SCJ-PS-25-0639
Exp. núm. 2022-081395 (2024-R0263209)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Entrega de la cosa vendida, lanzamiento de lugar y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

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, quien preside, Justiniano Montero Montero, [redacted] y [redacted], miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **31 de marzo de 2025**, año 182° de la Independencia y año 162° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted], quienes tienen como abogado constituido al Lcdo. [redacted], de generales que constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida [redacted], quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Dr. [redacted], de generales que constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 0319-2024-SCIV-00011, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Juan

SCJ-PS-25-0639
Exp. núm. 2022-081395 (2024-R0263209)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Entrega de la cosa vendida, lanzamiento de lugar y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

de la Maguana, en fecha 21 de febrero de 2024, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> *PRIMERO: En cuanto al fondo, rechaza el recurso de apelación interpuesto por los señores [redacted] y [redacted], a través de su abogado apoderado, mediante acto núm. 2797/2023 de fecha 14 de agosto de 2023, del ministerial [redacted], alguacil de estrado de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Juan de la Maguana, contra la sentencia civil núm. 0322-2023-SCIV-00255 de fecha 20 de junio de 2023, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Juan; en consecuencia, confirma la sentencia objeto del recurso, por los motivos antes expuestos; SEGUNDO: Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del Dr. [redacted], abogado que afirma haberlas avanzado en su mayor parte.*
>
> VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 3 de junio de 2024; **b)** el acto núm. 2060/2024, de fecha 5 junio de 2024, instrumentado por el ministerial [redacted], contentivo de emplazamiento en casación, depositado en fecha 11 de junio de 2024; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 18 de junio de 2024; y, **d)** el acto núm. 386/2024, de fecha 17 de junio de 2024, instrumentado por el ministerial [redacted], contentivo de notificación de memorial de defensa.

SCJ-PS-25-0639
Exp. núm. 2022-081395 (2024-R0263209)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Entrega de la cosa vendida, lanzamiento de lugar y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

B) Conforme al artículo 26 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, la comunicación del recurso a la Procuradora General de la República y su consecuente dictamen no son necesarios para el conocimiento y fallo del presente recurso de casación. Asimismo, en virtud de las facultades conferidas por el artículo 29 de la misma ley, esta Primera Sala prescinde de la necesidad de celebración de audiencia.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted] y [redacted] y como parte recurrida [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se advierten los eventos procesales siguientes: **a**) en fecha 11 de julio de 2014, [redacted] y [redacted], en calidad de vendedores, y [redacted], en calidad de comprador, suscribieron un contrato de venta de un inmueble; **b)** ante la falta de entrega del referido inmueble y al mantener los compradores la posesión de este, [redacted] incoó una demanda en entrega de la cosa vendida, lanzamiento de lugar y reparación de daños y perjuicios contra [redacted] y [redacted]; **c)** dicha demanda fue acogida parcialmente por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Juan, según la sentencia núm. 0322-2023-SCIV-00255, de fecha 20 de junio de 2023, mediante la cual se ordenó la entrega

SCJ-PS-25-0639
Exp. núm. 2022-081395 (2024-R0263209)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Entrega de la cosa vendida, lanzamiento de lugar y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

del inmueble [redacted], así como el desalojo de cualquier persona que se encuentre en posesión de este; **b**) la indicada decisión fue recurrida en apelación por los demandados primigenios, recurso que fue rechazado y confirmada la sentencia impugnada; fallo objeto del recurso de casación que nos ocupa.

Medios de casación

2) La parte recurrente invoca en sustento de su recurso el siguiente medio: **único:** falta de valoración de la prueba, artículo 1315 del Código Civil y artículo 51 y 69 de la Constitución. Artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

Sobre el interés casacional

3) De conformidad con la Ley núm. 2-23, el recurso de casación se concibe en el nuevo contexto procesal como una vía de derecho que plantea un marco regulatorio potenciado sobre la base de un eje de optimización, donde prevalece una visión institucional. En el ámbito de la regulación se trata de una vía restrictiva que procede contra las sentencias que enuncia el artículo 10 en sus respectivos numerales. En ese sentido, el numeral 3 de dicho texto legal habilita el recurso contra las sentencias interlocutorias e incidentales que

SCJ-PS-25-0639
Exp. núm. 2022-081395 (2024-R0263209)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Entrega de la cosa vendida, lanzamiento de lugar y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

pongan fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento, así como aquellas sentencias de fondo, dictadas en única o en última instancia, que en la solución del recurso de casación presenten interés casacional.

4) El interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes: *i)* en primer lugar, el denominado interés casacional objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia; *ii)* Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un glosario de materia en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa, las cuales están señaladas en el numeral 1 del artículo 10[1]; y, *iii)* Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley , combinado con los artículos, 25 párrafo111, 34, y 38 , párrafo 1.

