

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 31 de enero de 2013.

Materia: Civil.

Recurrente: Gladys Ramírez Alcántara.

Abogado: Lcdo. Leonel A. Benzán Gómez.

Recurrido: Herminio Martínez Fuentes.

Abogada: Licda. Andrea E. José Valdez.

*Juez ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno.*

**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 Estévez Lavandier, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **28 de septiembre de 2020**, 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 la señora Gladys Ramírez Alcántara, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0082087-1, domiciliada y residente en la calle Sol núm. 56, barrio Duarte, sector Herrera, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. Leonel A. Benzán Gómez, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0115769-1, con estudio profesional abierto en la avenida Independencia núm. 2351, centro comercial El Portal, suite B-201-A, El Portal, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrente, el señor Herminio Martínez Fuentes, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1255916-6, domiciliado y residente en esta ciudad, debidamente representado por la Licda. Andrea E. José Valdez, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0063990-6, con estudio profesional abierto en la avenida Gustavo Mejía Ricart núm. 67, plaza comercial Uno, segundo piso, suite 210, ensanche Piantini, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 058, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en fecha 31 de enero de 2013, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** DECLARA regular y válido en cuanto a la forma el recurso de Apelación interpuesto por la señora GLADYS RAMÍREZ ALCÁNTARA, contra la sentencia civil No. 647 de fecha Diez (10) del mes de marzo del año dos mil once (2011), dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad a los preceptos legales que rigen la materia; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, RECHAZA el presente recurso de apelación, y en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia impugnada, por los motivos indicados; **TERCERO:** Condena a la parte recurrente, señora GLADYS RAMÍREZ ALCÁNTARA, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del LCDO. ANDRÉS JOSÉ VALDEZ, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

En el expediente constan los documentos siguientes: a) el memorial de casación depositado

en fecha 26 de marzo de 2013, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 6 de febrero de 2014, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa y; c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 8 de octubre de 2015, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

Esta Sala, en fecha 31 de enero de 2018, 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 no comparecieron los abogados de las partes, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

La firma del magistrado Blas Rafael Fernández Gómez, no figura en esta sentencia por haber estado de licencia médica al momento de la deliberación.

### **La PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:**

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente, Gladys Ramírez Alcántara y, como recurrida Herminio Martínez Fuentes. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: a) el litigio se originó con la demanda en entrega de la cosa vendida interpuesta por el actual recurrido contra la recurrente, la cual fue acogida mediante sentencia núm. 647, de fecha 10 de marzo del 2011; b) la indicada decisión fue recurrida en apelación por el ahora recurrente, la alzada rechazó dicha vía recursiva, en consecuencia, confirmó la decisión apelada mediante sentencia núm. 058 de fecha 31 de enero de 2013, fallo que es objeto del recurso de casación que nos ocupa.

En su memorial de casación, la recurrente Gladys Ramírez Alcántara invoca los siguientes medios: **Primero:** falta de base legal y violación al artículo 215 del Código Civil. **Segundo:** fallo ultra y extra petita, abuso de poder y violación del derecho de defensa y del derecho fundamental de propiedad. **Tercero:** violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. Falta de motivos y violación al derecho de defensa. **Cuarto:** contradicción de motivos. **Quinto:** violación del artículo 1599 del Código Civil.

En el desarrollo de su primer medio de casación la recurrente, alega, en resumen, que la corte pretende hacer que un contrato que no ha contado con el consentimiento de uno de sus propietarios surta efecto, sin dar motivos que justifiquen su decisión y sin ponderar correctamente el contrato suscrito en fecha 11 de febrero de 1997; que la alzada entendió que la exponente no probó ser esposa del copropietario, dando a entender que solo la esposa producto de un matrimonio puede invocar el artículo 215 del Código Civil, que dispone que los esposos no pueden el uno sin el otro disponer de los derechos que recaen sobre la vivienda familiar y quien no ha dado su consentimiento puede pedir la anulación de la convención, sin embargo, la jurisprudencia ha reconocido el vínculo basado en un modelo de hecho, por lo que de haber aplicado el referido artículo otra hubiera sido la decisión de la alzada.

