

SENTENCIA DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2008, NÚM. 26

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 25 de febrero de 2004.

Materia: Civil.

Recurrentes: Máximo Carrasco Méndez y María Iluminada Tejada.

Abogado: Dr. José Menelo Núñez Castillo.

Recurrida: María de los Ángeles Mora Martínez.

Abogado: Dr. Hector Vladimir Mora López.

CAMARA CIVIL

Rechaza

Audiencia pública del 10 de diciembre de 2008.

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, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por los señores Máximo Carrasco Méndez y María Iluminada Tejada, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electorales núms. 001-015778-0 y 001-0152877-6, domiciliados y residentes en la avenida 27 de Febrero núm. 413, Ensanche Quisqueya, Distrito Nacional, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, el 25 de febrero de 2004, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Juan José Eusebio Martínez, por sí y por el Dr. José Menelo Núñez Castillo, abogados de la parte recurrente;

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 No.024, del 25 de febrero de 2004, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, por los motivos expuestos”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 15 de octubre de 2004, suscrito por el Dr. José Menelo Núñez Castillo, 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 2004, suscrito por el Dr. Hector Vladimir Mora López, abogado de la parte recurrida, María de los Ángeles Mora Martínez;

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 01 de febrero de 2006, estando presente los Jueces, Rafael Luciano Pichardo, Margarita Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc y José Hernández Machado, asistidos de la Secretaria de esta Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, 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 validación, ejecución de contrato y reparación de daños y perjuicios incoada por la señora María de los Ángeles Mora Martínez, contra los señores Máximo Antonio Carrasco Méndez y María Iluminada Tejada, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Quinta Sala, dictó el 13 de septiembre del año 2002, una sentencia con el siguiente dispositivo: Falla: **Primero:** Rechaza la demanda en validación, ejecución de contrato y daños y perjuicios, incoada por la señora María de los Ángeles Mora Martínez contra los señores Máximo Antonio Carrasco Méndez y María Iluminada Tejada, por los motivos antes expuestos; **Segundo:** Ordena la resolución del contrato de promesa de venta del inmueble, consistente en: “Una porción de terreno con un área de 958.14 M2 (Novecientos cincuenta y Ocho Metros Cuadrados Con Catorce Decímetros Cuadrados), dentro del ámbito de la parcela No. 88-B-Parte, del Distrito Catastral No.3, del Distrito Nacional, ubicada en la calle Marginal, en la avenida 27 de Febrero, Ensanche Quisqueya, con los siguientes linderos y medidas; al Norte, parcela No. 88-B-Resto, al Sur Avenida 27 de Febrero, por donde mide 19-40 metros; al Oeste parcela No. 88-B-Resto, por donde mide 46.60 metros. Y sus mejoras consistentes; en una casa de blocs, techada con plato, situada en la avenida 27 de Febrero No. 4413, del Ensanche Quisqueya de esta ciudad, intervenido entre los señores Máximo Antonio Carrasco Méndez y María Iluminada Tejada y María de los Ángeles Mora Martínez; **Tercero:** Ordena el desalojo inmediato de la señora María de los Ángeles Mora Martínez, de la parte que ocupa del inmueble indicado; **Cuarto:** Condena a la señora María de los Ángeles Mora Martínez, al pago de una indemnización de Un Millón Quinientos Mil Pesos oro con 00/100 (RD\$1,500,000.00), por los daños y perjuicios ocasionados a los señores Máximo Antonio Carrasco Méndez y María Iluminada Tejada; **Quinto:** Condena a la señora María de los Ángeles Mora Martínez, al pago de las costas, a favor del Dr. José Menelo Núñez Castillo, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad (sic); b) que sobre el recurso de apelación interpuesto intervino la sentencia ahora impugnada, con el siguiente dispositivo: Falla: **Primero:** Declara bueno y válido en cuanto a la forma el presente recurso de apelación, interpuesto por la señora María de los Ángeles Mora Martínez, contra la sentencia No.038-99-06436, de fecha 13 de septiembre del 2002, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido interpuesto conforme lo establece la ley; **Segundo:** Revoca la sentencia impugnada en sus numerales 1 y 2, en consecuencia Acoge la demanda en ejecución de contrato de promesa de venta y daños y perjuicios, los cuales se fijan en la suma de Quinientos Mil pesos (RD\$500,000.00); interpuesta en primer grado por la recurrente, más los intereses legales a

partir de la demanda, por los motivos ut subra enunciados; **Tercero:** En cuanto a la demanda en resolución de contrato y daños y perjuicios, interpuesta por los correcurridos, se Rechaza destacando que al ser revocada la sentencia impugnada, se impone decidir en cuanto a la contestación; **Cuarto:** Condena a las partes co-recurridas señores Máximo Antonio Carrasco Méndez y María Iluminada Tejada, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción, a favor y provecho de los Dres. Héctor Cordero Frías y Margarita Aquino, quienes hicieron la afirmación de rigor (sic);

