

## **SENTENCIA DEL 6 DE OCTUBRE DEL 2004, No. 1**

**Sentencia impugnada:** Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Barahona, del 19 de febrero de 1999.

**Materia:** Civil.

**Recurrentes:** Sucesores de Melida Alcántara y compartes.

**Abogado:** Dr. Sucre Rafael Mateo.

**Recurrida:** Fidelina Carvajal.

**Abogado:** Dr. Rafael Nina Rivera.

### **CAMARA CIVIL**

*Rechaza*

Audiencia pública del 6 de octubre del 2004.

Preside: Rafael Luciano Pichardo.

### **Dios, Patria y Libertad**

En Nombre de la República, la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ha dictado la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por los Sucesores de Melida Alcántara, señores Diógenes, Edigen, Sandra, Nelson, Olga, José y Josefa Alcántara Alcántara, dominicanos mayores de edad, domiciliados y residentes en la ciudad Barahona, y Antonio Lebrón, dominicano, mayor de edad, residente en la ciudad de Barahona, portador de la cédula personal de identidad 29424, serie 18, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Barahona el 19 de febrero de 1999, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Sucre R. Mateo, abogado de la parte recurrente;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General del República;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 16 de abril de 1999, suscrito por el Dr. Sucre Rafael Mateo, 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 12 de mayo de 1999, suscrito por el Dr. Rafael Nina Rivera, abogado de la parte recurrida, Fidelina Carvajal;

Vista la Ley No. 25 de 1991, modificada por la Ley No. 156 de 1997, y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Visto el auto dictado el 27 de septiembre de 2003, por el magistrado Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a los magistrados José Enrique Hernández Machado y Ana Rosa Bergés Dreyfous, jueces de esta Cámara, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de que se trata;

La CORTE, en audiencia pública del 3 mayo de 2000, estando presente los Jueces: Rafael Luciano Pichardo, Presidente, Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares y Julio Genero Campillo Pérez, y después de haber deliberado los jueces signatarios de esta sentencia;

Considerando, que la sentencia impugnada y los documentos que la informan hacen constar lo siguiente: a) que con motivo de una demanda civil en restitución de precio de venta incoada por la ahora recurrida contra los recurrentes, la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia de Barahona dictó el 23 de julio de 1998 la sentencia No. 198, cuya parte resolutive dice así: “**PRIMERO:** Declarar, como al efecto declara, buena y válida la presente demanda civil en restitución de precio, intentada por la

