención al desalojo ejecutado en su perjuicio, José Agustín Rodríguez Peralta interpuso formal demanda en ejecución de contrato, garantía y reparación de daños y perjuicios, contra José Antonio Reyes Polanco, pretendiendo el valor fijado por el inmueble dado en pago, así como el pago de una indemnización por el perjuicio ocasionado; e) el tribunal de primer grado acogió la indicada demanda, ordenando la restitución, a favor del vendedor, de la suma de RD\$1,700,000.00, por concepto del valor recibido como dación en pago; f) ante su inconformidad con esa decisión, fue interpuesto un recurso de apelación principal por José Antonio Reyes Polanco, pretendiendo la revocación total de la sentencia apelada, y un recurso de apelación incidental por José Agustín Rodríguez Peralta, pretendiendo la fijación de una indemnización por los daños y perjuicios a él ocasionados; g) la corte *a qua*, mediante la sentencia impugnada en casación, rechazó el recurso de apelación incidental y acogió el recurso de apelación principal y por consiguiente, revocó la sentencia de primer grado y rechazó la demanda primigenia;

Considerando, que la corte *a qua* fundamentó su decisión de revocación de la sentencia apelada y rechazo de la demanda primigenia en los motivos que a continuación se transcriben:

“que conforme al artículo 1583 del Código Civil (...), que en el caso que nos ocupa, la cosa fue entregada y pagada en la forma que las partes acordaron y que fue señalado (sic) anteriormente; que las partes han convenido la forma de pago, y todas las modalidades por medio del acuerdo que suscribieron; que por demás en el caso de la especie el comprador JOSÉ ANTONIO REYES POLANCO, [ha] entregado la cosa que es la dación en pago ofrecida consistente en la porción de terreno de 185 metros, con sus mejoras amparado por el certificado de títulos (sic) No. 83, al vendedor señor JOSÉ AGUSTÍN RODRÍGUEZ PERALTA, libre de cargas y gravámenes según certificado expedido por el Registro de Títulos, que es el organismo competente para expedir certificaciones de esa naturaleza, lo que significa que en materia de terreno registrado no hay cargas ocultas y el comprador cuando realizó la dación en pago a favor del vendedor; se entiende que lo hizo de buena fe y no se evidencia mala fe en su actuación; que por lo antes expuesto mal podría el señor José Agustín Rodríguez Peralta, pretender obtener una indemnización a su favor, por el hecho de que un tercero se adjudique una propiedad que no le pertenece, como es el caso de la cooperativa mencionada, es una falta de otro; no del comprador que hizo una dación en pago a favor del vendedor de una propiedad amparada con certificado de títulos (sic) y con todas sus garantías de derecho; que por lo antes expuesto es evidente que el juez *a quo* juzgó mal cuando condenó al señor JOSÉ ANTONIO REYES POLANCO, a restituir en provecho del señor JOSÉ AGUSTÍN RODRÍGUEZ PERALTA, la suma de

RD\$1,700,000.00, de pesos, por concepto de valor recibido por el demandante como dación en pago por el demandado sobre los derechos antes mencionados, en primer lugar porque no hay evicción en terreno registrado; en segundo lugar porque no puede haber tal restitución si no se ha demandado la rescisión del contrato entre las partes, en tercer lugar porque es imposible que por el hecho de un tercero realizar un proceso de adjudicación que afectó un inmueble que es propiedad de otra persona pueda reclamar restitución alguna por el hecho de otro y por consecuencia es imposible además condenar a daños y perjuicios a una persona por el hecho de otro; que en lo relativo al recurso incidental, en cuanto a que se condene a la parte recurrente principal al pago de una indemnización este tribunal establece que es improcedente, por lo antes expuesto”;

Considerando, que en esencia, la hoy parte recurrente pretendía ante la jurisdicción de fondo, que fuera ordenado el pago de la suma de RD\$1,700,000.00, pactada como parte del precio de venta del inmueble por él vendido, en atención a que el inmueble dado con objeto de extinguir esa parte del precio había sido expropiado mediante un procedimiento de desalojo seguido por la Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples por Distritos, Nuestra Señora de la Altagracia, Inc., fundamentado en que dicha entidad había resultado adjudicataria del inmueble en el procedimiento de embargo seguido contra Héctor Rafael Estrella; que dichos argumentos fueron desestimados por la alzada, fundamentada en que al momento de ejecutar el desalojo, el inmueble dado en pago había sido transferido a favor del nuevo propietario (hoy recurrente) y se había certificado que el mismo se encontraba libre de cargas y gravámenes; de manera que el hecho de un tercero ajeno a la relación contractual no podía generar, por parte del dador en pago, una indemnización de daños y perjuicios;

Considerando, que la doctrina y jurisprudencia francesa han reconocido la dación en pago como una novación de la obligación por cambio de objeto; sin embargo, también se ha establecido su semejanza con la figura de la venta, en razón de que el dador en pago tiene la obligación de entregar el inmueble en las condiciones que han sido acordadas con el nuevo propietario; que en ese tenor, tal y como lo alega la parte recurrente en casación, el dador en pago debe garantizar al nuevo adquirente el disfrute de su derecho de propiedad sin ningún tipo de turbación, al igual que debe garantía por los defectos ocultos o sus vicios redhibitorios, tal y como lo prevén el artículo 1625 y siguientes del Código Civil; que esta garantía, contrario a lo indicado por la alzada, no solo es debida cuando el bien inmueble se trata de un bien no registrado, pues aún cuando nuestra normativa vigente hace referencia a la garantía por las cargas que son desconocidas por el nuevo adquirente al momento de pactar el acuerdo y que, como en la especie, pueden perjudicar su permanencia en el inmueble, también puede presentarse la turbación cuando la parte que ha transmitido el derecho de propiedad defraudando al nuevo adquirente, perjudica así su derecho de propiedad debidamente registrado;

