
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de La Vega, del 31 de enero de 2013.

Materia: Civil.

Recurrente: Rafael Monegro.

Abogados: Licda. Basilia Guzmán R., Juan Taveras T. y Lic. Cristian Perello A.

Recurrido: Arquitectura y Construcciones del Cibao, S. A. (Arconcisa).

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 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 **24 de febrero de 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 Rafael Monegro, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0406539-0, domiciliado y residente en la calle Andrés Pastoriza núm. 23, Urbanización la Esmeralda, de la ciudad de Santiago de los Caballeros, debidamente representado por los Lcdos. Basilia Guzmán R., Juan Taveras T. y Cristian Perello A., titulares de las cédulas de identidad y electoral núm. 031-0108152-3, 095-0003876-6 y 031-0081398-3, respectivamente, con estudio profesional abierto en la calle Andrés Pastoriza núm. 23, Urbanización la Esmeralda, de la ciudad de Santiago de los Caballeros.

En este proceso figura como parte recurrida Arquitectura y Construcciones del Cibao, S. A. (ARCONCISA), compañía existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social ubicado en la calle Colón núm. 22 de la ciudad de La Vega, debidamente representada por su presidente Samuel Armando de Moya García, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0015937-1, domiciliado y residente en la ciudad de La Vega.

Contra la sentencia civil núm. 30/2013, dictada en fecha 31 de enero de 2013, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: *acoge como bueno y válido el presente recurso de apelación en cuanto a la forma por su regularidad procesal; SEGUNDO:* *en cuanto al fondo, esta corte obrando por autoridad de ley y contrario imperio revoca en todas sus partes el contenido de la sentencia recurrida y en consecuencia rechaza la presente demanda en ejecución de contrato, entrega en certificado de título, acto de venta definitivo y daños y perjuicios; TERCERO:* *condena a la parte recurrida al pago de las costas del procedimiento con distracción de las mismas en provecho del Lic. René Omar García Jiménez, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan depositados: a) el memorial de casación de fecha 26 de febrero de 2014, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia recurrida; b) la Resolución núm.

2213-2014, de fecha 13 de mayo de 2014, emitida por esta Sala Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante la cual se acoge la solicitud de defecto en contra de la parte recurrida; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 25 de agosto de 2014, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

(B) Esta Sala en fecha 5 de diciembre 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.

(C) En ocasión del conocimiento del presente recurso de casación, el magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por no haber participado en su deliberación.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Rafael Monegro, y como parte recurrida Arquitectura y Construcciones Cibao, S. A. (ARCONCISA). Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** el litigio se originó en ocasión de una demanda en ejecución de contrato, entrega de certificado de título y de acto de venta definitivo y reparación de daños y perjuicios, interpuesta por Rafael Monegro en contra de Arquitectura y Construcciones Cibao, S. A. (ARCONCISA); la cual fue acogida por la Cámara Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega, al tenor de la sentencia núm. 1631 de fecha 11 de noviembre de 2011; **b)** que la indicada decisión fue recurrida en apelación por la demandada original; la corte *a qua* revocó la sentencia impugnada y rechazó la demanda original; fallo que a su vez fue objeto del recurso de casación que nos ocupa.

La parte recurrente invoca los siguientes medios: **primero:** desnaturalización de los hechos y documentos; **segundo:** falta de base legal, falta de motivos, violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

La parte recurrida incurrió en defecto el cual fue pronunciado de conformidad con la resolución núm. 2213-2014, de fecha 13 de mayo de 2014, emitida por esta Sala.

La parte recurrente en su primer y segundo medio, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, alega que la corte de apelación desnaturalizó los hechos y los documentos probatorios al fundamentar su decisión en las declaraciones del señor Samuel Armando Moya García, en su calidad de presidente de la empresa recurrida, puesto que estableció como un hecho cierto que la imposibilidad de entregar el contrato definitivo se fundamentaba en que la señora Raisa Josefina Cáceres se niega a firmar el contrato. Sin embargo, la alzada no tomó en cuenta que la entidad recurrida no posee la documentación que justifica el derecho de propiedad del inmueble vendido, lo cual fue manifestado mediante un acto de alguacil. Sostiene que la sentencia impugnada incurre en insuficiencia de motivos, ya que se limitó a señalar que la falta es atribuida al comprador y niega los hechos probados por el recurrente, tal como que este intimó a la parte demandada a la entrega del acto de venta y de certificado de títulos. Alega que la recurrida ha creado un contubernio con la señora Risa Cáceres, quien en su sano juicio se opone a que le entreguen lo que por derecho le corresponde.

