

---

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 14 de diciembre de 2012.

Materia: Civil.

Recurrente: Manuel Emilio Gómez Pina, C. por A.

Abogados: Dr. José Rafael Ariza Morillo y Lic. Gustavo J. Mena García.

Recurrida: Colonia Adelina, C. por A.

Abogado: Dr. Manuel Ramon Peña Conce.

*Jueza ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz.*

#### *EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA*

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Samuel Arias Arzeno y Napolen R. Estévez Lavandier, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **24 de julio de 2020**, año 177° de la Independencia y año 156° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Manuel Emilio Gómez Pina, C. por A., sociedad comercial organizada de conformidad con las leyes de la República, establecimiento ubicado en la avenida San Martín esquina Juan Pablo Pina, Distrito Nacional, debidamente representada por Manuel Emilio Gómez Pina, titular de la cédula de identidad y electoral n.º. 001-0067118-9, domiciliado y residente en esta ciudad, y Manuel Alberto Gómez, titular de la cédula de identidad y electoral n.º. 001-0088928-6, domiciliado y residente en el apartamento n.º. 402, edificio Nibaguama, ubicado en la avenida Neza de Caceres esquina, avenida Helios, sector Bella Vista, Distrito Nacional, quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales al Dr. José Rafael Ariza Morillo y el Lcdo. Gustavo J. Mena García, titulares de las cédulas de identidad y electoral n.º. 001-0771591-4 y 001-0094252-3, con estudio profesional abierto en la calle Manuel de Jesús Troncoso n.º. 3, edificio Jean Luis, apartamento 1-A, ensanche Piantini, Distrito Nacional.

En este proceso figura como parte recurrida Colonia Adelina, C. por A., entidad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República, con su domicilio social establecido en la sección Aletrn, La Romana, Distrito Nacional, debidamente representada por su presidente Publio A. Neza Silfa, titular de la cédula de identidad y electoral n.º. 026-0069243-4, domiciliado y residente en la calle Eduardo Vicioso n.º. 68, apartamento 6-A, sector Bella Vista, Distrito Nacional, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Dr. Manuel Ramon Peña Conce, titular de la cédula de identidad y electoral n.º. 001-0210825-5, con su estudio profesional abierto en la calle Manuel Rodríguez Objiso n.º. 2, edificio Recsa I, apartamento 102, Gazcue, Distrito Nacional.

Contra la sentencia n.º. 1006-2012, dictada en fecha 14 de diciembre de 2012, por la Segunda Sala de

la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación contra la sentencia civil No. 01066/11, relativa al expediente No. 035-10-00534, dictada en fecha 15 de noviembre del año 2011, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, interpuesto por la entidad COLONIA ADELINA, C. POR A. mediante acto No. 2737/11 de fecha 09 de diciembre del 2011, del ministerial Edward Ramn Rosario Batista, ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional. **SEGUNDO:** ACOGE en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto por la entidad Colonia Adelina, C. por A., y en consecuencia REVOCA la sentencia recurrida, RECHAZA, tanto la demanda principal en resolución de contrato y reparación de daños y perjuicios, interpuesta por la entidad Colonia Adelina, C. por A., mediante acto No. 482/2010 de fecha 28 de abril del 2010, del ministerial Angel Lima Guzmán, ordinario de la Octava Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, como la demanda reconventional en resolución de contrato, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios, intentada por la entidad Manuel Emilio Gmez Pin, C. por A., y el señor Manuel Alberto Gmez Ramírez, mediante acto No. 299/2010 de fecha 30 de junio del año 2010, del ministerial Sandy Miguel Santana Villar, ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en (sic) por los motivos expuestos

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan: a) el memorial de casación depositado en fecha 4 de marzo de 2013, mediante el cual la parte recurrente invoca el medio de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 25 de marzo de 2013, en donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora adjunta, Casilda B Jez Acosta, de fecha 30 de julio de 2013, en donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

(B) Esta Sala en fecha 12 de febrero de 2014 celebró audiencia para conocer del presente recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la audiencia solo compareció la parte recurrida, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

(C) Los Magistrados Blas Rafael Fernández Gmez y Justiniano Montero Monterono figuran en la presente decisión el primero por encontrarse de licencia al momento de la deliberación y fallo y el segundo por figurar en la decisión impugnada.

