
Sentencia impugnada:	Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 30 de diciembre de 2015.
Materia:	Civil.
Recurrentes:	Altagracia Canaima Peralta Hurtado y Ángel Mignolio Ramos Pujols.
Abogado:	Dr. Inocencio Luis Pérez Hurtado.
Recurrido:	Modesta Francisco.
Abogados:	Licdos. Ramón Minaya Nolasco y Oscar Andrés Minaya De Los Santos.

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 casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Justiniano Montero Montero, en funciones de presidente, 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 **11 de diciembre 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 Altagracia Canaima Peralta Hurtado y Ángel Mignolio Ramos Pujols, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0478363-9 y 001-0017968-8, respectivamente, domiciliados y residentes en la calle El Portal núm. 362, Urbanización Bello Campo, de esta ciudad, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al Dr. Inocencio Luis Pérez Hurtado, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0742526-6, con estudio profesional abierto en la avenida Charles de Gaulle núm. 3, Plaza Naylin, local núm. B-4, segundo nivel, Los Trinitarios, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

En este proceso figura como parte recurrida Modesta Francisco, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0461104-1, domiciliada y residente en la provincia Santo Domingo, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. Ramón Minaya Nolasco y Oscar Andrés Minaya De Los Santos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0651185-0 y 001-1575092-9, respectivamente, con estudio profesional abierto en la carretera Mella núm. 44-B, km. 5 ½, sector Las Palmas de Alma Rosa, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

Contra la sentencia civil núm. 665, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en fecha 30 de diciembre de 2015, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: RECHAZA en cuanto al fondo el Recurso de Apelación incoado por los señores ÁNGEL MIGNOLIO RAMOS PUJOLS y ALTAGRACIA CANAIMA PERALTA HURTADO en contra de la sentencia No. 3315 de fecha 22 de octubre del año 2014, y en consecuencia CONFIRMA en todas sus partes la sentencia apelada, por los motivos expuestos. SEGUNDO: CONDENA a los señores ÁNGEL MIGNOLIO RAMOS PUJOLS y ALTAGRACIA CANAIMA PERALTA HURTADO, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en favor y provecho de los LICDOS. RAMÓN MINAYA NOLASCO y OSCAR ANDRÉS MINAYA DE LOS SANTOS, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan depositados: a) el memorial de casación de fecha 18 de marzo de 2016,

mediante el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 14 de abril de 2016, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 10 de agosto de 2016, en donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

(B) Esta Sala en fecha 21 de noviembre 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 solo compareció la abogada de la parte recurrente, quedando el asunto en fallo reservado.

(C) Esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 6 de la Ley 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, permite que la Sala se integre válidamente con tres de sus miembros, los que figuran firmando la presente sentencia.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente el Altagracia Canaima Peralta Hurtado y Ángel Mignolio Ramos Pujols, y como parte recurrida Modesta Francisco. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se advierten los eventos siguientes: **a)** que en fecha 4 de julio de 2007 los actuales recurrentes vendieron a Modesta Francisco el inmueble descrito como parcela núm. 84-b-5-c del distrito catastral núm. 16, del Distrito Nacional, sección y lugar de Cancino, con un área de extensión superficial de 1,106.80 mts²; **b)** que los hoy recurrentes interpusieron una demanda en resolución del referido contrato y reparación de daños y perjuicios en contra de Modesta Francisco, sustentados en el incumplimiento de lo pactado por parte de la compradora; sus pretensiones fueron rechazadas por el tribunal de primer grado; **c)** que dicho fallo fue recurrido en apelación, por los demandantes originales, decidiendo la corte *a qua* la contestación al tenor de la sentencia ahora recurrida en casación, según la cual rechazó la acción recursiva y confirmó la decisión apelada.

La parte recurrente propone contra la sentencia recurrida, los siguientes medios de casación: **primero:** desnaturalización de los hechos, interpretación errónea y totalmente divorciada de los hechos, maliciosa y desafortunada lectura del ordinal sexto del contrato de venta condicional objeto principal de la demanda erróneo examen de los documentos probatorios de ambas partes; **segundo:** violación del artículo 1142, 1184 del Código Civil.