señora Fidelina Carvajal (a) doña Fifina, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Dr. Rafael Nina Rivera, en contra de los sucesores de la finada Mélida Alcántara, señores: Edigen Alcántara Alcántara, Sandra Alcántara Alcántara, Diógenes Alcántara Alcántara, Nelson Alcántara y Alcántara, Olga Alcántara Alcántara, Josefa Alcántara Alcántara, José Alcántara Alcántara y Antonio Cuevas Lebrón, quienes tienen como abogado legalmente constituido al Dr. Sucre Rafael Mateo, por ser hecha conforme a la ley y encontrarse fundada en pruebas legales; **SEGUNDO:** Rechazar, como al efecto rechaza, las conclusiones presentadas por la parte demandada, señores: Diógenes Alcántara Alcántara, Edigen Alcántara Alcántara, Sandra Alcántara Alcántara, Nelson Alcántara Alcántara, Olga Alcántara Alcántara, Josefa Alcántara Alcántara, José Alcántara Alcántara y Antonio Cuevas Lebrón, al través de su abogado legalmente constituido el Dr. Sucre Rafael Mateo, por improcedentes, mal fundadas y carecer de base legal; **TERCERO:** Acoger, como al efecto acoge, las conclusiones presentadas por la parte demandante, señora Fidelina Carvajal (a) Doña Fifina, al través de su abogado legalmente constituido el Dr. Rafael Nina Rivera, por ser justas y reposar sobre pruebas legales; **CUARTO:** Condenar, como al efecto condena, a los sucesores de la finada Mélida Alcántara, señores: Edigen Alcántara Alcántara, Diógenes Alcántara Alcántara, Sandra Alcántara Alcántara, Nelson Alcántara Alcántara, Olga Alcántara Alcántara, Josefa Alcántara Alcántara, José Alcántara Alcántara y Antonio Cuevas Lebrón, a pagar o restituir en favor de la señora Fidelina Carvajal (a) Doña Fifina, la suma de Quinientos Cuarenta y cinco Mil Novecientos Noventa y Cinco Pesos (RD\$545,995.00), moneda nacional, por concepto de restitución del precio de la casa marcada con el No. 103-B, manzana No. 6, Barrio Las Flores de esta ciudad de Barahona, amparada por la carta constancia del Certificado de Título marcada con el No. 1255, expedida por el Registrador de Títulos de Barahona; **QUINTO:** Condenar, como al efecto condena, a la parte demandada, al pago de las costas del presente procedimiento, con distracción de las mismas, en favor del Dr. Rafael Nina Rivera, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte; **SEXTO:** Disponer, como al efecto dispone, que la presente sentencia sea ejecutoria provisionalmente y sin prestación de fianza, no obstante cualquier recurso que contra la misma se interponga”; b) que, sobre recurso de apelación intentado contra dicho fallo, la Corte a-qua emitió la decisión hoy objetada, con el dispositivo siguiente: “**PRIMERO:** Declarar, como al efecto declaramos, regular y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por los Sucesores de Mélida Alcántara, señores: Diógenes Alcántara Alcántara, Edigen Alcántara Alcántara, Sandra Alcántara Alcántara, Nelson Alcántara Alcántara, Olga Alcántara Alcántara, José Alcántara Alcántara, Josefa Alcántara Alcántara y Antonio Lebrón o Cuevas Lebrón, por medio de su abogado legalmente constituido Dr. Sucre Rafael Mateo, por haber sido hecho en tiempo hábil y de conformidad con la ley; **SEGUNDO:** Confirmando, como en efecto confirmamos, en cuanto al fondo, en todas sus partes la sentencia civil No. 198, de fecha 23 del mes de julio del año 1988, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Barahona, por los motivos expuestos; **TERCERO:** Rechazando, como en efecto rechazamos, las conclusiones de la parte apelante, por improcedentes, mal fundadas y carente de base legal; **CUARTO:** Acogiendo, como en efecto acogemos las conclusiones de la parte intimada, por ser justas y reposar en una prueba legal; **QUINTO:** Condenando, como en efecto condenamos, a los sucesores de Mélida Alcántara, así como al señor Antonio Cuevas Lebrón, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del Dr. Rafael Nina Rivera, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte”; Considerando, que la parte recurrida propone en su memorial de defensa la inadmisibilidad del presente recurso de casación, por “extemporáneo y tardío”, lo que debe ser examinado

en primer término, dado su carácter prioritario;

Considerando, que el estudio de los documentos que conforman este expediente, pone de manifiesto que la sentencia atacada fue debidamente notificada a los hoy recurrentes por acto No. 124/99, de fecha 9 de marzo de 1999, instrumentado por el ministerial Luis Emilio Moreta Castillo, alguacil ordinario de la Segunda Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia de Barahona; que el memorial contentivo del recurso de casación fue depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia el 16 de abril de 1999 y que el auto de autorización para emplazar emitido en esa misma fecha por el Presidente de dicho alto tribunal, así como el referido recurso, fueron formalmente notificados a la recurrida mediante acto No. 176/5/99, diligenciado el 10 de mayo de 1999 por el alguacil Desiderio Marmolejos Ruiz, ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Barahona; que, por su parte, la recurrida constituyó abogado y notificó su memorial de defensa por acto No. 237/99 del 11 de mayo de 1999, instrumentado por el alguacil antes señalado Luis Emilio Moreta Castillo;

