

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelacin de La Vega, del 12 de agosto de 2010.

Materia: Civil.

Recurrente: Juan José Gil.

Abogado: Lic. Narciso Fernández Puntiel.

Recurrido: Alejandro Antn Espinal.

Abogado: Lic. Jhonatan Espinal Rodríguez.

*Juez ponente: Mag. Justiniano Montero Montero.*

#### *EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA*

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casacin en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napolen 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**, ao 177  de la Independencia y ao 156  de la Restauracin, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casacin interpuesto por Juan José Gil, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 047-01338267-5, domiciliado y residente en la calle Basilio Gil núm. 3, del barrio San Antonio, provincia La Vega, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. Narciso Fernández Puntiel, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0030825- 3, con estudio profesional en la calle Coln núm. 35-A, segundo nivel, La Vega.

En este proceso figura como parte recurrida Alejandro Antn Espinal, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0009128-5, domiciliado y residente en la avenida Presidente Antonio Guzmán Fernández No. 9-B, provincia La Vega, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. Jhonatan Espinal Rodríguez, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 047- 0128085-3, con estudio profesional abierto en la avenida presidente Antonio Guzmán Fernández, edificio Royal Palace, segundo nivel, *suite* 205, provincia La Vega, y domicilio *ad hoc* en la calle Doctor Pieiro núm. 203, apartamento 101, Ciudad Universitaria, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 140/10, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelacin del Departamento Judicial de La Vega, en fecha 12 de agosto de 2010, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** Declara regular y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelacin interpuesto en contra la sentencia civil No. 1052 de fecha veintids (22) de julio del ao 2009, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega; **SEGUNDO:** En cuanto fondo, rechaza el recurso por las razones expuestas y en consecuencia procede a confirmar en todas sus partes la sentencia civil No. 1052 de fecha veintids (22) de julio del ao 2009; **TERCERO:** Condena a la parte apelante seores JOS   AUGUSTO VALENTÍN Y JUAN JOS   GIL MOREL, al

pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción en provecho del Lic. ALEJANDRO ANTON ESPINAL, quien afirma haberlas avanzando en todas sus partes.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

En el expediente constan: 1) el memorial de casación de fecha 26 de noviembre de 2010, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; 2) el memorial de defensa depositado en fecha 23 de diciembre de 2010, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y 3) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda B. Jéz Acosta, de fecha 31 de mayo de 2011, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

Esta Sala, en fecha 10 de enero de 2018, celebró audiencia para conocer del indicado 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 indicada audiencia no comparecieron las partes, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

Los magistrados Pilar Jiménez Ortiz y Blas Rafael Fernández Gómez, no suscriben la presente decisión por encontrarse la primera de vacaciones y el segundo de licencia.

### **LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:**

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Juan José Gil, y como parte recurrida Alejandro Antón Espinal. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: **a)** en fecha 16 de julio de 2007, fue suscrito un contrato de promesa de venta entre el señor Gilberto Alejandro Antón Espinal y los señores José Augusto Valentín y Juan José Gil Morel, mediante el cual estos últimos se comprometieron a comprar la casa de madera y techada de zinc dentro del solar No. 12 de la manzana 187, D. C. No. 1 del municipio de La Vega, en un plazo de 40 días contado a partir de la firma del contrato; **b)** los señores José Augusto Valentín y Juan José Gil Morel, demandaron a Gilberto Alejandro Antón Espinal, en ejecución de contrato y daños y perjuicios, este último a su vez demandó en resolución de contrato y reparación de daños y perjuicios, contra Augusto Valentín y Juan José Gil, decidiendo la Cámara Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega, rechazar la demanda en ejecución de contrato y acoger la demanda en resolución de contrato; **c)** contra dicho fallo José Augusto Valentín y Juan José Gil interpusieron formal recurso de apelación, decidiendo el tribunal de alzada rechazar el recurso y confirmar la sentencia apelada, mediante sentencia número 140/10 de fecha 12 de agosto de 2010, ahora impugnada en casación.

En su memorial de casación, la parte recurrente, invoca los siguientes medios: **primero:** violación de los artículos 1582, 1583, 1584 del Código Civil dominicano; **segundo:** desnaturalización de los Hechos; **tercero:** falta de motivación; **cuarto:** violación a la sentencia emitida por la Suprema Corte de Justicia en fecha 12 del mes de abril del año 1978, B. J. No. 8, P. Ú. 319, sobre la reapertura de debate.

En el desarrollo del primer medio de casación, la parte recurrente se limita a transcribir los textos legales que supuestamente fueron violados por la corte *a qua*, a saber, los artículos 1582, 1583 y 1584 del Código Civil, desconociendo que para cumplir con el voto de la ley no basta indicar en el memorial de casación la violación de un principio jurídico o de un texto legal, sino que es preciso que se señalen las razones por las cuales la sentencia impugnada ha desconocido la norma legal invocada o el principio señalado, además, debe consignar en qué parte de la sentencia ha ocurrido tal violación a la ley, lo cual no sucede en la especie; que en ese orden, la parte recurrente debe articular un razonamiento jurídico atendible, que permita determinar a la Suprema Corte de Justicia si en la especie ha habido o no violación a la ley, por lo que el medio examinado debe ser declarado inadmisibles por imponderables.

