

VII 14/3/13

Carlos Trujillo
6/2/13
Habana
12/3/13

SENTENCIA NÚMERO: CUARENTA Y SEIS (46)

EN LA HABANA, A VEINTIOCHO DE FEBRERO DE DOS MIL TRECE.

----- J U E C E S. -----

CARLOS M. DÍAZ TENREIRO
ANDRÉS R. BOLAÑOS GASSÓ
MARTA ACOSTA RICART
ROSA SALAS POLLEDO
ORESTES CÁRDENAS OVIEDO

VISTO: Por la Sala de lo Civil y de lo Administrativo del Tribunal Supremo Popular el recurso de casación en materia civil interpuesto por BERTHA LINA BOULY WILSON, de ocupación gastronómica y vecina de la calle San Rafael, número cuatrocientos setenta, apartamento dos, entre Campanario y Lealtad, Centro Habana, La

Habana, representada por el letrado Carlos Trujillo Hernández, contra la sentencia número ciento uno de veintiuno de agosto de dos mil doce, dictada por la Sala Primera de lo Civil y de lo Administrativo del Tribunal Provincial Popular de La Habana, en proceso Ordinario seguido por la ahora recurrente, en solicitud de que le fuera reconocido el contrato de compraventa de vivienda que realizara con Ricardo Andux Barrueta, y se condene al demandado a cumplir la obligación de otorgar la escritura pública correspondiente ante Notario Público, radicado al número sesenta y dos de dos mil doce.

RESULTANDO: Que, la referida Sala del Tribunal Provincial Popular de La Habana dictó la sentencia recurrida que en su parte dispositiva dice: FALLAMOS: Declaramos SIN LUGAR la demanda. Sin imposición de costas.

RESULTANDO: Que, contra la expresada sentencia la parte recurrente estableció recurso de casación dentro del término legal, elevándose por el tribunal a esta Sala, previo emplazamiento de las partes, la que admitió el recurso, haciendo constar que la parte recurrente se personó en tiempo y forma.

RESULTANDO: Que, el recurso consta de un único motivo, al amparo del apartado primero del artículo seiscientos treinta de la Ley de Procedimiento Civil, Administrativo,

Laboral y Económico, acusando como infringida la disposición final primera del Decreto - Ley doscientos ochenta y ocho de dos mil once y la disposición final cuarta por la que se deroga la disposición especial séptima de la ley sesenta y cinco de mil novecientos ochenta y ocho, ambos en relación con el artículo cuatro del Código Civil, en el concepto de que: El juzgador se abstrae de los principios generales del Derecho sobre la validez temporal de las normas, cuando admite la existencia del contrato de compraventa de la vivienda, y deja de aplicar la legislación vigente, y aplica la derogada que conduce a declarar que la causa del contrato no fue lícita, lo que trasciende al fallo. Está claro que en el pasado mil novecientos noventa y ocho como refiere la sentencia, la causa del contrato no era lícita, eso no se discute por la recurrente, sino que esa causa se juzga ahora en el año dos mil doce, a la luz de una nueva legislación dejada de aplicar en cuanto le beneficia, y habiendo quedado sentado por la interpelada la existencia del contrato mismo, cuya tutela se procura, bajo el imperio de la normativa que le da validez, su realización, es lo cierto que su denuncia, ahora es lícita, y es cuando el justiciero está conociendo de ella, por lo que no es dable que se remonte al momento mismo de la concertación, sino al término y momento en que se le solicita intervención, en ejercicio de tutela judicial efectiva. No se está en presencia de una relación jurídica constituida en virtud de la ley sesenta y cinco de mil novecientos ochenta y ocho, al no haberse interesado en aquella oportunidad, su reconocimiento, *contra ius*, por consiguiente, la causa del contrato es lícita debido a la derogación de la Disposición Especial Séptima de esa ley, según lo ordena la disposición final cuarta del Decreto Ley doscientos ochenta y ocho de dos mil once, mientras que la disposición transitoria única, al disponer el archivo de las actuaciones de los asuntos promovidos en cualquier instancia del sistema de la vivienda, nos deja expedita la vía civil para reclamar en Derecho. A la vigencia del Decreto - Ley doscientos ochenta y ocho de dos mil once, queda expresamente derogada la referida disposición especial séptima de la ley sesenta y cinco de mil novecientos ochenta y ocho, incluida la modificación de su artículo setenta por el Decreto Ley doscientos once de dos mil diez, y por tanto, hoy se revela lícita la causa del contrato de compraventa de vivienda, tanto para las partes que interesen convenir hacerlo ante notario público, como los que, por razones de contrariedad, se vean obligados a interesar su reconocimiento en la vía judicial en tanto se ha dejado de sancionar administrativamente la causa de dicho negocio jurídico, conservándose únicamente el requisito de escriturarse ante notario. El mentado Decreto - Ley no consideró necesaria una disposición transitoria para la solución de los asuntos que se encontraban en trámite ante la Administración de la vivienda, lo que significa que la despenalización administrativa de la causa de la compraventa de vivienda se concibe por la ley con efectos legales frente a todos y a todas.

