
Sentencia impugnada: Corte de Apelación de San Juan de la Maguana, del 17 de noviembre de 2008.

Materia: Civil.

Recurrentes: Máximo Cruz Félix y Marcia Lara Alejandro.

Abogado: Dr. Mélido Mercedes Castillo.

Recurrida: Denia María Jiménez Félix.

Abogados: Dr. José Franklin Zabala Jiménez y Licda. Rosanny Castillo de los Santos.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 31 de agosto 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 Máximo Cruz Félix y Marcia Lara Alejandro, dominicanos, mayores de edad, solteros, agricultor y de quehaceres domésticos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núm. 012-0070894-7 y 012-0032113-9, respectivamente, domiciliados y residentes en la casa núm. 1, de la calle 20 del sector El Córbanos del municipio San Juan de la Maguana, provincia San Juan, contra la sentencia civil núm. 319-2008-00210, de fecha 17 de noviembre de 2008, dictada por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Juan de la Maguana, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol.

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 5 de marzo de 2009, suscrito por el Dr. Mélido Mercedes Castillo, abogado de la parte recurrente, Máximo Cruz Félix y Marcia Lara Alejandro, 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 1 de mayo de 2009, suscrito por el Dr. José Franklin Zabala Jiménez y la Licda. Rosanny Castillo de los Santos, abogados de la parte recurrida, Denia María Jiménez Félix;

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, y 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 24 de agosto de 2011, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 13 de agosto 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, de fecha 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, revelan: a) con motivo de la demanda civil en entrega de la cosa vendida y lanzamiento de lugar y reparación de daños y perjuicios incoada por Denia María Jiménez Félix, contra Máximo Cruz Félix y Marcia Lara Alejandro, la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Juan, dictó el 16 de junio de 2008, la sentencia civil núm. 124, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **"PRIMERO:** Ratifica el defecto pronunciado en audiencia en contra de los señores Máximo Cruz Félix y Marcía Lara Alejandro, por no comparecer a la audiencia, no obstante haber sido emplazado legalmente; **SEGUNDO:** En cuanto al Fondo, Ordena que los señores Máximo Cruz Félix y Marcía Lara Alejandro, hacer entrega inmediata a la señora Denia María Jiménez Félix del inmueble que se describe a continuación: una porción de terreno (solar) dentro del ámbito de la parcela 303-B, del D. C., No. 2, del Municipio de San Juan de la Maguana, con una extensión superficial de Ciento Cincuenta y Dos punto Veintén (sic) Metros Cuadrados (152.21 Mts2), ubicado en el sector del Córbanos Sur de este Municipio de San Juan de la Maguana con los siguientes linderos: "Al Norte: Una Calle, Al Sur Propiedad de Juana Francisca Zabala Tejeda, con su mejora consistente en una casa de Bloques y concreto armado, techada de zinc, con piso de cemento, Galería, Sala, Comedor, Tres (3) habitaciones, un Baño, Garaje y demás dependencia y demás anexidades; **TERCERO:** Ordena la expulsión de los demandados y de cualquier otra persona que se encuentre de manera ilegal ocupando la referida parcela; **CUARTO:** Rechaza la solicitud de Reparación de Daños y Perjuicios solicitada por el demandante, por falta de prueba que la sustente. Comisiona Al Ministerial Wilman L. Fernández García, Alguacil de Estrados de la Cámara Civil de San Juan de la Maguana para que notifique la presente sentencia; **QUINTO:** Condena, a los demandados al pago de las costas del procedimiento y ordena la distracción a favor y provecho del Dr. José Franklin Zabala Jiménez, por haberla avanzado en su totalidad"; b) no conformes con dicha decisión, Máximo Cruz Félix y Marcia Lara Alejandro interpusieron formal recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante el acto núm. 152-2008, de fecha 21 de julio de 2008, instrumentado por el ministerial Eduardo Valdez Piña, alguacil de estrados del Tribunal Colegiado de San Juan de la Maguana, en ocasión del cual la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Juan de la Maguana, dictó el 17 de noviembre de 2008, la sentencia civil núm. 319-2008-00210, hoy recurrida en casación, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **"PRIMERO:** DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto en fecha veintiuno (21) de julio del año dos mil ocho (2008), por los señores MÁXIMO CRUZ FÉLIZ y MARCIA LARA ALEJANDRO, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al DR. MÉLIDO MERCEDES CASTILLO; contra la Sentencia Civil No. 124, de fecha 16 de junio del año 2008, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Juan, por haber sido hecho en tiempo hábil y mediante las formalidades establecidas por la ley; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo RECHAZA el aludido recurso de apelación, por falta de prueba, en consecuencia CONFIRMA, la sentencia recurrida en cuanto ORDENA: Que los señores MÁXIMO CRUZ FÉLIZ y MARCIA LARA ALEJANDRO, entreguen inmediatamente a la señora DENIA MARÍA FÉLIZ JIMÉNEZ, el inmueble que se describe a continuación: "La porción de terreno (solar), dentro del ámbito de la

