
Sentencia impugnada: Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 22 de febrero de 2012.

Materia: Civil.

Recurrente: Gabriel Pérez Barreto.

Abogados: Dr. Mártires Pérez Paulino y Lic. Fidel Ernesto Pérez Medina.

Jueza ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz.

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, constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **26 de febrero de 2020**, 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 Gabriel Pérez Barreto, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 023-0142418-6, con domicilio en la calle Carmen Natalia núm. 3, sector El Silencio, San Pedro de Macorís, representado por el Dr. Mártires Pérez Paulino y el Lcdo. Fidel Ernesto Pérez Medina, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 023-0013792-0 y 138-0002789-1, con estudio profesional abierto en común en la calle Maximiliano Gómez, casi esquina Danilo Mendoza, núm. 14, sector Evangelina Rodríguez, San Pedro de Macorís, y domicilio *ad hoc* en la calle Pepeyo Ricardo núm. 14, sector Las Palmas de Alma Rosa, Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

En el presente proceso figura como parte recurrida Luz María Rincón, contra quien fue pronunciado el defecto mediante resolución núm. 2361-2012, en fecha 18 de mayo de 2012, por esta Sala.

Contra la sentencia núm. 072, dictada en fecha 22 de febrero de 2012, por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la señora LUZ MARÍA RINCÓN, contra la sentencia civil No. 645, de fecha 9 del mes de marzo del año 2011, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito judicial de Santo Domingo, Primera Sala, por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad a los preceptos legales que rigen la materia; **SEGUNDO:** ACOGE en cuanto al fondo el (sic) dicho recurso de apelación y, en consecuencia, la Corte, actuando por propia autoridad y contrario imperio, REVOCA en todas sus partes la sentencia recurrida, conforme a los motivos dados por esta Corte ut- supra indicados; **TERCERO:** RECHAZA la demanda en entrega de la cosa vendida y desalojo, interpuesta por el señor GABRIEL PÉREZ BARRETO en contra de la señora LUZ MARÍA RINCÓN, conforme a los motivos dados por esta Corte ut-supra enunciados; **CUARTO:** COMPENSA las costas del procedimiento, conforme a los motivos precedentemente expuestos.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA QUE:

(A) En el expediente constan: a) el memorial de casación depositado en fecha 20 de marzo de 2012, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) la resolución núm. 2361-2012, de fecha 18 de mayo de 2012, mediante la cual fue pronunciado el defecto contra Luz María Rincón; c)

el dictamen de la procuradora adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 8 de agosto de 2012, en donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

(B) Esta sala en fecha 12 de agosto de 2015 celebró audiencia para conocer del presente recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran e el acta levantada al efecto; a la indicada audiencia solo compareció la parte recurrente.

(C) El Magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por encontrarse de licencia al momento de su deliberación y fallo.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente Gabriel Pérez Barreto y, como parte recurrida Luz María Rincón. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que a ella se refieren es posible establecer lo siguiente: **a)** Luz María Rincón y Gabriel Pérez Barreto suscribieron en fecha 6 de septiembre de 2008 un contrato a través del cual la primera vendió a favor del segundo, dos mejoras construidas sobre terrenos reputados propiedad del Consejo Estatal de Azúcar (CEA), por la suma de RD\$242,000.00; **b)** ante el alegado incumplimiento de la vendedora, el comprador interpuso formal demanda en entrega de la cosa vendida, la cual fue acogida conforme hizo constar la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, en la sentencia núm. 645, dictada en fecha 9 de marzo de 2011, ordenando el desalojo de las viviendas y su entrega al comprador; **c)** la parte sucumbiente apeló la sentencia, decidiendo la alzada revocarla y rechazar en cuanto al fondo las pretensiones originarias por los motivos dados en el fallo ahora impugnado en casación.

En su memorial de casación la parte recurrente invoca los siguientes medios: **primero:** contradicción de motivos; **segundo:** desnaturalización de los medios de prueba; **tercero:** violación de la ley núm. 5869, sobre Violación a la Propiedad y los artículos 544, 545 y 546 del Código Civil; **cuarto:** falta de estatuir en el dispositivo.

