
Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 2 de diciembre de 2005.

Materia: Civil.

Recurrente: Manuel de Jesús Acosta Rosario.

Abogados: Licdos. Oscar Villanueva, José Augusto Sánchez y Dixon Peña García.

Recurrida: María Aurora Peña de Jesús.

Abogados: Dres. Avelino Guzmán Vásquez, Manuel Labour, Licdos. Hugo Arcenio Beato y Rafael Marino Reinoso.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 27 de abril 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 Manuel de Jesús Acosta Rosario, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0990200-7, domiciliado y residente en la calle 39 Oeste núm. 4, ensanche Luperón de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 616, de fecha 2 de diciembre de 2005, dictada 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 a los Lcdos. Oscar Villanueva y José Augusto Sánchez, por sí por el Lcdo. Dixon Peña García, abogados de la parte recurrente, Manuel de Jesús Acosta Rosario;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lcdo. Hugo Arcenio Beato, por sí y por el Lcdo. Rafael Marino Reinoso, abogados de la parte recurrida, María Aurora Peña de Jesús;

Oído el dictamen del magistrado procurador general adjunto 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 10 de mayo de 2006, suscrito por los Lcdos. José Sánchez Turbí y Dixon Peña García, abogados de la parte recurrente, Manuel de Jesús Acosta Rosario, en el cual se invoca el medio de casación que se indicará más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 10 de agosto de 2006, suscrito por los Lcdos. Hugo Arcenio Beato, Rafael Marino Reinoso y los Dres. Avelino Guzmán Vásquez y Manuel Labour, abogados de la parte recurrida, María Aurora Peña de Jesús;

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, de fecha 10 de julio de 1997, los artículos 1 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 17 de octubre de 2007, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 11 de abril de 2018, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, y 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 núm. 294-40, de fecha 20 de mayo de 1940, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere, revelan que: a) con motivo de la demanda en cumplimiento de contrato, desalojo y reparación de daños y perjuicios incoada por María Aurora Peña de Jesús, en contra de Isabel Isaura Lara Vda. Arias, la Cámara Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 22 de abril de 1991, la sentencia relativa al expediente S/N, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** Ratifica el Defecto Pronunciado en audiencia contra la parte demandada señores ISABEL ISAURA VDA. ARIAS y RAFAEL LARA PICHARDO, por no haber comparecido; **SEGUNDO:** Declara buena y válida la presente Demanda en Cumplimiento de Contrato, Desalojo y Reparación de Daños y Perjuicios, intentada por la señora MARÍA AURORA PEÑA DE JESÚS, por ser regular en la forma y justa en el fondo; Y EN CONSECUENCIA: A) DECLARA regular y válida la Venta intervenida en fecha 12 del mes de Febrero del año 1988, entre los señores ISABEL ISAURA LARA VDA. ARIAS y RAFAEL LARA PICHARDO y la compradora, señora MARÍA AURORA PENA DE JESÚS, sobre la casa marcada con el No. 4 de la calle 39 Oeste, del Ensanche Luperón de esta ciudad, levantada sobre un solar de 351.05M2, identificado como solar No. 9 de la manzana No. 1575, del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional, según acto que legalizó en esa misma fecha el DR. CÁNDIDO LAZALA OTÁÑEZ, Abogado Notario Público de los del Número del Distrito Nacional; B) ORDENA el desalojo inmediato de los señores ISABEL ISAURA LARA VDA. ARIAS Y RAFAEL LARA PICHARDO, así como de cualquiera otra persona que por cuenta de estos se encontrare ocupando la casa marcada con el No. 4 de la calle 39 Oeste, en el Ensanche Luperón de ésta ciudad, a fin de que la señora MARÍA AURORA PEÑA DE JESÚS, Adquiriente legal pueda entrar en posesión; C) CONDENA a los señores ISABEL ISAURA LARA VDA. ARIAS y RAFAEL LARA PICHARDO a pagar a la señora MARÍA AURORA PEÑA DE JESÚS, la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL peso ORO DOMINICANO, CON 00/100 (RD\$250,000.00), como justa reparación por los daños y perjuicios tanto morales como materiales ocasionados como consecuencia de no haber hecho entrega de la cosa vendida; G) (sic) CONDENA, asimismo, a los señores ISABEL LARA VDA. ARIAS y RAFAEL LARA PICHARDO, a pagar a favor de la señora MARÍA AURORA PEÑA DE JESÚS, un astreinte diario de DOSCIENTOS PESOS ORO DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$200.00), por cada día de retraso que dejen transcurrir, en la entrega de la cosa vendida; H) CONDENA a los señores ISABEL ISAURA LARA VDA. ARIAS y RAFAEL LARA PICHARDO, al pago de los intereses legales sobre la suma principal indemnizatoria, a título de indemnización complementaria contados a partir de la presente demanda; I) CONDENA a los señores ISABEL ISAURA LARA VDA. ARIAS y RAFAEL LARA PICHARDO, al pago de las costas con distracción de las mismas en provecho del DR. MANUEL LABOUR, abogado de la parte demandante, que afirma haberlas avanzado en su mayor parte; J) ORDENA la ejecución provisional y sin fianza de la presente sentencia, no obstante cualquier recurso que contra la misma se pueda interponer; K) COMISIONA al ministerial MANUEL E. CARRASCO C., Alguacil de Estrados de este Tribunal, para la notificación de la presenté sentencia”; b) no conforme con dicha decisión, Rafael Lara Pichardo interpuso formal recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante acto núm. 240-91, de fecha 24 de julio de 1991, instrumentado por el ministerial Ángel Polivio Cruz Miolán, alguacil ordinario de la Corte de Apelación de Santo Domingo, en ocasión del cual la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, dictó el 2 de diciembre de 2005, la sentencia civil núm. 616, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** RATIFICA el defecto