La recurrida defiende la sentencia impugnada alegando que tal como estableció la alzada, la recurrente no puede prevalecerse de su propia falta para luego de aceptar el pago de lo convenido en la venta pretender que el inmueble objeto del contrato es propiedad de un tercero; que la recurrente no ha podido probar que vivía en unión consensual con Leónidas Taveras.

La corte para rechazar la vía apelativa y confirmar la decisión atacada, señaló lo que se transcribe a continuación: "Que visto los documentos antes descritos, es pertinente señalar que el argumento en el cual aparte recurrente, señora GLADYS RAMÍREZ ALCÁNTARA basa su recurso de apelación, versa fundamentalmente en el hecho de que al momento de suscribirse el contrato de venta entre esta y el señor HERMINIO MARTÍNEZ FUENTES, fueron alegadamente violadas las disposiciones contenidas en el artículo 215 del Código Civil, que dispone entre otras cosas, que ninguno de los esposos puede distraer los bienes inmobiliarios que se hayan adquirido dentro de la comunidad ni los bienes muebles que guarnecen dentro de los mismos, sin el consentimiento de ambos, advirtiéndose de dichos alegatos, específicamente, del contrato de compraventa suscrito en fecha 21 de

julio del año 1989, que el señor LEONIDAS DIROCHE vendía el indicado inmueble, no solo a la señora GLADYS RAMÍREZALCÁNTARA sino además al señor LEONIDAS TAVERAS, lo que ciertamente le da a este último calidad también de co-propietario, sin que se advierta que en el expediente exista documento alguno que indique que estos son casados, cuando por el contrario figuran como solteros. Que sin el ánimo de esta Alzada de desconocer que en el citado contrato se indica la co-propiedad sobre el inmueble de que se trata, y que al señor LEONIDAS TAVERAS podría asistirle algún derecho, la recurrente no ha probado que sea esposa de este último, conforme ya fue expuesto, pero sí que este es co-propietario, hecho que tampoco invalida el contrato cuya ejecución pretende el hoy recurrido, por cuanto la señora GLADYS RAMÍREZ ALCÁNTARA se obliga frente a él a cumplir con su obligación de entrega del bien vendido, por lo que no podría esta ahora prevaleciéndose de su propia falta, y con mala fe, argüir que el acto es irregular por la falta de la firma del co-propietario, si esta aceptó del comprador los valores exigidos como precio del bien en cuestión.

La recurrente sanciona a la corte en el supuesto de que no ponderó adecuadamente el contrato de fecha 11 de febrero de 1997, ya que el inmueble objeto de la negociación con el actual recurrido era copropiedad de un tercero quien no dio su consentimiento, asimismo desconoció que no solo la esposa fundamentada en un matrimonio tiene derecho a invocar las previsiones del artículo 215 del Código Civil.

El estudio de la sentencia impugnada permite advertir que se trató de una demanda en la cual el demandante, actual recurrido, pretendía que la ahora recurrente le entregara el inmueble que esta le vendió por contrato de fecha 11 de febrero de 1997, acción que el juez de primer grado encontró justa y la corte confirmó luego de comprobar, en aplicación de sus atribuciones soberanas en la apreciación de los elementos probatorios aportados y, contrario a lo argüido por la recurrente, que no obstante el señor Leonidas Taveras, quien alega la recurrente es copropietario del inmueble que ella dio en venta al hoy recurrido, poseer un aparente derecho, no es menos cierto que la recurrente Gladys Ramírez Alcántara, también posee derechos sobre el bien y consensuó su venta con el recurrido, Herminio Martínez Fuentes, obligándose frente a este a entregar la cosa vendida luego de aceptado el precio convenido.

En ese sentido, tal como evaluó la corte constituye una falta de la recurrente dar curso a la venta de un inmueble del cual no era exclusivamente propietaria, por lo tanto, no puede esta escudarse ahora, para no cumplir su obligación, en que el copropietario no fue partícipe de la contratación, sin que demostrara que fue puesto en conocimiento del comprador ese evento y que este a su costo y riesgo aceptó el bien en las condiciones de copropiedad, puesto que no es suficiente probar la irregularidad del acto de venta en beneficio del comprador sino además, es necesario probar la mala fe de este, definida la mala fe como el conocimiento que tiene el adquirente de los vicios. En ese orden ha sido juzgado que los jueces del fondo aprecian soberanamente la existencia de la mala fe, lo cual escapa al control casacional salvo que se incurra en desnaturalización, lo que no ha ocurrido en la especie.