*parcela 303-B, del D. C. No. 2, del Municipio de San Juan de la Maguana, con una extensión superficial de 152.21 metros cuadrados, ubicado en el sector Córbanos (sic) Sur de éste Municipio de San Juan de la Maguana, dentro de los siguientes linderos: "Al Norte: Una calle; Al Sur Propiedad de Juana Francisca Zabala Tejeda; Al Este: Una Calle; y Al Oeste: Propiedad de Isabel Montero de la Rosa, con sus mejoras consistentes en: Una casa construida de block y concreto armado, techada de zinc, con pisos de cemento, galería, sala, comedor, tres habitaciones, un baño, garaje y demás dependencias y anexidades"; y en cuanto ORDENA la expulsión de los señores MÁXIMO CRUZ FÉLIZ y MARCIA LARA ALEJANDRO y de cualquier otra persona que se encuentre de manera ilegal ocupando la referida parcela; **TERCERO:** CONDENA a la parte recurrente señores MÁXIMO CRUZ FÉLIZ y MARCIA LARA ALEJANDRO, al pago de las costas, ordenando su distracción y provecho del DR. JOSÉ FRANKLIN ZABALA JIMÉNEZ, abogado que afirma haberlas avanzado en su mayor parte";*

Considerando, que de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, esta corte ha podido establecer lo siguiente: a) mediante acto de venta bajo firma privada de fecha 22 de junio de 2007, Máximo Cruz Féliz y Marcia Lara Alejandro, le vendieron a Denia María Jiménez Féliz, una porción de terreno dentro del ámbito de la parcela No. 303-B, del D. C. No. 2, del municipio San Juan de la Maguana, con una extensión superficial de 152.21 metros cuadrados, ubicado en el sector Córbanos Sur; b) Denia María Jiménez Féliz, demandó la entrega de la cosa vendida, lanzamiento de lugar y reparación de daños y perjuicios a Máximo Cruz Féliz y Marcia Lara Alejandro; c) de la demanda antes mencionada resultó apoderada la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Juan de la Maguana, la cual ordenó la entrega del inmueble antes descrito, la expulsión de los demandados y de cualquier otra persona que se encuentre de manera ilegal ocupando la referida parcela y rechazó los daños y perjuicios; d) que mediante acto núm. 152-2008, de fecha 21 de julio de 2008, instrumentado por el ministerial Eduardo Valdez Piña, alguacil de estrados del Tribunal Colegiado de San Juan de la Maguana, Máximo Cruz Féliz y Marcia Lara Alejandro, recurrieron en apelación la referida decisión, dictando la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Juan de la Maguana, la sentencia civil núm. 319-2008-00210, de fecha 17 de noviembre de 2008, rechazando el recurso de apelación y confirmando la sentencia recurrida, decisión hoy recurrida en casación;

