

## SENTENCIA DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2008, NÚM. 37

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, d el 16 de marzo de 2006.  
Materia: Civil.  
Recurrente: Modesto Cedano Julián.  
Abogado: Dr. Rubén Darío Guerrero.  
Recurrido: Esteban Guerrero Rolfott.

### CÁMARA CIVIL

*Casa*

Audiencia pública del 17 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 el señor Modesto Cedano Julián, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0007386-0, domiciliado y residente en la calle Leonardo Da Vinci núm. 66, Urbanización Real, en esta ciudad, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís el 16 de marzo de 2006, 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. Rubén Darío Guerrero, abogado de la parte recurrente;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 22 de mayo de 2006, suscrito por el Dr. Rubén Darío Guerrero, abogado de la parte recurrente, en el cual se invocan los medios de casación que se indican más adelante;

Visto la Resolución 3555-2006 dictada el 21 de septiembre de 2006, por la Suprema Corte Justicia, mediante el cual se declara la exclusión de la parte recurrida Esteban Guerrero Rolfott, del recurso de casación de que se trata;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997 y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

LA CORTE, en audiencia pública del 24 de octubre de 2007, estando presentes los jueces Rafael Luciano Pichardo, Margarita Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la Secretaria General de la Cámara Civil, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella hace alusión, consta: a) que con motivo de la demanda en resolución de contrato, daños y perjuicios y fijación de astreinte incoada por el recurrente contra el señor Esteban Guerrero Rolfott y la demanda reconvenicional incoada por éste último en contra del recurrente, la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Altagracia, dictó el 12 de septiembre de 2005, la sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Se acoge como buena y válida en cuanto a la forma la presente demanda tanto la principal como la adicional incoadas por Modesto Amado Cedano Julián por intermedio de sus abogados en contra del señor Esteban Guerrero Rolfott; **Segundo:** En cuanto al fondo pronunciar como al efecto pronuncia la resolución judicial de los contratos de promesa de ventas intervenidos entre Modesto Amado Cedano Julián y Esteban Guerrero Rolfott de fecha 28 del mes de Agosto del año 2000 y el 17 del mes de julio del año 2000, por no haber satisfecho el pago el comprador; **Tercero:** Ordenar como al efecto ordena la restitución inmediata del inmueble que se encuentra afectado de la promesa de venta y en caso de incumplimiento, se fija una astreinte de (RD\$10,000.00) por cada día de retardo de dicha entrega; **Cuarto:** Rechazar como al efecto rechaza la solicitud de condenación a la parte demandada del pago de (RD\$10,000.00) como reparación de los daños y perjuicios pretendidos por las razones ya expuestas; **Quinto:** Declarar como al efecto declara inadmisibles la demanda reconvenicional incoada por la parte demandada señor Esteban Guerrero Rolfott por los motivos supra indicados; **Sexto:** Declarar como al efecto declara la presente decisión ejecutable no obstante cualquier recurso que contra ella se interponga, previa presentación en secretaría de una fianza por un valor de Cuatro Millones de pesos (RD\$4.000.000.00) oro dominicanos; **Cuarto:** Condenar como al efecto condena al señor Esteban Guerrero Rolfott al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción a favor y provecho de los doctores Ruben Darío Guerrero y José Menelo Núñez, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto intervino, la sentencia ahora impugnada en casación, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Declarar, como al efecto declaramos, buenos y válidos en cuanto a la forma, los recursos de apelación principal e incidental hechos por los señores Esteban Guerrero Rolfott y Modesto Amado Cedano Julián, respectivamente, por haber sido intentados en tiempo hábil y de acuerdo a la ley; **Segundo:** Rechazar, como al efecto Rechazamos, en cuanto al fondo, el recurso de apelación incidental intentado por el señor Modesto Amado Cedano Julián, por los motivos aducidos en el cuerpo de la presente decisión; **Tercero:** Acoger, como al efecto acogemos, en cuanto al fondo el recurso de apelación principal incoado por el señor Esteban Guerrero Rolfott, y en consecuencia, revocamos en todas sus partes la sentencia marcada con el No. 248/2005, de fecha doce (12) del mes de septiembre del año 2005, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Altagracia, y en tal virtud, esta corte actuando por propia autoridad y contrario imperio decide: a) Se rechaza por los motivos expuestos la Demanda Introdutiva de instancia en resolución judicial de contrato, daños y

