

## SENTENCIA DEL 14 DE OCTUBRE DE 2009, NÚM. 19

Sentencia impugnada: Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 6 de septiembre de 2006.  
Materia: Civil.  
Recurrente: Luciano Juan de Dios Castillo.  
Abogado: Lic. Ramón Arcadio Beltré.  
Recurrido: Jorge Ant. Quaquel Guerrero.

### CAMARA CIVIL

*Casa*

Audiencia pública del 14 de octubre 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 Luciano Juan de Dios Castillo, dominicano, mayor de edad, soltero, cédula de identidad y electoral núm. 001-0063905-3, domiciliado y residente en la calle 3 núm. 4, del sector de Villa Nueva, Villa Mella, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial Santo Domingo, el 6 de septiembre de 2006, 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;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 2 de noviembre de 2006, suscrito por el Licdo. Ramón Arcadio Beltré, abogado de la parte recurrente, en el cual se invocan los medios de casación que se indican más adelante;

Visto la Resolución núm. 549-2007 dictada el 26 de enero de 2007, por la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual declara el defecto de la parte recurrida Jorge Antonio Quaquel Guerrero, del recurso de casación de que se trata;

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;

Visto el auto dictado el 30 de septiembre 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 Eglys Margarita Esmurdoc 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;

La CORTE, en audiencia pública del 8 de agosto de 2007, estando presente los jueces Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Margarita A. Tavares y Ana Rosa Bergés Dreyfous, asistidos de la secretario 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: a) que con motivo de una demanda en ejecución de contratos, daños y perjuicios, incoada por Jorge A. Quaquel Guerrero contra Luciano Juan de Dios Castillo Domínguez, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, Segunda Sala, dictó el 28 de marzo de 2005, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Rechaza las conclusiones presentadas por la parte demandada señor Luciano Juan de Dios Castillo Domínguez; **Segundo:** En cuanto a la forma declara buena y válida la presente demanda en ejecución de contrato, daños y perjuicios, por ser regular y conforme al derecho; **Tercero:** En cuanto al fondo, acoge parcialmente, la demanda en ejecución de contrato, daños y perjuicios, incoada por el señor Jorge A. Quaquel Guerrero, contra el señor Luciano Juan de Dios Castillo Domínguez, quien actuó en el contrato intervenido en representación de los señores Lilian Rometica Castillo Domínguez, Libia Altagracia Castillo Domínguez, Luzmira Altagracia del Carmen Castillo Domínguez, Leovigildo Rafael Castillo Domínguez, Benítez Leodulfo Carlos Castillo Domínguez, y en consecuencia: a): Ordena la ejecución de contrato, de promesa de venta de fecha veintidós (22) del mes de junio del año dos mil cuatro (2004), suscrito por los señores Jorge A. Quaquel Guerrero y Luciano Juan de Dios Castillo Domínguez; b) Ordena al señor Jorge A. Quaquel Guerrero realizar el pago de la suma debida y fijada como precio de la venta en la persona del señor Luciano Juan de Dios Castillo Domínguez y en caso de negatividad ante la colecturía de impuestos internos correspondiente; c): Ordena la entrega del Solar identificado catastralmente con el número nueve (9) de la Manzana número treinta (30) del D. C., núm. 1 del Distrito Nacional, y sus mejoras consistente en una casa de bloques y madera techada con zinc, marcada con el número 82, de la calle Salcedo, del sector San Carlos, de esta ciudad, el cual tiene una extensión superficial de trescientos un (301) metros cuadrados, cuarenta y un (41) decímetros cuadrados, objeto de la promesa de venta, y del Certificado de Título núm. 91-2130 de fecha 21/5/1991; d): Ordena el desalojo inmediato del señor Luciano Juan de Dios Castillo Domínguez, así como de cualquier persona que se encuentre ocupando el inmueble que se describe a continuación: el Solar identificado catastralmente con el número nueve (9) de la manzana número treinta (30) del D. C., No. 1 del Distrito Nacional y sus mejoras consistentes en una casa de bloques y madera techada de zinc, marcada con el número 82, de la calle Salcedo, del sector San Carlos, de esta ciudad, el cual tiene una extensión superficial de trescientos un (301) metros cuadrados, cuarenta y un

