
Sentencia impugnada:	Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 7 de diciembre de 2007.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Daisy Mercedes Álvarez.
Abogados:	Dr. Neftalí de Jesús González Díaz y Lic. Antonio Guante Guzmán.
Recurrido:	Roberto Byas de la Cruz.
Abogados:	Dr. Samuel Moquete de la Cruz y Licda. María Luisa Paulino.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 30 de noviembre 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 Daisy Mercedes Álvarez, dominicana, mayor de edad, casada, comerciante, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0990068-8, domiciliada y residente en esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 771-2007, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 7 de diciembre de 2007, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. María Luisa Paulino, abogada de la parte recurrida, Roberto Byas 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 10 de julio de 2008, suscrito por el Dr. Neftalí de Jesús González Díaz y el Licdo. Antonio Guante Guzmán, abogados de la parte recurrente, Daisy Mercedes Álvarez, 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 5 de agosto de 2008, suscrito por el Dr. Samuel Moquete de la Cruz, abogado de la parte recurrida, Roberto Byas 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, del 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 15 de febrero de 2012, estando presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, presidente; Víctor José Castellanos Estrella, Martha Olga García Santamaría y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 19 de noviembre 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 llama a los magistrados Manuel Alexis Read 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, 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, consta: a) con motivo de una demanda en lanzamiento de lugar y desalojo incoada por Daysi Mercedes Álvarez, contra Roberto Byas de la Cruz, la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó la sentencia civil núm. 1509-2006, de fecha 29 de diciembre de 2006, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA buena y válida, en cuanto a la forma, la demanda en lanzamiento de lugar y desalojo, intentada por la señora Daysi Mercedes Álvarez, en contra del señor Roberto Byas de la Cruz, al tenor del acto No. 195/2003 de fecha 14 del mes de marzo del año 2003, instrumentado por la ministerial Eva E. Amador, alguacil ordinario de la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido realizada de conformidad con los preceptos legales; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, la acoge y en consecuencia ORDENA el desalojo del señor Roberto Byas de la Cruz y de cualquier otra persona que se encuentre ocupando el inmueble que se describe a continuación: La casa No. 51 ubicada en la calle 6 Norte, ensanche Luperón, edificada dentro de la parcela 206-A-5; Resto del Distrito Catastral No. 5 del Distrito Nacional; **TERCERO:** CONDENA a la parte demandada, señor Roberto Byas de la Cruz, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor y provecho de los Doctores Neftalí de Jesús González Díaz y Antonio Guante Guzmán, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”; b) no conforme con dicha decisión, Roberto Byas de la Cruz interpuso formal recurso de apelación contra la misma, mediante acto núm. 67-3-07, de fecha 20 de marzo de 2007, instrumentado por el ministerial José E. Salcedo Rodríguez, alguacil ordinario de la Segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el cual fue resuelto por la sentencia civil núm. 771-2007, de fecha 27 de diciembre de 2007, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** ACOGE, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor ROBERTO BYAS DE LA CRUZ, mediante el acto No. 67/3/07, de fecha veinte (20) del mes de marzo del año dos mil siete (2007), instrumentado por el ministerial José E. Salcedo Rodríguez, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contra la sentencia civil No. 1509/2006, relativa al expediente marcado con el No. 037-2004-0162, de fecha veintinueve (29) del mes de diciembre del año dos mil seis (2006), dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a favor de la señora DAYSI MERCEDES ÁLVAREZ, por haberse interpuesto conforme a las leyes que rigen la materia; **SEGUNDO:** ACOGE, en cuanto al fondo, el recurso de apelación descrito en el ordinal anterior y, en consecuencia, REVOCA la sentencia objeto del mismo; **TERCERO:** RECHAZA, en cuanto al fondo, la demanda original interpuesta por la señora DAISY MERCEDES ÁLVAREZ, contra el señor ROBERTO BYAS DE LA CRUZ, mediante el acto No. 195/2003 de fecha 14 del mes de marzo del año 2003, instrumentado por la ministerial Eva E. Amador, alguacil ordinario de la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por los motivos anteriormente enunciados; **CUARTO:** CONDENA a la recurrida, señora DAISY MERCEDES ÁLVAREZ, al pago de las costas del procedimiento y ordena con distracción de las mismas en beneficio del abogado de la parte recurrente, DR. SAMUEL MOQUETE DE LA CRUZ, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que la parte recurrente plantea los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos; **Segundo Medio:** Errónea aplicación del artículo 1156 del Código Civil; **Tercer Medio:** Errónea aplicación del artículo 1162 del Código Civil; **Cuarto Medio:** Violación al artículo 1341 del Código