Considerando, que, en esas circunstancias, se ha podido establecer que el recurso de casación de que se trata fue depositado en secretaría dentro de los dos meses de la notificación de la sentencia impugnada, al tenor del artículo 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación; que, asimismo, el auto de autorización para emplazar emitido por el Presidente de la Suprema Corte de Justicia el 16 de abril de 1999 y copia del memorial de casación fueron debidamente notificados el 10 de mayo de 1999 a la parte contra quien se dirige el recurso, o sea, dentro del plazo de treinta días preceptuado por el artículo 7 de dicha ley; que, además, la parte recurrida notificó constitución de abogado y su memorial de defensa el 11 de mayo de 1999, según se ha visto, conforme al término establecido por el artículo 8 de la misma ley; que, por tales razones, el presente recurso de casación y las actuaciones subsiguientes estuvieron enmarcadas dentro de las disposiciones legales que rigen la materia, por lo que la inadmisibilidad planteada por la recurrida carece de fundamento y debe ser desestimada;

Considerando, que los recurrentes presentan el medio único de casación siguiente:

**“ÚNICO:** Desnaturalización de los hechos. Falta de base legal y violación a la ley”;

Considerando, que el medio único propuesto desenvuelve, en resumen, cuestiones relativas a los efectos de la autoridad de la cosa juzgada irrevocablemente, provenientes de una sentencia marcada con el No. 359, dictada el 12 de diciembre de 1988 por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia de Barahona, posteriormente confirmada, el 23 de mayo de 1996, por la Corte de Apelación de esa jurisdicción, que dispuso a requerimiento de los actuales recurrentes, por un lado, la nulidad de un contrato de venta fechado a 20 de enero de 1984, por el cual ellos vendieron de grado a grado un inmueble afectado de la condición de “bien de familia”, y por otra parte, la subsecuente reivindicación de dicho inmueble en su favor; que, sobre el alegato de cosa juzgada, los recurrentes aseveran ahora que la acción en restitución de precio de venta incoada por la actual recurrida Fidelina Carvajal, que dió lugar a las decisiones rendidas en este caso, incluida la sentencia hoy impugnada, era inadmisibile por aplicación de ese principio y, además, por prescripción; que dicha demanda en restitución de precio, dicen los recurrentes, “no se concede al comprador, porque así lo prohíben los artículos 1683 y 1684 del Código Civil y, además, está prescrita y es inadmisibile, según el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil” (sic); que los recurrentes denuncian en su memorial una serie de falsificaciones o simulaciones de actos y documentos retenidos por la Corte a-qua como elementos de prueba para su convicción, tales como varios actos de venta del inmueble en cuestión y la emisión supuestamente falsa de una carta-constancia del Certificado de Título No. 1255 de fecha 9 de julio de 1994 que ampara la propiedad del inmueble objeto de la