(41) decímetros cuadrados; e): Condena a la parte demandada, señor Luciano Juan de Dios Castillo Domínguez, y a los señores que representa Lilian Rometica Castillo Domínguez, Libia Altagracia Castillo Domínguez, Luzmira Altagracia del Carmen Castillo Domínguez, Leovigildo Rafael Castillo Domínguez, Benítez Leodulfo Carlos Castillo Domínguez, al pago de trescientos mil pesos oro (RD\$300,000.00), por concepto de reparación de daños y perjuicios; f): Condena a la parte demandada, señor Luciano Juan de Dios Castillo Domínguez, y a los señores que representa Lilian Rometica Castillo Domínguez, Libia Altagracia Castillo Domínguez, Luzmila Altagracia del Carmen Castillo Domínguez, Leovigildo Rafael Castillo Domínguez, Benítez Leodulfo Carlos Castillo Domínguez, al pago de un astreinte de trescientos pesos oro (RD\$300.00), diario por cada día de retardo; g): Rechaza la solicitud de ejecución provisional y sin fianza de la presente sentencia; h): Condena a la parte demandada, señor Luciano Juan de Dios Castillo Domínguez, al pago de las costas, ordenando su distracción en provecho del Lic. Giovanni Federico Castro y Dr. Julio Alberico Hernández, abogados que afirman haberlas avanzado en su totalidad”; 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 presente recurso de apelación, interpuesto por el señor Luciano Juan de Dios Castillo Domínguez, contra la sentencia contenida en el expediente núm. 2004-550-1188, sentencia civil No. 698/05, de fecha 28 de octubre del 2005, dictada por la Segunda Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo; **Segundo:** En cuanto al fondo lo rechaza y en consecuencia: Confirma en todas sus partes la sentencia impugnada, por los motivos ut supra enunciados; **Tercero:** Condena a la parte recurrente señor Luciano Juan de Dios Castillo Domínguez, al pago de las costas, ordenando su distracción a favor y provecho de los Licdos. Giovanni Federico Castro y Julio Alberico Hernández, quienes hicieron la afirmación de rigor en el ámbito que consagra el artículo 133 del Código de Procedimiento Civil”;

Considerando, que la parte recurrente en su memorial de casación propone los siguientes medios: **“Primer Medio:** Falta de motivos. Desnaturalización de los hechos. Violación de los artículos de los artículos 141 y 142 del Código de Procedimiento Civil; **Segundo Medio:** Falta de base legal, violación del derecho de defensa, violación de la letra j) del inciso 2 del artículo 8 de la Constitución de la Republica; **Tercer Medio:** Mala aplicación del derecho. Errada interpretación de los artículos 1134, 1315 y 1610 del Código Civil. Omisión de las disposiciones de los artículo 1126, 1146, 1148, 1165, 1582, 1583, 1612, 1613, 1650 y 1654 del Código Civil Dominicano, y la Ley 596 sobre el Sistema de Ventas Condicionales de Inmuebles de fecha 8 de noviembre del 1941, G. O. 5665 en sus artículos No. 1, 2, 5, 11,12, 18 y 19 ”;

Considerando, que en el desarrollo de sus dos primeros medios de casación, los cuales se reúnen para su examen por convenir a la solución del caso, la parte recurrente expone en síntesis, que la Corte a-qua en el ordinal primero de la sentencia impugnada se limitaba a

declarar bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación, en el segundo ordinal confirma en cuanto al fondo la sentencia recurrida y en el tercero, a condenar a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, sin que para ello apoyara su fallo en motivos de hecho ni de derecho; que se observa que la Corte a-qua, ha fundado sus decisiones en las motivaciones de la sentencia de primer grado, sin embargo, con esas motivaciones dicho tribunal no prueba nada, sencillamente porque con las mismas se demuestra que la parte recurrida ha incurrido en las siguientes violaciones: no ha realizado el pago que por sentencia se le ordena, no ha realizado oferta real de pago; que la Corte a-qua ha apoyado su fallo en hechos y documentos que el recurrente desconoce y que no fueron sometidos al libre debate de las partes; que la Corte a-qua violó el derecho de defensa de la parte recurrente, sencillamente porque no le permitió conocer y debatir en un juicio publico, oral y contradictorio, los documentos que empleó la parte recurrida y sobre los cuales apoya su fallo;