La corte de apelación sustentó su decisión en los motivos que se transcriben a continuación:

“que son hechos no controvertidos por no existir discusión sobre su existencia que los señores Rafael Monegro y la señora Raisa Josefina Cáceres García compraron a la sociedad Comercio Arquitectura y Construcción del Cibao, S. A. (ARCONCISA) un terreno ubicado en la urbanización el Ensueño II, que los compradores adquirieron en condición de esposos el referido inmueble, que los compradores pagaron el precio estipulado para la venta, que con posterioridad a estos los esposos se separaron; [...] que conforme a las declaraciones que han sido dadas por la señora Raisa Josefina Cáceres García como por la propia Arconcisa, se puede establecer que el conflicto se ha generado por la negativa o reticencia de la referida

señora Cáceres García para firmar el acto de venta, que bajo esa óptica ninguna falta puede retenerse contra la demandada hoy recurrente en razón de que esta no puede obligarle a que firme el referido acto, que así las cosas el hoy demandante debió accionar contra su ex esposa quien es la persona que mantiene la negativa de firmar el acto de venta y no contra la recurrente que no tiene poder legal para firmar a nombre de la compradora; que contrario a como juzgó el juez a-quo, la negativa para la entrega del acto definitivo así como del título de propiedad a uno de los compradores del terreno no comporta un acto antijurídico toda vez que es necesario que el vendedor haya sido puesto en condiciones por parte de los dos compradores para solicitar del Registro de Título la anotación en los libros correspondientes de esa venta y consecuentemente expedirle el título, que si bien todo vendedor debe entregar al comprador los documentos correspondientes a la propiedad que se transfiere, no menos cierto es que al vendedor se le debe firmar por parte de los compradores, sus herederos o un apoderado el acto por el cual se debe hacer la transferencia en razón de que la firma del que se obliga o recibe un derecho es la prueba material de la expresión de su voluntad.”

lo expuesto precedentemente se advierte que la jurisdicción *a qua* estableció como hechos no controvertidos que los señores Rafael Monegro y Raisa Josefina Cáceres García adquirieron en sus calidades de esposos un inmueble a la entidad Arquitectura y Construcciones Cibao, S. A. (ARCONCISA), quien los puso en posesión del inmueble al momento del acuerdo de voluntades en febrero de 2002; que los esposos pagaron el precio estipulado para la venta y con posterioridad a esto se separaron. En esas atenciones, el señor Rafael Monegro demandó en entrega de acto de venta definitivo y certificado de título a la entidad recurrida, pretensiones que fueron rechazadas por la jurisdicción de alzada, como producto de haber acogido un recurso de apelación, bajo el fundamento de que la recurrida no había procedido a entregar el contrato de venta definitivo para los procedimientos de transferencia del inmueble en razón de que dicha convención no estaba firmada por la señora Raisa Josefina Cáceres García, en su calidad de copropietaria. Según la postura de esta Sala, la valoración de la prueba es una cuestión de hecho exclusiva de los jueces del fondo cuya censura escapa al control de la casación siempre que en el ejercicio de dicha facultad no se haya incurrido en desnaturalización. Asimismo, esta Sala es de criterio que los tribunales no tienen la obligación de dar motivos particulares acerca de todos los documentos que le han sido sometidos; basta que lo hagan respecto de aquellos que sean decisivos como elementos de convicción. El estudio de la sentencia impugnada pone de manifiesto que la corte de apelación valoró la comunidad de pruebas aportadas a la instrucción, así como las declaraciones que se emitieron como producto de las medidas de informativo testimonial y de comparecencia personal de las partes. En ese sentido, determinó en el ejercicio de su soberana facultad de apreciación, que la recurrida no había procedido a entregar el contrato de venta definitivo para los procedimientos de transferencia del inmueble en razón de que dicha convención en cuestión no estaba firmada por la señora Raisa Josefina Cáceres García, en su calidad de copropietaria. Además de que, esta última en la comparecencia ante la corte de apelación, estableció de manera precisa que se encontraba en un proceso de separación con el señor Rafael Monegro y que no tenía intención alguna de firmar el referido contrato, sino que prefería que Arquitectura y Construcciones Cibao, S. A. (ARCONCISA), permaneciera con la documentación de marras.

