
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 16 de septiembre de 2010.

Materia: Civil.

Recurrente: Antonio Reyes de la Cruz.

Abogados: Dr. Porfirio Montero Lebrón y Lic. César Leónidas Delgado García.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Casa.

Audiencia pública del 31 de enero de 2018.

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 el señor Antonio Reyes de la Cruz, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 087-0007885-3, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 321, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, el 16 de septiembre de 2010, ahora impugnada, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Porfirio Montero Lebrón y al Lcdo. César Leónidas Delgado García, abogados de la parte recurrente, Antonio Reyes 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 el artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes 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 21 de diciembre de 2010, suscrito por el Dr. Porfirio Montero Lebrón y al Lcdo. César Leónidas Delgado García, abogados de la parte recurrente, Antonio Reyes de la Cruz, en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto la resolución núm. 4746-2010, dictada el 10 de agosto de 2012, por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, en la cual se resuelve, lo siguiente: “**Primero:** Declara el defecto en contra de la parte recurrida Denny Alberto Nieves Mieses y Evangelista Mieses Rosario, en el recurso de casación interpuesto por Antonio Reyes de la Cruz, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo el 16 de septiembre de 2010; **Segundo:** Ordena que la presente resolución sea publicada en el Boletín Judicial”;

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, del 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997, y 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 2 de octubre de 2013, estando presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, presidente; Martha Olga García Santamaría y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 22 de enero 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, Blas Rafael Fernández Gómez, Pilar Jiménez Ortiz y José Alberto Cruceta Almánzar, 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 núm. 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 una demanda en ejecución de contrato, desalojo y reparación de daños y perjuicios incoada por el señor Antonio Reyes de la Cruz, contra los señores Dennys Alberto Nieves Mieses y Evangelista Mieses del Rosario, la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, dictó la sentencia civil núm. 3275, de fecha 25 de noviembre de 2009, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** RATIFICA el defecto pronunciado en audiencia en contra de la parte demandada, señores DENNYS ALBERTO NIEVE (sic) MIESES y EVANGELISTA MIESES DEL ROSARIO, por no haber comparecido no obstante haber sido legalmente citados; **SEGUNDO:** ACOGE como al efecto acogemos, la presente demanda en EJECUCIÓN DE CONTRATO, DESALOJO Y REPARACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS, incoada por el señor ANTONIO REYES DE LA CRUZ, mediante Acto No. 780/08 de fecha Ocho (08) del mes de Diciembre del año Dos Mil Ocho (2008), instrumentado por el (sic) RANDOJ PEÑA VALDEZ, Alguacil de Estrados de la Corte Laboral de la provincia Santo Domingo, en contra de los señores DENNYS ALBERTO NIEVES MIESES y EVANGELISTA MIESES DEL ROSARIO; y en consecuencia: 1. ORDENA a los señores DENNYS ALBERTO NIEVE (sic) MIESES y EVANGELISTA MIESES DEL ROSARIO la entrega inmediata de los inmuebles que se describen a continuación: Dos Casas la primera construida en block, techo de concreto, piso en cerámica, galería, sala, comedor, edificada en terreno del Estado Dominicano, a nombre de la señora Evangelista Mieses del Rosario, y la segunda una mejora construida en block, a la altura de plato, sala, comedor, galería, baño con todas sus dependencias y anexidades, en proceso de terminación, propiedad del señor Dennys Alberto Nieves Mieses, ambas ubicadas en la calle A, No. 44, El Brisal, Andrés, Boca Chica, amparadas en los títulos provisionales Nos. 10436 y 10430, respectivamente, vendido al señor Antonio Reyes de la Cruz; 2. ORDENA el desalojo inmediato de los señores DENNYS ALBERTO NIEVES MIESES y EVANGELISTA MIESES DEL ROSARIO y/o cualquier persona que se encuentre ocupando los inmuebles descritos en el numeral anterior; **TERCERO:** CONDENA a la parte demandada, señores DENNYS ALBERTO NIEVES MIESES y EVANGELISTA MIESES DEL ROSARIO, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del DR. PORFIRIO MONTERO LEBRÓN, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad; **CUARTO:** Comisiona al ministerial NICOLÁS MATEO, alguacil de estrados de este tribunal para la notificación de la presente sentencia; b) no conforme con dicha decisión, el señor Dennys Alberto Nieves Mieses, interpuso formal recurso apelación contra la misma, mediante acto núm. 20-2010, de fecha 15 de enero de 2010, instrumentado por el ministerial Euclides Guzmán Medina, alguacil ordinario del Tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el cual fue resuelto por la sentencia civil núm. 321, de fecha 16 de septiembre de 2010, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** ACOGE como bueno y válido tanto en la forma como en el fondo, el recurso de apelación interpuesto por DENNYS ALBERTO NIEVES MIESES, contra la sentencia civil número 3275, de fecha 25 de noviembre de 2009, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, Primera Sala, por haber sido incoado conforme a la ley y ser justo en derecho; **SEGUNDO:** ANULA la sentencia apelada, por haber sido dictada en violación al legítimo derecho de defensa del señor DENNYS ALBERTO NIEVES MIESES, por los motivos expuestos; **TERCERO:** RECHAZA, por el efecto devolutivo de la apelación, la demanda en ejecución de contrato, desalojo y reparación de daños y perjuicios incoada por el señor ANTONIO REYES DE LA CRUZ, por improcedente e

