



SENTENCIA DEL 24 DE FEBRERO DE 2021, NÚM. 181

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 29 de febrero de 2016.

Materia: Civil.

Recurrente: Víctor Manuel García Rodríguez.

Abogados: Dr. Julio César Rodríguez Montero y Licda. Sughey A. Rodríguez León.

Recurrido: Leoncio Marte Cruz.

Abogados: Licdos. Juan María Castillo Rodríguez y Antonio García.

Jueza Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz.

## EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha 24 de febrero de 2021, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Víctor Manuel García Rodríguez, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0184451-2, domiciliado y residente en la calle Primera núm. 2, urbanización Marta del Mar, kilómetro 1 ½ de la autopista Las Américas, municipio Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales al Dr. Julio César Rodríguez Montero y la Lda. Sughey A. Rodríguez León, titulares de las cédulas de identidad y

electoral núms. 001-0384495-7 y 001-1649006-1, con estudio profesional abierto en la calle Josefa Brea núm. 244 (altos), oficina núm. 6, ensanche Luperón, Distrito Nacional.

En el presente proceso figura como parte recurrida Leoncio Marte Cruz, dominicano, mayor de edad, soltero, comerciante, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001- 0471359-3, domiciliado y residente en la calle Presidente Vásquez núm. 286, Alma Rosa I, Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. Juan María Castillo Rodríguez y Antonio García, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0494103-4 y 001-0476146-5, con estudio profesional abierto en común en la calle El Conde núm. 351, esquina José Reyes, piso II, local núm. 9, Zona Colonial.

Contra la sentencia núm. 545-2016-SS-00115, de fecha 29 de febrero de 2016, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: RECHAZA, en el fondo, el Recurso de Apelación incoado por el señor VÍCTOR MANUEL GARCÍA RODRÍGUEZ, en contra de la Sentencia Civil No. 3255, de fecha 17 del mes de octubre del año Dos Mil Catorce (2014), dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo, que decidió la Demanda en Nulidad de Contrato Bajo Firma Privada, Devolución de Valores y Reparación de Daños y Perjuicios incoada en contra del señor LEONCIO MARTE CRUZ, y en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia impugnada, por los motivos indicados. SEGUNDO: CONDENA al señor VÍCTOR MANUEL GARCÍA RODRÍGUEZ, al pago de las costas del procedimiento, disponiendo su distracción a favor y provecho de los LICDOS. JUAN MARÍA CASTILLO RODRÍGUEZ Y ANTONIO GARCÍA, abogados que afirman haberlas avanzado en su totalidad.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan: a) el memorial de casación depositado en fecha 22 de agosto de 2016, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 31 de mayo de 2016, mediante el cual la parte recurrida invoca sus medios de defensa contra la sentencia recurrida; c) el dictamen de la procuradora adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 1 de julio de 2016, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

(B) Esta sala en fecha 27 de septiembre de 2017, celebró audiencia para conocer del presente recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto.

(C) El Magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por encontrarse de licencia al momento de su deliberación y fallo.

LA SALA DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente Víctor Manuel García Rodríguez y como

parte recurrida Leoncio Marte Cruz; verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que a ella se refiere, lo siguiente: a) en fecha 11 de agosto de 2003 Leoncio Marte Cruz vendió a Víctor Manuel García Rodríguez el inmueble descrito como La casa No. 4 de la calle Primera, urbanización María del Mar, Km. 10 ½ autopista Las Américas, con una extensión aproximada de 350 mts<sup>2</sup>, dentro del ámbito de la parcela No. 217-B-3-G del Distrito Catastral No. 6, del Distrito Nacional, sección Los Frailes, por la suma de RD\$400,000.00; b) en fecha 11 de noviembre de 2004 el comprador fue puesto en mora por parte de José González y Felicia Vega de González para que abandonara el referido inmueble que ocupaba en calidad de intruso; c) en fecha 25 de octubre de 2008, el comprador, hoy recurrente, le notificó al vendedor mediante acto núm. 675-08, que interpuso una querrela en su contra por estafarlo con la venta de un inmueble propiedad de un tercero; d) dicho proceso penal culminó con la resolución núm. 314/10, de fecha 1 de junio de 2010, dictada por el Cuarto Juzgado de la Instrucción del Distrito Judicial de Santo Domingo, que declaró extinguida la acción; e) en fecha 31 de agosto de 2010 Víctor Manuel García Domínguez interpuso una demanda en nulidad de contrato de venta, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios, la cual fue declarada inadmisibles por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, mediante sentencia núm. 3255, de fecha 17 de octubre de 2014; f) contra dicho fallo Víctor Manuel García Rodríguez interpuso un recurso de apelación, decidiendo la corte apoderada rechazarlo y confirmar la decisión apelada, según sentencia núm. 545-2016-SS-00115, de fecha 29 de febrero de 2016, ahora impugnada en casación.