por su directa aplicación. En estricto Derecho, la validez de esa norma significa el reconocimiento inmediato de la causa lícita de este negocio jurídico, máxime cuando no hace distinción, entre actos acaecidos con anterioridad, a los que puedan darse *a posteriori*. Téngase en cuenta, que de entenderse como lo ha hecho la instancia judicial, estaría creando una diferencia, entre los actos ocurridos, y las partes que convenían acudir ante notario público a validar y legitimar lo realizado, respecto a los que, como en el caso, una parte, aprovechándose de las interpretaciones de la norma, obstruye la validación y efectividad del contrato consentido, ejecutado y hecho efectivo, por las entregas del dinero y del inmueble, tal cual ha sido reconocido en la interpelada. Se trata pues de aplicar los principios generales del Derecho sobre la validez temporal de las normas, ya que al no existir en el Decreto - Ley doscientos ochenta y ocho de dos mil once una disposición transitoria que regule el paso de un régimen jurídico a otro, se aplica el criterio de la norma en vigor y no la derogada, útil para calificar como ilícita la causa en aquella época y no al momento de este juicio cuando la causa es lícita por imperio del nuevo Decreto - Ley, cuyos principios vienen al caso por aplicación indirecta y que queda reforzado con las provisiones a que se contrae el artículo cuatro del vigente Código Civil, que con igual posición de principio, pero de aplicación directa, preconiza que los derechos reconocidos en el orden positivo, han de hacerse con sentido de justicia social. La interpretación errónea de los principios generales del Derecho sobre la validez temporal de las normas y la falta de aplicación de la legislación acusada como infringida, trascienden al fallo y con ello se incurre en falta de equidad entre las partes y en consecuencia se afecta el sentido de justicia que debió primar en la decisión judicial donde se pone de relieve la indefensión en que queda la recurrente frente a la conducta antisocial del vendedor, razones que justifican la casación de la sentencia por el presente motivo y se declare con lugar la demanda en segunda sentencia.-----

RESULTANDO: Que, al no haberse solicitado vista, se pasaron las actuaciones al Ponente para dictar sentencia.-----

----- **SIENDO PONENTE EL JUEZ: Carlos M. Díaz Tenreiro.**-----

CONSIDERANDO: Que, el motivo único en que se sustentó el recurso, con amparo en el apartado primero del artículo seiscientos treinta de la Ley de Procedimiento Civil, Administrativo, Laboral y Económico debe prosperar, habida cuenta que, del análisis de las actuaciones se constata situación fáctica consistente en la concertación de contrato de compraventa de vivienda realizado entre las partes en mil novecientos noventa y ocho,

EXPON. 11072-2012 CASACION CIVIL 4

por convenido precio ascendente a cinco mil dólares americanos, cuyos efectos entonces estaban vedados de eficacia de conformidad con prohibición normativa vigente, que a la fecha, por expresa voluntad estatal fue derogada, y en el específico supuesto que se trata, no aplicada por autoridad competente a los sujetos involucrados, la Disposición Especial Séptima de la Ley General de la Vivienda, irrefragante resulta la marcada injusticia que trae consigo no atribuirle a la relación negocial entre los litigantes instituida, los favorables efectos que la novedosa norma inmobiliaria les reconoce de cara a formalizar el contrato realizado con la obtención de pertinente titularidad a favor del comprador, quien erogó suma dineraria que satisfizo al vendedor a la sazón de la venta, y su negación de acudir ante fedatario para revestir de eficacia jurídica el acto de disposición del bien, entraña actuar doloso en el vendedor, que no puede quedar tutelado en el justo momento en que el legislador erige en norma jurídica la voluntad del Estado de proteger los actos de transmisión de la propiedad entre personas naturales sobre bienes de la presente naturaleza; pues sobrevienen relevantes en el presente caso, elementos de juicio que dejan sentado el negocio de que se trata, a saber, el abandono de ocupación del bien por su titular desde hace más de catorce años, con expresa renuncia a continuar domiciliado en el registro de direcciones del lugar, la efectiva entrega del dinero pactado en dos cuantías de dos mil quinientos dólares americanos, cada una, que recibiera conteste como contraprestación, y la ejecución por la inconforme de múltiples acciones de remodelación que se traducen en actos de dominio, así permitidos por aquel al dejar el inmueble a su plena disposición, los que unidos a que el negocio jurídico de compraventa, siempre reconocido en la ley inmobiliaria, primero con la exigencia del pertinente ejercicio del derecho de tanteo que le asiste al Estado de forma preferente, sobre los inmuebles objeto de venta entre particulares, y *a posteriori*, con la modificación que le introdujo el Decreto - Ley doscientos treinta y tres de dos de julio de dos mil tres, solo a favor del Estado, mediante el correspondiente pago del precio legal a su propietario, requisitos que de no cumplirse enervaban entonces la eficacia del contrato, pero suprimidos como han sido para la virtualidad del negocio, procede la debida aplicación de las Disposiciones Finales Segunda y Cuarta del Decreto - Ley doscientos ochenta y ocho de veintiocho de octubre de dos mil once, en beneficio de los sujetos intervinientes en el mismo.-----



