SENTENCIA DEL 11 DE JULIO DE 2012, NÚM. 20

Sentencia impugnada:	Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 31 de enero de 2006.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Amado Reyes Mateo.
Abogado:	Lic. Leovigildo Liranzo Brito.
Recurridos:	Mártires Salvador Pérez e Isabel Rondón Beltré.
Abogado:	Lic. Elidio Familia Moreta.

SALA CIVIL y COMERCIAL

Casa

Audiencia pública del 11 de julio 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 el señor Amado Reyes Mateo, dominicano, mayor de edad, soltero, ingeniero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0294488-1, domiciliado y residente en San Juan, Puerto Rico y accidentalmente en la calle 30 núm. 165, del sector Villa Agrícolas de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 50, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 31 de enero de 2006, 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: "**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 27 de abril de 2006, suscrito por el Lic. Leovigildo Liranzo Brito, abogado de la parte recurrente, 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 13 de junio de 2006, suscrito por el Lic. Elidio Familia Moreta, abogado de la parte recurrida, señores Mártires Salvador Pérez e Isabel Rondón Beltré;

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 Interamericana de Derechos Humanos; la Ley núm. 25 del 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156 del 10 de julio de 1997, y los artículos 1, 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 4 de julio 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 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 de fecha 20 de mayo de 1940;

La CORTE, en audiencia pública del 5 de noviembre de 2008, estando presentes los jueces Rafael Luciano Pichardo, Presidente; José E. Hernández Machado y Julio Aníbal Suarez, 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 la misma se refiere consta que: a) con motivo de una demanda en nulidad de contrato y reparación de daños y perjuicios, incoada por el ingeniero Amado Reyes Mateo, contra los señores Isabel Rondón Beltré y Mártires Salvador Pérez, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Segunda Sala, dictó en fecha 21 de febrero de 2005, la sentencia núm. 1999-1428, cuyo dispositivo, copiado textualmente, es el siguiente: "**PRIMERO:** Declara buena y válida en cuanto a la forma y justa en el fondo, la presente demanda en NULIDAD DE CONTRATO, incoada por el ING. AMADO REYES MATEO, en contra de ISABEL RONDÓN BELTRÉ; **SEGUNDO:** Declara nulo, de nulidad absoluta, el contrato de venta del Apartamento D del Edificio L-2, ubicado en la Segunda Planta de la Manzana L de la Urbanización Cerros de Sabana Perdida en el Distrito Nacional, intervenido entra la SRA. ISABEL RONDÓN BELTRÉ Y MÁRTIRES SALVADOR PÉREZ, instrumentado en fecha 15 de enero de 1996, por la DRA. TERESITA MATOS, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, por las razones expuestas y en consecuencia, ordena la redacción de un nuevo acto de venta donde aparezca el ING. AMADO REYES MATEO, como legítimo propietario por ser el verdadero comprador; **TERCERO:** Condena a ISABEL RONDÓN BELTRÉ y al señor MÁRTIRES SALVADOR PÉREZ, al pago de UN MILLÓN DE PESOS ORO DOMINICANO (RD$1,000,000.00) por los daños y perjuicios ocasionados por su hecho personal al ING. AMADO REYES MATEO; **CUARTO:** Condena a ISABEL RONDÓN BELTRÉ y al señor MÁRTIRES SALVADOR PÉREZ, al pago de los intereses moratorios fijado en un 1% de la suma indicada a partir de la fecha de la demanda; **QUINTO:** Condena a ISABEL RONDÓN BELTRÉ, al pago de las costas del procedimiento, distrayendo las mismas en beneficio del LIC. JUAN RAMÓN CAPELLÁN HIDALGO, quien afirma haberla avanzado en su mayor parte"; b) que no conforme con dicha decisión, mediante actos núms. 206/05, de fecha 4 de abril de 2004, del ministerial Alfredo Díaz Cáceres, Alguacil de Estrados de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional y 499/2005, de fecha 14 de abril de 2005, del ministerial Héctor Guadalupe Lantigua García, Alguacil Ordinario de la Suprema Corte de Justicia, los señores Mártires Salvador Pérez e Isabel Rondón Beltré, interpusieron formales recursos de apelación contra la sentencia antes descrita, por ante la Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, que rindió el 31 de enero de 2006, la sentencia civil núm. 50, hoy impugnada, cuyo dispositivo, copiado textualmente, es el siguiente: "**PRIMERO:** DECLARA regulares y válidos, en cuanto a la forma, y justos en cuanto al fondo, los recursos de apelación interpuestos por el DR. MÁRTIRES SALVADOR PÉREZ y por la señora ISABEL RONDÓN BELTRÉ, contra la sentencia No. 1999-1428, de fecha 21 de febrero de 2005, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Segunda Sala; **SEGUNDO:** REVOCA en todas sus partes la sentencia impugnada, y en consecuencia: **TERCERO:** DECLARA inadmisible la demanda en nulidad de contrato de venta y reparación de daños y perjuicios incoada por el ING. AMADO REYES MATEO contra ISABEL RONDÓN BELTRÉ y el DR. MÁRTIRES SALVADOR PÉREZ, por los motivos

