

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 8 de marzo de 2006.

Materia: Civil.

Recurrente: Eddy Confesor Ciprián.

Abogado: Lic. Juan Tomas Rodríguez Holguín.

Recurridos: Dionicio Castillo y Lora y María Dolores Aracena Brito.

Abogado: Lic. Fausto Sánchez Hernández.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente; Blas Rafael Fernández Gómez, Justiniano Montero Montero, Samuel A. Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier, miembros, asistidos de la secretaria general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **30 de octubre de 2019**, año 176° de la Independencia y año 156° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Eddy Confesor Ciprián, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0035204-6, domiciliado y residente en la calle Central núm. 27, Los Mameyes, municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, contra la sentencia núm. 045, dictada el 8 de marzo de 2006, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

LUEGO DE HABER EXAMINADO TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA:

**(A)** que en fecha 14 de agosto de 2006, fue depositado por ante la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el memorial de casación suscrito por el licenciado Juan Tomas Rodríguez Holguín, abogado de la parte recurrente, Eddy Confesor Ciprián, en el cual se invocan los medios de casación en que fundamenta su recurso;

**(B)** que en fecha 18 de septiembre de 2006, fue depositado por ante la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el memorial de defensa suscrito por el licenciado Fausto Sánchez Hernández, abogado de la parte recurrida, Dionicio Castillo y Lora y María Dolores Aracena Brito;

**(C)** que mediante dictamen de fecha 28 de marzo de 2012, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República emitió la siguiente opinión: “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”;

**(D)** que esta sala, en fecha 30 de mayo de 2012, celebró audiencia para conocer del presente recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, Víctor José Castellanos Estrella, Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del infrascrito secretario, quedando el expediente en estado de fallo;

**(E)** que el asunto que nos ocupa tuvo su origen con motivo de la demanda en entrega de inmueble interpuesta por Eddy Confesor Ciprián, contra Dionicio Castillo y Lora y María Dolores Aracena Brito, la cual fue decidida mediante sentencia núm. 037-2002-1678, de fecha 2 de mayo de 2003, dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente:

**“PRIMERO:** Pronuncia el defecto pronunciado en audiencia contra la parte demandada, señores Dionicio Castillo y Lora y María Dolores Aracena Brito, por falta de comparecer, no obstante citación legal; **SEGUNDO:** Acoge en parte las conclusiones formuladas por la parte demandante, señor Eddy Confesor Ciprián, por ser justas y reposar en prueba legal, y en esa virtud: a) Declara buena y válida la presente demanda en entrega de inmueble incoada por el señor Eddy Confesor Ciprián, contra los señores Dionicio Castillo y Lora y María Dolores Aracena Brito, al tenor del acto No. 621-2002 instrumentado en fecha 19 de junio del 2002 por el ministerial Antonio Acosta, alguacil ordinario de este Tribunal; b) Ordena a los señores Dionicio Castillo y Lora y María Dolores Aracena Brito, entregarle al demandante, señor Eddy Confesor Ciprián la casa No. 46 de la calle Central, sector Los mameyes, de esta ciudad; b) (sic) Condena a los señores Dionicio Castillo y Lora y María Dolores Aracena Brito, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor del Lic. Juan Tomas Rodríguez Holguín, abogado quien afirma haberla avanzado en su totalidad; **CUARTO:** (sic) Comisiona al ministerial Antonio Acosta, alguacil ordinario de este tribunal, para la notificación de la presente sentencia”;

(F) que la parte entonces demandada, Dionicio Castillo y Lora y María Dolores Aracena Brito, interpusieron formal recurso de apelación, mediante acto núm. 265/2003, de fecha 9 de julio de 2003, del ministerial Ramón M. Beriguete Ramírez, ordinario de la Décima Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, decidiendo la corte apoderada, por sentencia núm. 045, de fecha 8 de marzo de 2006, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente:

**“PRIMERO:** Acoge en cuanto a la forma y el fondo el recurso de apelación interpuesto por los señores Dionicio Castillo y Lora y María Dolores Aracena Brito, en contra de la sentencia civil No. 037-2002-1678, dictada por la Cámara de lo Civil y Comercial, Cuarta Sala, del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha dos (2) del mes de mayo del año 2003, por haber sido incoado conforme a la ley y ser justo en el fondo; **SEGUNDO:** Revoca la sentencia apelada en todas sus partes por las razones dadas en el cuerpo de esta decisión; **TERCERO:** Rechaza la demanda en entrega de inmueble interpuesta por el señor Eddy Confesor Ciprián por los motivos dados por este tribunal; **CUARTO:** Condena al señor Eddy Confesor Ciprián al pago de las costas, y ordena su distracción en provecho del Lic. Fausto Sánchez H., abogado que afirmó haberlas avanzado en su totalidad”;

