
Sentencia impugnada: Cámara Civil Comercial y de Trabajo de la Corte de Apelación de Barahona, del 24 de junio de 2016.

Materia: Civil.

Recurrente: José de Jesús Roselló Feliz.

Abogado: Lic. Abraham Arias Feliz.

Juez ponente: Mag. Justiniano Montero Montero.

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 Justiniano Montero Montero, presidente en funciones, Samuel Arias Arzeno y Napoleón 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 **11 de diciembre 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 José de Jesús Roselló Feliz, cédula de identidad y electoral núm. 001-0316130-6, domiciliado y residente en el Municipio de Paraíso, provincia Barahona; debidamente representado por el Lcdo. Abraham Arias Feliz, cédula de identidad y electoral núm. 018-0005716-6, domiciliado y residente en la calle Juan Miguel Cuevas, casa núm. 22, del Barrio Enriquillo, de la ciudad de Barahona.

En este proceso figura como parte recurrida Sara Virginia Matos Ortiz, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0316138-6 domiciliada y residente en la calle Mella No. 51, del Municipio de Paraíso; contra quien se pronunció el defecto conforme a la resolución núm. 3212-2017 del 30 de agosto de 2017.

Contra la sentencia civil núm. 2016-00070, de fecha 24 de junio de 2016, dictada por la Cámara Civil Comercial y de Trabajo de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Barahona, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: En cuanto al fondo modifica la sentencia recurrida marcada con el No. 2013-00319, de fecha diez y seis del mes de diciembre del año dos mil trece (16/12/2013), dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Barahona, dejando sin efecto el ordinal tercero de la misma. SEGUNDO: confirma los demás aspectos de la sentencia recurrida. TERCERO: Condena al Sr. José Roselló, al pago de las costas a favor y provecho del Lic. Víctor Emilio Fernández de la Cruz, Quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

LUEGO DE HABER EXAMINADO TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan los documentos siguientes: a) el memorial depositado en fecha 29 de agosto de 2016, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) la resolución núm. 3212-2017 del 30 de agosto de 2017, mediante la cual la Suprema Corte de Justicia pronunció el defecto contra la parte recurrida y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 1 de noviembre de 2017, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

(B) Esta Sala, en fecha 25 de octubre 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 la parte

recurrente, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

(C) Esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 6 de la Ley 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, permite que la Sala se integre válidamente con tres de sus miembros, los que figuran firmando la presente sentencia.

LA PRIMERA SALA DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente José de Jesús Roselló Feliz, recurrente y como parte recurrida Sara Virginia Matos Ortiz. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, es posible establecer lo siguiente: **a)** Sara Virginia Matos Ortiz, en representación de los sucesores de Octavio Matos, interpuso una demanda en reivindicación, desalojo y responsabilidad civil contra José de Jesús Roselló Feliz, sustentada en que este es inquilino de un inmueble propiedad de la sucesión y que incumplió dicho contrato y permanece en posesión del inmueble; por el contrario el demandado, sostuvo haber adquirido el inmueble por parte de una hermana de la demandante que contaba con poder para representar la sucesión; la demanda fue acogida por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Barahona, mediante la sentencia núm. 461-2013-00319 del 16 de diciembre de 2016, que en sus aspectos considerativos declaró la nulidad del contrato de venta condicional suscrito entre José de Jesús Rosello Feliz y Asalía Matos Ortiz, ordenando la entrega del inmueble y la devolución de la suma de RD\$300,000.00, pagados por el comprador; **b)** el demandado primigenio apeló dicha decisión, pretendiendo su revocación total, sosteniendo que el tribunal de primer grado declaró nulo el contrato de venta sin que ese fuera el objeto de la demanda; la corte *a qua*, modificó el fallo suprimiendo el ordinal tercero de la sentencia que ordenaba la devolución y confirmó los demás aspectos de la sentencia, conforme a la decisión ahora impugnada en casación.

La recurrente, aunque no formaliza la titulación de los medios de casación, no obstante, en su desarrollo argumentativo se puede establecer que los vicios invocados versan en el sentido de la decisión impugnada variando el objeto litigioso e incurrió en fallo *extra petita*, omisión de estatuir y falta de valoración de documentos.

