

---

Sentencia impugnada:	Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 10 de junio de 2015.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Félix Santana Cedeño.
Abogadas:	Licdas. Jenny Carolina Alcántara L. y María J. Ramírez Reyes.
Recurrido:	Inmobiliaria Geraldino, S. R. L.
Abogado:	Lic. José Rivas Díaz.

*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 Monteo 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 **28de octubre de 2020**, año 177.º de la Independencia y año 157.º de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Félix Santana Cedeño, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 025-0015174-7, domiciliado y residente en la calle Bonaire núm. 317 del sector Alma Rosa II, municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; quien tiene como abogadas constituidas a las Lcdas. Jenny Carolina Alcántara L. y María J. Ramírez Reyes, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 025-0015174-7 y 01-01194239-7, respectivamente, con estudio profesional abierto en común en la avenida Abraham Lincoln núm. 452, plaza Francesa *suite* núm. 347, ensanche Piantini, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Inmobiliaria Geraldino, S. R. L., compañía constituida de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, con registro nacional de contribuyente núm. 1-01-75223-9, domicilio social en la calle Virgilio Díaz Ordoñez núm. 201, de esta ciudad, debidamente representada por su presidente Federico Ramos Geraldino, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0066706-2, domiciliado y residente en el domicilio antes señalado; quien tiene como abogado constituido al Lcdo. José Rivas Díaz, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0058227-9, con estudio profesional abierto en la calle Barahona núm. 229, edificio Sarah, *suite* núm. 303, sector Villa Consuelo, de esta ciudad.

Contra la sentencia núm. 439-2015, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 10 de junio de 2015, cuya parte dispositiva es la siguiente:

*“PRIMERO: ACOGER en su aspecto formal el recurso de apelación del SR. FÉLIX SANTANA CEDEÑO, contra la sentencia No. 618/2014 librada el doce (12) de mayo de 2014 por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, 4ta. Sala, por ajustarse al derecho en la modalidad de su interposición; SEGUNDO: RECHAZAR, en cuanto al fondo, el aludido recurso; CONFIRMAR-la decisión impugnada; TERCERO: CONDENAR a FÉLIX SANTANA CEDEÑO al pago de las costas, sin distracción;”.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

**(A)**En el expediente constan los documentos siguientes: a) el memorial depositado en fecha 8 de octubre de 2015, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia

recurrida; b) el memorial de defensa en fecha 26 de octubre de 2015, en donde la parte recurrida establece sus argumentos en defensa de la decisión impugnada; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 11 de marzo 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 10 de julio de 2019, celebró audiencia para conocer del indicado recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la indicada audiencia solo compareció el abogado de la parte recurrida, quedando el asunto en estado de fallo.

**(C)** El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por encontrarse de licencia médica al momento de su deliberación.

### **LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:**

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Félix Santana Cedeño, y como parte recurrida Inmobiliaria Geraldino, S. R. L. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se establece, lo siguiente: que la entidad Inmobiliaria Geraldino, S. R. L. vendió el 24 de junio de 2003 a Félix Santana Cedeño, un terreno con una superficie de 200 M<sup>2</sup> ubicado dentro de la parcela núm. 2010-A-2-ref-2014-B del Distrito Catastral núm. 32, del Distrito Nacional; que Félix Santana Cedeño demandó al hoy recurrido en resolución de contrato y daños y perjuicios alegando falta en la entrega y posesión pacífica del bien por encontrarse ocupado por unos invasores; que resultó apoderada la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la cual rechazó la demanda mediante decisión núm. 0618/2014, del 12 de mayo de 2014; que el actual recurrente apeló la sentencia ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, la cual rechazó el recurso y confirmó en todas sus partes el fallo de primer grado mediante el fallo núm. 439-2015, del 10 de junio de 2015, hoy impugnado en casación.

La parte recurrida plantea un medio de inadmisión contra el presente recurso de casación, que por su carácter perentorio será analizado en primer lugar pues, en caso de ser acogido tendrá por efecto impedir el examen del fondo del recurso de casación; sin embargo, en el memorial de defensa no se advierten los motivos o las causas que fundamentan el medio de inadmisión propuesto en sus conclusiones, en tal sentido, esta Primera Sala no se encuentra en condiciones de examinar la procedencia del indicado incidente, por lo que procede ser desestimado.

La parte recurrente invoca en su memorial de casación los medios siguientes: **Primero:** Violación al artículo 1625 del Código Civil dominicano. **Segundo:** Desnaturalización y falta de ponderación de los documentos.