5) El medio de casación previamente señalado, consistente en falta de valoración de la prueba, artículo 1315 del Código Civil y artículos 51 y 69 de la Constitución. Artículo 141

[1] Estas materias son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto, se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada.

SCJ-PS-25-0639
Exp. núm. 2022-081395 (2024-R0263209)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Entrega de la cosa vendida, lanzamiento de lugar y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

del Código de Procedimiento Civil, violaciones relativas a las reglas para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces, es decir, que corresponden a las denominadas infracciones procesales, por lo que corresponde su análisis directo.

En cuanto al interés casacional presunto por infracción procesal

6) Las infracciones procesales han sido definidas como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal considerados vicios en la motivación de parte de los jueces tales como la omisión de estatuir, la falta, contradicción o insuficiencia de motivación, la incongruencia, de la competencia funcional o en razón de la materia, así como vulneraciones a las normas procesales o de orden material cuya aplicación u observancia corresponda a los jueces.

7) En el desarrollo de su medio de casación, la parte recurrente sostiene, en síntesis, que la alzada no observó el contenido del acto de venta bajo firma privada de fecha 11 de julio de 2014, suscrito entre las partes, del cual se puede comprobar a todas luces que se trata de una simulación de venta, en razón de que los recurrentes hicieron un negocio de préstamo con [redacted] por la cantidad de RD$200,000.00, donde este puso como condición que los actuales recurrentes debían firmar un contrato de venta para poder asegurar su préstamo, por lo que se puso en garantía el inmueble en cuestión; que

SCJ-PS-25-0639
Exp. núm. 2022-081395 (2024-R0263209)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Entrega de la cosa vendida, lanzamiento de lugar y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

no tomó en cuenta que la razón esencial por la cual el hoy recurrido no aportó ante los jueces de fondo ningún elemento de prueba que lo acredite como propietario es porque el negocio jurídico fue un préstamo por el cual los recurrentes le han pagado la suma de RD$70,000.00, por concepto de intereses. También señala la parte recurrente supuestas irregularidades e incoherencias que acarrean la invalidez del contrato de venta, tales como: que se hace referencia a Sánche Ramírez como "LA COMPRADORA", siendo este hombre; que la firma de [redacted] no corresponde con la de su cédula de identidad y electoral y que donde corresponde colocar la firma del señor [redacted], el nombre que está colocado es "[redacted]", lo que puede deducir que son personas distintas. Por último, alega la parte recurrente que la corte a qua no valoró sus declaraciones, ni la existencia del pagaré notarial de fecha 11 de julio de 2014, consignado por el mismo monto del acto de venta.

8) La parte recurrida, en defensa del fallo impugnado, sostiene que los argumentos contenidos en el memorial de casación relativos a las violaciones de los artículos 1315 del Código Civil, y 51 y 61 de la Constitución no se corresponden con la realidad de los hechos, ya que ellos -los actuales recurrentes-, no aportaron las pruebas para destruir la demanda en entrega de la cosa vendida, lanzamiento de lugar y reparación de daños y perjuicios; que quien compra un inmueble a través de una venta legal, se hace propietario,

SCJ-PS-25-0639
Exp. núm. 2022-081395 (2024-R0263209)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Entrega de la cosa vendida, lanzamiento de lugar y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

por lo que inmediatamente los recurrentes vendieron el inmueble al actual recurrido, la propiedad recae sobre este, sin que se configure ninguna de las violaciones a que refiere la contraparte. Que de igual manera no se corresponde la supuesta violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil con lo planteado en la sentencia, donde la alzada valoró y motivó con base en todas las pruebas que fueron depositadas en el tribunal correspondiente, por lo que procede rechazar el recurso de casación.

9) Al respecto, la alzada fundamentó su decisión en los motivos que se transcriben a continuación:

> *9.- Que a partir del análisis y ponderación de las pruebas aportadas en este proceso por las partes en litis, entre las que consta: Un contrato de compra y venta inmueble de fecha 11 de julio del 2014, entre los señores* [redacted] *y* [redacted]*, parte vendedores, y* [redacted] *parte compradora, legalizadas las firmas por el Dr.* [redacted]*, abogado notario de los del número de Vallejuelo, debidamente registrado por el ayuntamiento municipal de Vallejuelo, Departamento de Registro Civil de ese ayuntamiento; esta Corte de Apelación, haciendo uso de la tutela judicial efectiva que le inviste de proactividad, ha podido establecer y comprobar en el presente caso que, existe un contrato que reúne las condiciones para su validez, lo que demuestra la obligación de la parte demandada respecto al demandante, lo que no ha podido refutar la parte demandada con pruebas fehaciente de que ha cumplido con su obligación; 10.- Que, ante la existencia de una obligación y al cumplirse las condiciones para un lanzamiento de lugar, que son, la prueba de la propiedad que se sustenta en la existencia de un contrato de venta bajo firma privada suscrito entre las partes; una ocupación del inmueble, configurado en*