Ante la situación esbozada, la jurisdicción de alzada determinó que la no entrega del contrato de venta definitivo, así como del certificado de título, a uno de los compradores no se trataba de un comportamiento antijurídico de la recurrida, sino que no estaba en condiciones de entregar dicha documentación solo a una de ellas, puesto que la convención no estaba firmada por ambas partes. En cuanto al punto discutido, ha sido juzgado que, en materia inmobiliaria, la entrega de la documentación que ampara la propiedad es una de las modalidades de la tradición de la cosa vendida, aun cuando no se indique en la convención. En ese sentido, el artículo 1605 del Código Civil dispone que *“La obligación de entregar los inmuebles vendidos, se cumple por parte del vendedor, cuando ha dado las llaves, si se trata de un edificio, o cuando ha entregado los títulos de propiedad”*. No obstante, en la especie, se advierte que el no cumplimiento de la obligación de entrega no recae sobre la responsabilidad de la recurrida,

puesto que uno de los contratantes, señora Raisa Josefina Cáceres García, mantuvo firme renuencia expresada en una negativa a firmar el acto definitivo de venta; situación esta que procesalmente representa un impedimento para la suscripción de la convención definitiva y por tanto una imposibilidad para el cumplimiento de la obligación, en tanto que acontecimiento sobrevenido en la ejecución del contrato. Se trata de un comportamiento excepcional no imputable al deudor de la prestación –en este caso la recurrida–, lo cual constituye un obstáculo que materialmente le impide cumplir con la prestación prometida; siendo esto una imposibilidad objetiva en el sentido de que no depende del deudor de la obligación. Por lo tanto, ante la situación expuesta la parte recurrida se encuentra imposibilitada de cumplir con dicha prestación en tanto que objeto de su obligación. Cabe destacar como cuestión relevante que era una vía de derecho procesalmente atendible acudir por ante la jurisdicción inmobiliaria a fin de obtener la transferencia forzosa de propiedad en base al contrato de promesa de venta, que en el marco de las obligaciones surte el efecto de una venta según resulta de los artículos 1582 y 1583 del Código Civil poniendo en causa a la empresa recurrida y a la señora Raíza Josefina Cáceres García, con la finalidad de ejecutar la venta condicional de inmueble suscrita entre las partes y que sea reconocida la operación de venta y el cumplimiento de la obligación de pago, lo cual es un hecho no controvertido entre las partes, en el entendido de que no es posible derivar en estricto derecho un comportamiento ilícito de parte de la entidad vendedora. En esas atenciones, el razonamiento adoptado por la alzada se enmarca en el ámbito del buen derecho, al determinar, en el ejercicio de sus facultades jurisdiccionales, que no era posible retener falta alguna a la parte recurrida, puesto que la firma del que se obliga o recibe un derecho es la prueba material de la expresión de su voluntad, sustentando su decisión en aquellos elementos de prueba que fueron decisivos como elementos de convicción, sin incurrir en desnaturalización. Por tanto, procede desestimar el aspecto objeto de examen. La parte recurrente alega que ante la jurisdicción de alzada depositó tres inventarios de fechas 29 de febrero, 17 de octubre y 18 de octubre, de 2012, los cuales no constan en la decisión impugnada. Sobre el particular ha sido juzgado que la omisión por sí sola de enlistar los documentos depositados por las partes no constituye vicio alguno ni violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. No obstante, en la especie, tal como ha sido expuesto precedentemente, del examen del fallo impugnado se advierte que la jurisdicción de alzada ponderó toda la documentación aportada, así como las medidas de instrucción celebradas y estableció motivos particulares respecto de aquellos que fueron decisivos como elementos de convicción, en el ejercicio de su soberana apreciación, sin que ello implique la violación a algún precepto legal, máxime cuando el recurrente tampoco ha indicado con precisión cuáles documentos no fueron examinados por la corte *a qua* y la incidencia que estos tendrían en la solución del proceso. En consecuencia, procede desestimar el aspecto objeto de examen. En otro de los puntos invocados, la parte recurrente sostiene que en las páginas 2 y 3 de la sentencia impugnada se comprueba que ante la alzada concluyó de modo principal (numerales segundo y tercero) y luego a modo subsidiario (numeral cuarto), sin embargo, la corte de apelación no se refirió a las conclusiones principales, vulnerando el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. El examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que la parte recurrente ante la jurisdicción de alzada solicitó la modificación de los ordinales cuarto y quinto de la sentencia de primer grado, referentes a los montos indemnizatorios y la astreinte ordenados, siendo esto un recurso de apelación incidental parcial, sobre el cual la corte *a qua* no ofreció una motivación particular. No obstante, se advierte que la jurisdicción de segundo grado ponderó en primer término el recurso de apelación principal, el cual al ser acogido revocó en su totalidad la sentencia impugnada y rechazó la demanda primigenia en entrega de certificado de título, acto de venta definitivo y reparación de daños y perjuicios. La corte *a qua*, al rechazar las pretensiones originarias se infiere de manera incontestable, que produjo respuesta a las conclusiones que procuraban la modificación de la condena y la astreinte ordenada por el tribunal de primer grado. En ese sentido, al tenor de un elemental ejercicio de lógica mediante el análisis concreto de los dos aspectos y su incidencia, si la demanda original fue rechazada no era necesario hacer formulación de juicio de valor alguno en cuanto a la petición de astreinte y aumento del monto de la indemnización, puesto que desde el momento en que la corte de apelación entendió que la demanda sobre el fondo era improcedente mal

