

SENTENCIA DEL 26 DE AGOSTO DE 2020, NÚM. 218

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santiago, del 13 de noviembre de 2015.

Materia: Civil.

Recurrente: María Esperanza Álvarez.

Abogados: Licdos. Marcelo Rafael Peralta Rozón y Antinoe Vásquez Capellán.

Recurrido: Martín de Jesús Grullón Herrera.

Abogado: Lic. Pedro Rafael Peña Pérez.

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, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón 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 26 de agosto de 2020, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por María Esperanza Álvarez, sociedad titular de la cédula de identidad y electoral núm. 053-0019649-9, domiciliada y residente en la provincia Santiago de los Caballeros; quien tiene como abogados apoderado especial, a los Lcdos. Marcelo Rafael Peralta Rozón y Antinoe Vásquez Capellán, con estudio profesional abierto en común en la calle Mella núm. 62, esquina General Cabrera 3ra. planta, provincia Santiago de los Caballeros, y domicilio ad-hoc en la avenida Dr. Delgado casi esquina Independencia, 2do. nivel, sector de Gazcue, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Martín de Jesús Grullón Herrera, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0238277-1, domiciliado y residente en Estado de New York, Estados Unidos de Norteamérica, y accidentalmente en la calle F, casa núm. 8, sector Hoya del Caimito; quien tiene como abogado apoderado especial, al Lcdo. Pedro Rafael Peña Pérez, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0183894-8, con estudio profesional abierto en la calle Sánchez, edificio núm. 45, módulo PB-2, de la ciudad Santiago de los Caballeros, y ad hoc en la calle Frank Félix Miranda núm. 30, segunda planta, ensanche Naco, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 00455/2015, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, en fecha 13 de noviembre de 2015, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: DECLARA, en cuanto a la forma, regular y válido el recurso apelación interpuesto por la señora MARIA ESPERANZA ALVAREZ, contra la sentencia civil No.2008-2013, dictada en fecha Dieciocho (18), del mes de Octubre del año Dos Mil Trece (2013), por la Tercera Sala de la

Cámara Civil y Comercial, del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, sobre demanda en cobro de pesos; en contra del señor MARTIN DE JESUS GRULLON HERRERA, por circunscribirse a las normas procesales vigentes. SEGUNDO: En cuanto al fondo, RECHAZA, el recurso de apelación, en consecuencia CONFIRMA la sentencia recurrida, en todos sus aspectos, por los motivos expuestos en la presente decisión. TERCERO: CONDENA, la parte recurrente señora MARIA ESPERANZA ALVAREZ, al pago las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del LICENCIADO PEDRO RAFAEL PEÑA PEREZ, quien afirma estarlas avanzando en su totalidad.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan: a) el memorial depositado en fecha 11 de febrero de 2016, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 26 de febrero de 2016, por la parte recurrida, donde invoca sus medios de defensa; c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 8 de junio de 2016, donde deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

(B) En fecha 14 de diciembre de 2016 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 compareció solo la parte recurrida, quedando el asunto en fallo reservado.

(C) El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por encontrarse de licencia al momento de su deliberación y fallo.

LA SALA DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figuran como recurrentes, María Esperanza Álvarez, y recurrida Martín de Jesús Grullón Herrera; litigio que se originó en ocasión de una demanda en cobro de pesos y daños y perjuicios interpuesta por el actual recurrido contra la recurrente, que fue acogida por el tribunal de primer grado, según sentencia núm. 2008-2013, de fecha 18 de octubre de 2013, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, que condenó a la demandada original a pagar al demandante la suma de RD\$2,800,000.00, por concepto de precio de pago del inmueble, más RD\$5,000.00, diarios por cada día de retraso en el pago, a título de penalidad concertada; posteriormente la sucumbiente interpuso un recurso de apelación, decidiendo la alzada rechazarlo para confirmar la decisión apelada, mediante la sentencia objeto del presente recurso de casación.

