

---

Sentencia impugnada:	Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 21 de noviembre de 2014.
Materia:	Civil.
Recurrentes:	Miguel Bautista y compartes.
Abogados:	Dr. Virgilio de Jesús Baldera y Lic. Antonio Taveras Segundo.
Recurrido:	Roberto Bautista de la Cruz.
Abogados:	Licdos. Juan Antonio Guzmán Terrero, Ariel Guzmán Terrero y José Ramón Bernard Flete.

### **SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Casa.*

Audiencia pública del 31 de octubre de 2017.

Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por los señores Juan Miguel Bautista, Juan Pablo Bautista, Renso Antonio Paulino Bautista y Sergio Antonio Bautista, dominicanos, mayores de edad, casados y solteros, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1094565-6, 001-0886080-6, 001-1904912-0 y 001-0975170-1, respectivamente, domiciliados y residentes en la calle Elila Mena núm. 26, barrio El Manguito, sector La Julia de esta ciudad (en calidad de continuadores jurídicos de la finada Dulce María Bautista de la Cruz), contra la sentencia civil núm. 1037-2014, dictada el 21 de noviembre de 2014, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lcdo. Antonio Taveras Segundo, por sí y por el Dr. Virgilio de Jesús Baldera, abogados de la parte recurrente, señores Juan Miguel Bautista, Juan Pablo Bautista, Renso Antonio Paulino Bautista y Sergio Antonio Bautista (en calidad de continuadores jurídicos de la finada Dulce María Bautista de la Cruz);

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lcdo. Juan Antonio Guzmán Terrero, por sí y por el Lcdo. Ariel Guzmán Terrero y José Ramón Bernard Flete, abogados de la parte recurrida, Roberto Bautista de la Cruz;

Oído el dictamen de la magistrada procuradora general adjunta de la República, el cual termina: Único: “Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces del fondo, “Dejamos al Criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 18 de febrero de 2015, suscrito por el Lcdo. Antonio Taveras Segundo y el Dr. Virgilio de Jesús Baldera, abogados de la parte recurrente, señores Juan Miguel Bautista, Juan Pablo Bautista, Renso Antonio Paulino Bautista y Sergio Antonio Bautista (en calidad de continuadores jurídicos de la finada Dulce María Bautista de la Cruz), en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 4 de marzo de 2015, suscrito por los Lcdos. Ariel Guzmán Terrero, Juan Antonio Guzmán Terrero y José Ramón Bernard Flete, abogados de la parte recurrida, Roberto Bautista de la Cruz;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; 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, 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;

La CORTE, en audiencia pública del 21 de octubre de 2015, estando presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, presidente; Víctor José Castellanos Estrella, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 16 de octubre de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz y Pilar Jiménez Ortiz, jueces de esta sala, para integrarse a esta en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926-35, del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley 294-40, de fecha 20 de mayo de 1940, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta: a) con motivo de la demanda en lanzamiento de lugar incoada por el señor Roberto Bautista de la Cruz, contra la señora Dulce María Bautista, sucedida por sus hijos, en calidad de continuadores jurídicos, señores Juan Miguel Bautista, Juan Pablo Bautista, Renso Antonio Paulino Bautista y Sergio Antonio Bautista, la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 13 de marzo de 2013, la sentencia núm. 304, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA buena y válida en cuanto a la forma, la presente demanda en Lanzamiento de Lugar, lanzada por el señor Roberto Bautista de la Cruz, de generales que constan en contra de la señora Dulce María Bautista, sucedida por sus hijos, en calidad de continuadores jurídicos, señores Juan Miguel Bautista, Juan Pablo Bautista, Renso Antonio Paulino Bautista y Sergio Antonio Bautista, de generales que figuran; por haber hecha conforme al derecho; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo de la referida acción en justicia RECHAZA la misma, por los motivos esgrimidos en las motivaciones de la presente decisión; **TERCERO:** CONDENA a la parte demandante, señor Roberto Bautista de la Cruz, a pagar las costas del procedimiento, ordenando su distracción en beneficio de los Licdos. Antonio Taveras Segundo, Antonio Alberto Silvestre y Javier Sánchez, quienes hicieron la afirmación correspondiente”; b) no conforme con dicha decisión el señor Roberto Bautista de la Cruz interpuso formal recurso de apelación contra la sentencia precedentemente descrita, mediante acto núm. 796-13, de fecha 25 de julio de 2013, instrumentado por el ministerial Pedro Ramón Abreu Adames, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Cámara Civil del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en ocasión del cual la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, dictó el 21 de noviembre de 2014, la sentencia núm. 1037-2014, ahora impugnada cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación, en ocasión de la sentencia civil No. 304 de fecha 13 de marzo del 2013, relativa al expediente No. 034-2007-00774, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, interpuesto por el señor Roberto Bautista de la Cruz, en contra de los señores Juan Miguel Bautista, Juan Pablo Bautista, Renso Antonio Paulino Bautista y Sergio Antonio Paulino, mediante acto No. 796/13 de fecha 25 de julio de 2013, del ministerial Pedro Ramón Abreu Adames, ordinario de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido intentado conforme las reglas que rigen la materia; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo ACOGE el recurso de apelación, REVOCA la sentencia impugnada y en consecuencia ACOGE la demanda en lanzamiento de lugar intentada por el señor Roberto Bautista de la Cruz, en contra de la señora Dulce María Bautista de la Cruz, proseguida en contra de sus sucesores, señores Juan Miguel Bautista, Juan Pablo Bautista, Renso Antonio Paulino Bautista y Sergio Antonio Paulino, mediante acto No. 1180/07, de fecha 25 de julio del 2007, del ministerial Claudio Sandy Trinidad Acevedo,

