
Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 15 de mayo de 2007.

Materia: Civil.

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

Abogados: Licdos. Santo Castillo Vioria y José La Paz Lantigua.

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

Abogado: Lic. Samuel Pérez.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Casa.

Audiencia pública del 31 de agosto 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 la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, institución regida y organizada de conformidad con las disposiciones de la Ley núm. 5897 de fecha 14 de mayo de 1962, y sus modificaciones, con su domicilio social y principal establecimiento sito en la calle Castillo esquina calle San Francisco núm. 50, edificio ADAP de la ciudad de San Francisco de Macorís, provincia Duarte, debidamente representada por su director y gerente general, Danilo Francisco Antonio Polanco H., dominicano, mayor de edad, casado, funcionario bancario, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 056-0098880-1, domiciliado y residente en la ciudad de San Francisco de Macorís, contra la sentencia civil núm. 221, de fecha 15 de mayo de 2007, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, 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. Santo Castillo Vioria, por sí y por el Lcdo. José La Paz Lantigua, abogados de la parte recurrente, Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lcdo. Samuel Pérez, abogado de la parte recurrida, Juan Carlos García Pérez y Dahirys de los Ángeles Hernández Muñoz;

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 julio de 2007, suscrito por los Lcdos. Santo Castillo Vioria y José La Paz Lantigua, abogados de la parte recurrente, Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, 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 25 de julio de 2007, suscrito por el Lcdo. Manuel de Jesús Pérez, abogado de la parte recurrida, Juan Carlos García Pérez y Dahirys de los Ángeles Hernández 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 7 de mayo de 2008, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Margarita A. Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 20 de agosto 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 Blas Rafael Fernández Gómez, 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, revelan que: a) con motivo de la demanda en nulidad de oposición y reparación de daños y perjuicios incoada por Juan Carlos García Pérez y Dahirys de los Ángeles Hernández Muñoz, contra la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 17 de octubre de 2006, la sentencia civil núm. 706, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** SE RECHAZAN los incidentes planteados por la parte demandada, por los motivos ut supra indicados; **SEGUNDO:** SE DECLARA regular y válida en cuanto a la forma la Demanda en Nulidad de Oposición y Reparación de Daños y Perjuicios interpuesta por los señores JUAN CARLOS GARCÍA PÉREZ Y DAHIRYS DE LOS ÁNGELES HERNÁNDEZ MUÑOZ en contra de LA ASOCIACIÓN (sic) DE AHORROS Y PRÉSTAMOS PARA LA VIVIENDA, y en cuanto al fondo SE ACOGEN en parte las conclusiones de los demandantes por ser justas y reposar en prueba legal; **TERCERO:** SE DECLARA NULO el acto marcado con el No. 070-05 de fecha 22 de enero del año 2005, instrumentado por el ministerial Abraham Emilio Cordero, Alguacil Ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por los motivos expuestos, y en consecuencia SE AUTORIZA al inquilino, Señor FRANCISCO ALBERTO SÁNCHEZ, a pagar en manos de los demandantes señores JUAN CARLOS GARCÍA PÉREZ Y DAHIRIS (sic) DE LOS ÁNGELES HERNÁNDEZ MUÑOZ el producto de los alquileres retenidos como consecuencia de dicha oposición, correspondientes al inmueble alquilado; **CUARTO:** SE CONDENA a la ASOCIACIÓN (sic) DE AHORROS Y PRÉSTAMOS PARA LA VIVIENDA, al pago de una indemnización a favor de los demandantes señores, JUAN CARLOS GARCÍA PÉREZ Y DAHIRIS (sic) DE LOS ÁNGELES HERNÁNDEZ MUÑOZ por la suma de QUINIENTOS MIL PESOS ORO DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$5,000,000.00), como justa reparación por los daños y perjuicios morales y materiales que les fueron causados, por los motivos antes expuestos; **QUINTO:** SE CONDENA a la ASOCIACIÓN DE AHORROS Y PRÉSTAMOS PARA LA VIVIENDA, al pago de las costas del procedimiento, distrayéndolas a favor del LIC. MANUEL DE JESÚS PÉREZ, por afirmar haberlas avanzado en su totalidad” (sic); b) no conformes con dicha decisión, interpusieron formales recursos de apelación, de manera principal la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, mediante acto núm. 912-2006, de fecha 10 de noviembre de 2006, instrumentado por el ministerial Abraham Emilio Cordero, alguacil ordinario de la Cuarta Sala Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, y de manera incidental Juan Carlos García Pérez y Dahirys de los Ángeles Hernández Muñoz, mediante acto núm. 57-2007, de fecha 18 de enero de 2007, instrumentado por el ministerial José Miguel Lugo Adames, alguacil de estrados del Primer Tribunal Colegiado del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en ocasión de los cuales la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, dictó el 15 de mayo de 2007, la sentencia civil núm. 221, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** Declara buenos y válidos en cuanto a la forma