La parte recurrente alega en su segundo y tercer medios de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, en esencia, lo siguiente: a) que la corte *a qua* desnaturalizó los hechos, ya que si se analiza el acto n.º 826-2007, contenido de demanda en ejecución de contrato de promesa de venta, se ve claro que los futuros compradores por todos los medios trataron de que dicho contrato se ejecutara y se le hizo imposible, pero la culpa y la falta fue del vendedor, y de los actos n.ºs. 058-2008 y 112-2008, sobre demanda en declaratoria en el tiempo, se verifica que el contrato de que se trata no se ha cumplido por culpa del señor Alejandro Antón Espinal, en razón de que el solar objeto de la venta no se encuentra en manos del futuro vendedor sino de un tercero; b) el tribunal *a qua* solo se limita en su decisión a enumerar los medios de pruebas, pero sin analizar los mismos para que dicha decisión sea lo suficientemente fundamentada.

La parte recurrida se defiende de los medios antes indicados alegando que en el contrato de promesa de venta de inmueble, se estableció un plazo de 40 días y una vez cumplido dicho plazo, el contrato estaba rescindido y resuelto *ipso facto*; que al momento de realizarse el acuerdo, las partes conocían muy bien que ese inmueble no era registrado, ya que este hecho no solo fue un elemento importante en la negociación anterior a la firma de la promesa de venta, sino que estos eran parte importante en el proceso de saneamiento catastral litigioso que se llevó a cabo ante la jurisdicción inmobiliaria.

Sobre los medios analizados, la corte *a qua* estableció lo siguiente: "(...) que del análisis del contrato, se puede advertir que las partes establecieron un periodo de validez del contrato al determinar que los compromisos u obligaciones recíprocas, solo eran eficaces entre las partes por 40 días, dentro de los cuales el comprador le entregó al vendedor la cantidad CUATROCIENTOS SESENTA MIL PESOS (RD\$460,000.00), para la ratificación de la venta, cantidad determinada al momento del acuerdo; que también se determinó que la vigencia del acuerdo era por 40 días, por lo que transcurrido el plazo el vínculo jurídico automáticamente dejaba de existir entre las partes y operó de pleno derecho; que por su parte los recurrentes invocan, que en múltiples ocasiones han hecho varios ofrecimientos de pagar la suma acordada, pero se comprueba tal y como así lo afirmó el juez *a quo* que en el expediente no existe constancia de esas actuaciones procesales, diligencias que no se pueden presumir y que solo se determinan cuando se cumplen con las formalidades que prescriben las disposiciones del Código de Procedimiento Civil, que el artículo No. 812 prescribe: "Toda acta de ofrecimiento de pago designar el objeto ofrecido, de modo que no se pueda sustituir con otro; y si se hace en especie, contener la enumeración y la cualidad de estas"; el artículo 813 dispone: "En dicha acta se mencionará la respuesta, la no admisión o la aceptación del acreedor, y si ha firmado, rehusado o declarado no poder hacerlo"; Artículo 814: "En caso de que el acreedor rehusare lo ofrecido, podrá el deudor, para librarse, consignar la suma o la cosa ofrecida, con observancia de las formalidades prescritas por el artículo 1259 del Código Civil (...)".

Continúa la alzada expresando: "Que conforme a lo dispuesto por el artículo 1315 del Código Civil Dominicano: "El que reclama la ejecución de una obligación debe probarla recíprocamente, el que pretende estar libre, debe justificar el pago o el hecho que ha producido la extinción de su obligación"; que conforme a la combinación de los artículos 1134 y 1135 del citado Código "Las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de Ley para aquellas que lo han hecho y obligan, no solo a lo que se expresa en ella, sino también a todas las consecuencias que la equidad, el uso o la Ley dan a la obligación según su naturaleza; que como se expresó más arriba, si bien es cierto que los recurrentes han alegado que realizaron ofertas de pago en innumerables ocasiones sin tener éxito en llegar a acuerdo con la recurrida, no menos verdadero es, que no hay depositado documento alguno por el cual esta Corte pueda colegir que el mismo se realizó en la fecha acordada en la promesa de venta, pero mucho menos después".

Ha sido criterio constante de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casacin, que la desnaturalizacin de los hechos en que pudieren incurrir los jueces del fondo supone que a los hechos establecidos como ciertos no se le ha dado su verdadero sentido y alcance inherente a su propia naturaleza.

En la especie, el estudio del fallo impugnado revela que para confirmar la sentencia de primer grado que acogió la demanda en resolucin de contrato de promesa de venta por incumplimiento contractual, al no adquirir el comprador el inmueble objeto de la promesa de venta en el tiempo estipulado, la corte *a qua* se fundamentó en los siguientes elementos probatorios: 1.- sentencia n.ºm. 283 de fecha 17 de febrero de 2003, en la que se estableció que Gilberto Alejandro Antn Espinal, es propietario del inmueble objeto del contrato de promesa de venta, y que por decisin n.ºm. 49 de fecha 14 de junio de la Segunda Sala del Tribunal de Jurisdiccin Original de La Vega, se ordenó al Registrador de Títulos, el registro de publicidad de dicha propiedad a nombre del recurrido; 2.- el contrato de promesa de venta de inmueble de fecha 16 de julio de 2007, suscrito entre las partes instanciadas y objeto de la presente controversia.