SCJ-PS-25-0639
Exp. núm. 2022-081395 (2024-R0263209)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Entrega de la cosa vendida, lanzamiento de lugar y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

> *la existencia de una demanda y en donde se intima al ocupante a la entrega del inmueble ocupado sin obtemperar a dicha intimación; y que la referida ocupación sea en condición de intruso, que se configura en la no entrega del bien pese a la venta e intimación; por lo tanto, esta alzada entiende que la juez a quo ha hecho una correcta apreciación de los hechos y ponderación de las pruebas que le han sido aportadas; 11.- Que en tal sentido, procede rechazar el recurso de apelación y consecuentemente confirmar la sentencia impugnada (…).*

10) Del examen de la sentencia impugnada se advierte que la litis entre las partes se originó en ocasión de una demanda en entrega de la cosa vendida, lanzamiento de lugar y reparación de daños y perjuicios, incoada por el actual recurrido contra los hoy recurrentes, bajo el fundamento de que [redacted] y [redacted], en su condición de vendedores, incumplieron el contrato de venta de inmueble suscrito en fecha 11 de julio de 2014, toda vez que se mantuvieron en posesión del inmueble vendido sin proceder a realizar la entrega de este al demandante originario, en su condición de comprador.

11) De la situación expuesta se deriva que el punto litigioso suscitado en sede de casación versa en el sentido de determinar, en términos de control de legalidad, si la alzada omitió valorar piezas probatorias y declaraciones que de haber sido ponderadas, a juicio de la parte recurrente, podrían incidir en la suerte de la demanda, en el contexto de si el negocio jurídico entre las partes consistió realmente en un préstamo de Sánche Ramírez

SCJ-PS-25-0639
Exp. núm. 2022-081395 (2024-R0263209)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Entrega de la cosa vendida, lanzamiento de lugar y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

[redacted] y [redacted] por la suma de RD$200,000.00, donde el primero condicionó el referido préstamo a la suscripción de un contrato de venta del inmueble objeto de la controversia, o si por el contrario, conforme lo estimó la jurisdicción de alzada, hubo un incumplimiento de contrato derivado de la falta de entrega oportuna de los documentos necesarios para realizar la transferencia del certificado de título en favor del comprador.

12) En cuanto a la figura procesal de la valoración de la prueba, ha sido juzgado en esta sede de casación que los jueces del fondo están facultados para fundamentar su fallo sobre los elementos probatorios que consideren pertinentes acerca del litigio; pudiendo estos otorgarles mayor relevancia a unos y desechar otros, sin incurrir en vicio alguno, siempre que en el ejercicio de dicha facultad no se omita ponderar documentos relevantes, capaces de variar la suerte de la decisión. En esas atenciones cuando se trata de pruebas capaces de gravitar positiva o negativamente en la solución del litigio si no fuesen debidamente ponderadas es causa de casación.

13) Se advierte del fallo impugnado, contrario a lo que alega la parte recurrente, que la jurisdicción de alzada para adoptar su decisión tuvo a bien valorar la comunidad de prueba que fue sometida a su escrutinio, particularmente el contrato de venta de inmueble de fecha 11 de julio de 2014, suscrito entre las partes del cual retuvo que ante la

SCJ-PS-25-0639
Exp. núm. 2022-081395 (2024-R0263209)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Entrega de la cosa vendida, lanzamiento de lugar y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

validez del referido contrato, se desprende la obligación de los demandados originarios -vendedores- respecto al demandante -comprador- en lo relativo a la entrega del inmueble, que las condiciones para un lanzamiento de lugar son, la prueba de la propiedad, lo cual se demuestra con el referido contrato de venta y la ocupación ilegal del inmueble; que en la especie se configuró con la no entrega del inmueble y el mantener la posesión de este pese a la venta e intimación realizada mediante la notificación del acto introductivo de demanda, sin que la parte demandada haya aportado algún otro medio probatorio que permita comprobar que cumplió con su obligación o que las partes convinieron algo distinto a lo estipulado en el contrato de venta. Siendo esta Corte de Casación del criterio de que, conforme a lo que es la carga de la prueba como cuestión defensiva, al demandado le corresponde demostrar el hecho negativo que invoca, puesto que ninguna regla jurídica releva al litigante de producir la prueba de sus negaciones, sino que, las partes instanciadas, en tanto litisconsortes activos, tienen la obligación de aportar la prueba de los hechos que alegan al tenor de lo establecido en el artículo 1315 del Código Civil.

