

SENTENCIA DEL 11 DE ENERO DEL 2006, No. 4

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 7 de abril del 2004.

Materia: Civil.

Recurrente: Néstor Jesús Saviñón Marrero.

Abogados: Dres. Luis Medina Sánchez y Juan A. Ferrand.

Recurridas: Claritarcis Flor de Niza Lizardo Cruz y Kariny M. Figuereo Lizardo.

Abogado: Dr. Jesús Pérez de la Cruz.

CAMARA CIVIL

Rechaza

Audiencia pública del 11 de enero de 2006.

Preside: Rafael Luciano Pichardo.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ha dictado la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Néstor Jesús Saviñón Marrero, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, cédula de identidad y electoral núm. 001-0272376-4, domiciliado y residente en la calle Segunda Terraza del Arroyo núm. 6-B, sector Cuesta Hermosa II de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 91 del 7 de abril de 2004, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República el cual termina así:

“Que procede rechazar el recurso de casación interpuesto contra la sentencia núm. 91, de fecha 7 de abril de 2004, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos expuestos”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 26 de abril de 2004, suscrito por el Dr. Luis Medina Sánchez, por sí y por el Dr. Juan A. Ferrand, abogados de la parte recurrente, en el cual se invocan los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 11 de mayo de 2004, suscrito por el Dr. Jesús Pérez de la Cruz, abogado de las recurridas Claritarcis Flor de Niza Lizardo Cruz y Kariny M. Figuereo Lizardo;

Vista la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997 y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 3 de agosto de 2005, estando presente los Jueces:

Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretario, 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) que con motivo de una demanda en resolución de contrato, daños y perjuicios y desalojo, incoada por Claritarcis Flor de Niza Lizardo Cruz y Kariny Mercedes Figuereo Lizardo, contra Néstor Jesús Saviñón Marreno, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Cuarta Sala, dictó el 1ro. de agosto de 2002, la sentencia núm. 037-2001-2302, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Rechaza la presente demanda en rescisión de contrato, reparación de daños y perjuicios y desalojo, intentada por las señoras Claritarcis Flor de Niza Lizardo Cruz y Kariny Mercedes Figuereo Lizardo, contra el señor Néstor Jesús Saviñón Marrero, por los motivos enunciados

precedentemente; **Segundo:** Condena a la parte demandante al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción a favor y provecho del Lic. Gilberto Antonio Villanueva Oviedo y el Dr. Hugo Vargas Suberví, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”(sic); b) que sobre el recurso de apelación interpuesto, intervino la sentencia ahora impugnada con el siguiente dispositivo: **“Primero:** Declara regular y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por las señoras Claritarcis Flor de Niza Lizardo Cruz y Kariny Mercedes Figuereo Lizardo, contra la sentencia relativa al expediente núm. 037-2001-2302, dictada en fecha 1 de agosto de 2002, por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Cuarta Sala, a favor del señor Néstor Jesús Saviñón Marrero (sic); **Segundo:** En cuanto al fondo, rechaza las conclusiones vertidas en audiencia por la parte recurrida, señor Néstor Jesús Saviñón Marrero, y, acogiendo por el contrario, parcialmente, las conclusiones de las partes recurrentes, señoras Claritarcis Flor de Niza Lizardo Cruz y Kariny Mercedes Figuereo Lizardo, por ser justas y reposar en prueba legal: a) Revoca en todas sus partes la sentencia recurrida, por los motivos expuestos, en consecuencia: b) Declara la resolución del contrato de venta celebrado en fecha 18 de mayo de 2001, entre las señoras Claritarcis Flor de Niza Lizardo Cruz y Kariny Mercedes Figuereo Lizardo (vendedoras), y el señor Néstor Jesús Saviñón Marrero (comprador), por falta de pago del precio pendiente, relativo al solar núm. 54-A-2, manzana núm. 2948, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, y sus mejoras, consistentes en una casa de concreto, localizada en la calle Segunda Terraza, Arroyo núm. 6-B, Residencial Mobaky, Cuesta Hermosa II, Santo Domingo; amparado el derecho de propiedad sobre dicho inmueble por la Carta Constancia de venta anotada en el Certificado de Título núm. 79-4872, expedida por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, en fecha 11 de octubre de 1990; c) Ordena que las partes demandantes puedan disponer libremente, y como legítimas propietarias, del inmueble objeto de la demanda, sin que tengan que incurrir por ello en responsabilidad; d) Condena al señor Néstor Jesús Saviñón Marrero al pago de una indemnización de quinientos mil pesos (RD\$500,000.00), a favor y provecho de las señoras Claritarcis Flor de Niza Lizardo Cruz y Kariny Mercedes Figuereo Lizardo, como justa reparación de los daños y perjuicios morales y materiales experimentados por dichas señoras, con motivo del incumplimiento de sus obligaciones contractuales por parte del señor Néstor Jesús Saviñón Marrero; e) Condena al señor Néstor Jesús Saviñón Marrero al pago de los intereses legales sobre dicha suma, contados a partir de la fecha de la demanda en justicia, a título de indemnización complementaria; f) Dispone la devolución al comprador, señor Néstor Jesús Saviñón Marrero, por las vendedoras, señoras Claritarcis Flor de Niza Lizardo Cruz y Kariny Mercedes Figuereo Lizardo, de la suma de doscientos cincuenta mil pesos (RD\$250,000.00), la cual representa la diferencia entre la cantidad pagada inicialmente por el comprador, y el monto de la indemnización acordada por este tribunal, indicada más arriba, en el literal d; g) Ordena el desalojo inmediato del inmueble descrito anteriormente ocupado por el demandado, señor Néstor Jesús Saviñón Marrero, o por cualquier otra persona que se encuentre ocupando dicho solar y sus mejoras”;