los recursos de apelación interpuestos por LA ASOCIACIÓN DUARTE DE AHORROS Y PRÉSTAMOS PARA LA VIVIENDA y por los señores JUAN CARLOS GARCÍA MUÑOZ (sic) y DAHIRYS DE LOS ÁNGELES HERNÁNDEZ MUÑOZ, contra la sentencia No. 706 relativa al expediente no. 038-2006-00234 dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Quinta Sala, por haber sido intentado conforme a las normas procesales que rigen la materia; **SEGUNDO:** RECHAZA en cuanto al fondo, los recursos de apelación descritos anteriormente, y en consecuencia Confirma la sentencia recurrida, por los motivos antes indicados; **TERCERO:** Compensa las costas del procedimiento por haber ambas partes sucumbido en sus respectivos recursos”;

Considerando, que la parte recurrente en su memorial de casación propone los medios siguientes: “**Primer Medio:** Violación del artículo 59 del Código de Procedimiento Civil; **Segundo:** Omisión de estatuir al medio de inadmisión planteado formalmente por la recurrente, por ante el tribunal *a quo*; **Tercer Medio:** Violación del artículo 1315 del Código Civil; **Cuarto Medio:** Violación de los artículos 170, 173, 185 y 192 de la Ley núm. 1542 del 7 de noviembre del año 1947 y sus modificaciones, sobre Registro de Tierras, vigente al momento de decidir; así como los principios II, V, 90, 91, de la Ley No. 108-05 del 23 de marzo del año 2005; 66, 67, 69 del Reglamento de la Jurisdicción Inmobiliaria del Registro de Títulos; **Quinto Medio:** Violación de los artículos 681, 682 y 685 del Código de Procedimiento Civil; **Sexto Medio:** Violación de los artículos 544, 545, 446 y 1599 del Código Civil y 47 de la Constitución de la República Dominicana; **Séptimo Medio:** Falsa aplicación del artículo 1146 del Código Civil; **Octavo Medio:** Falta de base legal, desnaturalización de los hechos y documentos e insuficiencia de motivos (artículo 141 del Código de Procedimiento Civil)”;

Considerando, que la parte recurrente en su tercer y octavo medios de casación, alega, en resumen, que la sentencia impugnada señala que el banco recurrente no probó que era el propietario de la casa litigiosa, y al juzgar de esta manera actuó en total desconocimiento del certificado de título del dueño expedido a su favor, respecto de la parcela núm. 151-B-1, del Distrito Catastral 6, del Distrito Nacional, que es donde se encuentra dicha casa; que tratándose de derechos registrados catastralmente, el tribunal solo estaba obligado a ponderar, el contenido del certificado de títulos (sic) o de algún contrato firmado por la parte recurrente, lo cual no ocurrió en este caso; que la sentencia impugnada no ha establecido que la parte recurrida tuviere algún derecho registrado en dicha propiedad ni de posible registro, sin embargo, el recurrente ha demostrado ser el propietario mediante la sentencia de adjudicación, el acto notarial de comprobación y el certificado de título; que en ninguno de sus considerandos decisorios, la sentencia recurrida saca consecuencias jurídicas del certificado de título a favor de la recurrente; que si el tribunal observa el supuesto contrato de fecha 16 de noviembre del año 2001, sin firma de las partes, ni aprobado, y el certificado de título expedido a favor de la exponente libre de toda anotación, comprobará que la sentencia contiene el vicio de falta de base legal, por desconocer el valor jurídico del certificado de título y ponderar un documento inexistente legalmente o de dudosa procedencia, puesto que la recurrida no tiene derecho registrado; que la sentencia recurrida le ha dado un alcance y sentido contrario al valor jurídico de los documentos depositados por la recurrente, como fueron la sentencia de adjudicación y el certificado de título expedido a su nombre, libre de cargas y anotaciones, sin embargo, dio valor jurídico a una situación fantasiosa y circunstancias de pura dubitación, especialmente que el banco no había probado ser el dueño de la casa, lo cual es contradictorio a la sentencia de adjudicación y al certificado de título expedido a favor del banco recurrente, por lo que procede la casación;

