

SENTENCIA DEL 18 DE MARZO DE 2009, NÚM. 57

Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 24 de julio de 2007.

Materia: Civil.

Recurrentes: Leovilgildo Antonio Gómez y Clelia María Genao de Gómez.

Abogado: Dr. Lionel V. Correa Tapounet.

Recurrido: Augusto César Domínguez González.

Abogado: Dr. Luis Arturo Arzeno Ramos.

CAMARA CIVIL

Casa

Audiencia pública del 18 de marzo de 2009.

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 Leovilgildo Antonio Gómez y Clelia María Genao de Gómez, dominicanos, mayores de edad, casado entre sí, provistos de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0148161-2 y 001-0148150-5, respectivamente, domiciliados y residentes en la calle Ramón del Orbe núm. 35, sector Mirador Norte, Distrito Nacional, contra la sentencia dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 24 de julio de 2007, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído al Dr. Leonel Correa Tapounet, abogado de la parte recurrente, en la lectura de sus conclusiones;

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 12 de diciembre de 2007, suscrito por el Dr. Lionel V. Correa Tapounet, 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 3 de enero de 2008, suscrito por el Dr. Luis Arturo Arzeno Ramos, abogados de la parte recurrida Augusto César Domínguez González;

Vista 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 23 de julio de 2008, estando presente los Jueces: Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia; Eglis Margarita Esmurdoc y Ana Rosa Bergés Dreyfous, asistidos de la secretario de esta Cámara, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Visto el auto dictado el 25 de febrero de 2009, por el magistrado Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a los magistrados Margarita A. Tavares y José E. Hernández Machado, jueces de esta cámara, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926 de 1935;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere consta: a) que con motivo de una demanda en rescisión de contrato de venta de inmueble incoada por Leovigildo Antonio Gómez Pratt y Clelia María Genao de Gómez, la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial de del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó el 28 de septiembre de 2006, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Declara buena y válida, en cuanto a la forma, la demanda en rescisión de contrato de venta de inmueble, incoada por los señores Leovigildo Antonio Gómez Pratt y Clelia María Genao de Gómez, en contra del señor Augusto César Domínguez González, mediante acto núm. 1699/2004 de fecha 23 de agosto del año 2004, instrumentado por el ministerial Leonardo Santana Santana, Alguacil Ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido realizada de conformidad con los preceptos legales; **Segundo:** En cuanto al fondo, rechaza en todas sus partes dicha demanda, por los motivos señalados en el cuerpo de esta sentencia; **Tercero:** Condena a los señores Leovigildo Antonio Gómez Pratt y Clelia María Genao de Gómez, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor del Dr. Luis Arturo Arzeno Ramos, abogado que afirma 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 bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por los señores Leovigildo Antonio Gómez Pratt y Clelia Genao de Gómez, mediante acto núm. 106/1/2007 de fecha 30 de enero del año 2007, instrumentado por el ministerial Leonardo A. Santana Santana, ordinario del la Cuarta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contra la sentencia núm. 1127, relativa al expediente 037-2004-2656 del 28 de septiembre del año 2006, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Cuarta Sala, por haber sido interpuesto de acuerdo a la ley; **Segundo:** En cuanto al fondo, rechaza dicho recurso de apelación, y confirma en todas sus partes la sentencia recurrida; **Tercero:** Condena al pago de las costas a los señores Leovigildo Antonio Gómez Pratt y Clelia Genao de Gómez, con distracción de las mismas en provecho del Dr. Luis Arturo Arzeno Ramos, abogado, quien

afirma haberlas avanzado en su totalidad;

Considerando, que la parte recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Desnaturalización y errónea interpretación del contrato de compraventa; **Segundo Medio:** Errónea aplicación del principio de reciprocidad de las convenciones (non adimpleti contractus)”;

Considerando, que en el primer medio de casación los recurrentes alegan, en síntesis, “que la Corte a-qua para fallar como lo hizo, asumió que hubo incumplimiento por parte del vendedor (demandante original) por no haber entregado el certificado de título que ampara el inmueble objeto de la venta, ya que según dicha Corte, el ordinal tercero de la referida convención supeditaba el pago del restante cincuenta por ciento del precio total de la venta, a que los vendedores hagan entrega al comprador del certificado de título que avala el derecho de propiedad del inmueble; pero, realmente las partes en el contrato acordaron que “la Segunda Parte se compromete a entregarle a la Primera Parte, tan pronto y en el mismo instante en que le fuere entregado por la Primera Parte el certificado de título que avale el derecho de propiedad sobre el inmueble objeto de la presente venta”, es decir que tanto el pago del saldo como la entrega del certificado de título se hicieran de manera simultánea, no uno **primero** y luego el otro, como erróneamente lo entendió la primera instancia y la Corte a-qua”; que los jueces del fondo gozan de un poder soberano para interpretar las convenciones que ellos deben resolver, mientras no incurran en desnaturalización, como en el presente caso, que se ha atribuido un alcance mayor y distinto del que realmente tiene el artículo tercero del contrato de compraventa suscrito entre las partes; que desde el momento en que el comprador recibe la información de que los vendedores están listos para entregar el certificado de título debió de tomar las previsiones de lugar para darle cumplimiento al artículo tercero del contrato de compraventa, que ordena que tanto la entrega, como el pago debían hacerse de manera simultánea, que al no contestar, no ofertar el pago, es el comprador que incumple con su parte en el contrato”;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos anexos al expediente, consta que en el presente caso se han producido los siguientes hechos: a) que en fecha 26 de septiembre de año 2001, se suscribió un contrato de venta bajo firma privada entre los señores Leovigildo Antonio Gómez Pratt y Clelia María Genao de Gómez (vendedores) y el señor Augusto César Domínguez González (comprador), cuya modalidad de pago era la siguiente: “El precio convenido entre las partes es por la suma de RD\$1,583.500.00, suma que será pagada por la Segunda Parte de la manera siguiente: 1.-La suma de RD\$791,750.00, al momento de la firma del presente contrato, lo cual constituye el cincuenta por ciento (50%) del total de la venta; 2.- El cincuenta por ciento (50%) restante, es decir la suma de RD\$791,750.00, que la Segunda Parte se compromete a entregarle a la primera parte, tan pronto y en el mismo instante en que le fuere entregado por la primera parte el certificado de título que avale el derecho de propiedad sobre el inmueble objeto de la presente venta”; b) que en fecha 21 de febrero de 2003, mediante acto núm. 705/2/2003, instrumentado por el