En relación a que no solo las esposas vinculadas por una unión matrimonial pueden invocar las disposiciones del artículo 215 del Código Civil, ya que la relación consensual o de hecho ha sido reconocida por la jurisprudencia con iguales derechos.

Si bien la jurisprudencia ha venido a asimilar los modelos de familia basados en una relación de hecho a aquellos fundamentados en el matrimonio, esto lo ha sido con el interés de proteger como núcleo familiar una realidad social desarrollada a partir de vínculos consensuales fuera de un contrato matrimonial, para lo cual, se amerita la comprobación de determinados requisitos que la propia jurisprudencia se ha encargado de puntualizar.

Ahora bien, en el caso del artículo 215 del Código Civil el cual prevé: "...Los esposos no pueden, el uno sin el otro, disponer de derechos sobre los cuales esté asegurada la vivienda de la familia, ni de los bienes muebles que la guarnecen. Aquel de los cónyuges que no ha dado su consentimiento puede pedir la anulación del acto dentro del año a partir del día en que haya tenido conocimiento del mismo. La acción no será intentada después de haber transcurrido un año de la disolución del régimen matrimonial"; existe

en su redacción unnotorio interés del legislador de exigir, para la enajenación del inmueble que constituye la vivienda familiar, el consentimiento expreso de ambos cónyuges, con el propósito de contrarrestar las actuaciones de cualquiera de estos que pudiera culminar con la privación de la vivienda familiar.

La protección anterior, supuso cambios fundamentales al régimen de la comunidad legal de bienes, al colocar, de manera definitiva en igualdad de condiciones a los esposos en la administración de los bienes que conforman el patrimonio familiar, y mediante la cual fueron objeto de derogación y modificación varios textos del Código Civil, comprendidos del artículo 1401 al 1444 relativos a la formación de los bienes comunes, a su administración y a los efectos de los actos cumplidos por cualquiera de los esposos con relación al vínculo de comunidad legal.

Lo anterior refleja que las disposiciones contenidas en el artículo de referencia, no alcanza la protección que la jurisprudencia le ha venido otorgando a las relaciones que se han levantado sobre un modelo de convivencia de hecho no formalizada por un contrato matrimonial, ya que la relación de hecho no cuenta con el carácter contractual que caracteriza el régimen legal de la comunidad y que de forma categórica el legislador a patrocinado en defensa de la vivienda familiar a que hace referencia el artículo señalado.

Lo expresado, sin embargo, no excluye que si los concubinos han aportado recursos de índole material o intelectual en la constitución o fomento de un patrimonio común durante su relación consensual o tengan cualquier interés o derechos sobre los bienes lo puedan reclamar como lo ha asumido la jurisprudencia, pero desde la formación de una sociedad de hecho.

Conforme se evidencia del fallo impugnado la corte razonó en el sentido de que la actual recurrente no había probado ser esposa de quien dice ser el copropietario del inmueble objeto de la venta, con lo cual le otorgó la connotación que tiene el artículo 215 del Código Civil que sujeta la prohibición en el contenido a las relaciones concebidas bajo la formación de un contrato matrimonial; que si la recurrente pretendía validar una relación de hecho debía aportar los medios probatorios que disuadieran a la alzada para determinar la procedencia de sus afirmaciones circunscrita a la formación de una sociedad de hecho y no en base a las previsiones del artículo comentado, lo que según se advierte de la sentencia impugnada no hizo la recurrente, por lo tanto, sus argumentos carecen de sustento, en consecuencia, procede desestimar el medio examinado.

En el desarrollo de sus medios de casación segundo y cuarto, reunidos para su estudio por estar vinculados, la recurrente, alega, en resumen, que la corte falló *ultra y extra petita*, ya que ordenó el desalojo de cualquier persona que se encuentre en el inmueble, lo que vulnera el derecho de defensa del copropietario, Leónidas Taveras, quien no fue puesto en causa.

La recurrida defiende la sentencia impugnada alegando que contrario a los argumentos de la recurrente los jueces del fondo pudieron determinar, con base a los elementos de prueba, el derecho que posee el comprador como adquirente de buena fe.