podría hacer juicio en cuanto a un aumento de indemnización ni decidir en cuanto al astreinte, que constituye una conminación que persigue hacer cumplir un aspecto principal que contiene una sentencia condenatoria después de haber ordenado la ejecución de una obligación. Por tanto, no se configura el vicio de omisión de estatuir, consecuentemente se desestima el medio de casación objeto de ponderación. En cuanto a la denuncia de que la sentencia incurre en falta de motivos, es pertinente retener que la obligación de motivación impuesta a los jueces encuentra su fuente principal en el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, y a la vez concurren homogéneamente diversos precedentes dictados por esta Sala, los cuales han traspasado la frontera del criterio adoptado, al ser refrendado por el Tribunal Constitucional, expresando que: “La debida motivación de las decisiones es una de las garantías del derecho fundamental a un debido proceso y de la tutela judicial efectiva, consagradas en los artículos 68 y 69 de la Constitución, e implica la existencia de una correlación entre el motivo invocado, la fundamentación y la propuesta de solución; es decir, no basta con la mera enunciación genérica de los principios sin la exposición concreta y precisa de cómo se produce la valoración de los hechos, las pruebas y las normas previstas”. Del mismo modo, la Corte Interamericana de los Derechos humanos, en el contexto del control de convencionalidad, se ha pronunciado en el sentido de que “el deber de motivación es una de las ‘debidas garantías’ incluidas en el artículo 8.1 para salvaguardar el derecho a un debido proceso”. “[...] Es una garantía vinculada con la correcta administración de justicia [...] que protege el derecho [...] a ser juzgados por las razones que el Derecho suministra, y otorga credibilidad de las decisiones jurídicas en el marco de una sociedad democrática”. El examen del fallo objetado en el contexto del control de legalidad se corresponde con las exigencias de la motivación impuesta por las disposiciones del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, así como con el rigor del derecho constitucional y de la convencionalidad, ya que contiene una sustentación en derecho suficiente y pertinente que justifica su dispositivo, sin incurrir en desnaturalización ni en las violaciones legales denunciadas; de modo que la corte *a qua* realizó una correcta aplicación de la ley, razón por la cual procede rechazar el recurso de casación objeto de examen. No procede referirse a las costas procesales por haber incurrido en defecto la parte recurrida, el cual fue debidamente declarado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia al tenor de la resolución mencionada precedentemente.

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; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 2, 5 y 6 de la Ley núm. 3726, 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; el artículo 1605 del Código Civil; el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil:

FALLA:

ÚNICO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Rafael Monegro, contra la sentencia civil núm. 30/2013, dictada en fecha 31 de enero de 2013, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, por los motivos antes expuestos.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier. Cesar José García Lucas, Secretario General.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, y leída en audiencia pública en la fecha en ella indicada.

www.poderjudici