2) En su memorial de casación la parte recurrente invoca los siguientes medios: primero: desnaturalización de los hechos y documentos y falta de base legal; segundo: violación a los artículos 141 y 142 del Código de Procedimiento Civil; tercero: violación al artículo 1315 del Código Civil.

3) En el primer medio de casación la parte recurrente aduce que la alzada incurrió en el vicio de falta de base legal pues de manera equivocada basó su decisión en el artículo 2265 del Código Civil, sin embargo en modo alguno analizó el contrato de venta suscrito entre las partes en fecha 11 de agosto de 2003 para determinar que el recurrido se hizo pasar por propietario sin serlo, como se advierte del certificado de título del inmueble y la certificación emitida por el Registro de Títulos que indica que es propiedad de José González y Felicia Vega de González, sorprendiendo al recurrente en su buena fe, por lo que no se encuentra vencido el plazo para demandar, ya que se sujeta al plazo de veinte años que prevé el artículo 2262 del Código Civil.

4) La parte recurrida defiende el fallo impugnado indicando que conforme se desprende del acto de venta suscrito entre las partes, lo que fue vendido a Víctor Manuel García Rodríguez fue una mejora, no un terrero, la cual, hasta prueba en contrario, fue construida en un solar propiedad del Estado dominicano, según declaración jurada del propietario anterior, Pedro Moreta Valdez, ya que el vendedor lo que tenía era la posesión del inmueble, de lo que estaba consciente el comprador, no siendo víctima de ningún engaño ni maniobra fraudulenta, máxime cuando el proceso penal por estos hechos culminó con un auto de no ha lugar, siendo correcto el fallo de la alzada.

5) El examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que la corte a qua confirmó el fallo del juez de primer grado mediante el cual fue declarada inadmisibles la demanda original en razón de que los documentos del proceso revelaban que Víctor Manuel García Rodríguez permitió que transcurrieran los plazos que la ley dispone a su favor para interponer acciones contra quien le ha perjudicado, por lo que, tratándose de la compra de un bien que supuestamente no le pertenecía a quien fungió como vendedor, el plazo para demandar era de 5 años conforme el artículo 2265 del Código Civil dominicano y en la especie habían transcurrido 7 años desde la contratación hasta la demanda en justicia, encontrándose esta última afectada por prescripción.

6) El artículo 2265 del Código Civil, que sirvió de fundamento para la decisión de la alzada, dispone lo siguiente: El que adquiere un inmueble de buena fe y a justo título, prescribe la propiedad por cinco años, si el verdadero propietario vive en el distrito judicial, en cuya jurisdicción radica el inmueble; y por diez años, si está domiciliado fuera del dicho distrito.

7) En la especie se advierte que Víctor Manuel García Rodríguez pretende, principalmente, que se declare nulo el contrato de venta suscrito con el recurrido en fecha 11 de agosto de 2003, bajo el fundamento de que fue engañado y sorprendido en su buena fe toda vez que quien le vendió no era propietario del inmueble.

8) La jurisprudencia ha juzgado que el vicio de falta de base legal proviene de una incompleta exposición de los hechos de la causa y de una impropia aplicación de los textos legales.

9) Que siendo el objeto de la demanda la nulidad de una convención en la cual se invoca uno de los vicios del consentimiento – dolo-, contemplado en el artículo 1116 del Código Civil, para declarar la inadmisibilidad de la acción, corresponde a la jurisdicción de fondo evaluar la existencia del dolo denunciado, a partir del examen de las pruebas que a tales propósitos aporte la parte demandante y además, de advertirlo, computar el plazo de prescripción desde el día en que este fue descubierto; que al no hacerlo así, la alzada ha incurrido en el vicio denunciado, lo que justifica la casación de la sentencia impugnada, sin necesidad de evaluar los demás medios propuestos.

10) Cuando la sentencia impugnada es casada por violación a las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces de fondo, como en la especie, procede compensar las costas en ocasión del presente recurso, de conformidad con el artículo 65 numeral 3) de la Ley núm. 3726 de 1953, sobre Procedimiento de Casación.

11) De acuerdo a la primera parte del artículo 20 de la Ley núm. 3726 del 1953, sobre Procedimiento de Casación, la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 5, 6, 11, 13, 20, 15, 65 y 66 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, artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; 1116, 1304 y 2265 del Código Civil

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 545-2016-SS-00115, de fecha 29 de febrero de 2016, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de la indicada sentencia y, para hacer derecho, las envía por ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones.

SEGUNDO: COMPENSA las costas.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier. Cesar José García Lucas, Secretario General.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, y leída en audiencia pública en la fecha en ella indicada.

[www.poderjudici](http://www.poderjudici)