LA SALA DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Manuel Emilio Gmez Pin, C. por A. y, como parte recurrida Colonia Adelina, C. por A. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que a ella se refieren, es posible establecer lo siguiente: **a)** en fecha 12 de julio de 2008 Colonia Adelina, C. por A. vendió a Manuel Emilio Gmez Pin, C. por A., dos porciones de terrenos de 19 y 131 hectáreas, dentro de las parcelas n.ºs. 523 y 522, en los límites de los Distritos Catastrales n.ºs. 2/1 y 2/10, municipio El Seibo, por la suma de RD\$18,000,000.00; **b)** ante el alegado incumplimiento derivado de la falta de pago del precio, la vendedora demandó en resolución de contrato y reparación de daños y perjuicios a la compradora, y a su vez, esta última demandó reconventionalmente las mismas pretensiones además de requerir la devolución del monto inicial pagado a la vendedora, aduciendo no haber cumplido con el pago restante del precio en el tiempo acordado porque le fue notificada una oposición a pago por parte de un tercero que adució tener derecho a una comisión en dicho contrato, además de que fue trabada por ante Central Romana Corporation una oposición a que se transfiriera el código de propietario de

los indicados terrenos a nombre del comprador; c) de las demandas resultó apoderada la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la cual mediante sentencia n.º 01066/11, dictada en fecha 15 de noviembre de 2011, rechazó la demanda principal incoada por la vendedora y acogió la demanda reconvenzional presentada por la compradora, ordenando principalmente, la resolución del contrato, la restitución del inicial pagado y el abono de sumas indemnizatorias; d) el fallo fue objeto de apelación por la sucumbiente, la vendedora Colonia Adelina, C. por A., decidiendo la alzada revocar la decisión del primer juez y disponer, contrario imperio, el rechazo de ambas demandas por los motivos expuestos en el fallo ahora impugnado en casación.

En sum memorial de casación, la parte recurrente invoca los siguientes medios: **primero:** falta de motivos, contradicción entre los motivos y los hechos de la causa; **segundo:** desnaturalización de los hechos; **tercero:** falta de motivos.

En el desarrollo del primer medio de casación la parte recurrente aduce que la alzada incurrió en contradicción de motivos pues indican el considerando 12 que la hoy recurrente, Manuel Emilio Gómez Pín, C. por A., incumplió las obligaciones del contrato, y sin embargo, hizo constar en los considerandos n.ºs. 20 al 23, que en razón de la oposición que les fue notificada, se encontraban en la imposibilidad jurídica de cumplir con las obligaciones so pena de comprometer su responsabilidad ante un reclamante de una supuesta obligación colateral.

En su defensa, la recurrida sostiene que no existe ninguna contradicción de motivos en la sentencia impugnada pues la alzada se limitó a realizar una exposición de los hechos y a establecer el incumplimiento de la obligación y más adelante indicó que dicho incumplimiento se debió a la oposición hecha por un reclamante.

Hay contradicción de motivos en una sentencia cuando estos son de tal naturaleza que al anularse retrocederá procamente entre sí, la dejan sin motivación suficiente sobre el aspecto esencial debatido, o cuando la contradicción que exista entre sus motivos y el dispositivo los hagan inconciliables.

El examen de la decisión impugnada pone de manifiesto que la alzada indicó que ciertamente correspondió a Manuel Emilio Gómez Pín, C. por A. y Manuel Alberto Gómez (comprador y fiador, respectivamente) entregar la suma de RD\$5,000,000.00 en el plazo de 90 días posteriores a la suscripción del contrato además de entregar un apartamento como dación en pago. Además, consideró que una vez evaluadas las pruebas aportadas, se advirtió la existencia de un acto de oposición notificado a la parte compradora por parte de un tercero alegadamente acreedor de Colonia Adelina, C. por A. (vendedora), por lo que, ante la existencia de una oposición, el comprador tenía legalmente la obligación de abstenerse de realizar pagos en relación a las sumas objeto de la oposición, por lo que no podía imputársele haber incurrido en falta y menos aun reclamarle determinar la validez de dicha oposición.

Por lo expuesto, queda en evidencia que la alzada, lejos de incurrir en el vicio denunciado, en primer orden indicó cuáles eran las obligaciones del comprador hoy recurrente y posteriormente concluyó, al examinar todas las pruebas aportadas, que se justificaba legalmente el incumplimiento en el pago por parte del comprador, lo cual impidió retenerle una falta.