pronunciado en la audiencia de fecha primero (1) del mes de diciembre del año dos mil cuatro (2004), en contra de la parte recurrente, señor RAFAEL LARA PICHARDO y el interviniente voluntario, señor MANUEL DE JESÚS ACOSTA ROSARIO, por falta de concluir; **SEGUNDO:** DECLARA regular y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor RAFAEL LARA PICHARDO, mediante acto No. 240/91, de fecha veinticuatro (24) del mes de julio del año mil novecientos noventa y uno (1991), instrumentado por el ministerial ÁNGEL POLIVIO CRUZ MIOLÁN, alguacil ordinario de la Corte de Apelación de Santo Domingo, Distrito Nacional, contra la sentencia civil dictada en fecha veintidós (22) del mes de abril del año mil novecientos noventa y uno (1991), por la Cámara de lo Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a favor de la señora MARÍA AURORA DE JESÚS, con la intervención voluntaria del señor MANUEL DE JESÚS ACOSTA ROSARIO, por haber sido hecho de conformidad con la ley; **TERCERO:** RECHAZA, en cuanto al fondo, dicho recurso de apelación, y, en consecuencia. CONFIRMA en todas sus partes la sentencia recurrida; **CUARTO:** RECHAZA la intervención voluntaria del señor MANUEL DE JESÚS ACOSTA ROSARIO, por los motivos antes indicado; **QUINTO:** DECLARA nulas la ventas de fechas (sic) 11 de septiembre del año mil novecientos noventa (1990), hechas por los señores ISABEL ISAURA LARA VDA. ARIAS y RAFAEL LARA PICHARDO (sic) a favor del señor MANUEL DE JESÚS ACOSTA ROSARIO, sobre el inmueble que se describe a continuación: “una casa ubicada en la calle 39- Oeste No. 4, del Ensanche Luperón de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, dentro del ámbito de la Parcela 206-A-5 solar No. 9, de la Manzana 1575 del D. C. No. 5 del Distrito Nacional; **SEXTO:** ORDENA la expulsión del señor MANUEL DE JESÚS ACOSTA ROSARIO del inmueble descrito precedentemente, por las razones aducidas anteriormente; **SÉPTIMO:** CONDENA a los señores RAFAEL LARA PICHARDO y MANUEL DE JESÚS ACOSTA ROSARIO, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor y provecho de los LICDOS. HUGO A. BEATO, RAFAEL MARINO REINOSO y los DRES. RAFAEL LABOUR y JOSÉ AVELINO GUZMÁN V., abogados, quienes han afirmado estarlas avanzando en su totalidad; **OCTAVO:** COMISIONA al ministerial ISIDRO MARTÍNEZ MOLINA, alguacil de estrado de este Tribunal, para que notifique la presente sentencia”;