En el desarrollo de su primer medio de casación la parte recurrente alega, en síntesis, que la corte *a qua* desnaturalizó los hechos de la causa e incurrió en una errónea interpretación del ordinal sexto del contrato de venta de fecha 4 de julio de 2007, toda vez que mediante la citada convención la recurrida se comprometió a realizar un segundo pago correspondiente al 50% del monto total de la venta, cuando los vendedores transfirieran los derechos de la parcela a sus nombres, lo cual fue desvirtuado por la alzada, debido a que al interpretar "a sus nombres", entendió que se refería a la compradora, cuando claramente estaba consignado en plural por ser la exponente y su esposo los vendedores del inmueble en cuestión.

Sostiene además que la corte no observó que se trataba de un bien sucesorio y que los tramites que se debían cumplir referían a traspasar el derecho a nombre de la heredera y vendedora, lo cual fue efectivamente realizado y demostrado ante la alzada, sin embargo, esta desestimó la apelación, estableciendo erróneamente que no fueron efectuadas las diligencias necesarias a fin de obtener la documentación correspondiente que permitiera demostrar el derecho de propiedad del inmueble vendido frente a la compradora para que a su vez esta cumpliera con su obligación, lo cual no hizo, estableciendo la alzada en la sentencia impugnada el monto que fue avanzado y no el restante que faltaba por pagar.

La parte recurrida en defensa de la decisión criticada alega, en esencia, lo siguiente: a) que contrario a lo que sustenta la parte recurrente, la corte *a qua* valoró todas las pruebas aportadas al proceso y realizó una correcta interpretación de los hechos, de los cuales determinó que la exponente no ha dejado de honrar las obligaciones condicionadas en los contratos y acuerdos que han dado origen al litigio; b) que los recurrentes no demostraron que realizaron diligencia alguna aun cuando la compradora desembolsó una cuantiosa suma de dinero para estas diligencias, razón por la cual la alzada determinó que no existía falta

imputable en contra de la recurrida, al no comprobarse alguna negligencia de su parte; c) que la corte *a qua* justificó su decisión en hecho y en derecho por lo que no incurrió en los vicios denunciados.

La sentencia criticada se fundamenta en los motivos que se transcriben a continuación: (...) *Que esta Alzada ha podido verificar que ciertamente en el Acto de Venta Condicional de Inmueble, suscrito entre las partes envueltas en la presente litis se establece lo siguiente: Ordinal QUINTO: LA COMPRADORA se compromete a pagar el monto de los impuestos sucesorales de los cuales serán descontados del precio total de la compra del inmueble objeto del presente contrato; "según se puede evidenciar en el recibo de fecha 03 de septiembre del año 2007, el señor ÁNGEL RAMOS, recibe de manos de la señora MODESTA FRANCISCO, la suma de RD\$325,000.00 pesos, por concepto de pago de los impuestos sucesorales de la señora ALTAGRACIA CANAIMA PERALTA HURTADO; que de su parte el Ordinal SEXTO establece lo siguiente: "LA COMPRADORA se compromete a realizar un segundo pago correspondiente al cincuenta (50%) cuando los vendedores hayan transferido los derechos de la referida parcela a sus nombres y el otro cincuenta por ciento (50%) en un plazo de seis (6) meses a partir de la fecha del segundo pago; Que con respecto de lo que establece este ordinal, según hemos constatado por los documentos que constan anexos al expediente los vendedores no han transferido los derechos de propiedad a nombre de las compradoras; que el Ordinal SÉPTIMO se trata: "LOS VENEDORES autorizan a la COMPRADORA a gestionar los permisos y planos a nombre de los vendedores de igual manera se comprometen a firmar cualquier documento para cuyos fines sea requerido"; Que esta alzada ha verificado un acuerdo de pago de fecha 16 de julio del año 2008, entre la señora MODESTA FRANCISCO y el Agrimensor JOSÉ ALBERTO RUIZ, tasador autorizado por la Superintendencia de Bancos, en la cual acuerdan la suma de RD\$50,000.00 pesos, para los trabajos de deslinde de la parcela 84-B-5-C del Distrito Catastral No. 16, del Distrito Nacional.*