de estrado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, y en tal razón ORDENA el desalojo inmediato de los señores Juan Miguel Bautista, Juan Pablo Bautista, Renso Antonio Paulino Bautista y Sergio Antonio Paulino, del inmueble consistente en la casa No. 26 de la calle Elila Mena, barrio El Maguito (sic) sector La Feria (sic), de esta ciudad, así como de cualquier otra persona que se encuentre ocupando el referido inmueble a cualquier título que fuere, por los motivos antes indicados; **TERCERO:** CONDENA a los señores Juan Miguel Bautista, Juan Pablo Bautista, Renso Antonio Paulino Bautista y Sergio Antonio Paulino, al pago de las costas a favor y provecho de los abogados de la parte recurrente, Licdos. Ariel Guzmán Terrero, Juan Antonio Guzmán Terrero y José Ramón Bernard Flete, quienes afirmaron haberlas avanzado”;

Considerando, que en su memorial la parte recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios: “**Primer Medio:** Violación al artículo 69 de la Constitución Dominicana, con relación al derecho de defensa y el debido proceso y el artículo 50 de la Normativa Procesal Penal; **Segundo Medio:** Falsa ponderación de los documentos de la causa y violación a las disposiciones del artículo 23 de la Ley 301 del 31 de junio del 1964; **Tercer Medio:** Falta de base legal o insuficiencia de motivos”;

Considerando, que en apoyo de su segundo medio de casación, el cual se analiza con antelación por convenir a la solución que se le dará al caso, los recurrentes sostienen, en resumen, que la corte *a qua* en la página 31 de la sentencia impugnada fijó el criterio de que la nota que contiene el contrato de venta de derechos sucesorales no tenía que ser firmada por la señora Dulce María Bautista en el entendido de que la firma solo procede en un documento cuando se trata de una la manifestación hecha por la parte y que no tiene certeza de cuando se insertó esa nota; que siendo esa nota puesta al final del acto debajo de la firma de los vendedores y estableciéndose de la lectura del acto en cuestión, que la señora Dulce María Bautista de la Cruz no firmó el documento, cualquier nota que se insertara en el referido acto debía contener la firma de la vendedora, porque de lo contrario sería nula de conformidad con el artículo 23 de la Ley 301; que el notario actuante emitió la compulsas del acto en fecha 8 de diciembre de 2006, o sea 11 meses después de la supuesta venta, quedando cerrado el acto, no siendo posible jurídicamente hablando insertar notas en el mismo, entonces queda claro que cualquier nota fue puesta en el caso con posterioridad a la emisión de la compulsas sin el consentimiento de la señora Bautista de la Cruz, no como erróneamente dice la corte *a qua*, que no tiene la certeza si la nota fue puesta antes o después de la compulsas, quedando claramente establecido la posición ambigua de la corte y la violación del artículo 23 de la Ley 301;

