SENTENCIA DEL 14 DE MARZO DE 2012, NÚM. 42

Sentencia impugnada:	Cámara Civil, Comercial y de Trabajo de la Corte de Apelación de Barahona, del 7 de noviembre de 2000.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Daysi Marina Melo Jiménez Vda. Lama.
Abogado:	Dr. Juan Esteban Olivero Féliz.
Recurridos:	Narciso Vargas Sena y compartes.
Abogados:	Dr. Julio E. González Díaz y Licda. Rosa Elba Lora.

SALA CIVIL y COMERCIAL

Casa

Audiencia pública del 14 de marzo de 2012.

Preside: Julio César Castaños Guzmán.

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 señora Daysi Marina Melo Jiménez Vda. Lama, dominicana, mayor de edad, viuda, comerciante, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 022-0002380-8, domiciliada y residente en la calle Duarte núm. 21 de la ciudad y municipio de Neyba, provincia Bahoruco, contra la sentencia marcada con el núm. 051 de fecha 7 de noviembre de 2000, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Barahona, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República, el cual termina así: "Que procede rechazar el recurso de casación interpuesto contra la sentencia civil No. 51 de fecha 7 de noviembre del año 2000, dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación de Barahona";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 20 de febrero de 2001, suscrito por el Dr. Juan Esteban Olivero Féliz, abogado de la parte recurrente, la señora Daysi Marina Melo Jiménez Vda. Lama, en el cual se invocan los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 22 de marzo de 2001, suscrito por el Dr. Julio E. González Díaz, abogado de las partes recurridas, Narciso Vargas Sena, Julio Zarzuela Sena, Gil Vargas Sena, Dominga Vargas Sena, Manuela Vargas Sena, Hortensia Vargas Sena, Célida Sena y Lupercia Sena;

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, las sentencias de la Corte Internacional de Derechos Humanos; la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1, 5, 20 y 65 de la Ley núm. 3726 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;

Visto el auto dictado el 7 de marzo de 2012, por el magistrado Julio César Castaños Guzmán, 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 Martha Olga García Santamaría, Víctor José Castellanos Estrella y Francisco Antonio Jerez Mena, jueces de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926 del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294 del 20 de mayo de 1940;

La CORTE, en audiencia pública del 13 de marzo de 2002, estando presentes los jueces Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Margarita A. Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la Secretaria, 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 lo siguiente: a) que con motivo de la demanda en nulidad de acto de venta incoada por los señores Narciso Vargas Sena, Julio Zarzuela Sena, Gil Vargas Sena, Manuela Sena, Hortensia Vargas Sena, Célida Sena y Lupercia Sena, contra la señora Daysi Marina Melo Vda. Lama, el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Bahoruco, dictó, el 3 de abril de 2000, la sentencia núm. 020, con el dispositivo siguiente, copiado textualmente: "**PRIMERO:** DECLARAR como al efecto DECLARAMOS regular y válida en cuanto a la forma la presente demanda en Nulidad de Acto de Venta y Daños y Perjuicios, incoada por los señores NARCISO VARGAS SENA, JULIO ZARZUELA SENA, GIL VARGAS SENA, DOMINGA VARGAS SENA, MANUELA SENA, HORTENSIA VARGAS SENA, CÉLIDA SENA Y LUPERCIA SENA, contra la señora MARINA MELO VIUDA LAMA, por haber sido hecha de acuerdo a la Ley; **SEGUNDO:** RECHAZAR como al efecto RECHAZAMOS, las conclusiones vertidas en la demanda por la Parte Demandante, por improcedentes, mal fundadas y carente de base legal. **TERCERO:** CONDENAR como al efecto CONDENAMOS, a la parte Demandante al pago de las costas del procedimiento con distracción de las mismas en provecho de los DRES. JULIO MEDINA PÉREZ y HÉCTOR RAFAEL PERDOMO MEDINA, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte"; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto por los señores Narciso Vargas Sena, Julio Zarzuela Sena, Gil Vargas Sena, Dominga Vargas Sena, Manuela Sena, Hortensia Vargas Sena, Célida Sena y Lupercia Sena, intervino la sentencia ahora impugnada, marcada con el núm. 051 de fecha 7 de noviembre de 2000, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Barahona, con el dispositivo que copiado textualmente dice así: "**PRIMERO:** Declara regular y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por los señores NARCISO VARGAS SENA, JULIO ZARZUELA SENA, GIL VARGAS SENA, DOMINGA VARGAS SENA, MANUELA SENA, HORTENSIA VARGAS SENA, CÉLIDA SENA Y LUPERCIA SENA, contra la sentencia civil, No. 020 de fecha 3 de Abril del año 2000, dictada por el juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Bahoruco. **SEGUNDO:** Declara nula la venta intervenida en fecha 24 de junio del año 1999 entre los señores REYNALDO VILLEGAS Y DAYSY MARINA MELO JIMÉNEZ VDA. LAMA, consignada en el acto bajo firma privada de esa misma fecha, legalizado por el DR. JULIO MEDINA PÉREZ, Notario Público de los del número del municipio de Bahoruco y en consecuencia revoca en todas sus partes la sentencia apelada. **TERCERO:** Rechaza las conclusiones de la parte recurrente en lo que respecta a los daños y perjuicios reclamados, por las razones expuestas. **CUARTO:** Compensa las costas entre las partes en litis por los motivos expuestos";

