

## **SENTENCIA DEL 15 DE MARZO DEL 2006, No. 17**

**Sentencia impugnada:** Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (ahora del Distrito Nacional), del 23 de septiembre de 1992.

**Materia:** Civil.

**Recurrente:** Fátima Luisa Garrido Batista.

**Abogados:** Dres. Ángel David Ávila Güilamo y Juan Alfredo Ávila Güilamo.

**Recurridas:** Damaris Castro y Magalis Castro Fuente.

**Abogado:** Dr. Avelino Pérez Leonardo.

### **CAMARA CIVIL**

*Rechaza*

Audiencia pública del 15 de marzo 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 Fátima Luisa Garrido Batista, dominicana, mayor de edad, comerciante, cédula de identidad y electoral núm. 026-0032825-5, domiciliada y residente en la calle Bienvenido Creales núm. 2 Apto. "B" edificio "Claudia" de la ciudad de La Romana, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, el 6 de agosto de 2003, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Ángel David Ávila Güilamo, por sí y por el Dr. Juan Alfredo Ávila Güilamo, abogados de la parte recurrente;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Avelino Pérez Leonardo, abogado de la parte recurrida, Damaris Castro y Magalis Castro Fuente;

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

**A**Que procede rechazar, el recurso de casación interpuesto por Fátima Garrido Batista, contra la sentencia civil No. 174-2003 de fecha 06 de agosto del año 2003, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís@;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 17 de octubre de 2003, suscrito por el Dr. Juan Alfredo Ávila Güilamo, abogado 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 12 de noviembre de 2003, suscrito por el Dr. Avelino Pérez Leonardo, abogado de la parte recurrida, Damaris Castro de Gómez y Magalis Castro fuente, abogado de la parte recurrida;

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 12 de mayo de 2004, estando presentes los jueces; Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Margarita A. Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretario de la cámara, 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 lo siguiente: a) que con motivo de una demanda en rescisión de contrato de venta y reclamación de indemnizaciones por alegados daños y perjuicios, interpuesta por Fátima

Luisa Garrido Batista contra Magalis Castro Puente y Damaris Castro de Gómez, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, dictó su sentencia marcada con el núm. 1046-02 del 22 de noviembre de 2002, en cuyo dispositivo se dispone lo siguiente: **APrimero:** Acoge como buena y válida, en cuanto a la forma y, en parte en cuanto al fondo, la demanda de que se trata y, en consecuencia, declara rescindido el contrato de venta bajo firma privada suscrito por las señoras Fátima Luisa Garrido Batista, como vendedora, con las señoras Damaris Castro de Gómez y Magalis Castro Puente, de fecha 17 de marzo del año 2000, certificadas las firmas por la Dra. Mayra Emilia Caraballo Gass, notario para el Municipio de La Romana; **Segundo:** Condena a las señoras Damaris Castro de Gómez y Magalis Castro Puente a pagar a favor de la señora Fátima Luisa Garrido Batista, la suma de seiscientos mil pesos (RD\$600,000.00), que le adeudan, mas los intereses legales de dicha suma contados a partir de la fecha de la demanda en justicia, como reparación de daños y perjuicios por el retardo en el pago, de conformidad con la ley; **Tercero:** Condena a las señoras Damaris Castro de Gómez y Magalis Castro Puente al pago de un astreinte conminatorio a favor de la señora Fátima Luisa Garrido Batista de la suma de seis mil pesos (RD\$6,000.00) por cada día que transcurra a partir de la notificación de la presente sentencia sin que las referidas señoras hagan efectivo el pago de la suma de seiscientos mil pesos (RD\$600,000.00), que le adeudan a la señora Fátima Luisa Garrido Batista, mas los intereses y demás accesorios de derecho; **Cuarto:** Rechaza la pretensión de la señora Fátima Luisa Garrido Batista de que se ordene a las señoras Damaris Castro de Gómez y Magalis Castro Puente el abandono del inmueble y las mejoras vendidas, así como el desalojo de los mismos a falta de abandono voluntario, lo cual resulta improcedente, toda vez que mediante contrato de fecha 12 de septiembre del año 2000, descrito en otra parte de la presente sentencia quedó formalizada la venta respecto del inmueble y las mejoras; **Quinto:** Quedan expresamente rechazadas, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal, todas y cada una de las conclusiones presentadas por las señoras Damaris Castro de Gómez y Magalis Castro Puente; **Sexto:** Condena a las señoras Damaris Castro de Gómez y Magalis Castro Puente al pago de las costas del procedimiento y ordena la distracción de las mismas a favor y provecho del Dr. Juan Alfredo Ávila Güilamo, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte; **Séptimo:** La presente sentencia es ejecutoria, sin prestación de fianza no obstante cualquier recurso, excepto en cuanto al apartado **SEXTO** de su parte dispositiva@; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto intervino la sentencia ahora impugnada cuyo dispositivo es el siguiente: **APrimero:** Declarando bueno y válido en la forma el recurso de apelación a que se contrae el apoderamiento en especie, por habersele tramitado en sujeción a los plazos y procedimientos de derecho; **Segundo:** Revocando la sentencia en cuestión en los aspectos apelados, menos en la parte relativa a la declaratoria de rescisión del contrato; **Tercero:** Rechazando en sus principales tendencias la demanda inicial, encausada por la Sra. Fátima Garrido B. en contra de las actuales apelantes, Sras. Damaris y Magalis Castro, muy señeramente en lo atinente al aspecto de la responsabilidad civil, cobro de intereses, desalojo y astreinte, por ser dichas reclamaciones improcedentes e infundadas; **Cuarto:** Declarándose, no obstante, rescindido el contrato de fecha 17 de marzo de 2000, habiéndolo así acordado tácitamente las partes a raíz de la suscripción de su otro contrato del doce -12- de septiembre de 2000; **Quinto:** Condenando a la Sra. Fátima L. Garrido Batista al pago de las costas procedimentales, con distracción en provecho del Dr. Avelino Pérez Leonardo, quien asegura haberlas avanzado de su peculio@; Considerando, que la parte recurrente en su memorial de casación propone los siguientes medios: **Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa; **Segundo Medio:**