En su memorial de casación la parte recurrente invoca los siguientes medios: Primero: Falta de base legal, violación del artículo 1599 y 2269 del Código Civil. Segundo: Desnaturalización de los hechos.

En sus dos medios de casación, analizados conjuntamente por estar estrechamente vinculados, la parte recurrente plantea, que la corte a qua estableció que tanto en primera instancia como en dicha sede no probó haber cumplido legalmente con la obligación de pago de la deuda en virtud de las disposiciones del artículo 1247 del Código Civil, que establece que todo deudor debe pagar a su acreedor el precio convenido, sin embargo, esto será así cuando el vendedor sea

el dueño de la cosa prometida en venta, y en el caso concurrente se ha demostrado que en su condición de compradora fue estafada, toda vez que el inmueble objeto de la promesa de venta de fecha 30 de marzo de 2009, consistente en el solar núm. I-SUB-74, de la manzana 1970, del distrito catastral No. 1, según el contrato con una extensión superficial de 253.29 m² y de construcción 283.00 m², en realidad ocupa 743.57 m², conforme un levantamiento topográfico hecho por perito, por lo cual le faltan al título y al acto de promesa la cantidad de 464.65 m², los cuales están ubicados dentro del solar No. 2 de la manzana No. 1970, distrito catastral No.1, propiedad de la Urbanizadora Thomen.

Continúa la parte recurrente sosteniendo, que el espíritu del acuerdo firmado por las partes el 16 de julio de 2010, donde se establecía que la recurrente recibiría la suma de RD\$200,000.00 para diligenciar el saneamiento de la porción de terreno sin intitular restante, era que el metraje que faltaba no estaba a nombre de otra persona distinta al vendedor, resultando lo contrario y de haberse hecho de su conocimiento no habría firmado el contrato; que los hechos fueron desnaturalizados, pues, la alzada establece que no fueron empleados medios de pruebas que justificaran las pretensiones del recurso, no obstante probar con el acuerdo del 16 de junio de 2010, que el recurrido admitió que existía una porción restante la cual resulta que está a nombre de una empresa privada, procediendo el vendedor solamente a rebajarle la suma indicada para el supuesto saneamiento; que en la porción de terreno que falta se encuentra una gran parte de la casa, como lo son la piscina, marquesina para 4 vehículos, BBQ, bar caseta para planta e inversor, habitación de visita con baño exterior, siendo estas dependencias las razones por las que la recurrente contrato el precio de la venta y de otra manera no lo hubiese hecho.

En defensa del fallo impugnado la parte recurrida sostiene, que la corte rechazó fundamentada en las pruebas aportadas, actuando correctamente en tanto que el contrato de promesa de venta y el acuerdo firmado posteriormente expresa claramente que se le vendió 253 m², correspondientes al solar I-SUB-74, de la manzana 1970, del distrito catastral No. 1, Santiago, registrado a su nombre, por lo que no ha vendido cosa ajena, sino de su propiedad; que la justificación de la corte en la motivación es justa en su valoración jurídica.

Respecto a los vicios invocados por la parte recurrente la sentencia impugnada establece lo que pasamos a transcribir:

“(…) Que de los documentos descritos se establece lo siguiente: a) La existencia del acto de promesa sinalagmática de compraventa inmobiliaria, suscrito por los señores MARTIN DE JESUS GRULLON HERRERA y MARIA ESPERANZA ALVAREZ, de fecha 30 del mes de Marzo del año 2009, con firmas legalizadas por la LICENCIADA ABRIL MARIANA SOLANO GUZMAN, en su calidad de Notario Público, para los del Numero del Municipio de Santiago; b) Que por un diferendo entre dichas partes firman el acto, bajo firma privada, acuerdo entre partes, suscrito por los señores MARTIN DE JESUS GRULLON HERRERA y MARIA ESPERANZA ALVAREZ, de fecha 16 del mes de Junio del año 2010, con firmas legalizadas por el LICENCIADO MANUEL E. ALMONTE BOITEL, en su calidad de Notario Público, para los del Numero del Municipio de Santiago (...); Que la parte recurrente realiza una serie de alegatos, en su recurso y que de manera sucinta han sido enunciadas precedentemente, sin embargo no emplea medio de prueba alguno a los fines de justificar sus pretensiones (...); Que está comprobado el hecho de que la parte recurrida, con el depósito de la prueba escrita, ha demostrado tanto en primera instancia, como por ante ésta Corte de Apelación, el crédito perseguido, sin embargo, de manera análoga la parte recurrente