Considerando, que en su memorial de casación los recurrentes invocan los siguientes medios: **Primer medio:** Desnaturalización de los hechos. Violación al principio de la inmutabilidad de la demanda; **Segundo medio:** Contradicción de motivos. Violación al principio de inmutabilidad del litigio; **Tercer medio:** Violación a la ley por falta de respuesta a las conclusiones de los demandantes en resolución de contrato; **Cuarto medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa. Errónea interpretación de los artículos 169, 179 y 195 de la Ley de Registro de Tierras. Violación al principio de inmutabilidad; **Quinto medio:** Desnaturalización de los artículos 1226 a 1231 y 1142 del Código Civil. Contradicción de motivos;

Considerando, que en el desarrollo del primer, segundo y primera parte del cuarto medio, los cuales se reúnen para ser examinados por su vinculación, la parte recurrente alega en síntesis lo siguiente: que la Corte a-qua ha desnaturalizado los hechos al no tener en cuenta la cronología de los mismos, tomando como fundamento para dictar su sentencia un acto que se produjo con posterioridad a la demanda principal y a la reconvenional; que en tal sentido, los hechos acaecidos con posterioridad a la demanda no pueden ser tomados en consideración en virtud del principio de la inmutabilidad de la demanda; que la obtención del préstamo por parte de la recurrida con la Carta Constancia que se le había entregado, demuestra que no era necesario que se presentara el Certificado de Título a tales fines, y en consecuencia, los recurrentes no podían ser condenados por no haber hecho la entrega del mismo; que para acoger el recurso de apelación, la Corte a-qua ha cambiado el objeto y la causa de la demanda en ejecución y validación de contrato, ya que la entrega del Certificado de Título no es parte de la demanda introductiva de instancia;

Considerando, que en la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere consta lo siguiente: que según la cláusula segunda, letra (c) del contrato de promesa de venta, la recurrida debió pagar a los actuales recurrentes la suma de 2,000,000.00, dentro de los 60 días siguientes a que le fuera entregado el Certificado de Título definitivo (duplicado del dueño), entrega que no se había producido conforme al acto Núm. 1028-2002, de fecha 30 de agosto del 2002, contentivo de una reiteración de solicitud de documentos por parte de la recurrida, dentro de los cuales se encontraba el Certificado de Título correspondiente, por lo que no podía empezar a computársele a la misma el plazo indicado para el pago de la suma señalada y en consecuencia, no podía exigírsele el cumplimiento de la obligación de pagar la suma antes acordada, sin que se hubiese verificado la entrega del certificado aludido, como

bien afirma la Corte a-qua;

Considerando, que, como se ha señalado, el acto núm. 1028-2002, ponderado por la Corte a-qua para justificar que la parte recurrente no había cumplido con su obligación de entregar el Certificado de Título de que se trata, fue depositado por su abogado bajo inventario ante ese plenario, dentro de los documentos que hacía valer ante el recurso de apelación interpuesto, sin hacer reservas respecto al mismo; que, en tal sentido, no puede alegar que el mismo vulnera el principio de la inmutabilidad del proceso, puesto que dicho acto no es incompatible con la causa y el objeto de la demanda principal;

Considerando, que la demanda principal interpuesta por la recurrida es de validación y ejecución del contrato de promesa de venta suscrito entre las partes, y, como se ha establecido, una de las obligaciones de los recurrentes era la de entregar a la recurrida el Certificado de Título que amparaba la propiedad objeto de la promesa de venta, en virtud de la cláusula antes analizada por la Corte a-qua;

Considerando, que para formar su convicción en el sentido que lo hicieron los jueces del fondo ponderaron, en uso de sus facultades, los documentos de la litis a que se ha hecho mención; que tales comprobaciones constituyen cuestiones de hecho cuya apreciación pertenece al dominio exclusivo de los jueces del fondo, cuya censura escapa al control de la casación siempre y cuando, como en la especie, en el ejercicio de dicha facultad no se haya incurrido en desnaturalización de los hechos; por lo que, los medios examinados carecen de fundamento, y, en consecuencia, deben ser desestimados;