Civil; **Quinto Medio:** Ilógicidad; **Sexto Medio:** Deslealtad en el proceso; **Séptimo Medio:** Desnaturalización de los hechos”;

Considerando, que procede examinar reunidos por su estrecha vinculación el primer, segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto medios de casación planteados por la recurrente, en los cuales alega, en síntesis, lo siguiente: “que la corte *a qua* para evacuar su infundada sentencia, al referirse al acto de alguacil núm. 301 establece que la parte demandante, Daysi Mercedes Álvarez, le requiere a la parte demandada señor Roberto Byas de la Cruz, el pago de la deuda de RD\$51,000.00, estableciendo dicha corte que es un préstamo y no un contrato de venta (...) en ningún momento el recurrido, aportó pruebas suficientes y contundentes que demostraran la existencia de una deuda entre el recurrido y la recurrente (...)Daysi Mercedes Álvarez se transfirió su propiedad (ver cintillo catastral) cuya fecha de transferencia es el 22-11-1994, la corte no evaluó esta fecha que la propietaria del inmueble en referencia al comprar su inmueble de inmediato se lo transfiere (...)Roberto Byas de la Cruz debe cumplir con su obligación contractual de entregarle el inmueble que vendió a Daysi Mercedes Álvarez (...) que la corte en su sentencia *ultrapetite* (sic) ha querido desvirtuar y desnaturalizado (sic) los hechos (...) que la corte alega el tiempo de actuar de la parte de la recurrente, sin embargo, cuando la corte por un lado hace alusión al acto 301, se le olvida cuando se remonta al 14 de marzo del 2003, que desde el 2 de julio de 1994, la recurrente en casación comenzó a proceder en contra del recurrido en casación (...)”;

que el recurrente alega además, que la corte *a qua* menciona los artículos 1156 y 1162 del Código Civil, pero no realizó una interpretación de dichas normas, sin considerar que estas solo tienen aplicación cuando las estipulaciones no están claras, lo que no ocurre en la especie; que al asumir que se trata de un contrato de préstamo debió condenar al hoy recurrido al pago de la suma prestada;

Considerando, que para una mejor comprensión del asunto y previo a dar respuesta a los indicados medios de casación, resulta útil señalar las cuestiones fácticas y jurídicas siguientes, que: 1) en fecha 26 de mayo de 1993, Roberto Byas de la Cruz vendió a Daysi Mercedes Álvarez, la mejora construida de madera, techada de zinc, piso de cemento, con todas sus dependencias y anexidades, marcada con el número 51 de la calle 6 norte del ensanche Luperón, edificada dentro de la parcela núm. 206-A-5, resto del Distrito Catastral núm. 5 del Distrito Nacional, por la suma de cuarenta y nueve mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$49,000.00); 2) Daysi Mercedes Álvarez demandó en lanzamiento de lugar y desalojo a Roberto Byas de la Cruz, alegando que no le había entregado la casa vendida; 3) de la referida demanda, resultó apoderada la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional y la acogió mediante decisión núm. 1509-2006, del 29 de diciembre de 2006, y ordenó a Roberto Byas de la Cruz, que desalojara y entregara la indicada vivienda; 4) el demandado original, actual recurrido, no conforme con la decisión recurrió en apelación ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, la cual acogió el recurso, revocó el fallo apelado y rechazó la demanda inicial;