Considerando, que la parte recurrente en su memorial de casación, propone el siguiente medio: “**Único Medio:** Desnaturalización de los hechos, de los medios de prueba, falta de motivos y falsa aplicación del derecho. Violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; violación a los artículos 215, 1134, 1324, 1328, 1582, 1591, 1599 y 1605, del Código Civil Dominicano; violación a los principios *Tantum Devolutum Quantum Apellatum*, de inmutabilidad del proceso y de lealtad en los debates”;

Considerando, que en su único medio de casación, la parte recurrente, alega, en suma, que la sentencia impugnada no ha sido motivada adecuadamente, y carece de motivación, porque la corte *a qua* al dar sus motivos, por un lado lo hace de manera insuficiente y en otros casos, lo hace en forma contradictoria, lo que hace suponer que estamos en ambos casos frente a una falta de motivos; que en primer grado la parte recurrida, María Aurora Peña de Jesús, solicitó al tribunal, como conclusiones formales, cinco cuestiones, a saber, a) el contrato por ella intervenido con Rafael Lara Pichardo e Isabel Isaura Lara Logroño, fuera declarado bueno y válido, b) que se condenaran a los demandados, al pago de una indemnización de doscientos mil pesos (RD\$200,000.00), a favor de la demandante; c) que se condenaran a éstos al pago de los intereses legales de esa suma; d) que el tribunal ordenara el desalojo de los referidos señores del inmueble en litis; y e) que éstos fueran condenados al pago de las costas del procedimiento; que la corte *a qua* estaba apoderada única y exclusivamente, de un solo recurso de apelación, el interpuesto por el demandado originario, Rafael Lara Pichardo, lo cual quiere decir que la demandante originaria, María Aurora Peña de Jesús, estaba de acuerdo con la sentencia que le dio ganancia y que acogió lo que ella impetró, por eso no recurrió; que en la audiencia ante la corte *a qua*, la cual tuvo lugar el 1ro de diciembre de 2004, la parte recurrida, María Aurora Peña de Jesús, se limitó a solicitar: “que se confirme la sentencia recurrida y que se condene al recurrente al pago de las costas”; que otra cosa no podía hacer porque no había apelado y sobre todo porque en grado de apelación no pueden haber demandas o pretensiones nuevas; que al dictar su decisión, la corte *a qua* en el ordinal tercero del dispositivo ordenó la confirmación en todas sus partes de la sentencia recurrida y en el quinto decretó la nulidad de las ventas de fecha 11 de septiembre del año 1990, hechas por los señores Isabel Isaura Lara Logroño, Vda. Arias y Rafael Lara Pichardo, a favor del señor Manuel de Jesús Acosta Rosario; que está claro que la corte *a qua* violó el principio de *tantum devolutum quantum appellatum*, el cual se refiere al alcance de la apelación y le impone al tribunal de segundo grado estatuir en torno a lo que se lo

pide, pero sin irse fuera del alcance del recurso; que ciertamente la corte desbordó el límite y el alcance de la apelación de la cual estaba apoderada, por haber estatuido y fallado en torno a algo que nunca le fue demandado en primer grado y que tampoco aparece en el único recurso de apelación interpuesto; que nadie, ni el recurrente ni el recurrido ni el interviniente voluntario, le pidieron que decretara la nulidad de los referidos actos de venta, por lo que falló *extra petita*; la desnaturalización de los hechos incurrido por la corte *a qua* es fácil de establecer toda vez que el señor Rafael Lara Pichardo y el señor Manuel de Jesús Acosta Rosario, nunca se enteraron de la supuesta venta del 29 de agosto de 1985, porque ella nunca existió, la firma del primer acto fue calcada, por eso él siempre ocupó su casa hasta el 11 de septiembre de 1990, fecha en que se le vende al señor Acosta Rosario y le hace entrega de la misma, y que vino a enterarse del fraude, ya no solo en su contra, sino en contra del hoy recurrente en casación, el 19 de julio de 1991, fecha en que fue notificada la sentencia de primer grado;