CONSIDERANDO: Que, en irrestricta observancia de la premisa que consagra el artículo ciento veinte de la Constitución de la República, que encarga la función de impartir justicia al Tribunal Supremo Popular y a los demás que la Ley instituye, remitiendo al tiempo a la Ley orgánica en todo lo concerniente a los objetivos de la actividad judicial, definidos en el artículo cuatro de la Ley ochenta y dos de mil

novecientos noventa y siete, que en sus incisos a) y e), se realizan con importancia capital el de cumplir y hacer cumplir la legalidad socialista y amparar los intereses legítimos de los ciudadanos, proclamando el aludido texto constitucional en su artículo ciento veintidós la independencia de los jueces en sus funciones y su obligación de apego a la Ley, de lo que sigue entender que, siendo la casación un medio que garantiza a las partes la defensa de sus genuinos derechos, su alcance es mucho más trascendental, ya que tiende a restituir el imperio de la Ley quebrantada o vulnerada, por error, al apreciar el sentido y alcance de un precepto, o por incongruencia en la subsunción de los hechos en la norma aplicable, de ahí que sea obligado estimar que la casación, al mismo tiempo que se nutre de un elemento jurisdiccional lleva implícita la esencia política que le reserva el objetivo de velar por la pureza en la aplicación o interpretación de la norma vigente en todo el territorio nacional; razones todas que dejan configurada la infracción que se identifica en el amparo que toma la casacionista como apoyo de su inconformidad, y determinan la estimación del estudiado motivo.-----

CONSIDERANDO: Que, por lo antes expuesto es forzoso colegir que el recurso establecido debe ser estimado.-----

FALLAMOS: Declaramos **CON LUGAR** el recurso de casación. Sin costas-----

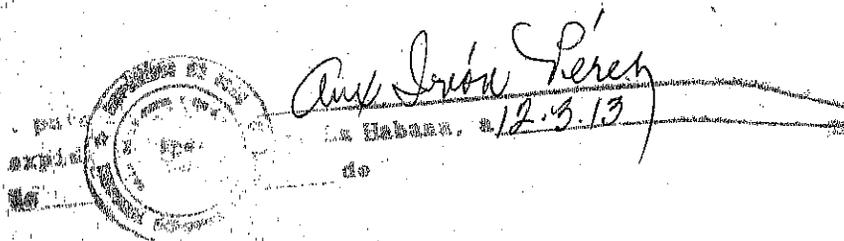
COMUNIQUESE esta sentencia y la que a continuación se dicta con devolución de las actuaciones elevadas al tribunal de su impulso, librándose cuantos despachos y copias certificadas fueren menester, el acuse de recibo únase al expediente, y archívese previo las anotaciones correspondientes.-----

-----ASI LO PRONUNCIAMOS, MANDAMOS Y FIRMAMOS.-----

CARLOS M. DÍAZ TENREIRO.- ANDRES R. BOLAÑOS GASSO.- MARTA ACOSTA RICART.- ROSA SALAS POLLEDO.- ORESTES CARDENAS OVIEDO.- ANTE MI, ESTRELLA RODRIGUEZ SOCORRO.-----