Considerando, que la corte *a qua* para fallar en el sentido en que lo hizo, juzgó en sus motivaciones lo siguiente: “a) que la apelante principal, Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, persigue con su acción que este tribunal revoque la decisión dictada por el primer juez, para que de esa manera pronuncie el rechazamiento de la demanda en nulidad de oposición y reparación de daños y perjuicios, incoada por los ahora apelados principales, señor Juan Carlos García Pérez y Dahirys de los Santos (sic) Hernández Muñoz; b) que la recurrente principal alega la regularidad de el acto de oposición a pago de alquileres, ya que el inmueble objeto del contrato de alquiler es de su propiedad, según certificado de título 2004-2886, expedido el Registrador de Títulos del Distrito Nacional; que ciertamente, en el expediente abierto a propósito del recurso que se trata está depositada una fotocopia del referido documento de propiedad, sin embargo, tal como aducen los apelantes incidentales, del mismo no se infiere que la casa No. 12 de la manzana A, correspondiente a la parcela 151-B-1, sea

propiedad de la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda; c) que es un hecho no controvertido entre las partes instanciadas, que el derecho de propiedad de la apelante principal respecto a la parcela 151-B-1, fue adquirido a través de una persecución inmobiliaria que culminó con una sentencia de adjudicación dictada por la Quinta Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la cual declaró adjudicataria a la referida institución financiera de las viviendas edificadas en la parcela No. 151-B-1, del Distrito Catastral No. 6, del Distrito Nacional, específicamente las mejoras edificadas en las manzanas B, C y D, no así la manzana A que es donde está edificada la casa alquilada respecto de la cual se ha hecho la oposición de pago; d) que la oposición pura y simple no debe ser confundida con el embargo retentivo u oposición, ya que la primera figura está reservada, por lo general, para la protección de derechos reclamados por algún co-propietario; que en tal sentido la apelante principal no ha probado que real y efectivamente sea la propietaria de la casa marcada con el número 12 de la manzana A, urbanización Florivic, para incoar oposición a pago de alquileres en manos del inquilino de la referida vivienda, señor Alberto Sánchez Read; e) que las apelantes incidentales persiguen con su acción que esta alzada aumente el monto de la indemnización reconocida en su sentencia por el primer tribunal, sin embargo, no obstante dicha parte probar haber recibido agravios morales con el depósito en el expediente de piezas que reflejan cesación en el cumplimiento de determinadas obligaciones a causa de la acción perpetrada por la apelante principal, esta corte estima que la suma reconocida por el juez *a quo* es racional y se ajusta a la magnitud de los daños que han recibido; que en atención a los motivos expuestos precedentemente, esta corte entiende que debe rechazar, en cuanto al fondo ambos recursos de apelación y en tal virtud confirmar la decisión rendida por el juez de primer grado”; concluye la cita del fallo atacado;