Considerando, que continúa expresando el recurrente en su memorial, que un elemento a tomar en cuenta es el hecho de que el 11 de septiembre de 1990, cuando Manuel de Jesús Acosta Rosario, le compra a Rafael Lara Pichardo y a Isabel Isaura Lara Logroño, recibe de estos no solo el inmueble con sus llaves, sino también, todos los documentos de propiedad quien aún lo conserva en sus manos; que la parte recurrida en casación, se limita a depositar copias pues los originales relativos a la propiedad del inmueble en litis están en manos del hoy recurrente, quien lo depositó así en originales en la corte *a qua*, sobre todo la certificación de Savica donde se hace constar que en esa institución ha operado un traspaso a favor del señor Manuel de Jesús Acosta Rosario; que con relación a que la corte expresa que el recurrente y el señor Rafael Lara Pichardo aprovechan el escenario creado por la señora María Aurora Peña de Jesús, en ocasión de la demanda por la vía judicial de sus derechos de compradora, se incurre en desnaturalización de los hechos, ya que no fue que se aprovechó ese escenario, sino que fue en ese momento cuando se enteraron, del problema ocasionado para lograr un desalojo sorpresivo, que se evitó por la notificación de un alguacil comisionado; que el primero de los supuestos contratos de fecha 29 de agosto de 1985, se trata de un contrato que por la forma de su redacción no se sabe si es una donación o venta, y tampoco se menciona un precio de venta; el referido contrato no aparecen las generales de la supuesta compradora, no se redacta en un papel durable de 8 ½ x 11 y tampoco firma la esposa del vendedor; tampoco el referido contrato fue registrado en Savica y no se pagaron los impuestos de donación y venta; que el notario público nunca pudo haber legalizado las firmas del señor Rafael Lara Pichardo por lo que con esa acción ha comprometido su responsabilidad civil; el contrato de fecha 12 de febrero de 1988, también esta afectado de irregularidades, pues es redactado en base al contrato de 1985 que es nulo y la supuesta vendedora aparece como viuda y entonces estaba casada y debieron firmar los hijos de su difunto esposo; que no aparece Rafael Lara Pichardo como vendedor en la cabeza del acto, de que se trata, al pie del mismo aparece como si fuera una cláusula; que la compradora no era de buena fe, puesto que RD\$225,000.00 pesos, y a plazo, no es un justo precio, pues en esa fecha el precio del referido inmueble no podía ser menos del doble de esa suma; no es de buena fe el comprador que no investiga los documentos de propiedad de un inmueble y que no le exija a la vendedora la firma de su esposo e hijos;

Considerando, que del estudio de los documentos a los que se refiere el fallo atacado, se infieren como hechos de la causa, los siguientes: a) que mediante contrato suscrito entre Rafael Lara Pichardo e Isabel Isaura Lara, en fecha 29 de agosto de 1985, legalizadas las firmas por la Dra. Amarilys Isabel Liranzo Jackson, notario público de los del número del Distrito Nacional, por medio del cual el primero en su condición de padre vende a su hija, un inmueble de su propiedad; b) en fecha 12 de febrero de 1988, Isabel Isaura Lara, vende a María Aurora Peña de Jesús, el inmueble en cuestión, legalizada la firma por el Dr. Cándido Lazala Otáñez, abogado notario público de los del número del Distrito Nacional; c) que mediante contratos de fecha 11 de septiembre y 11 de diciembre del año 1990, Rafael Lara Pichardo e Isabel Isaura Lara, vendieron a favor de Manuel de Jesús Acosta Rosario, el mismo inmueble objeto de litigio, en la suma de RD\$525,000.00; d) que María Aurora Peña de Jesús, interpuso una demanda en cumplimiento de contrato, desalojo y daños y perjuicios, contra María Aurora Peña de Jesús, demanda que fue acogida por el juez de primer grado; e) que en fecha 19 de julio de 1991, mediante acto núm. 95-91, del ministerial Manuel E. Carrasco Curiel, alguacil de estrados del Tribunal de la Cámara de lo Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la indicada decisión fue notificada a Rafael Lara Pichardo; que Rafael Lara Pichardo recurrió en apelación en fecha 24 de julio de 1991;

f) que en fecha 27 de diciembre de 2004, en el curso de la apelación, Manuel de Jesús Acosta Rosario, intervino voluntariamente en el proceso, oponiendo la condición de comprador del referido inmueble; g) que la sentencia impugnada confirmó la sentencia de primer grado, en la forma que aparece copiada en otra parte más arriba;