Considerando, que en su memorial de casación, el recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios: **“Primer Medio:** Violación al derecho de defensa, literal j del artículo 8 de la Constitución de la República; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos de la causa; **Tercer Medio:** Falta de base legal y falta de motivos; **Cuarto Medio:** Violación de las reglas relativas a las convenciones, específicamente de las reglas relativas a la venta de inmueble y a las reglas relativas a la prueba del cumplimiento de la obligación. Violación a los artículos 1101, 1603 y 1315 del Código Civil; **Quinto Medio:** Violación a los artículos 1583, 1135, 1156, 1315 y 1609 del Código Civil, y 194 y 195 de la

Ley núm. 1542 de Registro de Tierras; **Sexto Medio:** Violación a la regla o excepción “Non adimpleti contractus”;

Considerando, que en el desarrollo de los medios primero y segundo de su memorial de casación los cuales se examinan reunidos por convenir a la mejor solución del caso, el recurrente expone en síntesis, que en la sentencia impugnada se incurrió en violación al derecho de defensa del recurrente ya que éste hizo el depósito de las piezas y documentos que avalan los derechos que le corresponden y sin embargo la Corte en su fallo no los ponderó ni los tuvo en cuenta, ni mucho menos los argumentos de hecho y de derecho expuestos por él en sus conclusiones; que no sólo omite ponderar los documentos de la causa, como ocurrió con la carta del 8 de octubre del 2001, sino además desnaturaliza el sentido y alcance de la única pieza que pondera, que es la carta enviada por el recurrente a las recurridas, el 23 de octubre del 2001 cuyo verdadero sentido es reiterar las ofertas de pago a condición de que éstas cumplieran con su obligación de entrega del certificado de títulos que ampara el derecho de propiedad del inmueble;

Considerando, que en el visto de la sentencia impugnada relativo al depósito de documentos bajo inventario del recurrente por secretaría, en el numeral 8 del mismo aparece, el original de la carta del 23 de octubre del 2001, no así la del 8 de octubre del 2001 que alude el recurrente como que no fue ponderada y sobre la cual no existe constancia de su depósito en el expediente por lo cual obviamente no pudo ser examinada por la Corte a-qua; que sobre la primera, la Corte a-qua, en el numeral 6 del quinto considerando de la sentencia impugnada, después de citarla reproduce entrecomillado su contenido, indicándose que la misma tiene fecha del 23 de octubre, luego de que el 10 de octubre, fuese introducida por las recurridas la demanda de que se trata, es decir que fue enviada con posterioridad a la demanda, con lo que, como se advierte, se descarta la supuesta intención de reiterarle “las ofertas de pago” a que se refiere el recurrente; que como se observa la Corte a-qua da a ésta, contrario a lo expresado por el recurrente, su verdadero sentido y alcance;

Considerando, que con relación al argumento de que no fueron ponderadas las consideraciones de hecho y de derecho hechas por el recurrente en sus conclusiones, en la sentencia impugnada consta que las mismas luego de que fueron copiadas en el cuarto considerando, se les da respuesta en los siguientes, cuando se consigna que en ninguna de las cláusulas del contrato de venta suscrito entre las partes, el pago del precio de la parte restante, estaría supeditado a la entrega de parte de las vendedoras del certificado del título del inmueble;

Considerando, que como se advierte, la Corte a-qua, aun cuando no da motivos particulares, contrario a lo expresado por el recurrente, sí responde las conclusiones formuladas por éste, fundamentándose en las que consideró más convincentes, por lo que procede desestimar por infundados, los vicios alegados en los medios que se examinan;

Considerando, que en los medios tercero, cuarto, quinto y sexto de su memorial, los cuales se reúnen para su examen por su estrecha vinculación, el recurrente alega en síntesis, que la sentencia impugnada adolece de base legal ya que de su lectura se verifica que los jueces dieron una pobre exposición de motivos puesto que no se refieren a la obligación del vendedor respecto a la entrega del certificado de título, obligación que aunque no esté claramente estipulada en el contrato, es una obligación legal a cargo del vendedor; que la sentencia tampoco pondera lo relativo a la excepción “non adimpleti contractus”, que es la obligación recíproca de cada una de las partes en el contrato de cumplir con su obligación ni tampoco al derecho de retención de una respecto a la otra en caso de incumplimiento; que igualmente respecto a los motivos que sustentan el monto de la indemnización de

