
Sentencia impugnada:	Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 10 de marzo de 2010.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Luis Robles Rodríguez.
Abogado:	Dr. José Menelo Núñez Castillo.
Recurrido:	Blas Hernández de la Cruz.
Abogados:	Dres. Fabio Cristóbal Gil Hernández y Pedro Rafael Castro Mercedes.

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 y Samuel Arias Arzeno, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **27 de enero del año 2021**, 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 Luis Robles Rodríguez, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 028-0832793-3 domiciliado y residente en la avenida La Altagracia núm. 1, Salvaleón, Higüey, provincia La Altagracia, debidamente representado por el Dr. José Menelo Núñez Castillo, con estudio profesional abierto en la calle El Número, casa núm. 52-1, primera planta, sector Ciudad Nueva de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Blas Hernández de la Cruz, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 025-0000160-3, domiciliado y residente en la calle Profesora Martina de Castro núm. 5, ensanche Palo Hincado, provincia El Seibo, debidamente representado por los Dres. Fabio Cristóbal Gil Hernández y Pedro Rafael Castro Mercedes, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 025-0015684-5 y 025-0029257-4, con estudio profesional abierto en la avenida Mauricio Báez núm. 242 (altos), provincia San Pedro de Macorís, con domicilio *ad hoc* en la calle Paseo de los Locutores núm. 51, sector Evaristo Morales de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 56-2010, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, en fecha 10 de marzo de 2010, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

Primero: Declaramos bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación de que se trata por haber sido hecho en tiempo hábil y de acuerdo a la ley; Segundo: Rechazamos, en cuanto al fondo, el recurso de apelación introducido por el acto No. 446/2009, del 24/08/2009, del curial Senovio Ernesto Febles Severino, por los motivos expuestos; Tercero: Confirmamos la sentencia No. 689/2009 d/f 10/07/2009, dictada por la Jurisdicción de Primera Instancia de El Seibo y se acoge la demanda inicial en la misma forma y extensión que lo hiciera el primer juez; Cuarto: Ordenamos que la presente sentencia sea ejecutoria sin prestación de fianza y no obstante cualquier recurso que contra ella se interponga; Quinto: Condenamos al señor Luis Robles Rodríguez al pago de las costas y ordenamos la distracción de las mismas a favor y provecho de los Dres. Fabio Cristóbal Gil Hernández y Pedro Rafael Castro Mercedes, abogados que afirman haberlas avanzado en su totalidad.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

En el expediente constan depositados: a) el memorial depositado en fecha 15 de marzo de 2010, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 31 de marzo de 2010, mediante el cual la parte recurrida invoca sus medios de defensa y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 2 de junio de 2011, en 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 17 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 ninguna de las partes compareció, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

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 Luis Robles Rodríguez, y como parte recurrida Blas Hernández de la Cruz; que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece que: a) en fecha 5 de octubre de 2006, fue suscrito un contrato de arrendamiento de una finca ganadera entre Blas Hernández de la Cruz, arrendador y Luis Robles Rodríguez, arrendatario, el cual tendría una duración de 4 años, esto es, desde el 5 de octubre de 2006 hasta el 5 de octubre del 2010, por un precio de RD\$425,000.00, que fue pagado íntegramente por el inquilino al momento de la suscripción del contrato; b) en la cuarta cláusula del indicado contrato las partes acordaron que en caso de que surgiera un comprador de la finca arrendada en el transcurso de la ejecución del contrato, esta sería vendida y le sería devuelto al arrendatario el resto del dinero que le corresponda por el tiempo faltante; c) en el transcurso de la ejecución del contrato, la finca arrendada se vendió; d) Blas Hernández de la Cruz demandó a Luis Robles Rodríguez en rescisión de contrato y desalojo, demanda que fue acogida por el tribunal de primer grado apoderado mediante sentencia núm. 689/2009, de fecha 10 de julio de 2009; e) contra dicho fallo Luis Robles Rodríguez interpuso formal recurso de apelación, dictando la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, la sentencia núm. 56-2010, de fecha 10 de marzo de 2010, ahora recurrida en casación, mediante la cual rechazó el indicado recurso y confirmó la sentencia dictada por el tribunal de primer grado.