ministerial Leonardo A. Santana Santana, ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, los señores Leovilgildo Antonio Gómez Pratt y Clelia María Genao de Gómez intimaron a Augusto César Domínguez González, para que en el plazo de tres (3) días francos le pague la suma de RD\$791,750.00, que le adeuda en cumplimiento del ordinal 2, artículo tercero del contrato de venta de fecha 26 de septiembre de 2001; que asimismo, por ese mismo acto le reiteraron “tal como se comunicó en fecha 13 de diciembre del 2002, que el certificado de título que avala el derecho de propiedad de dicho inmueble, se encuentra libre de litis, cargas y gravámenes y el mismo le será entregado al señor Augusto César Domínguez González, tan pronto se realice el pago correspondiente al monto adeudado; c) que en fecha 12 de marzo de 2004, mediante acto núm. 460/2004, instrumentado por el ministerial Leonardo A. Santana Santana, ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, los señores Leovilgildo Antonio Gómez Pratt y Clelia María Genao de Gómez intimaron a Augusto César Domínguez González, para que en el plazo de tres (3) días francos le paguen la suma de RD\$791,750.00, que le adeuda por incumplimiento del ordinal 2, artículo tercero del contrato de venta de fecha 26 de septiembre de 2001; que asimismo, por ese mismo acto le reiteraron “el acto núm. 705/2/2003, instrumentado por el ministerial Leonardo A. Santana Santana, en el cual se le se comunicaba que el certificado de título que avala el derecho de propiedad de dicho inmueble, se encuentra libre de litis, cargas y gravámenes; y el mismo le será entregado al señor Augusto César Domínguez González, tan pronto se realice el pago correspondiente al monto adeudado; d) que en fecha 23 de agosto de 2004, los señores Leovilgildo Antonio Gómez Pratt y Clelia María Genao de Gómez demandaron la rescisión del contrato, de conformidad con el acto 1699/2004, por lo que fue apoderada la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la cual rechazó la señalada demanda, lo que dio lugar a que dicha decisión fuera recurrida en apelación, sobre el cual la Corte a-quá dictó la sentencia objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que para fundamentar su decisión, en cuanto al aspecto que se examina, la Corte a-quá estimó y dio por establecido, tal como lo señala la parte recurrente, “que el ordinal tercero de la referida convención supedita el pago del restante cincuenta por ciento del precio total de la venta, a que los vendedores hagan entrega al comprador del certificado de título que ampara el derecho de propiedad del inmueble; que en tal sentido los ahora apelantes no han probado de cara al proceso, independientemente de lo expuesto en sus actos de intimación a pago, haber ellos dado cumplimiento a su propia obligación, procediendo a la entrega del documento que avala el inmueble objeto de la transacción entre las partes instanciadas” (sic);

Considerando, que conforme al numeral dos del artículo tercero del contrato de venta bajo firma privada suscrito entre las partes el 26 de septiembre de 2001, antes transcrito, fue estipulado que el cincuenta por ciento (50%) restante, del precio de venta, es decir, la suma de setecientos noventa y un mil setecientos cincuenta pesos (RD\$791,750.00), que la

Segunda Parte se comprometió a entregarle a la Primera Parte, tan pronto y en el mismo instante en que le fuere entregado por la Primera Parte el certificado de título que avala el derecho de propiedad sobre el inmueble objeto de la presente venta;

Considerando, que de lo anterior se colige que la obligación asumida por las partes era de ejecución simultánea, es decir, que tanto la entrega del certificado de título, como el pago de la suma restante del precio, debían hacerse al mismo tiempo, una especie de toma y daca, lo cual no se hizo en la especie; que al notificarle los vendedores los actos de intimación de pago y reiteración de que “el certificado de título que ampara el derecho de propiedad de dicho inmueble, se encuentra libre de litis, cargas y gravámenes y el mismo le será entregado al señor Augusto César Domínguez González, tan pronto se realice el pago correspondiente al monto adeudado”, estaban en la disposición de entregar el certificado de título, a cambio de que se le pagará la suma restante, acordada en el citado contrato de venta; por lo que la Corte a-quá, le dio al referido numeral 2 del artículo tercero una interpretación inapropiada y alejada de los términos claros y precisos del mismo, incurriendo de ese modo en el vicio de desnaturalización del referido artículo; que, en tales condiciones procede casar la sentencia impugnada por falta de base legal, sin necesidad de examinar los demás aspectos del primer medio ni los otros medios del recurso;

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 24 de julio de 2007, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo, y envía el asunto, ante la Cámara Civil de la Corte de Apelación de San Cristóbal en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena al recurrido, Augusto César Domínguez González, al pago de las costas, ordenando su distracción en provecho del Dr. Lionel V. Correa Tapounet, abogado de la parte recurrente, por 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 18 de marzo de 2008, años 166° 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