precedentemente expuestos; **CUARTO:** CONDENA al ING. AMADO REYES MATEO, al pago de las costas, ordenando su distracción a favor y provecho de los DRES. AMÉRICO PÉREZ MEDRANO y MÁRTIRES SALVADOR PÉREZ, y del LIC. EDILIO FAMILIA MORETA, abogados, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte";

Considerando, que el recurrente propone en su memorial los siguientes medios de casación: "**Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos; **Segundo Medio:** Violación del Derecho";

Considerando, que, por su parte, el recurrido plantea un medio de inadmisión con relación al recurso de casación, el cual por su carácter perentorio será tratado con prioridad; que, en ese sentido, dicho medio se fundamenta en que el demandante original hoy recurrente en casación, no tiene calidad para actuar en justicia, en virtud, de que no otorgó poder a la compradora para que suscribiera el contrato compra-venta;

Considerando, que es preciso destacar, que el artículo 4 de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación, del 29 de diciembre de 1953, dispone: "Pueden pedir casación: **Primero:** las partes interesadas que hubieren figurado en el juicio"; que, del estudio de la sentencia impugnada se evidencia, que el actual recurrente, ha figurado como parte tanto en primer grado como en la instancia de alzada; en ese orden cabe señalar que las vías de recurso pueden ser ejercidas por aquellas personas físicas o morales que hayan sido partes en el proceso, a excepción del recurso de tercería disponible sólo para los terceros afectados por una sentencia; que al entender el señor Amado Reyes Mateo, que la sentencia rendida por la jurisdicción de alzada contiene violaciones a la ley, éste puede recurrirla en casación, tal cual hizo; que, además, los fundamentos en los cuales los recurridos en casación sustentan su medio de no recibir, están basados en cuestiones que tocan el fondo del asunto, las cuales deben ser planteadas ante el tribunal de segundo grado; que, por las razones antes expuestas, procede desestimar el medio de inadmisión propuesto por los recurridos;

Considerando, que en el desarrollo de su segundo medio, el cual se examinará primero por convenir así a la mejor solución del caso, el recurrente expresa, en síntesis, lo siguiente, que la sentencia de la corte a-qua desconoció la compra que realizó del inmueble, pues al ser el propietario debió entregársele el contrato de venta del apartamento y las llaves del mismo, por cuanto se vulneraron sus derechos;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere resulta: 1) que en fecha 12 de enero de 1996, el señor Mártires Salvador Pérez vendió a la señora Isabel Rondón Beltré el apartamento ubicado en el edificio L-2, segundo piso, apartamento D, ubicado en la calle Segunda o manzana L, edificio 2, de la urbanización Cerros de Sabana Pérdida del Distrito Nacional, donde la señora Isabel Rondón Beltré aparece firmando por sí y por el señor Amado Reyes Mateo; 2) que el señor Amado Reyes Mateo demandó la nulidad del contrato de venta antes descrito y abono de daños y perjuicios a los señores Isabel Rondón Beltré y Mártires Salvador Pérez; 3) que, de la demanda antes indicada, resultó apoderada la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la cual mediante sentencia núm. 1999-1428 del 21 de febrero de 2005, acogió en todas sus partes la referida demanda; 4) que los demandados originales recurrieron en apelación el fallo antes mencionado, resultando apoderado de dicho recurso la Primera Sala de la Cámara civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, la cual acogió el recurso, revocó la sentencia apelada y declaró inadmisible la demanda original;