Considerando, que la corte *a qua* comprobó, como consta en la motivación que sustenta el fallo impugnado, que: a) el origen de la litis en cuestión ha sido una demanda en lanzamiento de lugar incoada por Roberto Bautista de la Cruz, contra los sucesores de Dulce María Bautista, señores Juan Miguel Bautista, Juan Pablo Bautista, Renso Antonio Paulino Bautista y Sergio Antonio Bautista, por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, bajo el fundamento de que adquirió los derechos sucesorales sobre el inmueble objeto de la litis mediante contrato de venta de derechos sucesorales sobre mejora en terreno del Estado de fecha 8 de noviembre de 2006; b) mediante sentencia núm. 304 de fecha 13 de marzo de 2013, el juez de primera instancia que conoció la referida demanda, la rechazó por no haberse probado por ningún medio que real y efectivamente los demandados estuvieran ocupando el inmueble en cuestión; c) dicho fallo fue recurrido en apelación por el señor Roberto Bautista de la Cruz; d) en ocasión de dicho recurso de apelación la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, dictó la sentencia núm. 1037-2014 de fecha 21 de noviembre de 2014, hoy recurrida en casación, por la cual se revoca en todas sus partes la sentencia apelada y en consecuencia, acoge la demanda en lanzamiento de lugares y se ordena el desalojo inmediato de los señores Juan Miguel Bautista, Juan Pablo Bautista, Renso Antonio Paulino Bautista y Sergio Antonio Bautista;

Considerando, que la corte *a qua* para fundamentar su decisión de revocar la sentencia apelada y acoger la demanda original en lanzamiento de lugar sostuvo que: “... el juez de primer grado que conoció del asunto, procedió a rechazar la demanda original en lanzamiento de lugar por no haber sido probado por ningún medio que real y efectivamente los demandantes estén ocupando el inmueble de que se trata, para entonces, a partir de ahí, pasar a revisar la legitimidad de tal ocupación; que sin embargo, el hecho de la ocupación no es un aspecto controvertido en la especie, pues los propios recurridos admiten en su escrito justificativo de conclusiones, ocupar

el inmueble del que se pretende desalojar,..., lo que también es admitido y corroborado por los comparecientes en sus declaraciones ante esta alzada, por lo tanto la demanda original no debió ser rechazada por esa causa, toda vez que lo que contestan los recurridos es que su finada madre Dulce María Bautista de la Cruz, no firmó el contrato de venta que sustenta las pretensiones del demandante original Roberto Bautista de la Cruz,...; que la parte recurrida cuestiona la validez de la referida nota al margen, alegando que la misma es inválida por no estar firmada por la señora Bautista de la Cruz, ni contener la fecha en que fue insertada; que en ese sentido, esta Corte es del criterio de que si bien conforme al segundo párrafo del artículo 23 de la Ley 301 sobre Notariado, las notas al margen deben ser firmadas por los comparecientes y el notario, requisito sin el cual serán nulas, estas exigencias más bien tiene aplicación práctica para los casos en que la nota al margen se refiera a manifestaciones hechas por las partes, en donde el notario solo se ha limitado a recoger las declaraciones sin garantizar que las mismas sean veraces y no cuando se refiera a las expresiones del notario sobre un hecho incluido en el documento, como ejecutado por él o como ocurrido en su presencia, en el ejercicio de sus funciones, tal y como ocurre en la especie, en donde la nota al margen no se refiere a una declaración de la señora Dulce María Bautista, sino a una situación comprobada por el notario mismo como lo es el hecho de estampar la firma y rubricar el acto en su presencia; que si bien los recurridos alegan que en fecha 8 de diciembre del 2006, el notario actuante emitió la compulsa del acto de venta de derechos sucesorales, con lo cual quedaba cerrado el referido documento, al tribunal no le consta la fecha de la referida nota al margen y en esas condiciones no es posible determinar si la misma se insertó antes o después de expedirse la compulsa,..., que en definitiva la nota al margen inserta en el contrato de venta de derechos sucesorales da constancia que la señora Dulce María Bautista de la Cruz firmó dicho contrato y al igual que sus demás hermanos recibió los valores pactados y convenidos, lo que no puede ser destruido por simples presunciones ni por ningún medio de prueba, más que por el procedimiento especial de inscripción en falsedad...; que por otra parte, tampoco se advierte en la especie, que el contrato de venta de derechos sucesorales haya sido instrumentado en contravención a las disposiciones de la Ley 301, sobre Notariado o en ausencia de una de las condiciones requeridas para su validez”;