En el caso analizado el fallo impugnado pone de manifiesto que la corte estaba apoderada del recurso de apelación contra la sentencia dictada por el juez de primer grado quien luego de evaluar las circunstancias del asunto determinó acoger la demanda primigenia ordenando la entrega del bien objeto de la contratación y como consecuencia de ello, ordenó el desalojo de cualquier persona que se encuentre ocupando el inmueble a cualquier título que fuere, a partir de la notificación de la sentencia.

Apoderada la corte del asunto, si bien en virtud del efecto devolutivo el proceso pasa íntegramente del tribunal de primer grado al tribunal de segundo grado, el cual queda apoderado de todas las cuestiones de hecho y de derecho que se suscitaron ante el juez de primer grado, salvo el caso de que la apelación haya sido parcial, no es menos cierto que la corte confirmó el fallo apelado luego de encontrar procedente la cuestión principal relativa a la entrega de la cosa vendida, sin que se advierta que la recurrente haya puesto resistencia ante la jurisdicción *a qua* en lo concerniente al desalojo de cualquier persona que se encuentre ocupando el inmueble que ahora denuncia ante esta Corte de Casación, y que a su decir, no fue solicitado, por lo que no puso a la alzada en condiciones de evaluar sus pretensiones, por lo tanto, no

puede dar lugar al vicio de fallo *extra petita*, ya que este se configura cuando el juez con su decisión desborda el límite de lo solicitado o pretendido por las partes a través de sus conclusiones, salvo que lo haga ejerciendo la facultad para actuar de oficio en los casos que la ley se lo permite, lo que no ocurre en la especie, por lo que se desestiman los medios examinados.

Por otra parte, en el desarrollo de sus medios de casación tercero y quinto, reunidos para su estudio por estar vinculados, la recurrente, alega, en síntesis que le advirtió a la alzada que lo que intervino entre las partes fue un préstamo sin que la corte se refiriera a estas conclusiones, con lo cual transgredió las disposiciones del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; que solo era dueña del 50% por lo que no podía vender más derechos que estos, por lo tanto la venta de la totalidad es nula al tenor de las disposiciones del artículo 1599 del Código Civil; que la corte supone la intención de la recurrente de hacer fraude, sin percatarse de que es el comprador quien a sabiendas de que la exponente no era la única propietaria del inmueble la conmina a firmar un contrato para garantizar un préstamo.

La parte recurrida defiende la sentencia impugnada alegando que la única intención de la recurrente es desconocer el derecho que posee el recurrido como comprador de buena fe; que no aportó elementos de prueba que demostrara que se trató de un préstamo o que fuera de su conocimiento la copropiedad que alega a favor de un tercero.

En este caso, ni del estudio de la sentencia impugnada ni de ningún otro medio probatorio que así lo haga constar, se ha podido advertir que los medios propuestos fueron presentados a la corte, en cuyo sentido ha sido juzgado que los únicos hechos que deben ser considerados por la Corte de Casación para decidir que los jueces del fondo han incurrido en la violación de la ley, o por el contrario, la han aplicado correctamente, son los establecidos en la sentencia impugnada, de ahí que la intervención de la casación se produce cuando la corte ha sido puesta en conocimiento para evaluar las peticiones de las partes y, por ende, ha hecho un juicio a estas o en su defecto lo ha omitido, lo que no ocurre en este caso, ya que ni el recurrente, ni las demás partes que intervinieron en el asunto, produjeron conclusiones respecto de los puntos que ahora denuncia la recurrente, en consecuencia, no habiendo la corte *a qua* dirimido los aspectos hoy impugnados, los medios examinados resultan nuevos en casación y, en consecuencia, inadmisibles, que en ausencia de otros medios de casación que analizar, procede rechazar el presente recurso.

Al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba 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 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, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 20, 65 y 70 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 11 de febrero de 2009; 215 del Código Civil.

#### **FALLA:**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Gladys Ramírez Alcántara contra la sentencia núm. 058, dictada en fecha 31 de enero de 2013, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, por los motivos precedentemente expuestos.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente Gladys Ramírez Alcántara, al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción en provecho de la Lcda. Andrea E. José Valdez, abogada de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

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.