Considerando, que la corte a-qua para revocar y declarar inadmisible la demanda inicial incoada por el señor Amado Reyes Mateo, se justificó en los siguientes motivos: "que siendo esto así el mencionado contrato sólo surte efecto entre los contratantes, señores Isabel Rondón Beltré y Mártires Salvador Pérez, independientemente de que se haga constar en el mismo que la mencionada señora actuaba por sí y por el

señor Reyes Mateo, es decir, que no perjudica ni aprovecha a este último, por cuanto no ha operado en la especie el otorgamiento de un mandato expreso o tácito del hoy recurrido a la mencionada señora para concertar el contrato de venta de referencia, ni la configuración de una gestión de negocios ajenos; que al no haber sido parte en el contrato de venta de fecha 12 de enero de 1996, el señor Amado Reyes Mateo no tiene calidad, condición de existencia de la acción en justicia, ni interés para demandar su nulidad";

Considerando, que de las motivaciones de la decisión emitida por la jurisdicción de alzada se comprueba, que los señores Mártires Salvador Pérez y la señora Isabel Rondón Beltré suscribieron en fecha 12 de enero de 1996 el contrato de venta sobre el inmueble ubicado en el edificio L-2, segundo piso, apartamento D, ubicado en la calle Segunda o manzana L, edificio 2, de la urbanización los Cerros de Sabana Perdida, en el cual la referida señora actuó como compradora por sí y por el señor Amado Reyes Mateo, pues se supone que actuó en calidad de esposa legítima de éste último, y sobre la base de este título adquirió en nombre de ambos el referido inmueble, tal cual se desprende de las motivaciones contenidas en la sentencia impugnada en casación; que de lo anterior se advierte, que la señora Isabel Rondón Beltré en el contrato actuó como parte y, a su vez, como representante del señor Amado Reyes Beltré, gestionando los asuntos de este último, pues, actuó en su nombre y en su interés, de forma que los efectos jurídicos de dicha actuación se producen directamente y en la esfera jurídica del representado; que, siendo esto así, los efectos jurídicos producidos por el vínculo obligacional que se formó entre las partes a raíz del contrato de venta afectan directamente al señor Amado Reyes Beltré, ya que, este figuró a través de su representante como comprador, por lo cual tiene calidad e interés para actuar en justicia;

Considerando, que tal como lo alega el recurrente en su recurso de casación, la corte a-qua cometió una errónea interpretación de la ley, no obstante, reconocer que la señora Isabel Rondón Beltré actuaba en la suscripción del contrato de venta y compra por sí y por el señor Amado Reyes Beltré, excluyó a este último de la fuerza de ley que tiene con relación a él dicho convenio y, a su vez, desconoció su calidad, es decir, el título en virtud del cual una persona ejerce una acción en justicia o con que una parte figura en el procedimiento; que, siendo así las cosas, la corte a-qua incurrió en el vicio denunciado, por tanto, procede que la sentencia impugnada sea casada, sin necesidad de someter a estudio los demás medios de casación propuestos.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 50, de fecha 31 de enero de 2006, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo, y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena a los señores Mártires Salvador Pérez e Isabel Rondón Beltré, al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción y provecho en beneficio del Lic. Leovigildo Liranzo Brito, abogado, 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, y la sentencia pronunciada por la misma en su audiencia pública del 11 de julio de 2012, años 169º de la Independencia y 149º de la Restauración.

Firmado: Julio César Castaños Guzmán, Martha Olga García Santamaría 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