infundada; CUARTO: CONDENA al señor ANTONIO REYES DE LA CRUZ al pago de las costas, y ordena su distracción en provecho de los Licenciados ARISMENDY FERMÍN ACOSTA, ALEJANDRO ACOSTA y FRANCISCO MORILLO MONTERO, quienes afirmaron haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que la parte recurrente, propone como medios de casación los siguientes: “**Primer Medio:** Falta de base legal. Violación a los artículos 1101, 1602, 1603, 1604, 1605, 1610; **Segundo Medio:** Errónea interpretación del Decreto 784-2, de fecha 9 de octubre de 2002; **Tercer Medio:** Falta de ponderación de la sentencia en primera instancia; **Cuarto Medio:** Fallo *extra petita* o fuera de lo pedido; **Quinto Medio:** Violación al artículo 1134”;

Considerando, que para una mejor comprensión del asunto que se discute en el recurso, resulta útil señalar, que de la sentencia impugnada y de la relación de los hechos que en ella se recoge, se verifica: 1. Que el señor Antonio Reyes de la Cruz, demandó en ejecución de contrato, desalojo y daños y perjuicios a la señora a los señores Dennys Alberto Nieves Mieses y Evangelista Mieses del Rosario, de la cual resultó apoderada la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo; 2. Que mediante decisión núm. 3275, del 25 de noviembre de 2009, se ratificó el defecto en contra de la parte demandada por no haber comparecido, se acogió la demanda y se ordenó la entrega inmediata y el desalojo inmediato del inmueble vendido; 3. que no conforme con dicha decisión el señor Dennys Alberto Nieves Mieses recurrió en apelación el referido fallo ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, tribunal que acogió el recurso de apelación, anuló la sentencia apelada y rechazó la demanda original mediante la sentencia núm. 321, de fecha 16 de septiembre 2010, objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que en el desarrollo de sus medios de casación, los cuales se reúnen por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en síntesis, lo siguiente: “que la corte de apelación irrespetó o sea no le dio validez al contrato firmado entre las partes y notariado por un abogado notario público en franca violación al Código Civil Dominicano; la corte *a qua* le dio una errónea o parcializada interpretación al artículo 1602, cuando dice en su considerando núm. 2 de la pág. 14, que no consta que el señor Antonio Reyes de la Cruz, o sea el (comprador), se hubiese cerciorado previo a la compra de los inmuebles reclamados, si los vendedores contaban con una autorización del Estado Dominicano, para realizar la venta indicada; que el Estado Dominicano es en efecto el propietario de la parcela vendida; que la corte *a qua* al examinar los documentos no verificó que ambos documentos tanto la Declaración Jurada como el Acto de Venta dicen que las casas vendidas están edificadas en el terreno del Estado Dominicano y en tal virtud, está claro que lo que se está vendiendo es la construcción no la porción de terreno; que la corte *a qua* al anular la sentencia de primera instancia actúa contrario a lo establecido en el artículo 1605 del Código Civil Dominicano, demostrando de esta manera como si estuviéramos frente a una franca denegación de justicia en contra del demandante en primera instancia ahora recurrente, en casación; que la corte violó francamente la ley cuando a espaldas de lo establecido en el artículo 1610 anula la sentencia de primera instancia; que la corte de apelación al ponderar sus argumentos para emitir una sentencia, anulando la de primera instancia no tomó en consideración el dinero entregado a los vendedores, que ellos aluden en el acto de venta haberlo recibido a su entera satisfacción de manos del comprador”;