En la Habana, a 12.3.13

Ante Estrella Pérez



Handwritten mark or signature

SEGUNDA SENTENCIA**EN LA HABANA, A VEINTIOCHO DE FEBRERO DOS MIL TRECE.**----- **J U E C E S.** -----

CARLOS M. DÍAZ TENREIRO

ANDRÉS R. BOLAÑOS GASSÓ

MARTA ACOSTA RICART

ROSA SALAS POLLEDO

ORÉSTES CÁRDENAS OVIEDO

VISTO: Por la Sala de lo Civil y de lo Administrativo del Tribunal Supremo Popular el expediente del proceso en materia civil sobre Reconocimiento de Contrato de Compraventa promovido por Bertha Lina Bouly Wilson, contra Ricardo Andux Barrueta, en solicitud de que se reconozca la validez del contrato de compraventa de vivienda que efectuara con el demandado por el convenido precio de cinco mil dólares americanos, equivalentes a cien mil pesos moneda nacional, y se condene al demandado a formalizar escritura pública ante notario público competente, proceso que pende de dictarse sentencia por haber sido anulada por la precedente de casación que en los autos dictó la mencionada Sala Primera de lo Civil y de lo Administrativo del Tribunal Provincial Popular de La Habana.-----

DANDO por reproducidos los Resultando de la sentencia casada.-----**SIENDO PONENTE EL JUEZ: Carlos M. Díaz Tenreiro.**-----

CONSIDERANDO: Que, por los propios fundamentos del Considerando de la sentencia de casación que se dan por reproducidos, debe prosperar la pretensión deducida por la actora, habida cuenta que, al quedar probada la existencia del contrato de compraventa, revestido de los elementos esenciales que lo dotan de eficacia jurídica, mediante la entrega del bien y el pago del precio convenido entre las partes, ascendente a cinco mil dólares americanos, y atendiendo a que ello no extravasa el marco de realización de pretense negocio de transmisión dominica de un inmueble, concertado entre particulares con soslayo del derecho preferente que al respecto por disposición legal le venta reconocido al Estado, con consecuencia exclusivamente de carácter administrativa, ese proceder no alcanza connotación del supuesto previsto en el artículo ochenta y uno del Código Civil, unido a la no concurrencia sobre los sujetos intervinientes en el negocio jurídico de sanción administrativa prevista en la Disposición Especial Séptima de la Ley General de la Vivienda, como lógica consecuencia de válida declaración de ilicitud del referido acto por autoridad competente, así como la negativa del demandado para

viabilizar su perfeccionamiento ante fedatario público, se erigen circunstancias atendibles en lo que concierne a que los efectos que le son inherentes, adquieran toda virtualidad jurídica a partir de la vigencia del Decreto - Ley doscientos ochenta y ocho de treinta y uno de octubre de dos mil once, modificativo del artículo setenta de la Ley General de la Vivienda, mandato que introduce toda absolución de medida sancionadora sobre los actos de disposición que genera la autonomía de la voluntad de las personas sobre la vivienda que devienen titulares en los actos de transmisión de la propiedad, de conformidad con la previsión contenida en el artículo dos de la citada norma complementaria, cuyo sentido y alcance protege su interés, es así, que apreciado el material probatorio obrante en los autos en su integridad e individualmente, con sujeción a la premisa que estatuye el artículo cuarenta y tres de la Ley de Trámites civiles, es de estimar la pretensión deducida con los pronunciamientos que a continuación se consignan.-----

FALLAMOS: Declaramos Con Lugar la demanda en proceso Ordinario sobre Reconocimiento de Contrato de Compraventa, establecida por Bertha Lina Bouly Wilson, contra Ricardo Andux Barrueta, y en consecuencia se declara perfeccionado el contrato de compraventa por convenido precio ascendente a cinco mil dólares americanos, efectuado entre las partes sobre la vivienda sita en calle San Rafael, número cuatrocientos setenta, apartamento dos, entre Campanario y Lealtad, Centro Habana, La Habana, y se dispone compeler al demandado, luego de cumplimentar las diligencias previas necesarias, a comparecer ante notario público competente, conjuntamente con la actora, para otorgar la correspondiente escritura pública sobre contrato de compraventa, que servirá de justo título de dominio de la demandante. De no cumplir el demandado con lo dispuesto, se subrogará en su lugar y grado la Presidenta de la Sala Primera de lo Civil y de lo Administrativo del Tribunal Provincial Popular de La Habana. Sin costas.-----

ASIMISMO: Se dispone se devuelvan las actuaciones al tribunal de su impulso a los efectos correspondientes:-----

----- **ASI LO PRONUNCIAMOS, MANDAMOS Y FIRMAMOS.** -----

CARLOS M. DIAZ TENREIRO.- ANDRES R. BOLAÑOS GASSO.- MARTA ACOSTA RICART.- ROSA SALAS POLLEDO.- ORESTES CARDENAS OVIEDO.- ANTE MI, ESTRELLA RODRIGUEZ SOCORRO.-----