Procede examinar reunidos por su estrecha vinculación los medios de casación propuestos por la parte recurrente en su memorial, en los cuales aduce que el 24 de junio de 2003 compró a Inmobiliaria Geraldino, S. R. L., una porción de terrenos con una extensión superficial de 200 M<sup>2</sup> el cual no ha podido ocupar por estar invadido por terceros que ejercen actos de violencia al acercarse a la parcela, por lo que no se ha hecho entrega real del bien; que la corte *a qua* indicó que recibió el inmueble a su entera satisfacción conforme indica el recibo de descargo y el artículo décimo primero del contrato de venta, cláusula que es abusiva; que el tribunal señaló además, que fue posterior a la entrega cuando comenzó a afrontar problemas con invasores, sin embargo, la alzada no ponderó las piezas que le fueron sometidas, tales como: certificación del abogado del estado de fecha 5 de noviembre de 2014 y la carta de fecha 22 de julio de 2011 dirigida a la Inmobiliaria Geraldino, S. R. L., a través de las cuales demuestra que solicitó la entrega del bien a la vendedora y, que esta última había realizado varios desalojos infructuosos contra las personas que se encuentran ocupando el inmueble, por tanto, la alzada adoptó su decisión únicamente con los documentos depositados por la hoy recurrida con lo cual incurrió en una evidente desnaturalización de las piezas; que el vendedor tiene la obligación de ofrecer la garantía de evicción al tenor del artículo 1625 del Código Civil, es decir, que el comprador pueda ocupar el bien de forma libre al tener la posesión pacífica de la cosa, lo que no ha sido posible causando un daño continuo y permanente.

La parte recurrida en defensa de la decisión impugnada establece lo siguiente, que la parte recurrente en su primer medio cuestiona el contrato de venta e indica, que la sentencia impugnada establece que no cumplió con lo prescrito en los artículos 1625 y 1626 del Código Civil, lo cual es falso, pues la alzada en la página 10 de su decisión señala, que al examinar el contrato verificó que el comprador aceptó el inmueble con los bornes que lo identificaban; que los jueces del fondo a través del contrato han constatado que el comprador recibió el inmueble y tomó posesión, que únicamente faltaba la entrega del certificado de título por que el comprador se había negado a recibirlo.

En cuanto a lo que aquí se impugna, la corte *a qua* fundamentó su decisión en los motivos que se transcriben textualmente a continuación: “que de acuerdo con la documentación incorporada al debate, el Sr. Félix Santana Cedeño, no obstante argüir que no ha sido puesto en posesión de lo que compró, declara en el cuerpo del contrato firmado por él en aquella oportunidad que el predio se le entregaba “delimitado con bornes de hormigón y varillas” (sic) igualmente admite en un descargo de fecha nueve (9) de febrero de 2004 que lo recibía a su “entera satisfacción” [...] que todavía se admitiera la condición de contrato de adhesión respecto del documento en que se recoge la venta, la posterior intervención de un recibo de descargo, en febrero de 2004, dando fe de que la recepción del inmueble se llevó a cabo a la “entera satisfacción” (sic) del adquirente, es un claro indicador de que en algún momento la entrega si se produjo, al margen de que más tarde el Sr. Félix Santana confrontara problemas con presuntos invasores, que, según él, no le dejan entrar en dominio de su propiedad; que más aún el certificado de título que ampara los correspondientes derechos sobre la porción de terreno, ha estado a su disposición desde hace años -de hecho reposa en el expediente-, pero persiste en su negativa de retirarlo; que resulta cuesta arriba asumir que en estas circunstancias, a causa de acciones vandálicas imputadas a terceros sin vinculación alguna con la empresa vendedora, habiendo transcurrido del nueve (9) de febrero de 2004 que es cuando dice el “descargo” se verificó la entrega del solar, al doce (12) de septiembre de 2012, que es la fecha de la demanda en justicia, más de ocho años, pueda derivarse una causal del suficiente mérito para hacer sucumbir el contrato y peor todavía, responsabilizar del hecho a Inmobiliaria Gerardino, S.R.L. con base en la garantía contra la evicción prevista en el Código Civil; que si se parte del criterio de que la evicción es una merma o descalificación de un derecho por el hecho de un tercero, a quien se reconoce una potestad que invalida las prerrogativas que alguien tenía sobre la misma cosa, es forzoso entonces concluir que en la especie, en puridad, no ha habido ninguna evicción en contra del Sr. Santana, porque aún sean verdad las perturbaciones que denuncia, no lo es menos que sus derechos como legítimo dueño jamás han sido aniquilados en el marco de acciones judiciales emprendidas por nadie; que cabe preguntarse si el alcance de la garantía contra la evicción que implícita e indiscutiblemente debían los vendedores al hoy demandante-apelante tras perfeccionarse la compraventa, llega hasta el punto, razonablemente, de obligar a los primeros a responder por vías de hecho atribuidas a terceros;”.

Al tenor del artículo 1134 del Código Civil: “Las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellas que las han hecho. No pueden ser revocadas sino por mutuo consentimiento o por las causas que están autorizadas por la ley. Deben llevarse a ejecución de buena fe”; la venta es perfecta entre las partes, y la propiedad queda adquirida de derecho por el comprador, respecto del vendedor, desde el momento en que se conviene en la cosa y el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni pagada, conforme al artículo 1583 del Código Civil.

El Código Civil señala en su artículo 1603 que las obligaciones del vendedor son las siguientes, la de entregar y la de garantizar la cosa que se vende; que con respecto a esta última el artículo 1625 del referido código señala, que la referida garantía tiene dos objetos: 1ro. la pacífica posesión de la cosa vendida; y 2do. los defectos ocultos de esta cosa o sus vicios rehdibitorios.