## **LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:**

### **Magistrado ponente: Blas Rafael Fernández Gómez**

Considerando, que en el presente recurso de casación figuran como partes instanciadas, Eddy Confesor Ciprián, recurrente y, Dionisio Castillo y Lora y María Dolores Aracena Brito, recurridos; verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere lo siguiente: a) que en fecha 15 de diciembre de 1997, el señor Dionisio Castillo y Lora compró a la señora Gladys Maritza Guzmán de la Rosa, un solar y su mejora ubicado en la calle Central del sector de los Mameyes, por la suma de RD\$120,000.00, cuyo derecho de propiedad lo justificó la vendedora por mantener una posesión ininterrumpida por más de treinta años; b) que el indicado comprador y su cónyuge María Dolores Aracena Brito, vendieron el referido inmueble al señor Eddy Confesor Ciprián en fecha 7 de marzo de 2001, por la suma de RD\$500,000.00, justificando su derecho de propiedad con una declaración jurada de fecha 4 de diciembre de 2000, plano de ubicación del 14 de febrero del 2001 y por la posesión pacífica por largos años; c) que en la fecha señalada, las partes suscribieron igualmente un acuerdo de entrega de vivienda, comprometiéndose a entregar el citado inmueble al comprador en fecha 7 de febrero de 2002, es decir, en un plazo de 10 meses; d) que el señor Eddy Confesor Ciprián interpuso contra sus vendedores una demanda en entrega de inmueble que fue acogida por el tribunal *a quo*, mediante sentencia núm. 037-2002-1678 de fecha 2 de mayo de 2003; e) que inconforme con esa decisión, los demandados primigenios interpusieron recurso de apelación, aduciendo que el acto de venta había sido simulado y que la relación jurídica real existente era un préstamo, recurso que fue acogido por la corte *a qua*, mediante la sentencia núm. 045 de fecha 8 de marzo de 2006, que revocó la decisión apelada y rechazó la demanda original, fallo que ahora es impugnado en casación.

Considerando, que la sentencia impugnada se fundamenta en los motivos que textualmente se transcriben

a continuación: "...que el tribunal *a quo* no tomó en cuenta, (...) que el señor Eddy Confesor Ciprián justificó su demanda en entrega de inmueble, en el acto de venta bajo firma privada, mediante el cual los señores Dionisio Castillo y Lora y María Dolores Aracena Brito justificaron su derecho de propiedad sobre el referido inmueble por poseer a su nombre una declaración jurada de fecha cuatro (4) del mes de diciembre del año 2000, plano de ubicación de fecha 14 del mes de febrero del año 2001 y por posesión pacífica durante largos años sin ser molestados por ninguna persona, luego de que el señor Dionisio Castillo y Lora comprara el inmueble a la señora Gladis Maritza Guzmán de la Rosa, quien justificó su derecho de propiedad sobre la parcela por tener viviendo en la misma no menos de treinta años, y cuya declaración, según consta en el acto de venta, la ampara y fortalece con el apoyo moral y por escrito de sus vecinos colindantes, quienes imprimieron su firma al pie de dicho acto; que esos actos no justifican el derecho de propiedad en razón de que dicho terreno pertenece al Estado Dominicano y que por lo tanto solo este puede enajenarlo; que no consta, en efecto, que la señora Gladis Maritza Guzmán, quien originalmente vendió al señor Dionisio Castillo y Lora, lo hubiera adquirido por sucesión o por alguna otra manera de adquirir la propiedad; (...) que siendo esto así, es obvio que los señores Dionisio Castillo y Lora y María Dolores Aracena Brito no pueden vender lo que no les pertenece en derecho; que se puede ejercer sobre los bienes un derecho de usufructo, o tan solo un dominio útil pero no se puede enajenar si no se tiene derecho de propiedad; que en la declaración jurada de mejora de fecha cuatro (4) del mes de febrero del año 2000 depositada por la parte recurrida, en su ordinal tercero, consta que dicha mejora fue construida en terrenos del Estado Dominicano; que todas estas razones han permitido a este tribunal arribar a la convicción que de lo que se trató en la especie fue de un contrato de préstamo y no de un contrato de venta; que el recurrido ha debido saber que los recurrentes no podían venderle lo que en derecho no les pertenece; que corresponde al recurrido ejercer su acción en derecho para obtener el pago del dinero prestado mediante el contrato simulado en una venta".

Considerando, que la parte recurrente, Eddy Confesor Ciprián, impugna la sentencia dictada por la corte *a qua* y en sustento de su recurso invoca los medios de casación siguientes: **Primer medio:** No ponderación de documentos esenciales. **Segundo medio:** Violación de los artículos 1134, 1549, 1598, 711, 712 y 2262 del Código Civil y Ley 317-72 del Catastro Nacional, artículo 1 y 3 (sic) y sentencia sin base legal. **Tercer medio:** Desnaturalización de las pruebas.

