

SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 93

Sentencia impugnada: Segunda Sala de Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 18 de marzo de 2016.

Materia: Civil.

Recurrente: Freddy E. Peña.

Abogado: Lic. Freddy E. Peña.

Recurrida: Maximina Acosta Acosta.

Abogado: Lic. Raúl Quezada Pérez.

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 Samuel Arias Arzeno, presidente en funciones, Vanessa Acosta Peralta 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 **28 de abril de 2021**, año 178° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Freddy E. Peña, dominicano, mayor de edad, abogado, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0372292-2, con estudio profesional abierto en la avenida Pasteur núm. 13, sector Gascue, de esta ciudad, quien actúa en su propio nombre y representación.

En este proceso figura como parte recurrida Maximina Acosta Acosta, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0777088-5, domiciliada y residente en la calle San Pablo núm. 16, urbanización Tropical, de esta ciudad, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. Raúl Quezada Pérez, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0109907-5, con estudio profesional en la avenida John F. Kennedy esquina Abraham Lincoln, apartamento 103, edificio A, apartamental Proesa, urbanización Serrallés, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 026-03-2016-SSEN-0159, dictada por la Segunda Sala de Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 18 de marzo de 2016, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

*PRIMERO: En cuanto al fondo acoge en parte el recurso de apelación, y en consecuencia modifica el ordinal tercero del dispositivo de la sentencia recurrida y ordena a los señores Freddy Enrique Peña y Gregorio Alberto Pérez Rojas la entrega inmediata de la Carta Constancia No. 75-3641, a favor de la señora Maximina Acosta Acosta, a fin de que esta pueda realizar la transferencia del derecho de propiedad a su favor sobre la porción de terreno de 269 metros cuadrados ubicado dentro del ámbito del solar No. 01, de la manzana 2496, del Distrito Catastral No. 01 del Distrito Nacional. SEGUNDO: CONFIRMA los demás aspectos de la sentencia recurrida.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

**(A)** En el expediente constan: a) el memorial depositado en fecha 6 de junio de 2016, mediante

el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 28 de junio de 2016, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 16 de septiembre 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 30 de enero 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 no comparecieron las partes en litis, 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:

(290) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Freddy E. Peña y como parte recurrida Maximina Acosta Acosta. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: **a)** la hoy recurrida interpuso una demanda homologación de contrato de venta, contra el hoy recurrente y Gregorio Alberto Pérez, la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional ratificó el defecto en contra de los demandados originales y acogió las pretensiones de la demandante original, hoy recurrida, mediante sentencia civil núm. 140, de fecha 11 de febrero de 2015; **b)** que la indicada decisión fue recurrida en apelación por el hoy recurrente, dictando la corte *a qua* la sentencia núm. 026-03-2016-SSEN-0159, de fecha 18 de marzo de 2016, mediante la cual acogió en parte el recurso de que estaba apoderada y modificó el ordinal tercero de la sentencia recurrida, confirmando en los demás aspectos la decisión apelada, fallo que es objeto del presente recurso de casación.

(291) En su memorial de casación la parte recurrente invoca los siguientes medios: **primero:** violación al debido proceso de ley; **segundo:** violación al sagrado derecho de defensa; **tercero:** violación a la inmutabilidad del proceso; **cuarto:** fallo *ultra petita*.

(292) La parte recurrente expone los títulos de sus medios de casación, sin embargo, desarrolla algunas de las transgresiones en que considera ha incurrido la corte *a qua* previo a estos, es decir, en la relación de los hechos, alegando, que la corte *a qua* al confirmar la sentencia apelada actuó con ligereza censurable y un castigo incorrecto de la suma pagada por la deudora que en modo alguno se corresponde con la verdad de los hechos de la causa y le violó su derecho de defensa ya que nunca fue puesto en causa del fallo emitido de incumplimiento de contrato y entrega de título; y en el desarrollo del primer, tercer y cuarto medios de casación, los cuales se reúnen por estar vinculados, fundamenta, en esencia, que la demanda originaria se trataba de una homologación de contrato de venta condicional de fecha 6 de diciembre de 1999 y no como se falló de incumplimiento de contrato y entrega de documentos; que se violó la inmutabilidad del proceso ya que se le dio una interpretación muy diferente a la que la parte demandante le dio en su acto introductorio de demanda; que se falló *ultra petita* al fallar más allá de lo solicitado por la parte demandante en perjuicio de la parte demandada.

(293) La parte recurrida se defiende dichos medios, alegando en su memorial de defensa, en resumen, que no existe la violación al debido proceso ni prueba que sustente tal aseveración.