De la lectura de la sentencia impugnada se desprende, que la corte *a qua* examinó las pruebas presentadas por las partes en sustento de sus pretensiones, en especial el contrato de compraventa suscrito en fecha 24 de junio de 2003, en el cual la recurrida vendió una porción de terreno con una extensión superficial de 200m<sup>2</sup> al actual recurrente; que de su lectura comprobó que Félix Santana Cedeño declaró que el predio le fue entregado “delimitado con bornes de hormigón y varillas”, de igual forma, la

alzada acreditó a través del recibo de descargo de fecha 9 de febrero de 2004, que el ahora recurrente lo recibió a “su entera satisfacción”; que en sus motivaciones añadió que aun admitiendo que la venta estuvo sometida a un contrato de adhesión (como alegó el apelante) la posterior intervención del referido recibo de descargo confirma su entrega satisfactoria, no obstante, posteriormente presentara problemas con presuntos invasores que le impiden tener una posesión pacífica.

La alzada advirtió que desde la fecha de entrega del solar contenida en el recibo de descargo (9 de febrero de 2004) hasta la interposición de la demanda en justicia (12 de septiembre de 2012) habían transcurrido más de 8 años, luego de los cuales reclama a la vendedora la garantía de evicción por las vías de hecho realizadas por terceros que han impedido su posesión pacífica.

Con respecto a la garantía de evicción reclamada desde la jurisdicción de fondo por el recurrente en casación, es preciso indicar, que esta Corte de Casación en la decisión núm. 0495/2020, del 24 de julio de 2020, estableció el criterio siguiente: “la garantía de evicción que debe el vendedor al comprador no solo se refiere al hecho personal, sino que también puede derivarse del hecho de un tercero que exprese la pretensión de un derecho sobre la cosa vendida o, como en el caso, ejerza las vías correspondientes con la finalidad de hacerse registrar el derecho de propiedad a su nombre; no basta para la retención de este último hecho como perturbación imputable al vendedor que irrumpa la pacífica posesión del inmueble. Lo anterior ocurre así, en razón de que cuando se trata del hecho de un tercero, la jurisprudencia del país de origen de nuestra legislación ha previsto dos condiciones para que este pueda ser considerado como parte de la garantía: (i) que la causa sea imputable al vendedor, siendo esto así cuando la turbación tiene su fuente en la adquisición de un derecho anterior a la venta y (ii) que la turbación consista en una contestación de derecho, como la reivindicación en justicia de la propiedad.”

De la lectura del fallo impugnado esta Primera Sala advierte, como lo consideró la alzada en sus motivaciones, que las vías de hecho que irrumpen la posesión se han suscitado mucho tiempo después de haberse perfeccionado el contrato de compraventa del solar en el año 2003 o cuando se ejecutó la entrega del bien en el año 2004, además, no constan acciones judiciales incoadas en perjuicio del actual recurrente tendientes a aniquilar su derecho de propiedad, es decir, no se advierten las condiciones señaladas por la jurisprudencia de esta Sala que hagan retener el incumplimiento de la garantía de evicción.

Con respecto al agravio invocado por el recurrente referente a que la alzada no ponderó las piezas que depositó en sustento de sus pretensiones, es preciso indicar, que esta Primera Sala ha sostenido siguiente criterio: “los jueces del fondo, en virtud del poder soberano del que están investidos, están facultados para fundamentar su criterio en los hechos y documentos que estimen de lugar y desechar otros, dando mayor valor probatorios a unos que a otros”; que en adición a lo anterior, los jueces son soberanos en la apreciación de las pruebas que son sometidas a su escrutinio, cuestión que escapa al control de la casación, salvo que se demuestre desnaturalización, lo que no ocurre en el caso de que se trata, por cuanto la corte *a qua* ponderó en su justa dimensión las piezas aportadas al debate de las cuales no retuvo el incumplimiento contractual que atribuye a la vendedora, hoy recurrida, tal y como señaló en su decisión.

Finalmente, el estudio general de la sentencia impugnada pone de relieve, que la corte *a qua* hizo una correcta apreciación de los hechos y circunstancias de la causa, exponiendo motivos suficientes y pertinentes que justifican satisfactoriamente la sentencia adoptada, lo que le ha permitido a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, verificar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir el fallo impugnado en los vicios denunciados por la parte recurrente en los medios examinados, razón por la cual procede desestimarlos y, por vía de consecuencia, rechazar el presente recurso de casación.

Al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba en la instancia de casación será condenada al pago de las costas del procedimiento.

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 el artículo 4 de la Constitución de la República, los artículos 1, 2, 5 y 65 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; 1134, 1583, 1603, 1625 del Código Civil; 141 del Código de Procedimiento Civil.

**FALLA:**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Félix Santana Cedeño contra la sentencia civil núm. 439-2015, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 10 de junio de 2015, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente Félix Santana Cedeño, al pago de las costas procesales a favor de Lcdo. José Rivas Díaz, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

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

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretario General, que certifico.