De la ponderacin de los indicados medios de prueba la corte *a qua* comprobó, tal y como fue establecido por el tribunal de primer grado, que las partes estipularon en el contrato de promesa de venta un plazo de 40 días para que el actual recurrente adquiriera de manera definitiva y contra entrega del precio pactado, a saber, la suma de RD\$460,000.00, el inmueble objeto de promesa de venta, y que al momento de la interposicin de las demandas el actual recurrente no había cumplido con lo pactado de adquirir el inmueble en el plazo acordado.

Una vez el demandante primigenio, actual recurrido, aportó las pruebas en fundamento de su demanda, las cuales fueron debidamente ponderadas por la corte *a qua*, el actual recurrente, debió aportar la prueba de haber realizado las ofertas reales de pago que alega, lo que no hizo según fue establecido por la jurisdiccin de alzada, la cual actuó correctamente al rechazar dicho argumento, en aplicacin de lo dispuesto en el artículo 1315 del Código Civil, sustentada en que el recurrente no había depositado documento que le permitiera comprobar los ofrecimientos de pago invocados, en tal sentido, la corte *a qua* al fallar en la forma en que lo hizo, realizó una correcta aplicacin de la ley y el derecho, sin incurrir en desnaturalizacin alguna, razón por la cual el aspecto examinado carece de fundamento y debe ser desestimado.

En cuanto al alegato de la parte recurrente de que la corte *a qua* incurrió en falta de motivacin al limitarse en su decisin a enumerar los medios de pruebas, sin analizarlos, el examen de la decisin impugnada revela que los jueces de la alzada haciendo uso del poder soberano de que están investidos en la valoracin y depuracin de la prueba, ponderaron de forma particular y con el debido rigor procesal, los elementos probatorios sometidos a su consideracin y que entendieron relevantes para la suerte del litigio, a los cuales les otorgaron su verdadero sentido y alcance, ofreciendo además la alzada motivos suficientes, pertinentes y congruentes que justifican satisfactoriamente el fallo adoptado, lo que evidencia que dicha alzada no incurrió en la alegada falta de motivos como erróneamente denuncia el recurrente, por lo que procede rechazar el aspecto analizado y con ello el segundo y tercer medios de casacin.

En el desarrollo de su cuarto y último medio de casacin, la parte recurrente alega, en suma, violacin a la sentencia emitida por la Suprema Corte de Justicia en fecha 12 del mes de abril del año 1978, B. J. No. 8, pág. 319, sobre reapertura de debates, en vista de que el tribunal *a quo* acogió una reapertura de debates realizada por la parte demandada después de 6 días de cerrados los debates, sin explicar dicho tribunal las razones por las cuales acogió dicha reapertura y la corte *a qua* no tomó en cuenta esa situacin ni tampoco la motivó.

La parte recurrida se defiende del medio citado alegando que la reapertura de debates dispuesta por el

tribunal *a quo* era procedente, en virtud de que el acto de avenir contenía graves errores en la fecha la audiencia y para no violentar el legítimo derecho de defensa procedió a ordenar la reapertura de debates, por lo que no hubo ninguna violación ni irregularidad por parte del tribunal al ordenar dicha medida.

De la documentación depositada en el expediente formado con motivo del presente recurso de casación, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, ha podido constatar que la alegada reapertura de debates fue ordenada por el tribunal de primer grado mediante sentencia número 909 de fecha 17 de junio de 2008, la cual no fue recurrida en apelación, pues el fallo apelado ante la alzada lo fue la sentencia número 1052 de fecha 22 de julio de 2009, emitida por la Cámara Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega, en ese sentido, la corte *a qua* no podía referirse a la decisión que ordena la reapertura por no ser esta el objeto de su apoderamiento, por lo que el medio examinado debe ser desestimado por improcedente e infundado.

Finalmente, las circunstancias expuestas precedentemente y los motivos que sirven de soporte a la sentencia impugnada ponen de relieve que la corte *a qua* no incurrió en los vicios denunciados por la parte recurrente en su memorial de casación, sino que, por el contrario, dicha corte realizó una correcta apreciación de los hechos y una justa aplicación del derecho, razón por la cual procede rechazar el presente recurso de casación.

Al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento, en consecuencia, procede condenar a la parte recurrente al pago de dichas costas.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República, los artículos 1, 4, 5, 6, 7, 9, 10, y 65 de la Ley número 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley número 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008, y los artículos 1315 del Código Civil y 141 del Código de Procedimiento Civil.

#### **FALLA:**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por el señor Juan José Gil, contra la sentencia civil número 140/10, de fecha 12 de agosto de 2010, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, por los motivos antes expuestos.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente Juan José Gil, al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Lcdo. Jhonatan Espinal Rodríguez, abogado del recurrido, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Justiniano Montero Montero, 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.