Considerando, que en el desarrollo del tercer medio, la parte recurrente alega en síntesis lo siguiente: que los medios propuestos por los hoy recurrentes respecto de la demanda en resolución de contrato, no fueron objeto de respuesta alguna por parte de la Corte a-qua, ya que alegaron que la demanda en entrega del inmueble interpuesta por la recurrida no podía ser acogida, porque la promesa de venta estaba condicionada a la redacción de un segundo contrato, y que además propusieron la excepción non adimpleti contractus en razón de que al no cumplir la recurrida con la obligación de completar el pago de precio no podían ejecutar sus reclamaciones;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que, contrario a lo que alega la parte recurrente, la Corte a-qua se pronunció respecto de los alegatos presentados por ésta en la instancia en apelación, señalando en tal sentido que “a propósito de la instrucción del proceso dicha parte no probó el incumplimiento de la obligación a cargo de la parte recurrente”, incumplimiento tomado como fundamento por Juez de Primera Instancia para acoger dicha demanda, razón por la cual la Corte a-qua revocó la sentencia impugnada en ese aspecto, y rechazó la demanda de referencia; por lo que el medio examinado carece de fundamento, y, en consecuencia, debe ser desestimado;

Considerando, que en el desarrollo de la segunda parte del cuarto medio, la parte recurrente alega en síntesis lo siguiente: que la Corte a-qua ha recurrido a una interpretación novedosa y peligrosa de los artículos 169, 170 y 195 de la Ley de Registro de Tierras, al hacer

una clasificación de los títulos que no prevé la referida ley, ya que la Carta Constancia es un título que garantiza el derecho de propiedad sobre el inmueble que recae y no se puede dudar respecto de su carácter definitivo, porque tiene los mismos atributos del Certificado de Títulos;

Considerando, que aunque es cierto que la Carta Constancia y el Certificado de Título tienen la misma fuerza probatoria respecto del derecho de propiedad, como bien afirma el recurrente, no es menos cierto que la diferencia entre uno y otro, es que el primero supone la existencia de un deslinde al generar planos particulares de la propiedad, que queda individualizada en el título, como bien se afirma en el fallo impugnado; no incurriendo la Corte a-qua en las violaciones aducidas en este medio, por lo que el mismo debe ser desestimado;

Considerando, que en el desarrollo de su quinto medio, la parte recurrente alega en síntesis lo siguiente: que las partes convinieron en la cláusula tercera del contrato una sanción a título de daños y perjuicios con efecto para cada una de ellas, partiendo la Corte a-qua de una falsa premisa para considerar que los recurrentes son responsables de la violación al contrato, quebrantando así lo establecido en los artículos 1226 y siguientes del Código Civil, que rigen la cláusula penal y el 1149 que se refiere a los daños y perjuicios a los que el acreedor tiene derecho;

Considerando, que en uno de los considerando de la sentencia impugnada, la Corte a-qua establece lo siguiente: “Que tratándose de que las partes pactaron un sistema de cláusula penal, conforme resulta del artículo tercero del contrato [...], mal podría tener aplicación en la especie, puesto que no se designa en dicha cláusula el plazo para que los vendedores procedieran a la entrega del certificado de título, pero merece retener que el rehusamiento a suscribir el contrato de venta definitivo, conforme la cláusula cuarta da lugar a retener daños y perjuicios [...], en base a la figura de pérdida sufrida que consagra el artículo 1149 del Código Civil”;

Considerando, que, como ya se ha establecido en parte anterior de la presente decisión, la Corte a-qua haciendo uso de su facultad para ponderar los hechos y los documentos sometidos al debate, determinó que los hoy recurrentes no habían cumplido con lo establecido en el contrato de promesa de venta y en consecuencia, para demandar de la recurrida el pago del monto adeudado, razón por la cual procedía además condenar en daños y perjuicios a la parte que cometió la falta, que en la especie, es la parte recurrente; por lo que el medio examinado también debe ser desestimado;

Considerando, que el estudio general de la sentencia impugnada pone de relieve que la misma contiene una relación completa de los hechos de la causa y una correcta exposición del derecho, lo que le ha permitido a esta jurisdicción de casación verificar que en la especie se ha hecho una apropiada y válida aplicación de la ley, por lo que procede rechazar el presente recurso de casación;

Considerando, que no ha lugar a estatuir sobre las costas procesales, en razón de que la

parte recurrida no ha podido pronunciarse sobre ese aspecto, por haber incurrido en defecto debidamente declarado por esta Suprema Corte de Justicia, como consta en el expediente.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Máximo Carrasco Méndez y María Iluminada Tejada, contra la sentencia dictada en atribuciones civiles el 25 de febrero del año 2004, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, cuyo dispositivo se transcribe en otro lugar de este fallo; **Segundo:** No ha lugar a estatuir sobre las costas.

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 10 de diciembre de 2008, años 165° de la Independencia y 146° de la Restauración.

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