(294) En cuanto a los puntos que atacan los referidos medios de casación propuestos por la parte recurrente, la sentencia impugnada se fundamenta esencialmente en los motivos que se transcriben textualmente a continuación:

*...6. Que según se observa de la página 2 de la sentencia impugnada, la demandante original, hoy recurrida señora Maximiliana (sic) Acosta, lo que pretende con su acción es que: "Primero: Homologar el contrato de compra y venta celebrado entre los señores Maximina Acosta Acosta, Freddy Enrique Peña M. y Gregorio Alberto Pérez Rojas, en fecha 06 de diciembre de 1999 por la compra de una porción de terreno de 269 metros cuadrados ubicado dentro del ámbito del solar No. 01, de la manzana 2496, del Distrito Catastral No. 01 del Distrito Nacional, debidamente legalizado por el doctor Francisco A. Catalino Martínez; Segundo: Cancelar la carta constancia anotada en el certificado de título No. 75-3641 que amparaba los derechos de propiedad de los señores Freddy Enrique Peña M. y Gregorio Alberto Pérez Roja; Tercero: Ordenar al registrador de títulos del Distrito Nacional expedir la correspondiente carta constancia que ampare los derechos de propiedad de la señora Maximina Acosta Acosta, sobre la porción de terreno de que se trata". 7. Que en cuanto al medio de apelación invocado por el recurrente, relativo a que el juez a quo cambió el origen de la demanda de homologación de contrato de contrato a incumplimiento de contrato, en ese sentido esta Sala de Corte estima que los jueces de la causa tienen la facultad producto de la valoración de los hechos, de darle la verdadera connotación y calificación jurídica a estos, conforme al adagio jurídico de que las partes aportan los hechos y el juez determina el derecho; en ese sentido, verificamos que la demandante original catalogó su demanda como "homologación de contrato de venta"; y si bien es cierto que la juez de primer grado juzgó más allá de lo solicitado, tal y como sostiene el recurrente al ordenar la entrega del inmueble objeto del litigio, cuando se advierte que la recurrida solicitó que se ordenara al registrador de títulos la cancelación de la carta constancia No. 75-364, y expedir uno nuevo, sin embargo, independientemente de la denominación dada por ella, los hechos circunstanciales que hemos determinado se circunscriben pura y simplemente a una demanda entrega de certificado de título que ampara el derecho de propiedad del inmueble objeto del contrato de venta, para lo cual es necesario determinar si la parte demandante ha cumplido con su obligación, por lo que la demanda será analizada en función de la entrega del certificado de propiedad. (...) 13. Que de los recibos y cheques antes descritos esta Sala de la Corte ha podido establecer como cierto que la compradora Maximiliana (sic) Acosta cumplió con su obligación de pagar la totalidad del precio de la venta del inmueble, lo que es negado por el vendedor señor Freddy Peña, argumentando que se retrasó más allá de 14 años para pagar, sin embargo de la sumatoria de los recibos y cheques los valores pagados a la fecha por la compradora ascienden a la suma de RD\$859,084.8, siendo el precio estipulado en el contrato de RD\$835,797.00, y si bien es cierto que desde el año 1999 hasta 2007, no fueron realizados pagos, no menos cierto es que el recurrente contaba con los mecanismos legales correspondientes para constreñir a la compradora a realizar los pagos adeudados, además de que de la lectura del contrato no se advierte ninguna cláusula penal o sanción alguna que incremente el precio de la venta o el pago de sumas adicionales a causa del retraso en el pago...*

(295) Esta Corte de Casación ha sido del criterio inveterado de que en virtud del principio *iura novit curia*, a los jueces se les reconoce la facultad y el deber de resolver el litigio conforme a las reglas de derecho que le son aplicables, aun cuando para ello, deban restituir su verdadera calificación a los hechos y actos litigiosos sin detenerse en la denominación que las partes le hubieran dado y a pesar de que su aplicación haya sido expresamente requerida, con la salvedad de que al ejercer dicha facultad, le concedan la oportunidad de defender sus intereses a la luz de esta nueva calificación, con la finalidad de evitar violación al derecho de defensa de las partes y al debido proceso.