Considerando, que tanto la alzada como esta jurisdicción han podido comprobar que en la cláusula séptima del denominado contrato de venta de derechos sucesorales sobre mejora en terreno del Estado, suscrito en fecha 10 de enero de 2006, ante el Dr. Rafael Severino García, notario público de los del Número del Distrito Nacional, en presencia de los testigos Francisca Ceballos Capellán y Mercedes Antonio Reyes, se expresa lo siguiente: “SÉPTIMO: Que las partes intervinientes en la presente venta se comprometen a dar cumplimiento a todos los requisitos de Ley. Terminadas las declaraciones de los comparecientes, las que he leído íntegramente a los comparecientes y testigos, quienes la han firmado, exceptuando a los señores Leonol Bautista, Ramón Antonio Bautista y Dulce María Bautista”; que, asimismo, se evidencia que en dicho contrato se introdujo una nota al margen, en la cual se hace constar que: “... en la cláusula Séptima, donde se lee que los señores Leonol Bautista, Ramón Antonio Bautista y Dulce María Bautista, fueron exceptuados y que se dice que no firmaron, deberá leerse en lo adelante que firmaron y recibieron al igual que los demás los valores pactados y convenidos, ya que los mismos antes de ser cerrado el presente acto se presentaron y aceptaron firmar, como así se puede comprobar en el documento, el cual reposa en nuestros archivos (Modificación en virtud de la Ley 301 sobre el Notariado, del 30 de junio de 1964. Gaceta Oficial No. 8870)”;

Considerando, que conforme a las disposiciones del artículo 23 de la Ley núm. 301, sobre Notariado, del 30 de junio de 1964: “Las palabras omitidas en el texto de un acta notarial se escribirán al margen, frente a la línea a la cual correspondan y serán salvadas al final del acta. Cuando por su número no puedan escribirse al margen, se pondrán al final del acta, con la llamada correspondiente en el sitio al cual correspondan y serán expresamente aprobadas por las partes. Las notas al margen deben ser firmadas por los comparecientes y por el Notario, requisito sin el cual serán nulas. Si se requieren testigos estos también deberán firmar”;

Considerando, que en los motivos que anteceden de la sentencia impugnada se pone de manifiesto que los jueces del fondo para rechazar las pretensiones de la parte apelada relativas a que la nota al margen agregada al contrato de venta de derechos sucesorales, que representa el punto nodal de la litis, carece de validez por no estar firmada por la finada Dulce María Bautista, afirman en forma categórica que, conforme a lo establecido en el

artículo 23 de la Ley 301, las notas al margen deben estar firmadas por los comparecientes y el notario y que este requisito solo aplica en los casos en que la nota al margen contenga manifestaciones hechas por las partes y no en los casos como el de la especie, en que la nota al margen se refiere a una situación comprobada por el notario mismo, por lo que el contenido de dicha nota al margen no puede destruirse por simples presunciones ni por ningún medio de prueba, más que por el procedimiento especial establecido por la ley de inscripción en falsedad y que, además, no se advierte que en la instrumentación del referido contrato de venta se infringieran las disposiciones de la mencionada Ley 301 o la ausencia de una de las condiciones esenciales para su validez;

Considerando, que si bien es cierto que el acto auténtico hace fe de sus enunciaciones respecto de las comprobaciones materiales que hace el notario personalmente, o de aquellas comprobaciones materiales que han tenido lugar en su presencia en el ejercicio de sus funciones, no menos cierto es, que en el presente caso, ese no es el asunto discutido, sino que se trata de la validez de la nota al margen adicionada al contrato de venta de derechos sucesorales de que se trata, la cual solo está firmada por el notario, cuando la ley establece, a pena de nulidad, que las notas al margen de un acta notarial deberán ser firmadas por los comparecientes, el notario y los testigos si se requieren, sin hacer distinción alguna respecto a si el contenido de dicha nota trata de afirmaciones hechas por las partes o de comprobaciones efectuadas por el notario dentro de sus atribuciones legales;

Considerando, que, siendo esto así, la motivación de la corte *a qua*, en el caso que se examina, además de ser errónea y violatoria de las disposiciones del artículo 23 de la Ley 301, evidencia que esa jurisdicción no examinó los hechos necesarios para precisar que la nota al margen estaba provista de una fuerza probante únicamente impugnabile por la inscripción en falsedad; que, por lo antes expuesto es evidente que en la sentencia impugnada se ha incurrido en los vicios y violaciones de la ley señalada, y, en consecuencia, dicha sentencia debe ser casada.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 1037-2014, de fecha 21 de noviembre de 2014, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior de este fallo; y envía el asunto por ante la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena a Roberto Bautista de la Cruz, al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción en provecho del Lcdo. Antonio Taveras Segundo y el Dr. Virgilio de Jesús Baldera, abogados de la parte recurrente, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 31 de octubre de 2017, años 174º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz y José Alberto Cruceta Almánzar. Cristiana A. Rosario, Secretaria 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, Secretaria General, que certifico.