Considerando, que la corte *a qua* para adoptar su decisión expuso los motivos siguientes: “que en lo que concierne al acto No. 301-94, al leer el mismo se comprueba que en su página 2 se le advierte al hoy recurrente que ‘en fecha 2 de julio del presente año en curso por medio del acto marcado con el No. 164-94, del ministerial Mejorando Castillo Pichardo y recibido por su padre señor Ángel Emilio Báez, se le notificó para que procediera a recuperar dicha mejora mediante el pago de la suma de cincuenta y un mil pesos oro (sic) dominicanos con 00/100 (RD\$51,000.00)’ igualmente, que en la misma página 2 del indicado acto se indica que: ‘se le advierte y reitera los términos, para que haga entrega voluntaria a su legítima propietaria o readquiera dicha propiedad mediante el pago de la deuda, y los gastos, tanto legales como de procedimiento, así como los impuestos pagados a la Dirección General de Impuestos sobre la Renta, sellos y otros gastos, y de no obtemperar a dicho requerimiento mi requeriente se verá obligado a proceder por todas las vías que le acuerda el derecho’; (...) a) que en el indicado acto de alguacil No. 301 el demandante original le requiere al demandado original el pago de la deuda de RD\$51,000.00, al hacerse este requerimiento se está reconociendo que lo que en realidad existe es un contrato de préstamo y no un contrato de venta”;

Considerando, que respecto al alegato de la parte recurrente referente a que la corte *a qua* desnaturalizó los hechos y documentos de la causa, en especial, el acto núm. 301-94 del 6 de diciembre de 1994, la Suprema Corte

de Justicia, en virtud de la facultad excepcional que tiene como Corte de Casación, puede observar si los jueces apoderados del fondo del litigio han dotado las piezas aportadas al debate de su verdadero sentido y alcance y, si las situaciones constatadas son contrarias o no a las plasmadas en los documentos depositados;

Considerando, que del examen del acto núm. 301-94 del 6 de diciembre de 1994, instrumentado y notificado por el ministerial Mejorando Castillo Pichardo, alguacil ordinario de la Primera Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, argüido de desnaturalización, se extrae que Daysi Mercedes Álvarez intimó a Roberto Byas de la Cruz, para que en el improrrogable plazo de tres (3) días desaloje voluntariamente la casa; que en la página 2 del referido acto indica, textualmente, lo siguiente: “que en fecha 2 del mes de julio del presente año en curso por medio del acto marcado con el número 164-94 del ministerial Mejorando Castillo Pichardo, y recibido por su padre el señor Ángel Emilio Báez, se le notificó para que procedieran a recuperar dicha mejora mediante el pago de la suma de cincuenta y un mil pesos oro (sic) dominicanos 00/100 (RD\$51,000.00); (...) se le advierte y reitera los términos, para que haga su entrega voluntaria a su legítima propietaria, o readquiera dicha propiedad mediante el pago de la deuda y los gastos, tanto legales como de procedimiento, así como los impuestos pagados a la Dirección General de Rentas Internas, Conservaduría de Hipoteca y a la Dirección General de Impuestos sobre la Renta, sellos y otros gastos, y de no obtemperar a dicho requerimiento mi requeriente se verá obligada a proceder por todas las vías que le acuerda el derecho”;

Considerando, que de la lectura del referido acto de intimación núm. 301-94 se desprende, que la demandante original le solicitó al actual recurrido el pago de la deuda ascendente a la suma de RD\$51,000.00, a fin de que recupere dicha mejora, tal y como señaló la corte *a qua* en sus motivaciones; que en ese orden de ideas, ha sido criterio constante de esta Sala Civil y Comercial de esta Suprema Corte de Justicia, que tanto la declaratoria de la simulación como la apreciación de los elementos de pruebas aportados al proceso pertenecen a la soberana apreciación de los jueces de fondo salvo desnaturalización, la que no se configura en la especie;