Considerando, que la sentencia recurrida hace constar en cuanto a los hechos, lo siguiente: 1) que en lo que respecta al fondo del presente recurso de apelación esta Corte, luego de estudiar los documentos que reposan en el expediente y analizar los hechos expuestos por las partes, advierte que entre estas intervino un acto de promesa de venta mediante el cual el recurrente Luciano Juan de Dios Castillo Domínguez y Luzmira Altagracia del Carmen Castillo, hicieron una promesa de venta al señor Jorge A. Quaquel Guerrero del inmueble siguiente: El Solar identificado catastralmente con el número 9 de la Manzana núm. 30 del D. C. No. 1 del Distrito Nacional...”; 2) que en el referido acto de promesa de venta fue establecido la forma de pago siguiente: Artículo **Tercero:** El precio establecido y aceptado por las partes para realizar la venta definitiva es de Un Millón Trescientos Mil Pesos con 00/100 (RD\$1,300,000.00), los cuales serán cubiertos así: la suma de Doscientos Mil (RD\$200,000.00) al momento de firmar el presente documento por lo que la primera parte otorga formal recibo de descargo y finiquito legal; un segundo pago el día 22 del mes de julio del 2004, por la suma de Doscientos Mil Pesos (RD\$200,000.00) y un tercer y último pago al momento de la entrega del referido inmueble de Novecientos Mil Pesos (RD\$900,000.00), por lo que las partes disponen de un plazo de 3 meses a partir de la firma del presente contrato para formalizar la venta definitiva, plazo que se vence el día 22 de septiembre del 2004; 3) que mediante cheques núms. 222 y 224 de fecha 25 de junio del 2004, por el monto del RD\$200,000.00 y RD\$50,000.00, respectivamente, donde expresa que se pague a la orden de Luciano J. Castillo D., las referidas sumas; sin embargo dichos cheques fueron devueltos por el vendedor alegando para ello que no pertenecían a la cuenta del señor Jorge A. Quaquel Guerrero, y por lo que este no pudo cambiarlos, motivo por el cual este de manera unilateral rescindió la referida promesa de venta; sin embargo dicha situación no conlleva a la realización de manera extrajudicialmente de la rescisión unilateral del contrato de promesa de venta suscrito entre los instanciados; toda vez que la rescisión de un contrato no puede hacerse extrajudicialmente y de manera unilateral, sino mas bien debe demandarse

judicialmente la rescisión;

Considerando, que la Corte a-qua además de reproducir los hechos, antes señalados, transcribió los alegatos y las conclusiones de ambas partes, y se limitó a señalar, para rechazar el recurso de apelación del cual había sido apoderada, que “esta Corte estima pertinente confirmar la sentencia impugnada, toda vez que los argumentos en que fundamenta el recurrente dicho recurso no constituyen motivos valederos para revocar y modificar la referida sentencia, y es que al examinar la misma es posible apreciar que el juez a-quo hizo una correcta aplicación del derecho y una justa apreciación de los hechos, lo que nos conduce consecuentemente a adoptar en ese sentido sus argumentos básicos en los que fundamenta la demanda en ejecución de contrato, y reparación de daños y perjuicios”;

Considerando, que resulta evidente que el motivo precedentemente transcrito ha sido concebido en términos muy generales, ya que la Corte a-qua rechazó en su decisión el recurso de apelación y confirmó la sentencia apelada, sin suministrar una motivación apropiada y suficiente para fundamentar su fallo, ya que toda decisión judicial debe necesariamente bastarse a sí misma; que independientemente de la insuficiencia y/o ausencia de motivos que acusa de manera ostensible la sentencia impugnada en lo que respecta al fondo del asunto de que se trata, lo que determinó, como se indica precedentemente, la confirmación de la sentencia apelada, resulta absolutamente improcedente condenar en daños y perjuicio a una parte que no ha recibido el pago del precio acordado, y al no ponderar, consecuentemente, las disposiciones del artículo 1612 del Código Civil a cuyo tenor “No está obligado el vendedor a entregar la cosa si el comprador no da el precio, en el caso de no haberle concedido aquél un plazo para el pago”; ya que el pago de la primera cuota del precio hecho por cheques, estos fueron devueltos por el banco girado; así como que la interdependencia de las obligaciones recíprocas resultantes de un contrato sinalagmático que da el derecho a una de las partes de no ejecutar su obligación cuando la otra no ejecuta la suya, supone esencialmente obligaciones que derivan de un mismo contrato;

Considerando, que el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil exige, para la redacción de las sentencias, el cumplimiento de determinados requisitos considerados sustanciales, esto es, los fundamentos de hecho y de derecho que le sirven de sustentación a su dispositivo, así como las circunstancias que han dado origen al proceso; que es evidente que la sentencia impugnada no contiene una exposición completa de los hechos de la causa, adoleciendo, a su vez, de un razonamiento en derecho muy generalizado e impreciso, por lo que no ha sido posible verificar, si en la especie los elementos de hecho justificativos de la aplicación de la norma jurídica cuya violación se invoca, están presentes en el proceso, para poder determinar si la ley ha sido o no bien aplicada; que, en tales condiciones, la Suprema Corte de Justicia no puede ejercer su poder de control casacional, por lo cual se ha incurrido en la especie, tal como alega la parte recurrente, en los vicios de insuficiencia de motivos y falta de base legal; que, por lo tanto, la sentencia impugnada debe ser casada;

Considerando, que cuando la sentencia fuere casada por falta o insuficiencia de motivos o falta de base legal, las costas podrán ser compensadas.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial Santo Domingo, el 6 de septiembre de 2006, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo, y envía el asunto por ante la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, Primera Sala, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Compensa 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 14 de octubre de 2009, años 166° de la Independencia y 147° de la Restauración.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Eglis 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)