La parte recurrente, Luis Robles Rodríguez, plantea contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **primero:** violación del artículo 59 del Código de Procedimiento Civil. Desconocimiento del derecho fundamental de ser juzgado por el juez natural. Motivos erróneos. Falta de base legal. Fallo por analogía; **segundo:** falta de estatuir referente a la falta de calidad. Motivos insuficientes. Desnaturalización de los hechos de la causa. Desnaturalización del contrato del 5 de octubre de 2006. Errónea interpretación del artículo 1165 del Código Civil. Falta de estatuir respecto de la subrogación por efecto de la compraventa; **tercero:** desnaturalización de los documentos de la causa. Desconocimiento de la máxima *non adimpleti contractus*. Desconocimiento del régimen del ofrecimiento real de pago. Errónea aplicación del artículo 1134 del Código Civil. Falta de motivos. Desconocimiento de los hechos de la causa. Exceso de poder. Falta de motivos adecuado. Falta de base legal. Desnaturalización del contrato del 5 de octubre de 2006; **cuarto:** falta de respuesta al medio fundado en el artículo 1741 del Código Civil. Contradicción de motivos; **quinto:** en cuanto a la falta de motivos referentes a la violación de los artículos 1134, 1135, 1141, 1143, 1144 y 1147. Violación al derecho de defensa.

En el desarrollo de su tercer medio de casación, el cual se valora en primer orden por la solución que se adoptará, la parte recurrente alega, en esencia, que: a) la corte *a qua* ha desnaturalizado la realidad de los hechos al establecer que se realizó una oferta real de pago a pesar de que en el proceso que nos ocupa

no existe ninguna oferta real de pago; b) la declaración de la corte *a qua* es antijurídica toda vez que la simple oferta de pago no produce efecto entre las partes a menos que el ofertante proceda a la consignación y a la demanda en validez de esta, acontecimiento que no sucedió en la especie, por lo tanto Blas Hernández de la Cruz no dio cumplimiento a su obligación de devolver proporcionalmente el resto de dinero por el tiempo faltante y no podía demandar en rescisión de contrato y desalojo; c) la corte *a qua* no ofreció ningún motivo para justificar el rechazo de la excepción *non adimpleti contractus*, violando así el derecho de defensa del recurrente.

La parte recurrida se defiende del referido medio de casación, alegando en síntesis que: a) en fecha 26 de diciembre de 2007, mediante acto núm. 904-0, diligenciado por el ministerial Milciades Santana Calderón, alguacil de la jurisdicción de Higüey, contentivo de oferta real de pago, Blas Hernández de la Cruz ofreció los valores que bajo obligación debía entregarle a Luis Robles Rodríguez, quien se negó a recibirlos; b) en consecuencia, dichos valores fueron depositados en la Oficina de Colecturía de la Dirección General de Impuestos Internos de la ciudad de Higüey; c) desde el momento en que Luis Robles Rodríguez manifestó la negativa de recibir los valores ofrecidos a través de la oferta real de pago, ha renunciado a dar cumplimiento con la obligación consentida en la cláusula cuarta del contrato que los unía.

Según consta en la sentencia impugnada, la parte hoy recurrente planteó ante la alzada que en virtud de la máxima jurídica *“non adimpleti contractus”* y de la cláusula cuarta del contrato del 5 de octubre de 2006, el arrendatario se comprometió a aceptar la venta del inmueble bajo la condición de que el arrendador le devolviera el resto del dinero que le correspondería por el tiempo faltante, respecto de lo cual la corte *a qua* juzgó lo siguiente: *“(...) trae a cuento el recurrente la máxima jurídica “non adimpleti contractus” para de ella extraer una supuesta violación al artículo 1134 del Código Civil sustentada en los hechos siguientes: a) el compromiso del arrendamiento de aceptar la venta del inmueble; b) la obligación del arrendador de devolver el resto del dinero que le corresponde por el tiempo faltante. Que en cuanto al aspecto contenido en la letra (a), desde el momento en que el señor Luis Robles Rodríguez aceptó la cláusula cuarta del contrato en la que se estipula que: “en caso de aparecer un comprador de la finca esta será vendida y le serán devueltos proporcionalmente el resto del dinero que le corresponda por el tiempo faltante (...)”; está de esa manera el señor Robles aceptando que el inmueble pueda venderse sin que él tenga la opción de que se le ofrezca en venta y en el otro aspecto referido a la devolución de los dineros que le corresponde al arrendatario por el tiempo faltante, contenido en la letra (b), hay evidencia documental en el expediente de que ese dinero le fue ofertado al señor Robles y si este no lo ha aceptado ese no es una falta imputable al señor Blas Hernández de la Cruz”.*