En un primer aspecto sostiene que en su recurso de apelación le advirtió a la corte que la demanda inicial fue sometida en su contra persiguiéndose la reivindicación de inmueble y desalojo, producto de un contrato de alquiler, pero que con el propósito de defenderse aportó un contrato de venta condicional suscrito con Asalía Matos Ortiz en representación de la sucesión de Osvaldo Ortiz, con lo que se demuestra que adquirió la propiedad; no obstante, apartándose del objeto de la demanda, el tribunal de primer grado declaró la nulidad del contrato de venta, sin que se lo pidiesen, y la corte confirmó el fallo sin tomar en cuenta los presupuestos que le fueron sometidos.

El fallo adoptado pone de manifiesto que en la última audiencia celebrada al efecto por la corte, la parte recurrente argumentó lo siguiente: *Que el objeto de la demanda está basado en reivindicación por un alquiler y no por una nulidad de acto de venta, y que el tribunal aquo deja establecido que en fecha veinte de marzo la Sra. Asalía Matos Ortiz quien actuó en poder y representación de los Sres. Susana Ortiz, Sara Virginia Matos Román, Leonardo Matos Román, Leonardo Matos Meló y Ramona Matos Ortiz le vende al Sr. José Rosello un local comercial en el cual una de ellas es dueña directa del edificio por ser la viuda y los otros herederos del cincuenta por ciento por ser hijos del decujus. (...)*

De su lado, la parte recurrida, de su lado sostuvo como medio de defensa que (...) *la Sra. Susana Ortiz Leger, procede a realizar un contrato de alquiler con el Sr. José Rosello Feliz, del local comercial objeto del presente recurso, que el referido contrato tenía una duración de un año por lo que en el mismo se deja claro que la fecha de vencimiento era el día nueve del mes de abril del año dos mil dos (09/04/2002), y que podía ser renovado prorrogado por un término similar y que no obstante el Sr. Rosello aún permanece de manera ilegal en el referido inmueble, que el precio convenido entre las partes por concepto de renta en el referido contrato de alquiler era de tres mil setecientos cincuenta (RD\$3,750.00), ascendiendo a la suma de cuarenta y cinco mil (RD\$45,000.00) pesos, correspondientes a los doce meses del año.*

La corte, en cuanto a los presupuestos sometidos, retuvolos siguientes motivos:

Que este tribunal de alzada ha podido comprobar mediante los documentos que han sido ponderados que los Sres. Asalía matos Ortiz, Sara Virginia Matos Ortiz, Ramón Leonardo Matos Ortiz, Ramón Matos Ortiz, Susana Matos Ortiz viuda Matos son los propietarios del inmueble de la presente litis, por haberlo heredado de su difunto padre Octavio Matos. 9-Que el artículo 1315 del Código Civil dominicano, el que reclama la ejecución de una obligación, debe probarla. Recíprocamente, el que pretende estar libre, debe justificar el pago o el hecho que ha producido la extinción de su obligación; y como elementos probatorios han sido puestos a disposición de esta alzada entre otros los siguientes documentos: acuerdo de venta provisional de inmueble suscrito entre la Sra. Asalia Ortiz quien supuestamente actuó en poder y representación de sus hermanos, Susana Ortiz, Sara Virginia Matos Román, Leonardo Matos Román, Leonardo Matos Meló y Ramona Matos Ortiz, de fecha veinte de marzo del año dos mil nueve (20/03/2009), legalizado por el Dr. Ramón Castro Ruiz; Acto de venta condicional entre los Sres. antes descritos de fecha veinte y ocho de septiembre del año dos mil nueve (28/09/2009) Ratificando el acto de venta de fecha veinte de marzo del año dos mil nueve (20/03/2009) Notariado por el Dr. Ramón Castro Ruiz; contrato de alquiler de fecha seis de septiembre del año dos mil once (06/09/2011), entre el Sr. Julio Alberto Matos Ortiz en calidad de y el Sr. José Rosello; varios recibos del año 2011, 2012, 2013, todos ascendientes a la suma de nueve mil (RD\$9,000.00) pesos, por concepto de alquiler al referidolocal. 10- Que entre los documentos depositados esta alzada ha podido comprobar que real y efectivamente existe un contrato entre la Sra., Asalía Ortiz, quien supuestamente representa sus hermanos y el Sr. José Rosello, legalizado por el Dr. Ramón Castro Ruiz, Notario públicodel Distrito Judicial Barahona, consintiendo este en una venta condicional del local comercial antes descrito por la suma de dos millones seiscientos mil (RD\$2,600,000.00), suma que el comprador pagara de la siguiente manera: trescientos mil (RD\$300,000.00) pesos, de avance y cuatrocientos cincuenta mil (RD\$450,000.00) mediante el cheque No. 1046053, de fecha veinte y ocho del mes de septiembre del año dos mil nueve (28/09/2009). Lo cual asciende a la suma de setecientos cincuenta mil pesos (RD\$750,000.00). 11- Que al incumplimiento tanto del contrato de venta condicional como del contrato de alquiler por parte del recurrente Sr. José Rosello, se puede colegir que el mismo ha violado lo pactado en referido contrato. 12- Que además la Sra. Asalia Matos Ortiz, no poseía poder de representación de los demás sucesores del decujus, Octavio Matos, para que la misma procediera a realizar el contrato de venta condicional suscrito entre esta y el Sr. José Rosello, en tal sentido esta alzada procede a modificar la presente decisión.