Considerando, que la corte *a qua* para fallar en el sentido en que lo hizo, juzgó en sus motivaciones lo siguiente: “1. Que siendo esto así, y habiendo el juez *a quo* y este tribunal de alzada comprobado lo externado precedentemente, entendemos pertinente rechazar el presente recurso de apelación, ya que en el acto de venta antes indicado y el cual el co-demandado original ahora recurrente, señor Rafael Lara Pichardo dice desconocer lo suscribió en beneficio de su hija, Isabel Isaura Lara Vda. Arias, en fecha 29 de agosto del año 1985 conforme se advierte del mismo; que desde ese momento pudo haber impugnado el referido contrato por medio de las vías que el legislador pone a disposición de las partes denominada “verificación de escritura” del cual no existe constancia en el expediente; que habiendo transcurrido 3 años de suscribir el referido contrato, sin ejercer acción alguna, esta inacción, dio origen a que la señora Isabel Isaura Lara Vda. Arias, o sea, la hija del hoy recurrente vendiera a la señora María Aurora Peña de Jesús hoy recurrida el inmueble en cuestión, conforme al contrato de fecha 12 de febrero del año 1988, legalizado por el Dr. Cándido Lazala Otáñez, abogado Notario Público de los del número del Distrito Nacional, quien tuvo que acudir a la vía judicial para hacer valer sus derechos de compradora, siendo este el escenario que aprovechan los señores Rafael Lara Pichardo y Manuel de Jesús Acosta Rosario, para pretender desconocer este acto de venta y en específico el señor Rafael Lara Pichardo todo con el deliberado propósito de perjudicar a la hoy recurrida, que tuvo ganancia de causa en primer grado; 2. Que las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho. No pueden ser revocadas sino por su mutuo consentimiento, o por las causas que estén autorizadas por la ley. Deben llevarse a ejecución de buena fe; 3. Que una vez decidido sobre las pretensiones formuladas por la recurrida en cuanto al recurso de apelación interpuesto por el señor Rafael Lara Pichardo, procede que esta Sala de la Corte pondere las conclusiones formuladas por ella en cuanto al interviniente voluntario, señor Manuel de Jesús Acosta Rosario, que a saber son, conforme se comprueba en su escrito ampliatorio de conclusiones, depositado en la secretaría de esta Sala de la Corte, en fecha 23 de marzo del año 2005, lo siguiente: “que sea ordenado el desalojo sobre minuta de dicho señor; que se declaren nulas las ventas de fecha 11 de septiembre y 11 de diciembre del año 1990, hechas a favor de los señores Rafael Lara Pichardo e Isabel Isaura Lara, a favor del señor Manuel de Jesús Acosta Rosario; así como se condene al interviniente voluntario al pago de una indemnización de un millón de pesos oro dominicano (RD\$1,000,000.00), en justa reparación de daños y perjuicios ocasionados a su persona”; (...) 4. Que se impone ponderar sobre la regularidad o no de la intervención voluntaria del señor Manuel de Jesús Acosta Rosario, toda vez, que valorada la misma, esta sala de la Corte entiende pertinente declararla buena y válida en cuanto a la forma, por haber sido hecho conforme a las reglas que rigen la materia; sin embargo, en cuanto al fondo procede su rechazo, así como también la expulsión de dicho señor del inmueble en cuestión, en razón de que conforme el acto de venta de fecha 12 de febrero del año 1988, legalizado por el Dr. Cándido Lazala Otáñez, Notario Público, la hoy recurrida señora María Aurora Peña de Jesús, adquirió por parte de la señora Isabel Isaura Lara Vda. Arias, antes que dicho interviniente el inmueble que se describe a continuación: (...), amparando esta última su derecho de propiedad sobre el indicado inmueble en virtud del contrato de fecha 29 de agosto del año 1985, precedentemente transcrito en esta misma sentencia, inmueble este comprado posteriormente por el interviniente voluntario al señor Rafael Lara Pichardo y a la señora Isabel Isaura Lara Vda. Arias, conforme los contratos de fecha 11 de septiembre del año 1990, personas que para ese momento no tenían calidad para vender, puesto que ya el inmueble había sido vendido a la señora María Aurora Peña de Jesús, parte recurrida en esta instancia, quien de cara a este proceso resulta ser la única propietaria por ser adquirente (sic) de buena fe, tal y como lo determinó el tribunal *a quo* en su sentencia (...); 5. Que una vez acogida la solicitud de que se rechace dicha intervención, procede ponderar la nulidad de los actos de ventas de fecha 11 de septiembre y 11 de diciembre del año 1990, hechas a favor por los señores Rafael Lara Pichardo e Isabel Isaura Lara, a favor del señor Manuel de Jesús Acosta Rosario, invocadas por dicha recurrida; 6. Que a los fines de ponderar dicha nulidad este tribunal advierte de los documentos y piezas que se encuentran depositados en el expediente relativo al caso de la especie, que el acto de venta de fecha 11 de diciembre del año 1990 cuya nulidad persigue la recurrida no se encuentra depositado, sin embargo, es preciso señalar que se encuentran depositados dos actos de venta de