Considerando, que la corte *a qua* sustentó su decisión en los motivos que textualmente se transcriben a continuación: "(2) Que luego de ésta Corte de Apelación ponderar todo el dossier de documentos que integran el presente caso, combinándolas con las declaraciones del co-recurrente Máximo Cruz Féliz y con las conclusiones de los abogados de ambas partes en litis, puede dar por establecido lo siguiente: 1) que ciertamente mediante el acto de venta bajo firma privada de fecha 22 del mes de junio del año 2007, los señores Máximo Cruz Féliz y Marcia Lara Alejandro, le vendieron a Denia María Jiménez Féliz, el inmueble que se describe a continuación: La porción de terreno (solar), dentro del ámbito de la parcela No. 303-B, del D. C. No. 2, del municipio de San Juan de la Maguana, con una extensión superficial de 152.21 metros cuadrados, ubicado en el sector Córbanos Sur de éste municipio de San Juan de la Maguana, dentro los siguientes linderos; Al Norte: Una calle; Al Sur: Propiedad de Juan Francisca Zabala Tejeda; Al Este: Una calle; y Al Oeste: Propiedad de Isabel Montero de la Rosa, con sus mejoras consistentes en: Una casa, construida de block y concreto armado, techada de zinc, con pisos de cemento, galería, sala, comedor, tres habitaciones, un baño, garaje, y demás dependencias y anexidades", según lo establecido en el presente acto de venta bajo firma privada". Acto de venta éste debidamente legalizadas sus firmas por el Lic. Fidel A. Batista Ramírez, notario de los del número del municipio de San Juan de la Maguana; 2) Que en dicho acto de venta bajo firma privada los vendedores no se reservaron el derecho de volver a tomar la cosa vendida, mediante la restitución del precio principal; y 3) Que en el aludido acto de venta bajo firma privada se hace constar entre otras cosas: Párrafo: "Los Vendedores, por medio de (sic) presente acto se comprometen a hacer entrega formal a la compradora, del inmueble vendido antes descrito, en un plazo no mayor de noventa 90 días a partir de la fecha, plazo éste en cual los mismos, adquirirán una nueva vivienda para mudarse. Que si bien es cierto que en ocasiones la venta de un inmueble es utilizada como un instrumento de simulación para encubrir otra operación, muchas veces préstamos disfrazada bajo la forma de aquella, esto debe ser probado por uno, por lo menos, de los medios de pruebas admitidos por la ley; que el hecho de que los recurrentes aleguen que la convención celebrada con la parte recurrida fue un préstamos de dinero sin aportar los elementos que permitan la demostración de que en realidad se trató de un préstamos y no de una venta, no es razón suficiente para admitir en lo que concierne a la

naturaleza de la convención, que las partes han hecho otro contrato, que el que ellas han indicado por su nombre en el acto; que la prueba es la actividad que desarrollan las partes con el tribunal para adquirir el convencimiento de la verdad, o certeza de un hecho, o afirmación fáctica o para fijarlos como cierto a los efectos de un proceso”;

Considerando, que en esa misma línea argumentativa continúa la corte *a qua* estatuyendo: “Que el artículo 1582 del Código Civil Dispone: “La venta es un contrato por el cual uno se compromete a dar una cosa y a pagarla. Puede hacerse por documento público o bajo firma privada”; que dentro de las obligaciones del vendedor, está la entrega de la cosa que se vende, diciendo el artículo 1604 del Código Civil que: “La entrega es la traslación de la cosa vendida al dominio y posesión del comprador”; que en cuanto a la violación constitucional del derecho de defensa alegado por la parte recurrente por no ser oída por ante el Tribunal de Primer Grado, es preciso destacar que dicha violación no se ha caracterizado; ya que el artículo 149 del Código de Procedimiento Civil prevé: “Si el demandado no comparece en la forma indicada por la ley (constituyendo abogado artículo 75 C. P. C.), o si el abogado constituido no se presenta en el día indicado para la vista de la causa, se pronuncia el defecto”; que han sido observadas las formalidades consagradas por la Constitución de la República Dominicana, los tratados internacionales adoptados por los poderes públicos de nuestra nación, y las demás normas legales, para garantizar el debido proceso y los derechos de cada una de las partes”;

Considerando, que la parte recurrente propone, contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: “**Primero:** Falta de base legal; **Segundo:** Violación a la Ley por errada interpretación de los arts. 1582 y 1604 del Código Civil”;