De lo anteriormente expuesto, se ha podido retener que la corte *a qua* ha desestimado la excepción *“non adimpleti contractus”*, la cual permite al contratante demandado por incumplimiento de su obligación, suspender el cumplimiento hasta que el demandante cumpla con su obligación correlativa, sobre la base de que aparentemente existía en el expediente evidencia documental que avalaba una supuesta oferta real de pago y que al haberse negado el demandado originario a aceptar dicho ofrecimiento no podía imputársele falta alguna la demandante primigenio, sin embargo, la alzada no hace alusión concreta a esas supuestas evidencias documentales que le sirvieron de soporte para tomar su decisión, ni tampoco expresó haber comprobado que la referida oferta se haya ejecutado siguiendo todas las formalidades instituidas en la ley para producir la liberación del deudor. Siendo oportuno destacar que si bien es cierto que la entrega del inmueble, bajo las circunstancias pactadas, no estaba condicionada expresamente a la devolución de los alquileres abonados, es evidente que la aceptación del inquilino a no gozar de la vigencia total de su contrato, en caso de que surgiera un comprador para el inmueble, estaba estrechamente vinculada a la intención de obtener la restitución de las mensualidades pagadas y no disfrutadas como cuestión fáctica e indispensable de la negociación, al haberse pactado que: *“en caso de aparecer un comprador de la finca esta será vendida y le serán devueltos proporcionalmente el resto del*

dinero que le corresponda por el tiempo faltante (...)”.

Ha sido juzgado que, si bien los tribunales no tienen la obligación de detallar todos los documentos depositados por las partes, si deben señalar de cuáles de ellos extrajeron los hechos comprobados, lo que no ocurrió en la especie, en razón de que la corte *a qua* al momento de pronunciarse sobre la pretendida oferta real de pago del señor Blas Hernández de la Cruz, no detalló ni especificó los elementos probatorios que le sirvieron de base para acreditar en ese sentido su decisión, así como tampoco expresó haber verificado el procedimiento instruido en la ley para que la oferta real de pago de que se trata produjera la liberación del deudor, lo que evidencia claramente que los motivos dados por la corte *a qua*, en el fallo impugnado, resultan insuficientes y no permiten que esta Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, verifique si se ha hecho una correcta aplicación de la ley, incurriendo la alzada en falta de base legal.

Conforme criterio constante de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, una sentencia adolece del vicio de falta de base legal, cuando los motivos dados por los jueces no permiten comprobar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la aplicación de la ley, se hallan presentes en la decisión, ya que este vicio no puede provenir sino de una incompleta exposición de los hechos de la causa y de los textos legales aplicados, tal y como ha ocurrido en el presente caso, razón por la cual procede acoger el presente recurso y casar la sentencia impugnada, sin necesidad de ponderar los demás medios propuestos por el recurrente.

El artículo 20 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación, dispone que la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría que aquél de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso.

Cuando la sentencia es casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, las costas pueden ser compensadas, al tenor del numeral 3 del artículo 65 de la Ley 3726-53 del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación; en tal virtud, procede compensar las costas del procedimiento, lo que vale decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo del presente fallo.

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, 2, 5, 20 y 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008; artículos 1134 y 1315 del Código Civil, y artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

ÚNICO: CASA la sentencia civil núm. 56-2010, dictada el 10 de marzo de 2010, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, 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 Distrito Judicial de la Provincia de Santo Domingo, en las mismas atribuciones.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero 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.