En el segundo aspecto del segundo y el tercer medios de casación, analizados conjuntamente por estar vinculados y en primer orden por convenir a la solución que será adoptada, el recurrente aduce que la decisión debe ser casada pues la alzada desnaturalizó los documentos del proceso y transgredió el derecho de propiedad, por cuanto de las pruebas quedaba demostrado que la vendedora, hoy recurrida, sí era propietaria de las mejoras al momento en que se las vendió al recurrente ya que no existe ley alguna que impida que una persona fomente una mejora sobre terrenos del Estado y que no pueda disponer de ella.

La desnaturalización consiste en dar a los hechos, circunstancias y documentos un significado distinto a los verdaderos.

El estudio de la sentencia impugnada deja en evidencia que la alzada estaba apoderada de un recurso de apelación contra la decisión del primer juez que ordenó a la parte vendedora (demandada) entregar las mejoras vendidas al comprador demandante mediante contrato de fecha 6 de septiembre de 2008. La vendedora sostenía en apelación que el contrato era de préstamo y no de venta y también que su consentimiento fue obtenido mediante maniobras fraudulentas, por lo que pretendía el rechazo de la demanda primigenia. La alzada revocó el fallo indicando que lo alegado por la apelante no fue demostrado, sin embargo, como se advertía del contrato de venta que la vendedora justificaba su derecho de propiedad por haber comprado el pedazo de tierra en fecha anterior a un tercero, construir las mejoras con dinero de su peculio y en virtud de una declaración jurada de mejora en terreno propiedad del Estado dominicano, los instanciados debieron aportar el Certificado de Títulos que demostrara que la vendedora era efectivamente la propietaria pues sino, el propietario verdadero era el Estado dominicano mientras no se demostrara la gestión de compra al estado o la autorización para transferir o vender las mejoras en cuestión.

Lo anterior deja en evidencia que las pretensiones en que estaba sustentada la demanda original y los alegatos recursivos son totalmente diferentes a los fundamentos en que la corte *a qua* justificó su decisión, por cuanto, tal y como se indicó precedentemente, el demandante original, ahora recurrente, Gabriel Pérez Barreto, lo que pretendía con su demanda era la entrega de las mejoras vendidas (ejecución de contrato); y de su parte, la

vendedora en grado de apelación se defendía aduciendo que el contrato era una préstamo simulando una venta y que su consentimiento fue obtenido de forma fraudulenta.

Es importante puntualizar 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. En el mismo sentido, la jurisprudencia ha sostenido que: *La congruencia en una sentencia es la exigencia que obliga a establecer una correlación entre las pretensiones de los demandantes y la sentencia, y veda a los jueces pronunciarse fuera de los puntos o cuestiones que no fueron sometidos al debate.*

En el mismo orden de ideas, 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 nuevamente son 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.

En la especie, al proceder la corte *a qua* a sustentar su decisión restando validez al contrato de venta y juzgando sobre los derechos de la vendedora, ahora recurrida, en dicha convención para ejercer acto de disposición sobre unas mejoras que establece que son suyas construidas en terreno propiedad del Estado dominicano, se advierte que justificó su decisión en aspectos que ni constituyeron el objeto de la demanda original ni el punto de debate que le fue planteado como alzada, que se circunscribía, como ha sido expuesto, a determinar la relación jurídica que imperó entre las partes en base a las pruebas aportadas. Por todo lo anterior, la alzada excedió los límites de su apoderamiento examinando aspectos que no eran el objeto de la acción, violaciones estas que justifican la casación del fallo impugnado.

De acuerdo a la primera parte del artículo 20 de la Ley núm. 3726 del 1953, 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.

Conforme al numeral 3 del artículo 65 de la Ley núm. 3726 del 1953, 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.

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. 072, dictada en fecha 22 de febrero de 2012, por la Cámara Civil 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, 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.