no ha presentado medio de prueba alguna, que demuestre su liberación de la misma (...); Que tanto el examen de la sentencia, así como todo lo anteriormente expuesto, se comprueba que la sentencia recurrida contiene motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo y una exposición de los hechos de la causa que permiten verificar que el juez a quo hizo en la especie una correcta apreciación de los hechos y una justa aplicación de la ley, por lo que es procedente rechazar el recurso de apelación, por improcedente, mal fundado y sobre todo por falta de pruebas y confirmar la sentencia en todos sus aspectos (...)"

La desnaturalización se configura cuando a los hechos y documentos se les priva del alcance inherente a su propia naturaleza o se les atribuyen consecuencias jurídicas erróneas, siendo juzgado que la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, tiene la facultad excepcional de observar si los jueces apoderados del fondo del litigio han dotado a los documentos aportados al debate de su verdadero sentido y alcance .

En la especie, originalmente se trata de una acción en cobro de pesos y reparación de daños y perjuicios interpuesta por el recurrido contra la recurrente, tendente al reconocimiento del crédito que alega poseer a su favor ascendente a RD\$2,800,000.00, por concepto del completivo del precio de venta concertado en el contrato de promesa de venta sinalagmática de fecha 30 de marzo de 2009 y el acuerdo de fecha 16 de junio de 2010.

Dentro del legajo de documentos que acompaña el recurso de casación que nos convoca se encuentran depositados los contratos cuya desnaturalización se invoca, aportados también a la corte a qua, comprobándose de su estudio que mediante acto de promesa sinalagmática de compraventa de fecha 30 de marzo de 2009, Martín de Jesús Grullón Herrera vendió a María Esperanza Álvarez una casa de dos niveles construida dentro del solar núm. I-SUB-74, de la manzana 1970, del distrito catastral No. 1, ubicada en la calle núm. 2 de la urbanización Praderas del Norte, con una extensión superficial de 253.29m² y 283.00m² de construcción, con la siguiente distribución: 4 dormitorios con su baño, tres salas, dos cocinas, un cuarto de oficina, comedor, marquesina para 4 vehículos, piscina, bar, BBQ, caseta para planta e inversor y habitación de vista con baño en el exterior, por la suma de RD\$7,500,000.00, pagaderos en la modalidad que se indica a continuación: a) RD\$3,000,000.00, al momento de la suscripción del presente contrato; b) RD\$1,000,000.00, en un plazo de 45 días a partir de la suscripción de la promesa, a más tardar el 14 de mayo de 2009; y c) RD\$3,500,000.00, en un término improrrogable de un año, es decir, el 30 de marzo de 2010, comprometiéndose el vendedor a hacer entrega del certificado de título que avala la propiedad al recibir los valores adeudados.