Considerando, que la corte *a qua*, fundamentó su decisión en los motivos siguientes: “que tal y como lo ha alegado el recurrente, los emplazamientos deben notificarse a la misma persona, o en su domicilio, dejándole copia; si el alguacil no encontrare en este ni a la persona a quien emplaza ni a ninguno de sus parientes, empleados o sirvientes, entregará la copia a uno de los vecinos, quien firmara el original; si el vecino no quiere o no puede firmar, el alguacil entregará la copia al Síndico Municipal, o a quien haga sus veces; no consta en el acto que se hubiere cumplido estos requerimientos; que tampoco se dio cumplimiento a lo que dispone el inciso 7mo. , del artículo 69 citado porque no consta que, si se estableció que el entonces demandado y actual recurrente no tenía domicilio conocido, como de manera errónea lo infirió el alguacil por el hecho de que se le informara que dicho señor se había mudado de lugar, sin hacer que el vecino informante firmara el acto, se procediera correctamente a notificar a los emplazados sin domicilio conocido; que la ley dispone, en efecto, que aquellos que no tienen ningún domicilio conocido el emplazamiento se fijará en la puerta principal del local del tribunal que deba conocer de la

demanda entregándose una copia fiscal (sic), quien visará el original; que ninguna de estas actuaciones se produjeron porque no hay mención de que se hizo así en el acto (...) que este tribunal, por efecto de la apelación procede a examinar la demanda de que se trata, y en ese tenor ha establecido que la misma es improcedente e infundada en razón de que no consta que el señor Antonio Reyes de la Cruz se hubiese cerciorado previo a la compra de los inmuebles reclamados si los vendedores contaban con una autorización del Estado Dominicano es, en efecto, el propietario de la parcela vendida, como consta en los títulos provisionales referidos; que, por otra parte, la entrega de inmuebles que realiza el Consejo Estatal del Azúcar en base a las disposiciones del decreto No. 784-02 de fecha nueve (9) de octubre de 2002, es bajo la institución de bien de familia, lo que significa que los adquirentes de los mismos no pueden disponer de estos sin que exista una autorización de Bienes Nacionales”;

Considerando, que la lectura y análisis de la decisión impugnada pone de manifiesto que en el caso en estudio, el tribunal de alzada estableció que el señor Antonio Reyes de la Cruz, previo a la compra debía verificar que los vendedores tenían una autorización del Estado Dominicano para hacer una venta, por ser el Estado Dominicano el propietario de la parcela vendida, pues los inmuebles que vende el CEA quedan constituidos como bien de familia; que contrario a lo decidido por la corte *a qua*, esta jurisdicción ha podido verificar que en ningún momento la propiedad de la parcela estuvo en duda, pues, en el mismo contrato de venta se establece que las mejoras objeto de la venta se encuentran construidas dentro del terreno del Consejo Estatal del Azúcar (CEA) y que sobre esa parcela los propietarios de las mejoras tienen un título provisional; en tal virtud lo que se realizó en el contrato es una venta del derecho de usufructo que tienen las partes sobre las referidas mejoras construidas por ellos;

Considerando, que a juicio de esta jurisdicción, el contrato es una manifestación clara del ejercicio de la autonomía de la voluntad de las personas, en estricto apego a lo dispuesto en los artículos 1134 y 1135 del Código Civil, sólo limitado por el orden público y el bien común, lo que en el caso, no han sido vulnerados;

Considerando, que en la especie, mediante el contrato de venta de fecha 13 de agosto de 2004, los recurridos se comprometieron a dar la cosa, lo que no hizo y el recurrente a pagarla, cumpliendo este último con su obligación a la firma del contrato; que en virtud del efecto obligatorio de las convenciones establecido en el artículo 1134 del Código Civil, es válido retener como propietario de la mejora al comprador, señor Antonio Reyes de la Cruz, por haber adquirido el derecho de usufructo de la propiedad de las mejoras que le fue cedido desde el momento en que se convino en la cosa, independientemente de que las mismas estén construidas sobre terrenos del CEA, tal y como refiere el contrato, y siendo uno de los derechos que se transfieren al comprador el de la posesión, los vendedores quedaron obligados por efecto de dicha convención a su cumplimiento;

Considerando, que en consecuencia, la corte *a qua* al haber actuado de la forma en que lo hizo desnaturalizó el contrato suscrito por las partes y el derecho de usufructo de la propiedad consistente en dos mejoras ; por consiguiente, procede acoger el recurso de casación de que se trata y por vía de consecuencia casar la sentencia impugnada, tal como lo requiere el recurrente;

Considerando, que de conformidad con el artículo 20 de la Ley 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 o categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso...”, razón por la que el presente proceso será enviado a una jurisdicción distinta de la que emanó la sentencia impugnada;

Considerando, que cuando la sentencia es casada por una falta procesal a cargo de los jueces como en el caso ocurrente, 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, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 321, de fecha 16 de septiembre de 2010, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo figura copiado en otro lugar del presente fallo, y envía el asunto por ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Compensa las costas.

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 enero de 2018, años 174º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez, Pilar Jiménez Ortiz y José Alberto Cruceta Almánzar. Cristiana A. Rosario V., 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.