fechas 11 de septiembre del año 1990, uno suscrito entre Rafael Pichardo (vendedor) y Manuel de Jesús Acosta Rosario (comprador), legalizado por el Dr. Rafael A. Subero Batista, abogado Notario Público de los del número del Distrito Nacional y el otro suscrito entre estos dos y la señora Isaura Lara Logroño (vendedora), legalizado por el Dr. José Aníbal Hungría Fernández, abogado Notario Público de los del número del Distrito Nacional; 7. Que en ese tenor somos de opinión que procede decretar la nulidad de los actos de venta de fechas 11 de septiembre del año 1990, solicitada por la recurrida, por el hecho de que estos actos de venta fueron suscrito por el señor Rafael Lara Pichardo y su hija, señora Isabel Isaura Lara antiguos propietarios, quienes por efecto de la venta antes indicada ya no poseían derecho alguno en el referido inmueble, en virtud de la anterior de fecha 12 de febrero del año 1988, a favor de la señora María Aurora Peña de Jesús hoy recurrida única compradora a justo título de buena fe”; concluye la cita del fallo atacado;

Considerando, que en cuanto al argumento de la parte recurrente, de que la corte *a qua* violó los principios de inmutabilidad procesal y *tantum devolutum quantum appellatum*, toda vez que procedió a declarar nulos los contratos de venta de fecha 11 de septiembre del año 1990, hechos por Isabel Isaura Lara Logroño y Rafael Lara Pichardo a favor de Manuel de Jesús Acosta Rosario, sin ser la nulidad de los referidos contratos el objeto de la demanda, puesto que la demanda versaba sobre la ejecución de otro contrato, esta Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia es del entendido que en la especie, no se han violado los referidos principios, en razón de que la nulidad de los referidos contratos fueron un medio de defensa expuesto por la apelada y ahora recurrida, en respuesta a la intervención voluntaria presentada por Manuel de Jesús Acosta Rosario, que justamente pretendía hacer valer las señaladas ventas a su favor, señalando que era el verdadero propietario;

Considerando, que, a los fines de explicar lo anterior, es menester señalar que la intervención es el acto procesal por el que un tercero entra a participar en un proceso pendiente, puede ser voluntaria o forzosa; en el caso de la primera, esto es, la intervención voluntaria, puede ser principal o accesoria; que es accesoria la intervención cuando ella apoya las pretensiones de una de las partes, o sea es, si se limita a sostener y defender la posición de una de ellas; en cambio, es principal la intervención voluntaria, cuando los efectos que de ella se derivan están ligados a la idea de que el interviniente somete al juez una pretensión que le es propia y por sí misma autónoma con relación a la del demandante originario; que de igual manera, en lo que respecta a su pretensión, el interviniente voluntario principal puede ejercer todas las vías de recurso que le están abiertas de la misma forma como si él hubiera hecho una demanda inicial, sin importar que el demandante original se abstenga de ejercer una de ellas; que siendo principal la intervención voluntaria ejercida por Manuel de Jesús Acosta Rosario, pues su pretensión se encaminaba a sustentar una cuestión que le era propia y que consistía en su alegada calidad de nuevo propietario del inmueble, presentando a esos fines los contratos de compraventa de fecha 11 de septiembre de 1990, tal cuestión daba lugar a que la corte *a qua* procediera a ponderar los méritos de fondo de su pretensión;

Considerando, que de lo anterior se colige, que es evidente que en esas condiciones no era posible procesalmente que la parte demandante original, María Aurora Peña de Jesús, se refiriera a los referidos contratos de fecha 11 septiembre de 1990 en el proceso de primer grado, o que recurriera sobre esos aspectos la sentencia de primera instancia, toda vez que es el tercero interviniente quien viene a presentar por primera vez en apelación una cuestión que era extraña a la demanda inicial y que se presenta ante el tribunal de segundo grado, por su propia voluntad, lo que trae consigo una ampliación o extensión de un proceso ya pendiente;