Además, es propicio indicar que tales comprobaciones y conclusiones de la corte, lejos de perjudicar al hoy recurrente, revelan la justificación de su incumplimiento, no pudiendo en consecuencia, invocar aspectos de la sentencia impugnada que no le causan agravio, siendo procedente desestimar el medio analizado.

En un aspecto del segundo medio de casación la parte recurrente sostiene que el juez de primer grado desnaturalizó los hechos del caso pues indicó que la hoy recurrida cumplió con las cláusulas 1 y 2 del

contrato ya que la recurrida se comportó de manera irresponsable, negligente e indiferente en la ejecución de las obligaciones.

Los aspectos indicados por la parte recurrente en el aspecto analizado se refieren a aspectos de la sentencia dictada por el juez de primer grado. La jurisprudencia de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha juzgado que ser considerado como nuevo un medio siempre que no haya sido objeto de conclusiones regulares ante los jueces de la apelación, de ahí que los argumentos ahora examinados no fueron planteados ante la corte por lo que devienen en nuevos ante esta Corte de Casación y deben ser declarados inadmisibles.

En el tercer medio de casación la parte recurrente sostiene que la decisión no pondera ni motiva sobre el inventario de documentos que este depositó en fecha 28 de febrero de 2012. Además, según aduce, la alzada inobserva el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil pues no solo no examina sus pruebas, sino que estableció que: *No consta en el expediente el contrato ni ningún acto que indique las actuaciones judiciales a que se refiere.*

Sobre este medio concluye la recurrida solicitando que sea desestimado por cuanto la recurrente no plantea ningún aspecto preciso.

Conforme se destila del contenido del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, la sentencia debe contener los fundamentos, o lo que es lo mismo, los motivos en los que el tribunal funda su decisión. En ese sentido, por motivación se entiende que es aquella en la que el tribunal expresa de manera clara y ordenada las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia, o en otros términos, en la que el juez o los jueces explican las razones jurídicas válidas e idóneas para justificar una decisión.

El examen del fallo impugnado deja en evidencia que la alzada analizó las pruebas aportadas por la parte apelante Colonia Adelina, C. por A., depositadas mediante inventarios de fechas 27 de abril de 2012, 30 de agosto de 2012 y 14 de diciembre de 2012 y, después de puntualizar lo que se deduce de estas, indicó que si bien la vendedora alegó haber suscrito en fecha 8 de octubre de 2008 un contrato en el cual la compradora se comprometió a asumir el pago de la deuda a la persona oponente para dejar sin efecto las demandas en levantamiento de oposición, lo cierto es que, según indicó la alzada, ni el referido contrato ni las actuaciones judiciales a las que se refiere, fueron depositadas como prueba por lo que carece de valor su argumento de que tienen interés en concluir la negociación.

De lo expuesto queda en evidencia que la corte *a quo* cumplió con su deber de motivación en lo que respecta al argumento conclusivo ahora impugnado por cuanto fue el resultado lógico del escrutinio realizado a las pruebas aportadas, lo cual es una motivación suficiente y coherente.

En lo que se refiere al alegado inventario de documentos de fecha 28 de febrero de 2012, esta Corte de Casación advierte que ni consta descrito en el fallo impugnado ni tampoco fue aportado a este plenario el inventario recibido o la certificación emitida al efecto en que se advierte su depósito y se deduzca que no fue valorado por la corte *a quo*, no siendo suficiente que transcriba el recurrente, en su memorial de casación, los alegados documentos presentados a la corte en dicho inventario. En vista de lo anterior, la parte recurrente no ha colocado a esta Primera Sala en condiciones de determinar la veracidad del argumento ahora ponderado por lo que el medio examinado debe ser desestimado.

Finalmente, en el primer aspecto del segundo medio, analizado en último lugar por así convenir a la solución que será adoptada, la parte recurrente invoca que la alzada desnaturalizó los hechos de la causa por cuanto fundamentó el rechazo de la demanda reconvenzional indicando que la vendedora no había levantado la oposición de pago ni había traspasado el código de propiedad ante Central Romana Corporation, y que dicha obligación no fue pactada de manera contractual, sin embargo, lo cierto es que en

cualquier negociaci3n de venta de inmueble, como el caso, las garant 3as del vendedor coexisten.