Considerando, que en el desarrollo de sus medios de casación, reunidos para su estudio dada su vinculación, los recurrentes alegan, en esencia: a) que en la sentencia recurrida los honorables jueces para dictarla se fundamentaron en el hecho de que los recurrentes no aportaron pruebas suficientes para demostrar que se trató de un negocio o una venta simulada, no una venta, sin embargo, el tribunal no da una motivación adecuada y precisa, ni desglosa ni valora de una manera coherente los elementos de pruebas aportados por las partes incluyendo la de los recurrentes, no obstante haberse demostrado con la comparecencia personal de las partes, que ciertamente se trató de una venta simulada; b) que es evidente que esa falta de motivación precisa y concisa, constituye una falta de base legal que da lugar a la casación de la sentencia recurrida; c) que el tribunal de segundo grado hizo un razonamiento fuera de toda lógica, desde el punto de vista jurídico, de las disposiciones del artículo 1604 del Código Civil, porque la parte recurrida nunca ha tenido posesión del inmueble objeto de litigio; d) que la corte de apelación al dar por establecido que en el caso de la especie se trató de un contrato de venta, no obstante los recurrentes haber alegado que se trató de un negocio de préstamo con garantía, sin que esos argumentos fueran contradecidos en el plenario en ocasión de su comparecencia, es evidente que la corte de apelación violó por errada interpretación el artículo 1582 del Código Civil, que define el contrato de venta; e) que la sentencia impugnada viola la Constitución de la República, ya que la misma le quita a los recurrentes el derecho de propiedad no obstante haberse demostrado que no han vendido su propiedad, ya que de lo que se trató fue de un negocio, sin embargo, la recurrida hizo una venta definitiva en perjuicio de los recurrentes, violando así un derecho constitucional como el de la propiedad privada;

Considerando, que se verifica de la decisión impugnada, que la alzada luego de analizar las piezas depositadas en el expediente para fundamentar su decisión determinó que mediante acto de venta bajo firma privada de fecha 22 de junio del año 2007, los señores Máximo Cruz Félix y Marcia Lara Alejandro, le vendieron a la señora Denia María Jiménez Félix la porción de terreno dentro del ámbito de la parcela No. 303-B del D. C. No. 2, del municipio de San Juan de la Maguana, con una extensión superficial de 152.21 metros cuadrados, que en dicho acto los vendedores no se reservaron el derecho de volver a tomar la cosa vendida mediante la restitución del precio principal, que en el acto de venta los vendedores se comprometieron a hacer entrega formal a la compradora del inmueble vendido en un plazo no mayor de noventa 90 días a partir de la fecha, plazo en el cual adquirirían una nueva vivienda para mudarse y que los recurrentes no aportaron los elementos que permitan constatar que en realidad se trató de un préstamo y no de una venta; que en la especie, la corte *a qua* hizo uso del poder soberano de apreciación que le otorga la ley, ponderando debidamente los hechos y circunstancias de la causa, dándoles su verdadero sentido y alcance, lo que los llevó a concluir que los recurrentes no probaron que el negocio convenido

en realidad no se trató de una venta, luego de realizar un análisis de los términos del contrato y del comportamiento de las partes frente al convenio realizado, sustentado en las disposiciones del artículo 1582 del Código Civil, por tanto contrario a lo sostenido por los recurrentes, la alzada no ha incurrido en las violaciones de los artículos 1582 y 1604 del Código Civil, por lo que los medios no tienen asidero y se desestiman;

Considerando, que en ese mismo orden de ideas cabe destacar que las comprobaciones hechas por la corte *a qua* versaron sobre cuestiones de hecho, cuya apreciación pertenece al dominio exclusivo de los jueces del fondo y su censura escapa al control de la casación, siempre y cuando, como en la especie, no se haya incurrido en la desnaturalización, 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 los recurrentes, por lo que procede desestimar los medios de casación propuestos;

Considerando, que en definitiva, de la revisión de la decisión impugnada, se comprueba que la corte *a qua* cumplió con el deber que le imponen las garantías del debido proceso de ley, toda vez que hizo constar en su decisión los hechos de la causa que fueron debidamente apoyados en los medios probatorios aportados a los debates, valoró dichos hechos conforme al derecho aplicable y otorgó motivos de derecho suficientes para fundamentar su decisión de rechazo del recurso de apelación; en consecuencia, procede desestimar el presente recurso de casación;

Considerando, que en aplicación del artículo 65 de la indicada Ley de Procedimiento de Casación, combinado con el artículo 133 del Código de Procedimiento Civil, procede condenar a la parte sucumbiente, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor de los abogados de la parte gananciosa, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Máximo Cruz Félix y Marcia Lara Alejandro, contra la sentencia civil núm. 319-2008-00210, dictada el 17 de noviembre de 2008, por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Juan de la Maguana, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, Máximo Cruz Félix y Marcia Lara Alejandro, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en provecho del Dr. José Franklin Zabala J. y la Lcda. Rosanny Castillo de los Santos, abogados de la parte recurrida, 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 agosto de 2018, años 175º de la Independencia y 156º de la Restauración.

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