presente litis; que, finalmente, los recurrentes alegan que el fallo criticado las condena a “pagar o restituir a Fidelina Carvajal la suma de RD\$545,995.00, por concepto de restitución del precio de la casa No. 103-B, Manzana 6, Barrio Las Flores, de Barahona, amparado por la carta-constancia antes mencionada, en base a una correspondencia privada de fecha 11 de noviembre de 1997, en la cual un ingeniero hace saber el valor actual del inmueble citado, cuando el precio que ella dice haber pagado por dicho inmueble fue de RD\$30,000.00, lo que constituye desnaturalización de los hechos y falta de base legal”, incurridas en la especie; Considerando, que la Corte a-qua expone en la sentencia atacada que, como la Ley 472 de 1964 dispone que los inmuebles que adjudique el Instituto Nacional de la Vivienda “se considerarán constituidos en bien de familia, y que la Ley No. 339 de 1968, “declara de pleno derecho como bien de familia los edificios destinados para vivienda que el Estado transfiera en propiedad a los particulares”, tales preceptos legales fueron suficientes para que, “mediante sentencia del 23 de mayo de 1996, esta Corte de Apelación de Barahona, confirmara en todas sus partes la sentencia No. 359 de fecha 12 de diciembre de 1988”, a que se refieren los recurrentes en su medio de casación; que, prosigue la Corte a-qua en sus consideraciones, como la hoy recurrida había adquirido de buena fe en el año 1987, por RD\$ 30,000.00, la vivienda reivindicada en el 1996 por los ahora recurrentes, recibida originalmente por éstos del Estado, dicha Corte estimó que al producirse la reivindicación del inmueble en cuestión, señalado por la ley como “bien de familia”, en favor de sus propietarios originarios, hoy recurrentes, éstos “están en la obligación no sólo de restituir el precio pagado por Fidelina Carvajal, sino también... pagar los gastos y costas legales..., la plusvalía por las mejoras hechas de buena fe” por dicha parte, conforme a “la tasación realizada por el Ing. Pedro A. Vargas Matos..., por la suma de RD\$ 545,995.00”; que, además, la sentencia atacada hace constar que el referido inmueble está amparado por una carta-constancia del Certificado de Título No. 1255, expedido el 9 de junio 1994 a favor de Fidelina Carvajal, edificado “dentro del ámbito de la Parcela No. 246 del Distrito Catastral No. 2 de Barahona, con una extensión superficial aproximada de 305 metros cuadrados”; Considerando, que resulta útil y oportuno aclarar, en beneficio de la mejor comprensión del caso que nos ocupa, que si bien las argumentaciones desenvueltas por las partes en el curso del presente proceso, e incluso las motivaciones del fallo intervenido en primera instancia, versaron en su mayor parte, erróneamente por demás, en la debida o indebida aplicación de los artículo 1681 y siguientes del Código Civil, relativos a la “rescisión de la venta por causa de lesión”, también es cierto que los litisconsortes de quienes se trata, y el propio tribunal de primer grado, desbordaron con tales argumentos y motivos los límites procesales de la demanda original incoada por Fidelina Carvajal, actual recurrida, circunscrita en realidad a la restitución del precio pagado por ella para adquirir el inmueble que luego fue eviccionado o reivindicado mediante acción judicial lanzada precisamente por los hoy recurrentes; que, en efecto, el presente caso no ha estado regido por los textos legales inherentes a la rescisión de la venta por lesión en el precio, sino en el articulado concerniente a la “garantía en el caso de evicción” (artículos 1626 y siguientes del Código Civil), por cuanto el concepto lesión no fue la causa de la demanda original, ni ha sido nunca la razón o el argumento primigenio de este caso, no sólo porque las partes no lo han planteado puntualmente así, salvo las alegaciones antes señaladas, sino porque en todo caso el referido concepto de lesión no opera en las ventas de inmuebles registrados, como es el caso de la especie, conforme al artículo 175 de la Ley de Registro de Tierras; que, sin embargo y como se desprende de los motivos en que se apoya el fallo atacado, transcritos anteriormente, la Corte a-qua no produjo su decisión aludiendo o aplicando los preceptos legales de la rescisión de la venta por lesión en el precio, sino realmente como es lo correcto, en las previsiones e implicaciones legales atinentes a la

garantía por evicción, tanto más cuanto que tal evicción o reivindicación se produce, como en la especie, por la acción personal del vendedor, según se dirá más adelante;

Considerando, que el examen de la sentencia objetada evidencia que, independientemente de que los medios de inadmisión contra la acción principal lanzada en el caso, basados en la autoridad de la cosa juzgada y en la prescripción, no fueron propuestos formalmente en audiencia ante la Corte a-qua, por lo que devienen inadmisibles en casación, es preciso señalar, no obstante, que el principio de la cosa juzgada no puede ser válidamente imputado a la demanda en restitución de precio de venta incoada por la ahora recurrida Fidelina Carvajal, en razón de que, como consta en el fallo impugnado y en la sentencia de primer grado intervenida el 12 de diciembre de 1988, que reposa en el expediente, esta última decisión no estatuyó sobre dicha demanda en restitución, porque la misma nunca fue sometida al escrutinio de los tribunales que juzgaron ese caso, los cuales se limitaron a disponer la nulidad de la venta otorgada en el 1984 por los hoy recurrentes, la reivindicación a su favor del inmueble vendido y el desalojo de los ocupantes de dicho inmueble, lo que fue ratificado en apelación por sentencia del 23 de mayo de 1996; que tampoco procede la alegada prescripción como medio de inadmisibilidad de la referida demanda original, ya que las decisiones judiciales que ordenaron la nulidad de la venta inmobiliaria en cuestión, la reivindicación del inmueble y el desalojo del mismo, culminaron con el fallo en apelación de fecha 23 de mayo de 1996, según se ha dicho, y la acción en restitución del precio de venta de que se trata fue incoada, como consta en la sentencia atacada, por acto de alguacil fechado a 13 de noviembre de 1997, o sea, en tiempo hábil; que, en consecuencia, la referida fase del medio analizado carece de fundamento y debe ser desestimada;