Falta de base legal y violación a las disposiciones legales y criterios jurisprudenciales que prohíben ampliar o estatuir sobre cuestiones no pedidas;

Considerando, que en el primer medio de casación propuesto, la parte recurrente alega, en síntesis, que en el presente caso, la Corte a-qua para sustentar la revocación de la sentencia que condenaba a las recurridas a pagar a la recurrente la suma de RD\$600,000.00 pesos, desnaturalizó e interpretó incorrectamente los hechos ya que determinó que esta deuda no existía, sin embargo, en audiencia del 13 de septiembre de 2002, celebrada ante el tribunal de primer grado, los abogados de las señoras concluyeron solicitando un plazo de gracia para pagar los RD\$600,000.00 pesos adeudados, de lo que se infiere que el precio no fue pagado por las compradoras, por lo que las presunciones de la Corte carecen de fundamento;

Considerando, que la Corte a-qua, para justificar la inexistencia del crédito exigido por la parte ahora recurrente, quien en su demanda original, pretende que se condene a las recurridas a pagar la suma de RD\$600,000.00, en virtud del contrato de compraventa de inmueble celebrado entre las partes en fecha 17 de marzo de 2000, expresó en sus motivaciones que Alas demandadas y hoy apelantes, de su lado, niegan ser deudoras de la señora Garrido Batista desde el día 12 de septiembre de 2000, puesto que en esa fecha suscribieron un segundo contrato en que tácitamente regularizaban las anomalías que presentaba el primero y en el que con claridad se da fe del desembolso de RD\$1,500,000.00, como precio pagado de las negociaciones de compraventa referentes a las mejoras emplazadas en el núm. 73 de la calle Espaillat de la ciudad de la Romana; que ciertamente ambos contratos se refieren a un único inmueble situado en el Solar núm. 1 del Distrito Catastral no. 1, Manzana 34, del Municipio de la Romana, perteneciente dicho solar al Ayuntamiento de ese municipio; que a juicio de la Corte, si bien la segunda convención no lo dice expresamente, si no fuera para dejar sin efecto el primer contrato que se firmara el 17 de marzo de 2000, no tendría ningún sentido que las partes insistieran en la redacción de un segundo acto de transferencia, cuyo objeto son las mismas mejoras ofrecidas en venta en el documento anterior; que la existencia del acto notarial de fecha 12 de septiembre de 2000, sólo se explica en el ánimo de restar operatividad o definir alguna situación no muy clara del primero de los contratos; que tal y como aduce la representación legal de las apelantes, la señora Fátima Garrido confiesa haber recibido, a raíz del contrato del 12 de septiembre de 2000, la cantidad de un millón y medio de pesos (RD\$1,500,000.00) con lo que quedaba saldado el precio de la venta y se resolvía cualquier discrepancia o imprecisión respecto del precio final de las operaciones de compraventa a que hemos venido refiriéndonos@, concluye la cita del fallo atacado;

Considerando, que no se incurre en el vicio de desnaturalización de los hechos cuando los jueces del fondo, en el ejercicio de su poder soberano, aprecian el valor de los elementos de prueba e interpretan los actos y convenciones que les son sometidos, en caso de que su sentido y alcance no sea muy claro; que no obstante lo alegado por el recurrente, de que la Corte a-qua desconoció la existencia del crédito de RD\$600,000.00 pesos que la parte recurrida se había comprometido a pagarle según contrato de fecha 17 de marzo de 2000, ésta Corte de Casación ha verificado, que el tribunal de alzada para decidir como lo hizo, determinó que las partes realizaron dos contratos, relativos a la venta de un mismo inmueble, el Solar núm. 1, del Distrito Catastral 1, Manzana 34, del Municipio de La Romana, el primero, de fecha 17 de marzo del 2000, en donde se comprometían a pagar la suma de RD\$600,000.00, y el segundo, de fecha 12 de septiembre de 2000, según el cual la vendedora y ahora recurrente confiesa haber recibido a raíz de la firma de este último contrato, la cantidad de RD\$1,500,000.00, haciéndose constar que quedaba saldado, con ese pago, el

precio de la venta del indicado inmueble; que fue en base a éstos razonamientos, que la Corte a-qua entendió que la demanda inicial tendente al pago de una indemnización y el desalojo de mejoras vendidas, carece de razón de ser y es injusta;