Con posterioridad, el 16 de junio de 2010, los contratantes firmaron un nuevo acuerdo donde la compradora reconoció: a) adeudar al vendedor la suma de RD\$3,500,000.00, por concepto de la antedicha promesa de venta; y b) que en el inmueble vendido existía una porción de aproximadamente 454 m² de áreas verde que no se encuentra saneada y que no aparecen en el certificado de título, en la cual está construida parte de la piscina, bar, BBQ, una habitación para visitante y un área de diversión, razón por la que el vendedor aportó la suma de RD\$200,000.00, para costear los trabajos de documentación, diligencias, impuestos y saneamiento ante la instancia correspondiente; c) por tanto, se comprometió a pagar al vendedor la suma de RD\$3,300,000.00, mediante un primer pago de RD\$500,000.00, el 30 de julio de 2010, un segundo pago de RD\$500,000.00, el 15 de septiembre de 2010, y un tercer pago de RD\$2,300,000.00, el 25 de enero de 2011, comprometiéndose la compradora a pagar al

vendedor la suma de RD\$5,000.00 por cada día de retraso dejado de pagar, como penalidad.

Por otro lado, según consta en la sentencia impugnada, la hoy recurrente, en su entonces calidad de apelante, solicitó la revocación de la sentencia de primer grado que le condenó al pago de la indicada suma de dinero, fundamentada, esencialmente, en la diferencia entre la extensión de terreno que ocupa el inmueble y en los documentos que justifican la propiedad y por encontrarse el metraje restante dentro de una porción que se encuentra registrada a nombre de un tercero.

La revisión de los actos jurídicos suscritos por las partes instanciadas refleja que, tal como sostiene la parte recurrente en sus medios de casación, en el acuerdo de fecha 16 de junio de 2010, los contratantes reconocieron que el inmueble vendido presentaba una discrepancia entre la cantidad de metros que figuraban en el contrato de promesa de venta suscrito y el terreno que efectivamente ocupaba, estando ubicados gran parte de sus anexidades y dependencias en una porción que no constaba en dicho documentos ni en el certificado de título, la cual debía ser saneada por la adquirente, y que, según denuncia la compradora, resultó estar registrada a nombre de un tercero, es decir, que la cosa objeto de la venta se encuentra construida en gran parte en un inmueble cuya titularidad recae en una persona que no es el vendedor, situación en la que no se verifica la corte a qua haya reparado al examinar estas piezas probatorias conjuntamente con las demás presentadas para su escrutinio, no obstante haber sido denunciado en los argumentos puestos a su análisis en el recurso de apelación que le apoderaba.

En su razonamiento decisorio la corte a qua se limita a evaluar el compromiso de pago asumido por la recurrente, lo que, de hecho, no fue puesto en tela de juicio, pero obvió analizar, más bien, en toda extensión y alcance, los documentos depositados a fin de determinar si la situación de hecho sostenida por la recurrente y que presentaba la propiedad era una circunstancia determinante para la abstención del pago del restante del precio de compra que se exige mediante la demanda en cobro de pesos de que se trata.

Las razones precedentemente expuestas en la sentencia impugnada ponen de relieve que la jurisdicción de segundo grado sustentó su decisión en que la recurrente no demostró los hechos que alegaba en su recurso de apelación sin ponderar con el debido rigor procesal los documentos y circunstancias sometidas a su escrutinio, lo que evidencia que la desnaturalización en que incurrió constituyó un error causal y determinante de su fallo.

Como ha quedado comprobado que la sentencia cuestionada adolece de los vicios señalados en los medios examinados por la recurrente, además de carecer de las comprobaciones y precisiones de lugar que permitan a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia cumplir con su rol de legalidad y verificar que, en el caso concurrente, la ley ha sido bien o mal aplicada, procede acoger el recurso que nos ocupa y casar la sentencia impugnada.

Al tenor del art. 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas del procedimiento.

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 en establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991; los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 65, 66, 67, 68 y 70 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de

diciembre de 1953.

FALLA

PRIMERO: CASA la sentencia civil núm. 00455/2015, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, en fecha 13 de noviembre de 2015, 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 Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, en las mismas atribuciones.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrida al pago de las costas del proceso, con distracción a favor y provecho de los Lcdos. Marcelo Rafael Peralta Rozón y Antinoe Vásquez Capellán, abogados de la parte recurrente, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier. Cesar 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, Secretaria General, que certifico.

www.poderjudici