Considerando, que de la lectura de las motivaciones precedentemente transcritas, se infiere que la corte *a qua* confirmó la sentencia que había acogido la demanda en nulidad de oposición a pago de alquileres y reparación de daños y perjuicios interpuesta por los ahora recurridos, bajo el fundamento de que la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, no había demostrado ser “la propietaria de la casa marcada con el número 12 de la manzana A, urbanización Florivic, para incoar oposición a pago de alquileres en manos del inquilino de la referida vivienda, señor Francisco Alberto Sánchez Read”, puesto que dicha institución había sido declarada adjudicataria dentro de la parcela núm. 151-B-1, del Distrito Catastral núm. 6, del Distrito Nacional, únicamente respecto de “las mejoras edificadas en las manzanas B, C y D, no así la manzana A que es donde está edificada la casa alquilada respecto de la cual se ha hecho la oposición de pago”; que por tanto, juzgó la corte *a qua* que la actual recurrente no tenía derechos para oponerse a que el inquilino Francisco Alberto Sánchez Read pagara el alquiler a los ahora recurridos;

Considerando, que la desnaturalización de los hechos de la causa supone que a los hechos establecidos como verdaderos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance inherentes a su propia naturaleza; en ese sentido, 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 situaciones constatadas, son contrarias o no a las plasmadas en las documentaciones depositadas, siempre que esta situación sea invocada en un medio de casación de manera expresa por las partes, como ha ocurrido en la especie;

Considerando, que, a los fines de responder el medio de desnaturalización de los hechos denunciados, procede que esta Corte de Casación, en su facultad excepcional de ponderación de la prueba, se avoque a observar el certificado de título 2004-2886, expedido por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, que ampara el derecho de propiedad sobre la Parcela núm. 151-B-1, del Distrito Catastral 6, del Distrito Nacional; que de la simple observación del referido certificado de título se infiere, que si bien es cierto que la corte *a qua* entendió que el derecho de la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos había sido adquirido mediante sentencia de adjudicación dictada por la Quinta Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la cual declaró adjudicataria a dicha institución financiera de las viviendas edificadas en la parcela 151-B-1, del Distrito Catastral 6, del Distrito Nacional, específicamente las mejoras edificadas en las manzanas B, C y D, “no así la manzana A que es donde está edificada la casa alquilada respecto de la cual se ha hecho la oposición de pago”, no menos cierto es que también la recurrente depositó ante los jueces del fondo el certificado de título que

ampara el derecho sobre la totalidad de la parcela núm. No. 151-B-1, del Distrito Catastral 6, del Distrito Nacional, expedido a favor de la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, sin señalar el referido título que la parcela se encuentre dividida en porciones como A, B, C y D, sino que se observa que el derecho registrado es sobre la totalidad de esta; que la ponderación del alcance del certificado de título señalado, era determinante a los fines de juzgar si la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, tenía derechos sobre el inmueble alquilado por los ahora recurridos, puesto que la sentencia impugnada fue dada en el sentido de que procedía la condenación en daños y perjuicios contra la recurrente por haber realizado una oposición a pago de alquiler irregular y sin derecho alguno;

Considerando, que, en tal virtud, al no contener la sentencia impugnada una motivación suficiente respecto del alcance que tenía el certificado de título núm. 151-B-1, del Distrito Catastral 6, del Distrito Nacional, el cual amparaba derechos registrados sobre la totalidad de la parcela y no sobre solares específicos, a favor de la recurrente, tal como se ha visto, es evidente que ha incurrido en la desnaturalización del referido documento, al cual no ha dado su correcto sentido y alcance; que además, tampoco motivó suficientemente la alzada por cuáles razones entendía que los recurridos tenían derechos sobre el inmueble en cuestión para dar en arrendamiento el inmueble litigioso y a su vez demandar en levantamiento de oposición y daños y perjuicios, pues no se observa ponderación alguna del derecho de propiedad a favor de estos; en tal virtud, la sentencia impugnada adolece de los vicios de desnaturalización de documentos y motivación insuficiente que afecta su dispositivo, por lo que procede casar la sentencia impugnada por los medios examinados, sin necesidad de ponderar los demás medios propuestos;

Considerando, que cuando la sentencia es 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, las costas pueden ser compensadas, al tenor del numeral 3 del artículo 65 de la Ley 3726-53 del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 221, de fecha 15 de mayo de 2007, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Compensa las costas.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 31 de agosto de 2018, años 175º de la Independencia y 156º de la Restauración.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez 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.