Del examen de la sentencia impugnada se advierte de manera incontestable que al tribunal le fue aportado el contrato de alquiler, aludido, suscrito por Susana Ortiz vda. Matos, madre de la reclamante con el recurrente José de Jesús Rosello Feliz, que constituía el objeto puntual de la demanda; así como el contrato de venta condicional suscrito por el mismo señor con Asalía Ortiz Matos, que justificaba los medios de defensa del recurrente; no obstante la situación resaltada el referido tribunal sin proceder a valorar en buen derecho el argumento de que el juzgado de primera instancia decretó la nulidad del segundo contrato de venta condicional de inmueble *ut supra* enunciado, sin haber mediado pedimento alguno de parte interesada confirmó la decisión en cuyos argumentos decisorios se produjo la aludida nulidad.

Al obrar la corte *aquaen* la forma antes indicada se apartó, tanto de las reglas propias del ámbito constitucional que salvaguardan el derecho a la defensa y la tutela judicial efectiva como valores del debido proceso, puesto que al plantear la parte recurrente a la sazón que se habían violado las reglas de la inmutabilidad del proceso, en buen ejercicio de legalidad correspondía contestarle el pedimento planteado, por lo que queda configurada la infracción procesal de orden constitucional en que incurrió dicho tribunal, configurada válidamente bajo noción de fallo *extra petita*; figura procesal esta que según la jurisprudencia constante y pacífica de esta sala acontece cuando la sentencia se pronuncia sobre cosas no pedidas o se conceden derechos distintos a los solicitados por las partes en sus conclusiones

De igual manera, constituye una jurisprudencia consolidada la que sostiene que los jueces están en la obligación de responder aquellos medios que sirven de fundamento a las conclusiones de las partes

cuando estos hayan sido articulados de manera formal y precisa, y no dejan duda alguna de la intención de las partes de basar en ellos sus conclusiones; en el caso tratado, es evidente que la parte recurrente formuló argumentaciones precisas tendentes a establecer que el tribunal de primer grado incurrió en fallo *extra petita* y violación al principio de inmutabilidad del proceso, vicios que en caso de estar presentes podrían incidir en la anulación de la sentencia recurrida en apelación; sin embargo, la corte *a qua*, confirmó la decisión primigenia, sin referirse a los puntos que le fueron formulados, correspondía a la corte obrar en base al efecto devolutivo y consecuentemente verificar cual había sido el objeto de la demanda original en aras de constatar la certidumbre de la pretensión, en tanto cuanto infracción procesal invocada por la parte recurrente.

En atención a los eventos procesales que se exponen precedentemente y al formular un control de legalidad del fallo impugnado es posible derivar en buen derecho que la corte *a qua* incurrió en los vicios, invocados, en tal virtud procede acoger el medio de casación objeto de examen y consecuentemente anular la decisión impugnada.

De acuerdo a la primera parte del artículo 20 de la Ley sobre núm. 3726-53 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.

Cuando la sentencia es casada cualquiera violación de reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, las costas pueden ser compensadas, al tenor del numeral 3 del artículo 65 de la Ley 3726-53 del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación.

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, los artículos 1, 20 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.

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia civil núm. 2016-00070, de fecha 24 de junio de 2016, dictada por la Cámara Civil Comercial y de Trabajo de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Barahona; en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia y, para hacer derecho, las envía por ante Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Juan de la Maguana, en las mismas atribuciones.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. 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.