(296) De la revisión de la sentencia refutada se observa que la corte *a qua* describió en el considerando núm. 2 el razonamiento realizado por el tribunal de primer grado para acoger la demanda, entre los cuales figuran: *“...en el caso de la especie de que lo que se trata es de un incumplimiento contractual, en el sentido, de que la parte demandada, ha incumplido con la entrega de la documentación que avala la titularidad de la propiedad vendida; sin embargo, la parte demandante ha puesto en curso una demanda solicitando que se homologue el contrato en cuestión, no teniendo lugar dicha solicitud, ya que del estudio de la glosa procesal se determina que lo que real y efectivamente quiere con la presente acción es obtener la entrega de la documentación que acredita la titularidad de la propiedad comprada por la hoy demandante a los demandados, mediante contrato de venta de inmueble de terreno registrado, de fecha 06 de diciembre del 1999, y no así una homologación de un contrato que bastan sus efectos una vez suscrito entre las partes...”*.

(297) Igualmente, del examen de la decisión impugnada se comprueba que la alzada, en la parte denominada “pretensiones de las partes” indica que el hoy también recurrente procuraba con su recurso la revocación de la sentencia apelada por haber sido dictada extrapetitamente y en violación a la inmutabilidad del proceso y la juez no estar apoderada del fallo emitido con la agravante de que los vendedores ya habían entregado el inmueble hace más de 15 años y *el certificado del dueño no puede ser entregado hasta que la compradora saldara su compromiso de pago*; que de dichos argumentos se puede constatar que el hoy recurrente por ante la corte *a qua* se defendió respecto a la entrega del certificado de títulos del inmueble envuelto en la litis, que fue lo que entendió la alzada de lo que se trataba la acción interpuesta por la demandante original, al verificar los argumentos que la misma había presentado en su demanda, que era obtener el certificado de títulos para poder transferir el derecho de propiedad a su nombre, y para que misma prosperara la compradora, hoy recurrida debía aportar los elementos probatorios de haber cumplido con el pago total del inmueble en cuestión, determinando posteriormente la corte *a qua*, de la revisión de los documentos que le fueron presentados por las partes, que la hoy recurrida había saldado el total del inmueble comprado frente al recurrente, por lo que no existe violación al derecho de defensa en ese sentido, ya que el recurrente tuvo la oportunidad de presentar sus medios de defensa y los documentos que entendiera de lugar a fin de demostrar sus alegatos, respecto a la entrega del certificado de títulos, en tal sentido, por este motivo no pueden ser retenidos los vicios ahora denunciados, por lo que procede rechazar los medios objeto de análisis.

(298) En el desarrollo del segundo medio de casación la parte recurrente alega que se le violó su derecho de defensa a ser condenado en defecto por una demanda muy diferente a la que fue emplazado a defenderse.

(299) La parte recurrida se defiende dicho medio, alegando en su memorial de defensa, en resumen, que la parte recurrente pretende prevalecerse de su propia falta toda vez que fue

convocado de manera legal para concluir respecto del proceso de que se trata y este no compareció.

(300) La jurisprudencia ha sido constante al juzgar que para que un medio de casación sea acogido, entre otros presupuestos es necesario que no sea inoperante, es decir, que el vicio que se denuncia no quede sin influencia sobre la disposición atacada por el recurso. En la especie, el medio por el cual se pretende argumentar la casación de la sentencia gira en torno a la decisión de primer grado, por lo que el aspecto deviene en inoperante, ya que las violaciones a la ley que puedan dar lugar a casación deben encontrarse en la sentencia contra la cual se dirige el recurso y no en otra; en tal virtud, el medio examinado se declara inadmisibile. Además, de la revisión de la decisión impugnada se comprueba que la parte recurrente compareció ante la alzada y presentó sus argumentos y conclusiones relativos al recurso interpuesto por el mismo, en tal sentido es improcedente el argumento de violación de derecho de defensa al haber sido condenado en defecto.

(301) Finalmente, las circunstancias expuestas precedentemente ponen de manifiesto que la corte *a qua* no incurrió en los vicios denunciados por la parte recurrente en su memorial de casación, sino que, por el contrario, la alzada realizó una correcta apreciación de los hechos y una justa aplicación del derecho, razón por la cual procede rechazar el presente recurso de casación

(302) 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, en consecuencia, procede condenar a la parte recurrente al pago de dichas costas.

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 en establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991; los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 65, 66, 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; 141 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Freddy E. Peña, contra la sentencia civil núm. 026-03-2016-SSEN-0159, dictada el 18 de marzo de 2016, por la Segunda Sala de Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, conforme los motivos expuestos.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrida, Freddy E. Peña, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del Lcdo. Raúl Quezada Pérez, abogado de la parte recurrida, quien afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Samuel Arias Arzeno, Vanessa Acosta Peralta y Napoleón R. Estévez Lavandier.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO, que la sentencia que antecede fue dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha arriba indicada.

[www.poderjudici](http://www.poderjudici)