Considerando, que en el desarrollo de su primer, segundo y tercer medios de casación, analizados en primer orden por convenir a la solución que será adoptada, la parte recurrente aduce que la alzada incurrió en transgresión de los textos legales transcritos y en desnaturalización de los documentos, que lo acreditaban como propietario de una mejora en terreno del Estado, toda vez que no señala en su decisión una sola disposición legal, ni jurisprudencia que sostenga su postura en relación a que no podía comprar un inmueble propiedad del Estado dominicano; que con esa aseveración se aparta de la realidad dominicana, ya que es permitida la adquisición de una mejora en terrenos del Estado, la que puede ser vendida posteriormente, toda vez que la Ley núm. 317-72 reconoce el derecho de propiedad sobre dichas mejoras; que igualmente debió valorar la alzada, que la posesión ininterrumpida da lugar a adquirir dichos derechos por prescripción, conforme las disposiciones de los artículos 2262, 711 y 712 del Código Civil.

Considerando, que la parte recurrida alega, en su memorial de defensa, que contrario a los argumentos de la parte recurrente, la corte *a qua* hizo una correcta aplicación de la ley, comprobando que de lo que se trató fue de una venta simulada, por lo que la sentencia impugnada contiene una suficiente y coherente motivación.

Considerando, que sobre el particular, la corte *a qua* para darle respuesta a los alegatos de los entonces apelantes, hoy recurridos, estableció que los señores Dionisio Castillo y Lora y María Dolores Aracena Brito, no tenían derecho alguno sobre el bien inmueble vendido a Eddy Confesor Ciprián, por tratarse de terrenos propiedad del Estado, por consiguiente, no podía ser enajenado, de lo que dedujo, que el negocio estipulado fue un contrato de préstamo y no de venta, por lo que se trataba de un acto simulado.

Considerando, que el estudio de la sentencia impugnada revela que los fundamentos y pretensiones en que estaba sustentada la demanda original y los medios de defensa que opusieron los demandados, hoy recurridos, son totalmente diferentes a la valoración que hizo la corte *a qua* en su decisión, por cuanto, tal y como se relata

precedentemente, el demandante original, ahora recurrente, Eddy Confesor Ciprián, lo que pretendía con su demanda era obtener la ejecución del contrato de venta, requiriendo a los vendedores la entrega del inmueble, a su vez, los demandados originales, Dionisio Castillo y Lora y María Dolores Aracena Brito, se defendían alegando que la relación contractual sobrevenida no era un acto de venta sino de préstamo, aportando sus documentos justificativos, entre estos varios recibos de pago a préstamo y un acto de acuerdo de pago.

Considerando, que la determinación del objeto de la demanda y las pretensiones de las partes delimitan el marco de la tutela demandada y, por tanto, es dentro del ámbito de dichas pretensiones sobre las que el juez debe pronunciarse, a fin de evitar fallos sobre puntos no sometidos a su consideración, salvo que se verifique la configuración de una violación que, dado su carácter de orden público, lo faculta a suplir de oficio ese medio de derecho y, de igual manera, la delimitación de su apoderamiento impide que omita estatuir sobre cuestiones que le han sido propuestas.

Considerando, que es preciso destacar que en virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación, el proceso es transportado íntegramente del tribunal de primer grado a la jurisdicción de segundo grado, donde vuelven a ser debatidas las mismas cuestiones de hecho y de derecho dirimidas por el primer juez y la decisión a intervenir debe ser dictada con sujeción a los hechos y pretensiones aducidas por las partes; que al proceder la corte *a qua* a sustentar su decisión restándole validez al contrato de venta y a juzgar la calidad de los ahora recurridos en dicha convención para ejercer acto de disposición sobre un bien que establece es propiedad del Estado dominicano y, aún más, determinar que esa circunstancia daba lugar a verificar la simulación del contrato, desconoció que la simulación tiene lugar cuando se encubre el carácter jurídico de un acto bajo la apariencia de otro o cuando el acto contiene cláusulas que no son sinceras, cuyos elementos constitutivos son aislados al derecho de propiedad o de posesión a que pudieran o no tener derecho los señores Dionisio Castillo y Lora y María Dolores Aracena Brito, con todo lo cual se advierte que la jurisdicción de alzada examinó aspectos que ni constituyeron el objeto de la demanda ni fue punto de debate ante la jurisdicción de primer grado que se circunscribía, como ha sido expuesto, a determinar la relación jurídica que imperó entre las partes en base a los documentos que le fueron aportados, de ahí que excedió los límites de su apoderamiento, violaciones estas que justifican la casación del fallo impugnado.

Considerando, que de acuerdo a la primera parte del artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso.

Considerando, que conforme al artículo 65, numeral 3 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, tal como sucede en la especie, razón por la cual procede compensar las costas del procedimiento.

Por tales motivos, La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 5, 6, 11, 13, 15, 20, 65 y 66 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.

#### **FALLA:**

**PRIMERO:** CASA la sentencia civil núm. 045, de fecha 8 de marzo de 2006, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de la indicada sentencia y, para hacer derecho, las envía por ante la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones.

**SEGUNDO:** COMPENSA las costas.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno

y Napoleón R. Estévez Lavandier. César José García Lucas. Secretario 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, Secretario General, que certifico.