perjuicios, fijación de astreinte, así como la demanda adicional en resolución de contrato, incoada por el señor Modesto Amado Cedano Julián contra el señor Esteban Guerrero Rolffot; **Cuarto:** Acoger, como al efecto acogemos, la demanda reconventional introducida por el señor Esteban Guerrero Rolffot Contra Modesto Amado Cedano Julián, y en consecuencia; a) Se declara regular y válido y se mantiene con toda su fuerza y vigor el acto de promesa de venta intervenido entre el señor Modesto Amado Cedano Julián y Esteban Guerrero Rolffot, en relación con la parcela núm. 206-R-26, del Distrito Catastral No. 47/2da. parte del Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, Sección Anamuya, Paraje Uvero Alto y sus mejoras, y se ordena; 1) al señor Modesto Amado Cedano Julián presentar y entregar al señor Esteban Guerrero Rolffot el Certificado de Título No. 95-524 (Duplicado del Dueño) que concomitantemente el señor Esteban Guerrero Rolffot pague al señor Modesto Amado Cedano Julián la totalidad del precio del inmueble de que se trata; **Quinto:** Condenar, como al efecto condenamos, al señor Modesto Amado Cedano Julián al pago de las costas y se ordena su distracción a favor y provecho de los Dres. Hugo F. Arias Fabián, Rafael Barón Duluc Rijo y Elvis Bernard, letrados que afirman haberlas avanzado en su mayor parte”;

Considerando, que la parte recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: “**Primer medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa. Falta de ponderación de documentos integrados al proceso oportunamente. Violación a la ley. Falta de base legal. Interpretación incorrecta y desnaturalizada del contenido y alcance de los contratos intervenidos. Violación por desconocimiento, del artículo 1134 del Código Civil; **Segundo medio:** Falsa e incorrecta calificación y aplicación de la excepción de inejecución, presumida en los contratos de prestaciones recíprocas: cláusula nom adimpleti contractus. Falta de base legal. Falta de motivos: violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. **Tercer medio:** Falta o ausencia de motivos: violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. Violación por inaplicación del artículo 1648 del Código Civil, relativo a las acciones redhibitorias. Falta de estatuir; **Cuarto medio:** Violación por falsa e incorrecta aplicación y calificación del artículo 1653 del Código Civil. Falta de base legal. Falta de ponderación de determinados términos claros y precisos del contrato de promesa de venta intervenido entre las partes. Contradicción de motivos. Violación al derecho de defensa. Violación por desconocimiento y falsa aplicación de los artículos 1626 y siguientes del Código Civil, relativo a la obligación de garantía”;

Considerando, que en la primera parte del cuarto medio planteado, el recurrente formula contra la sentencia impugnada el vicio de falta de base legal y de falsa e incorrecta aplicación y calificación del artículo 1653 del Código Civil; que para sustentar dichas violaciones, alega en esencia, lo siguiente: que ante la Corte a-qua el recurrido justificó su negativa de cumplir con la obligación de pago puesta a su cargo en los contratos de venta de inmueble suscritos entre él en calidad de comprador y el señor Modesto Cedano Julián en su condición de vendedor, bajo el argumento de que el inmueble se encontraba gravado con una hipoteca en

primer rango a favor del Banco Metropolitano, S. A., y en virtud de las disposiciones del artículo 1653 del Código Civil, ante la amenaza de ser objeto de una acción hipotecaria o en reivindicación, suspendió el pago del precio hasta tanto el vendedor procediera a radiar dicho gravamen; que la Jurisdicción a-qua para fundamentar su decisión consideró, que el Tribunal a-quo hizo una incorrecta aplicación del artículo citado, toda vez que, a los fines de determinar la verdadera intención de las partes en el contrato de venta, el tribunal de primer grado celebró una comparecencia personal y según consta en las declaraciones dadas por el recurrido, éste reconoce que al momento de suscribir el contrato de fecha 28 de agosto de 2000 tenía conocimiento de la existencia de dicha hipoteca y que el recurrente en su condición de vendedor, le informó que el precio convenido una vez recibido, sería utilizado para radiar dicho gravamen; que las actas levantadas en ocasión de dicha comparecencia fueron depositadas ante la Corte a-qua, las cuales no fueron ponderadas limitándose a estatuir en base al contenido de los citados contratos de venta; que finalmente alega el recurrente, que la Corte a-qua debió determinar si el comprador al tener conocimiento del gravamen que pesaba sobre el inmueble, debía o no soportar las consecuencias del mismo y ejecutar la obligación convenida y si el vendedor se había comprometido en el contrato a efectuar la entrega, total, pacífica y “libre de cargas del inmueble”;