Considerando, que la parte recurrente, sostiene, en apoyo de su recurso, los siguientes medios de casación: "**Primer Medio:** Falta de base legal; **Segundo Medio:** Fallo extra petita; **Tercer Medio:**

Errónea exposición de motivos; **Cuarto Medio:** Desnaturalización de los hechos; **Quinto Medio:** Insuficiencia de motivos";

Considerando, que para una mejor comprensión del asunto, resulta útil señalar, que se trata de una demanda en nulidad de acto de venta y reparación de daños y perjuicios interpuesta por los señores Narciso Vargas Sena, Julio Zarzuela Sena, Gil Vargas Sena, Dominga Vargas Sena, Manuela Sena, Hortensia Vargas Sena, Célida Sena y Lupercia Sena, en contra de la señora Daysi Marina Melo viuda Lama, en relación a una "porción de terreno de aproximadamente 15 tareas de extensión superficial, ubicado en el sector Los Cocos de la ciudad de Neyba, dentro de las siguientes colindancias: Al Norte: Propiedad de la recurrente; Al Sur: Propiedad del Ing. Gerson Méndez Vargas; Al Este: Propiedad de Críspulo Perdomo Recio; y al Oeste: Carretera Neyba-Panzo, frente a la punta del cerro a la entrada de Monte Quemao", inmueble del cual los demandantes originales aducen ser propietarios, y que le corresponde por herencia de sus padres los señores Saturnino Vargas y Filomena Sena, por lo que solicitan la nulidad de un acto de venta del referido inmueble, intervenido entre el señor Reynaldo Villegas Romero, en calidad de vendedor, y la señora Daysi Marina Melo Jiménez Vda. Lama en calidad de compradora, en fecha 24 de junio de 1999 ;

Considerando, que la parte recurrente, en apoyo a sus medios de casación, señala que: "… que en la especie se trata de una litis sobre la propiedad de terrenos comuneros, sobre los cuales los demandantes han admitido que nunca han tenido posesión ni fomentado mejoras tangibles; que esta situación, comprobada por el tribunal civil de primer grado, la recurrente apoya sus derechos, no solamente en el acta de venta que le otorgó su causante Reynaldo Villegas Romero, sino además en los derechos cedidos a éste por sus vendedores, señores Domingo Cuevas y Evaristo Cuevas, quienes a su vez adquirieron por vinculación hereditaria, ya que es un hecho constante en todo curso de la litis, que el vendedor de la recurrente, Reynaldo Villegas Romero, adquirió sus derechos por compra al señor Domingo Cuevas, según documento auténtico, conviviente marital con una hija de éste (Domingo Cuevas (a) Timito), por largos años, hechos todos que concatenados se conjugan para evidenciar una posesión adquisitiva de larga data, que por las transferencias que operaron sobre el predio en discusión, favorecen y robustecen la posesión y propiedad, así como las mejoras levantadas por la señora Marina Melo viuda Lama; que la sentencia ahora recurrida en casación, amén de un compendio de errores materiales en su exposición de hechos, lo cual per se imposibilita a la Corte de Casación edificarse correctamente de la litis y sus incidencias, por tratarse el asunto de una demanda en nulidad de venta de un predio de terreno sin registro catastral y sin registro en la Conservaduría de Hipotecas de Neyba, los medios de prueba por excelencia debieron haber sido las escrituras formuladas por las partes y de no ser suficientes los informativos y contrainformativos testimoniales sopesados cada uno, por su contenido y concordancia con los hechos, cosa que no hizo la Corte a-qua…; que limitado así el ámbito de la demanda, la corte no estaba apoderada de ningún otro punto a decidir que lo transcrito precedentemente, y al avocarse sin pedimento alguno, a fallar sobre la validez o invalidez de una venta existente entre los señores Domingo Cuevas y Evaristo Cuevas de una parte, y de la otra el señor Reynaldo Villegas Romero, desbordó el ámbito de su apoderamiento para decir cuestiones o cosas que no estaban en litis ni le había sido pedidas por las partes";