Considerando, que, en ese sentido, y como existen dos contratos de venta, realizados en fechas distintas, entre las mismas partes, con igual objeto (la transferencia de un único inmueble), con precio y formas de pagos diferentes y sin ninguna de éstas convenciones hacer alusión a la existencia de la otra, es obvio que el sentido de dichos contratos no es totalmente claro y preciso, correspondiendo entonces, a los jueces del fondo, examinar el verdadero alcance de éstos y la intención de las partes al realizarlos; que la Corte a-qua, al entender que la segunda convención del 13 de septiembre de 2000, aunque no lo hacía constar expresamente, fue hecha con la intención de dejar sin efecto la primera, pues en caso contrario, no tendría ningún sentido que las partes insistieran en la redacción de un segundo acto de transferencia del mismo inmueble, actuó dentro del poder soberano de apreciación de los hechos del cual está investida, sin incurrir en la desnaturalización denunciada, máxime cuando, en éste último contrato, la parte ahora recurrente dio constancia de haber recibido la totalidad del precio exigido, quedando extinguida, según aduce la Corte, la obligación de pagar de las recurridas; en tal virtud, el argumento examinado carece de fundamento y debe ser desestimado;

Considerando, que respecto al alegato de la parte recurrente de que la parte recurrida en la audiencia de fecha 13 de septiembre de 2002, celebrada ante el tribunal de primer grado, pidió un plazo de gracia para pagar los RD\$600,000.00, supuestamente adeudados, de lo que se infiere que el precio de venta no fue pagado por las compradoras, justificándose así la desnaturalización invocada, esta Corte de Casación ha verificado, que en la sentencia de primer grado no se hace constar la aducida solicitud de plazo de gracia, hecha por las compradoras, por lo que este argumento carece de fundamento, así como también el medio examinado;

Considerando, que la parte recurrente en su segundo medio de casación, alega, en resumen, que la Corte a-qua debió de limitarse a decidir sobre lo solicitado por las partes, que es lo que limita el radio de acción de los jueces, y no más allá de lo pedido, y al hacerlo, incurrió en violación a las disposiciones legales; que, asimismo, el tribunal de alzada falló ultra y extrapetita, pues revocó la sentencia, pero ordenó la rescisión del contrato, lo cual nadie se lo pidió; que la Corte no estableció los elementos de hecho válidos y suficientes como para que un contrato sustituyera o rectificara otro, sino que se limitó a sentar como ciertas, meras suposiciones impropias e incongruentes de la demanda inicial; concluyen las alegaciones de la recurrente;

Considerando, que en relación a éste argumento planteado por la recurrente, de que la Corte a-qua falló sobre lo no solicitado por las partes, un examen de la sentencia impugnada revela que la recurrente en apelación y ahora recurrida, solicitó en sus conclusiones a dicha Corte, que en cuanto al fondo revoque A en todas sus partes los ordinales 1ero., 2do., 3ero., 6to. y 7mo., de la sentencia núm. 1046-02, de fecha 22 del mes de noviembre del año 2002, por los mismos ser improcedentes, mal fundados (Y)@; que es la propia sentencia impugnada, en el ordinal 3ero. de su dispositivo, el cual ha sido copiado en otra parte de esta decisión, que rechaza en sus principales pretensiones la demanda inicial interpuesta por la señora Fátima Garrido B., en contra de las señoras Damaris Castro y Magalis Castro Puente, por lo que, resulta evidente que falló conforme a lo solicitado por las partes y dentro de los límites de su apoderamiento; que, asimismo, la Corte a-qua, al declarar la rescisión del contrato de fecha 17 de marzo de 2000, está acogiendo, en virtud del efecto devolutivo de la apelación, las

pretensiones de la parte ahora recurrida, de que se determine la inexistencia de la obligación de pagar a la recurrente la suma de RD\$600,000.00, exigida por la recurrente basada, como se ha dicho, en la interpretación de que el último contrato intervenido por las partes, erradicó y anuló la primera convención;

Considerando, que un análisis de la sentencia impugnada revela que ella contiene una relación de los hechos de la causa, a los que ha dado su verdadero sentido y alcance, así como una motivación suficiente y pertinente que justifican su dispositivo, lo que ha permitido a la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, verificar que en la especie, se ha hecho una correcta aplicación de la ley; que, por tanto, la sentencia impugnada no adolece de la falta de base legal y violaciones denunciadas, por lo que procede rechazar el medio examinado, y con ello, el presente recurso de casación.

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Fátima Luisa Garrida Batista, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, el 6 de agosto de 2003, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas a favor y provecho del Dr. Avelino Pérez Leonardo, abogado de la parte recurrida; 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 15 de marzo 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](http://www.suprema.gov.do)