Considerando, que del estudio de la sentencia atacada y de los documentos a que ella se refiere, se desprenden los hechos y circunstancias siguientes: que entre el recurrido en calidad de comprador y el recurrente en su condición de vendedor, intervino en fechas 17 de julio y 28 de agosto de 2000 dos contratos denominados de promesa de venta, mediante el cual el recurrente vendía al recurrido un inmueble ubicado en la sección Anamuya, paraje Uvero Alto de la provincia de Higüey; que el recurrente cumplió con su compromiso de entrega del inmueble, no así el recurrido quien se abstuvo de efectuar el pago de RD\$ 4,000,000.00 pesos convenido en el contrato de venta; que al encontrarse ventajosamente vencido el término para que el comprador honrara su obligación, el recurrente introdujo una demanda en resolución de contrato, daños y perjuicios y fijación de astreinte, por ante la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Altagracia, ordenando dicha jurisdicción entre otros aspectos la resolución del contrato citado; que, sigue considerando la Corte a-qua para justificar su decisión: “que poco importa que el comprador supiera de la existencia de la carga que pesaba sobre el inmueble y aún que el pago era para aplicarlo a la purga del inmueble porque esas cuestiones no figuran convenidas en el contrato previo de promesa de venta, que amén de esas cuestiones está la letra del artículo 1653 del Código Civil; que el comprador en virtud de lo preceptuado por el referido artículo estaba en la facultad legal de ejercer el derecho de retención del precio ante la contingencia de una acción hipotecaria o de reivindicación”;

Considerando, que el artículo 1653 del Código Civil establece que “si el comprador fuese perturbado, o tuviese justo motivo para temer que lo será por una acción hipotecaria o de reivindicación, puede suspender el pago hasta que el vendedor haya hecho desaparecer la

perturbación, a no ser que prefiera dar fianza, o a menos que se haya estipulado que, a pesar de la perturbación, pagará el comprador”; que la existencia de hipotecas ocultas sobre los bienes vendidos constituyen por sí mismas una perturbación para el comprador y una amenaza latente de ejecución forzosa inmobiliaria, teniendo derecho el comprador en ese caso de subordinar el pago por él adeudado a la condición de que el vendedor le presente la prueba formal de la radiación de las inscripciones correspondientes;

Considerando, que la existencia del referido gravamen sobre el inmueble objeto del contrato de venta no ha sido controvertido por las partes; que el punto que los opone radica en el hecho de comprobar el alegato invocado por el recurrente, referente a que el recurrido tenía conocimiento de la existencia de la referida hipoteca al momento de suscribir los referidos contratos de venta de inmueble y que además, fue informado por el vendedor que el pago convenido para la compra del inmueble, sería utilizado para radiar dicho gravamen; que en consecuencia, no podía considerar la Corte a-qua, que la inscripción de la hipoteca a favor de un tercero justificaba al comprador para que amparándose en el artículo 1653 del Código Civil, suspendiera el pago del precio, sino, que para aplicar correctamente las disposiciones del referido texto legal se imponía examinar previamente, si efectivamente el comprador había consentido en comprar bajo ese riesgo, más aún cuando fue celebrada una comparecencia personal de las partes, donde según el recurrente el recurrido en su condición de comprador, declaró que conocía la situación del inmueble al momento de convenir en la compra del mismo;

Considerando, que, en la especie, la Corte a-qua, como se ha visto en las motivaciones del fallo criticado, no establece si el comprador señor Esteban Guerrero Rolfott había consentido en comprar el inmueble en cuestión conociendo la situación del mismo o si por el contrario se trataba de una hipoteca oculta, lo que constituye no sólo una ausencia absoluta de motivos en ese aspecto, sino que es implicativo por demás de una caracterizada falta de base legal y violatorio, por desconocimiento, del artículo 1653 del Código Civil como lo denuncia el recurrente; que, en esas circunstancias, procede la casación del fallo atacado, sin necesidad de examinar los demás medios planteados.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís el 16 de marzo de 2006, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo, y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de la Provincia de Santo Domingo, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena a la parte recurrida al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en favor del Dr. Rubén Darío Guerrero, abogado de la parte recurrente 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 17 de diciembre de 2008, años 164° de la Independencia y 145° 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](http://www.suprema.gov.do)