Considerando, que para fundamentar su decisión, la corte a-qua, sostuvo: "Que entre los documentos depositados por la parte recurrida, figura un acto de venta bajo firma privada, intervenido entre los señores Reynaldo Villegas Romero y Daysys (sic) Marina Melo Vda. Lama, en fecha 24 de junio de 1999…; Que el artículo 1599 del Código Civil establece textualmente lo siguiente: La venta de la cosa de otro es nula; puede dar lugar a daños y perjuicios, cuando el comprador ignora que fuese de otro. Que del examen que ha hecho esta Corte del referido acto de venta, en el mismo no se da constancia de la

forma en que el vendedor adquirió el inmueble que vende, sino que se limita a enunciar las generales y calidades de las partes contratantes, la descripción del inmueble así como el precio de la venta, razón por la cual este documento es desestimado por esta Corte como instrumento probatorio del derecho de propiedad del vendedor para efectuar la operación de venta; Que el expediente entre los documentos depositados por la recurrida, también figura un contrato de venta bajo firma privada intervenido entre los señores Domingo Cuevas y Reynaldo Villegas Romero, en fecha 10 de diciembre de 1997, legalizadas las firmas por el Dr. Marcos Antonio Recio Mateo, Notario Público de los del número del municipio de Neyba, mediante el cual el primero vende al segundo el inmueble que luego adquirido por la señora Daysys (sic) Marina Melo Vda. Lama, ha sido objeto de la presente litis. Que así como en el acto de venta intervenido entre ésta y el señor Reynaldo Villegas Romero, en el presente acto, el vendedor no da constancia de la forma en que adquirió el inmueble que vende, sino también se limita a enunciar las generales y calidades de las partes contratantes, la descripción del inmueble, así como el precio de la venta, razón por la cual este documento debe ser desestimado como documentos probatorio del derecho de propiedad que tendría el vendedor para efectuar la venta " (sic);

Considerando, que en relación al primer medio propuesto por la recurrente, en el cual invoca que el fallo atacado carece de base legal, resulta conveniente recordar que una sentencia adolece del vicio de falta de base legal, cuando los motivos dados por los jueces no permiten comprobar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la aplicación de la ley, se hayan presentes en la decisión, ya que este vicio no puede provenir sino de una incompleta exposición de los hechos de la causa y de los textos legales aplicados;

Considerando, que es importante destacar que se establece en la sentencia impugnada que en realidad, la corte a-qua no anuló el contrato suscrito entre los señores Domingo Cuevas y Reynaldo Villegas Romero, en fecha 10 de diciembre de 1997, sino que se limitó a descartarlo como medio de prueba de las pretensiones de la parte recurrida, hoy recurrente, lo mismo que hizo con el acto de venta bajo firma privada, intervenido entre los señores Reynaldo Villegas Romero y Daysi Marina Melo Vda. Lama, en fecha 24 de junio de 1999, sosteniendo que en dichos actos el vendedor no dio constancia de la forma en que adquirió el inmueble objeto de los referidos contratos;

Considerando, que en la especie, la corte a-qua se ha limitado a descartar los contratos antes señalados, como elementos probatorios de la calidad de propietario del señor Reynaldo Villegas Romero del inmueble vendido a la señora Daysi Marina Melo viuda Lama, llegando a la conclusión de que la venta de la cosa ajena es nula, sin dar motivos suficientes en fundamento de este razonamiento, y sin ponderar otros elementos probatorios aportados al proceso, donde se reconoce al señor Reynaldo Villegas Romero, como propietario del inmueble, entre ellos un contrato de préstamo a su favor, de fecha 24 de julio de 1998, en el cual el referido inmueble fue dado en garantía; que estos aspectos ameritan ser ponderados, ya que el señor Reynaldo Villegas Romero, es quien es que vende el terreno posteriormente a la recurrida, la señora Daysi Marina Vda. Lama;

Considerando, que siendo el objeto del acto de venta cuya nulidad se persigue, un inmueble no registrado, del cual varias personas pretenden ser propietarios, la corte a-qua, debió contraponer las pruebas aportadas por ambas partes, y adoptar las medidas de instrucción que estimare necesarias para determinar la procedencia o no de la demanda en nulidad, cosa que no ha ocurrido, por lo que el fallo impugnado, tal y como afirma la recurrente, adolece de falta de base legal, ya que los motivos en que se sustenta la sentencia impugnada no nos permite establecer si en la especie se ha hecho una correcta aplicación de la ley;

Considerando, que por los motivos anteriores, procede acoger el medio examinado, y por vía de

consecuencia, casar con envío la sentencia impugnada, por falta de base legal, sin que sea necesario examinar los demás medios planteados;

Considerando, que cuando una sentencia es casada por falta de base legal, las costas pueden ser compensadas.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia núm. 051 de fecha 7 de noviembre de 2000, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Barahona, cuyo dispositivo aparece copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Juan de la Maguana, para que conozca del asunto, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Se compensan las costas.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 14 de marzo de 2012, años 169 de la Independencia y 149º de la Restauración.

Firmado: Julio César Castaños Guzmán, Martha Olga García Santamaría, Víctor José Castellanos Estrella y Francisco Antonio Jerez Mena. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada, firmada y pronunciada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

www.suprema.gov.do