Considerando, que al ser el recurrente un interviniente voluntario principal en el proceso llevado ante la corte, sus pretensiones novedosas, una vez admitadas en cuanto a la forma, era deber de la corte *a qua* referirse a ellas, sea dándole ganancia de causa o rechazando sus peticiones, por lo que en la especie, no aplicaban los principios de *tantum devolutum quantum appellatum* y de inmutabilidad procesal, puesto que la intervención voluntaria principal, constituye justamente una derogación de los referidos principios; en tal virtud los alegatos en ese sentido expuestos, carecen de fundamento y deben ser desestimados;

Considerando, que asimismo, respecto a la denuncia de la parte recurrente de que la corte *qua* incurrió en un fallo *extra petita*, toda vez que la señora María Aurora Peña de Jesús, parte recurrida en apelación, pidió la nulidad de los contratos de fecha 11 de septiembre de 1990, en su escrito justificativo de conclusiones, violando así la

lealtad de los debates, esta Corte de Casación, por una lectura del fallo atacado, observa que la parte recurrida mediante conclusiones *in voce* dadas en la última audiencia celebrada al efecto, las cuales constan en las páginas 5, 6, 7 y 8, de dicho fallo, expresó que “En cuanto al interviniente voluntario, Manuel de Jesús Acosta Rosario: Primero: Que sea rechazada la demanda en intervención voluntaria interpuesta por el señor Manuel de Jesús Acosta Rosario, por improcedente, mal fundada y carente de base legal, en el sentido de que al momento del señor Manuel de Jesús Acosta Rosario hacer la compra de la casa No. 4, de la calle 39 Oeste del Ensanche Luperón de la ciudad de Santo Domingo, D. N., dicho inmueble ya había sido vendido con anterioridad por la señora Isabel Isaura Lara Vda. Arias, a María Aurora Peña de Jesús, según acto de venta de fecha 12 de febrero de 1998, debidamente registrado con todos sus impuestos pagados, (...); Segundo: Que sean declaradas nulas las ventas de fechas 11 de septiembre y 11 de diciembre de 1990, hechas por los señores Rafael Lara Pichardo e Isabel Lara Vda. Arias, a favor del señor Manuel de Jesús Acosta Rosario (Interviniente Voluntario), donde dichos señores le venden al interviniente voluntario, la casa No. 4, de la calle 39 Oeste, del Ensanche Luperón, o sea la misma casa que había sido vendida con anterioridad a ésta venta por la señora Isabel Isaura Lara Vda. Arias, y el señor Rafael Lara Pichardo, quien figura firmado dicho acto de venta, estando consiente que ya habían recibido el pago de la misma, de manos de la señora María Aurora Peña de Jesús”;

Considerando, que de las conclusiones *in voce* de la parte ahora recurrida, precedentemente citadas, emitidas en respuesta a las pretensiones del interviniente voluntario principal, se infiere que contrario a lo expresado por la parte recurrente, dicha recurrida sí solicitó la nulidad de las ventas realizadas por Rafael Lara Pichardo e Isabel Isaura Lara Vda. Arias, a favor de Manuel de Jesús Acosta, razón por la cual la sentencia impugnada no adolece del fallo *extra petita* denunciado;

Considerando, que en cuanto a la denuncia de contradicción de motivos planteada por la parte recurrente, de que por un lado expresa que las conclusiones de nulidad de los referidos contratos de compraventa fueron propuestas en escrito ampliatorio de conclusiones, y por otro señala que fue *in voce*, esta alzada es de opinión que, la recurrida lo que hizo a la vez que pidió en el tribunal la nulidad de los mencionados contratos, reiteró su solicitud de nulidad en su escrito de conclusiones; que en el escrito de conclusiones también la recurrida concluyó que se condenara al interviniente voluntario al pago de una indemnización de RD\$1,000,000.00 de pesos, como daños y perjuicios, pero fue únicamente esta última solicitud la desestimada por la alzada, por violar el principio de lealtad de los debates, pues esta cuestión sí era nueva, no así lo relativo a la nulidad de las ventas a favor del interviniente, que sí fueron sometidas al contradictorio, como se ha dicho; razón por la cual la sentencia impugnada tampoco incurre en el vicio de contradicción de motivos;