Considerando, que no obstante lo anterior, en lo que se refiere a las cargas que pesan sobre el inmueble registrado, el artículo 174 de la Ley núm. 1542-47, sobre Registro de Tierras, aplicable al presente caso en virtud del principio de la irretroactividad de la norma, preveía que: “En los terrenos registrados de conformidad con esta Ley no habrá hipotecas ocultas: en consecuencia, toda persona a cuyo favor se hubiere expedido un Certificado de Título, sea en virtud de un Decreto de Registro, sea de una Resolución del Tribunal Superior de Tierras, sea en ejecución de un acto traslativo de propiedad realizado a título oneroso y de buena fe, retendrá dicho terreno libre de las cargas y gravámenes que no figuren en el Certificado, excepto los que a continuación se especifican: 1o. Cualquier carretera o camino público que establezca la ley cuando el Certificado no indique las colindancias de éstos; 2o. Todos los derechos y servidumbres que existan o se adquirieren de acuerdo con las leyes de Aguas y Minas; y todos los derechos y servidumbres que existan o se adquirieren en favor de las empresas de servicio público, autónomas del Estado”; que en ese orden de ideas, cuando el inmueble dado en pago se trata de un inmueble registrado, las cargas o gravámenes que no consten inscritas en el libro correspondiente, se consideran como no existentes, por carecer de oponibilidad *erga omnes*;

Considerando, que ante la jurisdicción de fondo fueron aportados el duplicado del dueño del certificado de título núm. 83, y una certificación del estado jurídico del inmueble objeto del litigio expedida el 7 de junio de 2005, documentos en los que se hace constar que dicho inmueble fue registrado a favor del hoy recurrente, José Agustín Rodríguez Peralta, en fecha 3 de febrero de 2005, y que a la fecha de expedición de la certificación, no había sido registrado sobre dicho inmueble ningún gravamen; de manera que, contrario a lo alegado por la parte recurrente

en casación, el dador en pago, hoy recurrido, no incurrió en mala fe al haberle alegadamente ocultado la existencia de una carga a favor de la Cooperativa que ejecutó el desalojo, en razón de que el Registro de Títulos, órgano autorizado para certificar el estado jurídico de los inmuebles registrados, indicó que el inmueble se encontraba libre de dichas cargas;

Considerando, que de los hechos comprobados por la alzada, se verifica que ciertamente la parte hoy recurrente ha sufrido un perjuicio derivado de la ejecución de un desalojo en su contra, sustentado en una sentencia de adjudicación de fecha anterior al acuerdo firmado por las partes que declaró a la embargante como adjudicataria de unos inmuebles distintos del adquirido por el hoy recurrente, propiedad de Héctor Rafael Estrella; que sin embargo, tal y como lo indicó la alzada, la persona en perjuicio de quien se siguió el procedimiento de embargo inmobiliario resultó ser un tercero ajeno al acuerdo que dio origen al derecho de propiedad del hoy recurrente; de manera que no correspondía al dador en pago la garantía pretendida, pues la afectación que limita que el titular goce en su totalidad del derecho de propiedad sobre el inmueble, se trata de un hecho del que es ajeno el hoy recurrido en casación y cuya reclamación debe ser dirigida directamente contra la parte que ha ocasionado el perjuicio; que a esto se suma que esta Corte de Casación ha juzgado que la garantía por evicción por el hecho de un tercero siempre procederá cuando se demuestre que la turbación ocasionada por el tercero se deriva de un derecho frente al vendedor, en este caso, dador en pago, cuestión que no fue demostrada ante la jurisdicción de fondo;

Considerando, que de conformidad con lo anterior, a juicio de esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, la alzada actuó correctamente al revocar la sentencia apelada y rechazar la demanda primigenia, por cuanto no puede ser ordenado el pago de la suma que ya ha sido pagada mediante una dación debidamente ejecutada ante el órgano correspondiente, lo que equivale a la entrega del inmueble y principalmente, en razón de que el perjuicio ocasionado no puede serle imputado a la parte hoy recurrida en casación, por haber sido generado por el hecho de un tercero;

Considerando, que en definitiva, una revisión de la sentencia impugnada permite determinar que la corte *a qua* ponderó debidamente los hechos y circunstancias de la causa, dándoles su verdadero sentido y alcance, proporcionando de esta manera motivos precisos, suficientes y congruentes que justifican su fallo; que en esas condiciones, es obvio que la sentencia impugnada, contrario a lo alegado por el recurrente, ofrece los elementos de hecho y derecho necesarios para que la Suprema Corte de Justicia, ejerciendo su poder de control, pueda decidir si la ley ha sido bien o mal aplicada; por consiguiente, los medios analizados deben ser desestimados y con ello, el presente recurso de casación;

Considerando, que toda parte que sucumbe en justicia debe ser condenada al pago de las costas del procedimiento.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación incoado por José Agustín Rodríguez Peralta, contra la sentencia civil núm. 00059-2008, dictada en fecha 20 de febrero de 2008, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas procesales, distrayéndolas a favor del Dr. Filiberto C. López P., abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

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 29 de junio de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, José Alberto Cruceta Almánzar y Manuel Alexis Read Ortiz. 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.