La sentencia impugnada también sustenta: (...) *Que en ese sentido esta Corte advierte que los entonces demandantes, no probaron, ni en primer grado, ni ante esta Corte, que hayan sido hechas las diligencias necesarias de su parte a los fines de realizar el traspaso como estuvo acordado en el acto de venta condicional de dicho inmueble y obtener la documentación correspondiente que le permitiera demostrar el derecho de propiedad sobre el inmueble vendido frente a la compradora, para que a su vez esta cumpliera con su parte; (...) Que habiendo probado la compradora haber dado cumplimiento a sus obligaciones, le correspondía a los vendedores cumplir con su parte del trato, establecen los documentos depositados que acreditan la propiedad de la cosa vendida, a los fines de permitir la correspondiente transferencia a favor de la compradora, como legítimamente tiene esta el derecho de recibir, no cumpliendo dichos vendedores con esta última parte de su obligación, todo lo cual estableció la Jueza *a qua* de forma atinada, lo que dio lugar el rechazo de la demanda, ante la improcedencia de las pretensiones de los señores ALTAGRACIA CANAIMA PERALTA HURTADO y ÁNGEL MIGNOLIO RAMOS PUJOLS (...).*

Conforme lo precedentemente expuestose desprende que en la especie se trató de una demanda en resolución de contrato y reparación de daños y perjuicios, interpuesta por Altagracia Canaima Peralta Hurtado y Ángel Mignolio Ramos Pujols contra Modesta Francisco, sustentados en que esta última incumplió sus obligaciones de efectuar los pagos conforme se estipuló en el contrato de venta de fecha 4 de julio de 2007.

Con relación al vicio de desnaturalización de los hechos y documentos de la causa, esta Corte de Casación ha juzgado que este supone que a los hechos y documentos establecidos como verdaderos no se le ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza. Este vicio casacional constituye una vía en que se permite a esta Primera Sala evaluar los hechos y documentos que fueron presentados por las partes por ante la jurisdicción de fondo, con la finalidad de determinar si la interpretación otorgada por la corte a dichos elementos fácticos y documentales se configuran con lo que en efecto fue alegado.

El estudio de la sentencia impugnada pone de manifiesto que la corte *a qua* para rechazar el recurso de apelación y confirmar la decisión dictada por el tribunal de primer grado que desestimó la demanda original, ponderó el contrato de marras, de cuyo examen determinó que en el documento aludido se consignó que el precio de la venta fue concebido por la cantidad de RD\$5,775,000.00 pagaderos de la siguiente forma: primero, que la compradora se comprometía a asumir el monto de los impuestos

sucesorales, así como el pago correspondiente al agrimensor para realizar el trabajo técnico de deslinde, los cuales serían descontados del precio total de la compra del inmueble, ascendente a la suma de RD\$325,000.00, siendo recibido dicho monto por el co-vendedor Ángel Ramos en fecha 3 de septiembre de 2007; un segundo pago correspondiente al 50% cuando los vendedores hayan transferido los derechos de la parcela a sus nombres y por último el 50% restante en un plazo de 6 meses a partir de la fecha del segundo pago.

Del examen del expediente aflora como cuestión relevante que la decisión impugnada, hace mención del certificado de título, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, inscrito en el libro 3008, folio 172, que ampara el derecho de propiedad del inmueble en cuestión a favor de Altagracia Canaima Peralta Hurtado. Cabe resaltar que dicho inmueble según resulta de la sentencia criticada, se trata de un bien sucesorio recibido por la hoy recurrente, por lo que el documento aludido fue exclusivamente expedido a su favor, a pesar de la comunidad legal de bienes fomentada con el señor Ángel Ramos Pujols.

Según lo expuesto precedentemente se advierte que la cortea *qua* hizo un juicio de ponderación incorrecto, en tanto cuanto procedió a la interpretación de las convenciones, sobre todo tomando en cuenta que le fue aportado el certificado de título aludido a nombre de la vendedora, sin embargo, entendió que dicha parte se encontraba en falta, lo cual deja ver la existencia del vicio invocado, en lo que concierne a la desnaturalización de un documento esencial del proceso, combinado con el alcance y contexto de las cláusulas del contrato, en tal virtud procede acoger el presente recurso y casar la decisión impugnada sin necesidad de ponderar los demás medios propuestos.

De acuerdo con la primera parte del artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso.

Cuando la sentencia es casada por una falta procesal a cargo de los jueces como en el caso ocurrente, las costas pueden ser compensadas, al tenor del numeral 3 del Art. 65 de la Ley 3726 del 29 de diciembre de 1959, sobre Procedimiento de Casación.

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, 65 y 70 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953; artículos 1134, 1135 y 1184 del Código Civil y artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 665, dictada el 30 de diciembre de 2015, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, 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: COMPENSA las costas.

Firmado: Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón 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.