Considerando, que la corte *a qua* luego de ponderar las piezas aportadas por las partes en sustento de sus pretensiones, para adoptar su decisión expresó en sus motivaciones, lo siguiente: “que no obstante consignarse en el contrato de referencia que el negocio jurídico realizado entre las partes fue una venta de inmueble, del análisis de otros documentos y de las declaraciones de las partes, resultan elementos que conducen a la conclusión de que en realidad de lo que se trata en la especie es un préstamo encubierto; tales elementos son los siguientes: a) que en el indicado acto de alguacil No. 301 el demandante original le requiere al demandado original el pago de la deuda de RD\$51,000.00, al hacerse este requerimiento se está reconociendo que lo que en realidad existe es un contrato de préstamo y no un contrato de venta; b) que según consta en las declaraciones de las partes hechas en primer grado, el demandante original acostumbraba a prestarle dinero al demandado original; c) que el supuesto contrato de venta fue formalizado en fecha 26 de marzo de 1993, mientras que la demanda en lanzamiento de lugares se interpone en fecha 14 de marzo del 2003, es decir, después de haber transcurrido 10 años, situación que revela un comportamiento que no es el que normalmente adopta el comprador de un inmueble, en efecto, la persona que adquiere un inmueble generalmente requiere la entrega del mismo en un plazo razonablemente corto”;

Considerando, que del análisis del fallo atacado se desprende, que la corte *a qua* examinó minuciosamente las declaraciones de las partes en la comparecencia personal celebrada ante el juez de primer grado, además, analizó detenidamente las pruebas que le fueron aportadas de las cuales determinó la real intención de los instanciados al pretender simular como compraventa un acto que en realidad estaba destinado a fungir como préstamo con garantía inmobiliaria, otorgado por el actual recurrido a favor de la ahora recurrente;

Considerando, que en ese sentido, es preciso señalar, que de la lectura íntegra de los artículos 1156 y 1162 del Código Civil, se advierte que dichos textos legales otorgan a los jueces la facultad de interpretar las convenciones suscrita por las partes, en cuyo ejercicio pueden indagar la intención de ellas en los contratos que son sometidos a su escrutinio, no solo a partir de los términos empleados en dichos actos sino también del comportamiento ulterior natural que tienda a manifestarlo; que al no verificarse los vicios expuestos por la recurrente en sus medios procede que estos sean desestimados;

Considerando, que con relación al último medio de casación, la parte recurrente alega, en síntesis, lo siguiente: que la corte *a qua* incurre en contradicción de motivos, lo cual se evidencia de la lectura del primer considerando de la página 16 y los expuestos en los párrafos segundo y tercero de los considerandos de la página 17 de la sentencia, por lo que la sentencia debe ser casada;

Considerando, que de la lectura del primer considerando de la página 16 se advierte, que la corte *a qua* expuso las razones por las cuales determinó que en realidad se trata de un contrato de préstamo, que por otro lado, en la página 17 transcribe los artículos 1156 y 1162 del Código Civil, relativos a la interpretación de los convenios, los cuales han sido analizados precedentemente; que del examen íntegro de la sentencia impugnada no se advierte contradicción alguna entre sus motivos, así como tampoco entre sus motivos y el dispositivo; que esta Corte de Casación ha comprobado que el fallo impugnado contiene una motivación totalmente congruente y compatible con lo decidido en su dispositivo que revela una manifiesta logicidad en la estructuración de la decisión;

Considerando, que del examen de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se pone de manifiesto, que en el presente caso la corte *a qua* ha hecho una correcta apreciación de los hechos y una justa aplicación del derecho sin incurrir en ningunas de las violaciones denunciadas por la parte recurrente, por tanto, los medios del recurso de casación deben ser desestimados por improcedentes y mal fundados y, por vía de consecuencia, se rechaza el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Daysi Mercedes Álvarez, contra la sentencia civil núm. 771-2007, dictada el 27 de diciembre de 2007, 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 del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas a favor del Dr. Samuel Moquete de la Cruz, quien afirma 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 30 de noviembre de 2018, años 175º de la Independencia y 156º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read 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.