14) En ese ámbito, ciertamente la alegada simulación debió ser demostrada por los actuales recurrentes, conforme lo estipulado por el artículo 1315 del Código Civil, para lo cual pudieron emplear ante la jurisdicción de fondo todos los medios de prueba; que al no hacerlo, la corte *a qua* con su accionar, lejos de incurrir en las violaciones denunciadas

SCJ-PS-25-0639
Exp. núm. 2022-081395 (2024-R0263209)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Entrega de la cosa vendida, lanzamiento de lugar y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

en el medio de casación analizado, no hizo más que ejercer válidamente su soberanía en la valoración de los elementos de convicción aportados, y al no advertirse vicio alguno en las circunstancias y hechos que plasmó en el fallo criticado, escapa por tanto, a la censura de la Corte de Casación, por lo que no se aprecia del fallo criticado las vulneraciones denunciadas.

15) Respecto de los argumentos contenidos en el recurso de casación de que se trata, relativos a las supuestas irregularidades contenidas en el en el contrato de venta suscrito por las partes en fecha 11 de julio de 2014, los recurrentes plantean cuestiones que conciernen a hechos y circunstancias que, según exponen, fueron propuestos en su recurso de apelación, que, en lo que se refiere a estas argumentaciones, tratan asuntos de hecho cuya comprobación es de la competencia exclusiva de los jueces del fondo, resultando imposible para esta Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, verificar su veracidad o falsedad, sobre todo cuando no se ha invocado desnaturalización alguna; que, en este aspecto, las motivaciones de la Corte *a-qua* con respecto a las comprobaciones realizadas en este caso mantienen plena validez, ya que constituyen cuestiones de hecho que escapan al control casacional, por lo que procede desestimar el medio bajo análisis en cuanto a los argumentos antes señalados.

SCJ-PS-25-0639
Exp. núm. 2022-081395 (2024-R0263209)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Entrega de la cosa vendida, lanzamiento de lugar y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

16) Por otro lado, en cuanto a la alegada falta de valoración de un pagaré notarial de fecha 11 de julio de 2014, consignado por el mismo monto del acto de venta y de las supuestas declaraciones de la parte recurrente, de la revisión del expediente de que se trata se comprueba que la parte recurrente no aportó ante esta Corte de Casación el inventario de documentos depositado ante la corte de apelación mediante el cual se pueda comprobar que sí fue aportado el pagaré notarial que señala que la alzada no valoró, por lo que esta Primera Sala no ha sido puesta en condiciones de verificar lo alegado. En este mismo orden, se verifica que a la medida de comparecencia personal celebrada ante la alzada, solo compareció la parte recurrida, [redacted], no consta que a la referida medida hayan comparecido los actuales recurrentes, como alega en el recurso de casación que nos concierne, verificándose del estudio del fallo impugnado que la corte a qua en el ejercicio de su poder soberano valoró debidamente aquellos documentos que consideró relevantes para la solución del litigio, de lo que resulta evidente que la alzada no incurrió en las violaciones denunciadas por la parte recurrente.

17) Finalmente, esta jurisdicción considera que los motivos contenidos en la decisión censurada, los cuales fueron transcritos anteriormente, revelan que la corte *a qua* ponderó los hechos, documentos y pretensiones relevantes de la causa en su justa dimensión y con el debido rigor procesal, y dotó su decisión de motivos suficientes y pertinentes, que

SCJ-PS-25-0639
Exp. núm. 2022-081395 (2024-R0263209)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Entrega de la cosa vendida, lanzamiento de lugar y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

justifican su dispositivo y evidencian que la decisión adoptada se inscribe en el marco de la legalidad, satisfaciendo dicho tribunal las exigencias de la tutela judicial efectiva y el debido proceso, así como las disposiciones del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, razón por la cual procede rechazar el presente recurso de casación.

18) Procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas, en aplicación del artículo 54 de la Ley núm. 2 de 2023, que dispone en su parte capital: *Toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas procesales.*

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 en establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, los artículos 10.1, 26, 28, 29, 36 y 54 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023; Ley núm. 339-22, sobre uso de medios digitales del Poder Judicial; artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; artículo 1315 del Código Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted] contra la sentencia civil núm. 0319-2024-SCIV-00011, dictada por la

SCJ-PS-25-0639
Exp. núm. 2022-081395 (2024-R0263209)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Entrega de la cosa vendida, lanzamiento de lugar y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

Cámara Civil, Comercial y de Trabajo de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Juan de la Maguana, en fecha 21 de febrero de 2024, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción a favor del Dr. [redacted], abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, [redacted] y [redacted].

[redacted], *secretario general de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y secretario que figuran en la estampa.*