RD\$500,000.00, en favor de las recurridas, los mismos son insuficientes por lo que no puede verificarse si dicho monto guarda relación con los supuestos daños; que en la decisión recurrida se han violentado los principios de reciprocidad, equidad e igualdad en perjuicio del recurrente sólo aplicando estas reglas en favor de las vendedoras, entendiendo que no tenían que dar cumplimiento a su obligación de entrega del certificado de título, sin tomar en cuenta lo que la ley dice con respecto a la obligación del vendedor de entregar el título en el lugar y tiempo en que se firma la venta del inmueble; que también se ha violentado el artículo 1583 del Código Civil, al considerar que la venta de que se trata nunca se perfeccionó; que la Corte a-qua incurrió en omisión de estatuir al no aplicar la excepción “non adimpleti contractus” que al haberse propuesto por el recurrente en los dos grados de jurisdicción no deja dudas de que él no ha querido la resolución del contrato, sino ejercer el derecho de retención en cumplimiento de su obligación de pago hasta que las vendedoras cumplieran con su obligación de entrega del certificado de título, lo que nunca hicieron;

Considerando, que con respecto a los medios que se examinan, en la sentencia impugnada consta en lo que se refiere a la obligación de entrega del título a que hace alusión el recurrente, que luego del examen del contrato de venta celebrado entre las partes, contrario a lo que él afirma, en ninguna de las cláusulas del referido contrato, calificadas por la Corte a-qua de “claras y precisas” se estipula, que el pago restante del precio de venta del inmueble estaba subordinado a la entrega al comprador por las vendedoras, del certificado de título de la propiedad objeto del mismo, con el propósito de que éste gestionara un préstamo bancario para saldar con ello la suma restante; que, sigue diciendo la sentencia impugnada, lo que sí se fijó de mutuo acuerdo, fueron las fechas precisas para que el comprador realizara el pago total del precio del inmueble vendido, obligación principal a la que éste no dio cumplimiento;

Considerando, que si bien la obligación legal por parte del vendedor se cumple cuando éste entrega las llaves o los títulos de propiedad, tal y como lo dispone el artículo 1605 del Código Civil, es obligación principal del comprador, por el contrario, pagar el día y hora convenido en la venta; que si la entrega debe efectuarse, conforme el artículo 1609 del mismo Código al tiempo de hacerse la venta, esto es así, siempre y cuando “no se ha convenido de otra manera”, exonerando el artículo 1612 al vendedor de la entrega, si el comprador “no da el precio luego de vencido el plazo para el pago”;

Considerando, que tal y como se especifica en la sentencia impugnada, cuando la convención es clara y precisa, como ocurre en la especie con el contrato de venta, la misma no hay que interpretarla, sino únicamente ejecutarla o cumplirla, puesto que la interpretación sólo es posible cuando las cláusulas son oscuras o ambiguas, que no es el caso, puesto que como se advierte en la propia sentencia impugnada, el pago del precio convenido debió ser honrado, la mitad a la firma y la parte restante en 3 sumas parciales que concluían el 18 de agosto del 2001, de las cuales sólo la suma inicial fue pagada, lo que obligó a las vendedoras a intimar y poner en mora al comprador y a iniciar luego la demanda de que se trata;

Considerando, que con relación a los motivos que sustentan el monto de la indemnización, en la sentencia impugnada se establece, que tomando como base los parámetros estipulados en la ley, la Corte estima razonable, justo y suficiente, para reparar los daños y perjuicios, una indemnización de RD\$500,000.00 y no los RD\$5,000,000.00 solicitados por las recurridas, e incluso ordena a las vendedoras restituir al comprador RD\$250,000.00, que es la diferencia entre la indemnización acordada y la suma ya pagada por el comprador;

Considerando, que los jueces del fondo son los soberanos para apreciar la existencia y el monto del perjuicio y para acordar la indemnización que consideren justa, apreciación que

no está sujeta a la casación si, tal y como se aprecia en la especie, ésta no es excesiva; que como se ha visto, la Corte a-qua en la sentencia impugnada, contestó todas las conclusiones de las partes, dando motivos suficientes y pertinentes, permitiendo que esta Corte, actuando como Corte de Casación, poder apreciar que en el caso se hizo una correcta aplicación de la ley, por lo que los medios que examinan deben también ser desestimados por improcedentes e infundados y con ellos el recurso de casación.

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Néstor Jesús Saviñón Marrero, contra la sentencia civil núm. 91 dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 7 de abril de 2004, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento en provecho del Dr. Jesús Pérez de la Cruz, abogado de la parte recurrida quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 11 de enero de 2006.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado. Grimilda Acosta, Secretaria General. La presente sentencia ha sido dada, firmada y pronunciada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

www.suprema.gov.do