Considerando, que, en cuanto a una serie de falsificaciones de actos y documentos denunciadas por los recurrentes en su memorial, las mismas no fueron planteadas de ninguna manera ante la Corte a-qua, según se desprende del fallo recurrido, por lo que, al no poder ser presentadas por primera vez en casación, su propuesta al respecto resulta inadmisibile;

Considerando, que el análisis general de la sentencia criticada pone de relieve que la Corte a-qua produjo una decisión correcta en derecho, por cuanto hizo acopio y retuvo regularmente, sin desnaturalización alguna, la prueba de los hechos de la causa, en el sentido de que los actuales recurrentes persiguieron en el año 1988 la nulidad de la venta inmobiliaria que libre y voluntariamente habían hecho en el año 1984 y obtuvieron la reivindicación del inmueble vendido por ser un “bien de familia”, no obstante haber conocido siempre esa condición legal, y las consecuencias de tal calidad; que, en base a esas circunstancias, dicha Corte acordó válidamente la restitución del precio pagado por la última adquiriente del inmueble en cuestión, que lo fue la ahora parte recurrida; que, en ese escenario, resulta necesario puntualizar que la obligación de garantía por el riesgo de evicción de la cosa vendida tiene carácter perpetuo respecto de los eventuales hechos personales del vendedor, siendo indiferente que la perturbación consista en un acto material o, en cambio, en un acto jurídico, como ha sido la perturbación de derecho que ha sufrido Fidelina Carvajal en la especie, quien se ha visto privada del inmueble adquirido por ella de buena fe, como consta en la sentencia atacada, a causa de la acción voluntaria de los vendedores originales de ese inmueble, cuando ellos, no obstante conocer que era un “bien de familia”, catalogado así por la ley, vendieron voluntariamente y luego persiguieron y obtuvieron la nulidad de la venta original del mismo y su subsecuente reivindicación; que, en esa situación, resulta válido que la hoy recurrida tenga derecho a la restitución del precio pagado y de sus accesorios consecuentes, como lo decidió correctamente la Corte a-qua; que, en cuanto a las quejas relativas a la fijación del monto de tales valores, la Corte a-qua, en el ejercicio de su poder

soberano de apreciación, pudo retener validamente la prueba documental sobre el particular, consistente en una tasación del inmueble en cuestión, realizada el 11 de noviembre de 1997 por el Ing. Pedro A. Vargas Matos, dando cuenta de su plusvalía a esa fecha, sin incurrir dicha jurisdicción de fondo en desnaturalización alguna en torno al valor y alcances jurídicos del documento antes mencionado, por lo que dichos argumentos deben ser desestimados; que, por las razones expuestas y habida cuenta de que la sentencia impugnada contiene una exposición completa de los hechos de la causa y una adecuada elaboración de las razones jurídicas que invalidan los agravios examinados precedentemente, esta Corte de Casación ha estado en condiciones de verificar que en la especie se ha efectuado una inobjetable aplicación del derecho;

Considerando, que procede compensar las costas del procedimiento, en razón de que las partes han sucumbido respectivamente en algunos puntos, al tenor del artículo 65, numeral 1, de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, **Primero:** Desestima el medio de inadmisión formulado por la parte recurrida Fidelina Carvajal, respecto del presente recurso de casación; **Segundo:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Diógenes, Edigen, Sandra, Nelson, Olga, José y Josefa Alcántara, sucesores de Mélida Alcántara, contra la sentencia dictada en atribuciones civiles el 19 de febrero de 1999, por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo de la Corte de Apelación de Barahona, cuyo dispositivo figura en otra parte de este fallo; **Tercero:** Compensa las costas.

Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en su audiencia pública del 6 de octubre del 2004.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Eglys Margarita Esmurdoc y José E. Hernández Machado. 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](http://www.suprema.gov.do)