En su defensa la recurrida sostiene que la alzada verific3 el contrato de venta condicional suscrito entre las partes, advirti3ndo que el traspaso del cdigo no era una condici3n para pagar, limit3ndose la alzada a respetar la voluntad de los contratantes.

Para responder sobre el aspecto examinado es importante indicar que esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha juzgado que: *El contrato se convierte en un acto de previsi3n que no solo tiene el alcance de lo que las partes libremente negociaron desde el punto de vista de las obligaciones y del punto de vista econ3mico, sino que sirve como elemento para que las mismas prevean las consecuencias y secuelas de sus obligaciones frente a las posibilidades razonablemente previsibles en el contexto contractual, por lo que las mismas pactan los asuntos m3s previsibles para el contexto de la actividad contractual a realizar.*

En la especie, la alzada revoc3 la sentencia de primer grado y rechaz3 las pretensiones originarias del comprador tendientes a obtener la resoluci3n del contrato, montos indemnizatorios y la suma pagada de inicial, en el entendido de que no estaba contemplado en el contrato que al vendedor le correspondiese diligenciar el levantamiento de una oposici3n trabada por un tercero respecto del pago del precio y de la transferencia del cdigo de propiedad de los terrenos.

As 3 las cosas, al estilarse que el contrato solo contempla los asuntos m3s previsibles de una actividad consensuada, ante la aparici3n de un oponente a que el comprador se desapodere de los bienes que posee del vendedor, como en la especie, es m3s que razonable y deducible del contexto contractual, que sea al comprador a quien corresponda diligenciar su levantamiento, en tanto que es este 3timo que tiene una diferencia con ese tercero oponente que aduce tener una comisi3n sobre el precio de la venta, lo cual no incumbe al comprador y le limita de cumplir sus obligaciones, no correspondi3ndole diligenciar que sea solucionado lo que se pretende en la oposici3n.

En ese tenor, no es suficiente desestimar la demanda reconvenzional en ejecuci3n indicando que no estaba previsto en el contrato dicha obligaci3n a cargo del comprador, ya que la oposici3n del tercero sobrevino en fecha posterior a la contrataci3n y esto, en efecto, a juicio de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, deviene como una consecuencia de las obligaciones puestas a cargo del vendedor, en tanto que su comprador estaba impedido de cumplir sus obligaciones hasta que se decidiera sobre la referida oposici3n, lo cual, 3nicamente pod 3a ser resuelto entre las partes en conflicto, d 3gase al oponente y el vendedor respecto de quien se trab3 la oposici3n. Por lo expuesto, la sentencia impugnada debe ser casada, 3nicamente en lo que respecta a la demanda reconvenzional en resoluci3n de contrato, devoluci3n de dinero y reparaci3n de da3os y perjuicios que ha incoado la parte recurrente, rechaz3ndose en todos los dem3s aspectos el presente recurso de casaci3n, conforme constar 3 en el dispositivo.

Las costas procesales pueden ser compensadas si los litigantes sucumbieren respectivamente en algunos puntos, por aplicaci3n combinada de los art 3culos 131 del Cdigo de Procedimiento Civil y 65 de la Ley n3m. 3726-53, sobre Procedimiento de Casaci3n, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley n3m. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008; 141 del Cdigo de Procedimiento Civil.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicaci3n de las disposiciones establecidas en la Constituci3n de la Rep3blica, la Ley n3m. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley n3m. 156-97, del 10 de julio de 1997; los art 3culos 1, 2, 65 y 70 de la Ley n3m. 3726-53, sobre Procedimiento de Casaci3n, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley n3m. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008; 141 del Cdigo de Procedimiento Civil:

## FALLA

**PRIMERO:** CASA la sentencia n.º 1006-2012, dictada en fecha 14 de diciembre de 2012, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, únicamente en lo que respecta a la demanda reconvenzional en resolución de contrato, devolución de dinero y reparación de daños y perjuicios incoada por Manuel Emilio Gómez Pín, C. por A. contra Colonia Adelina, C. por A., en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia y, para hacer derecho, las envía por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones.

**SEGUNDO:** RECHAZA en los demás aspectos el recurso de casación por los motivos dados.

**TERCERO:** COMPENSA las costas.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Samuel Arias Arzeno y Napolen R. Estévez Lavandier. César José García Lucas. Secretario General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretario General, que certifico.