Considerando, que respecto a la denuncia de la parte recurrente de que Rafael Lara Pichardo, nunca vendió a su hija el inmueble de que se trata y que por tanto ella no podía vender el inmueble de que se trata, así como que las firmas que aparecen en el contrato de venta a favor de María Aurora Peña de Jesús, fueron calcadas, sobre el particular la corte *a qua* entendió que “señor Rafael Lara Pichardo dice desconocer lo suscribió en beneficio de su hija, Isabel Isaura Lara Vda. Arias, en fecha 29 de agosto del año 1985 conforme se advierte del mismo; que desde ese momento pudo haber impugnado el referido contrato por medio de las vías que el legislador pone a disposición de las partes denominada “verificación de escritura” del cual no existe constancia en el expediente”; que esta Corte de Casación está conteste con lo juzgado por la corte *a qua* de que no se ha hecho sobre el referido contrato un procedimiento de verificación de escritura, que haga constar que la firma de Rafael Lara no se corresponde con la que consta en el contrato del 29 de agosto de 1985, razón por la cual el alegato en ese sentido planteado, carece de fundamento y debe ser desestimado;

Considerando, que en cuanto a los argumentos expuestos por el recurrente respecto de que todos los documentos que avalaban la propiedad, incluyendo los de Savica “los conserva en sus manos”, que la parte recurrida “se limita a depositar copias”, que el contrato “de fecha 29 de agosto de 1985, se trata de un contrato que por la forma de su redacción no se sabe si es una donación o venta” y que no fue redactado en “papel durable de 8 ½ x 11” así como tampoco “firma la esposa del vendedor”, entre otras cuestiones fácticas tales como que “la compradora no era de buena fe, puesto que RD\$225,000.00 y a plazo, no es un justo precio”, que “no es de buena fe el comprador que no investiga los documentos de propiedad de un inmueble y que no le exija a la vendedora la

firma de su esposo e hijos”, se observa que tales alegatos no fueron presentados por ante los jueces del fondo;

Considerando, que es de principio y jurisprudencia constante que ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, no se puede hacer valer ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente propuesto en sus conclusiones por la parte que lo invoca ante tribunal del cual proviene la decisión atacada, a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público; que en esas condiciones, y como en la especie no se trata de cuestiones que interesan al orden público, los argumentos precedentemente señalados son nuevos, y por tanto no ponderables;

Considerando, que con relación a la queja del recurrente de que en la sentencia impugnada se incurre en desnaturalización de los hechos al expresar que “el recurrente y el señor Rafael Lara Pichardo aprovechan el escenario creado por la señora María Aurora Peña de Jesús, en ocasión de la demanda por la vía judicial de sus derechos de compradora”, ya que no fue que se aprovechó ese escenario, sino que fue en ese momento cuando se enteraron, del problema ocasionado para lograr un desalojo sorpresivo, que se evitó por la notificación de un alguacil comisionado; esta alzada es del entendido que ninguna desnaturalización se observa en la referida afirmación de la corte, sino que dicha reflexión es producto de un examen de las cuestiones fácticas que rodean el expediente, en donde dedujo que el contrato de venta con Manuel de Jesús Acosta Rosario, fue realizado en procura de desconocer el primer contrato celebrado con la ahora recurrida;

Considerando, que además, de la lectura de la sentencia impugnada se infiere que para formar su convicción, en el sentido en que lo hicieron, los jueces del fondo ponderaron, en uso de las facultades que les otorga la ley, los documentos de la litis a que se ha hecho mención en la sentencia impugnada; que tales comprobaciones versaron sobre cuestiones de hecho, cuya apreciación pertenece al dominio exclusivo de los jueces del fondo, cuya censura escapa al control de la casación siempre y cuando, como en la especie, no se haya incurrido en la desnaturalización de los hechos contenidos en dicha documentación; que, además, la sentencia impugnada revela que contiene una completa relación de los hechos de la causa, a los cuales ha dado su verdadero sentido y alcance, así como una motivación suficiente y pertinente que justifica su dispositivo, lo que ha permitido a la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, verificar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación de la ley; que, por lo tanto, la sentencia impugnada no adolece de los vicios denunciados por el recurrente, por lo que procede desestimar los medios de casación propuestos, y con ello el recurso de que se trata.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Manuel de Jesús Acosta Rosario, contra la sentencia civil núm. 616, de fecha 2 de diciembre de 2005, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor de los Lcdos. Hugo Arcenio Beato, Rafael Marino Reinoso y los Dres. Avelino Guzmán Vásquez y Manuel Labour, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.

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 27 de abril de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz y Pilar Jiménez Ortiz. 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.