
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Francisco de Macorís, del 25 de octubre de 2013.

Materia: Civil.

Recurrentes: Juanito Alonzo Alonzo y Lesbia Mercedes Balbuena de Alonzo.

Abogado: Dr. Felix Jorge Reynoso Padilla.

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 **24 de marzo de 2021**, año 178° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Juanito Alonzo Alonzo y Lesbia Mercedes Balbuena de Alonzo, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 060-0009572-6 y 060-0009615-3, domiciliados y residentes en la Sección Abreu del municipio de Cabrera y ocasionalmente en el municipio de Río San Juan, provincia María Trinidad Sánchez, quienes tienen como abogado constituido y apoderado al Dr. Felix Jorge Reynoso Padilla, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 081-0000934-2, con estudio profesional abierto en la calle Mella núm. 18, municipio Río San Juan, provincia María Trinidad Sánchez, y domicilio *ad hoc* en la oficina jurídica del Dr. Juan Mejía, sito en la avenida Bolívar núm. 353, esquina calle Socorro Sánchez de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida la entidad Ventanas del Mar, S.R.L., sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes dominicanas, con RNC núm. 1-30-36643-8, con domicilio social en la avenida 27 de Febrero esquina avenida Texas, Centro Comercial Metropolitano, módulo 204, ciudad de Santiago de los Caballeros, municipio y provincia de Santiago, debidamente representada por su gerente, Bahram Benares, estadounidense, mayor de edad, pasaporte estadounidense núm. 112774681, domiciliado y residente en el domicilio de su representada, contra quien fue declarado el defecto mediante resolución núm. 3008-2015, de fecha 24 de julio de 2015, dictada por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia.

Contra la sentencia civil núm. 199-13, dictada el 25 de octubre de 2013, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, cuyo dispositivo copiado textualmente establece lo siguiente:

PRIMERO: Declara el recurso de apelación interpuesto por la Sociedad Comercial VENTANAS DEL MAR, S.R.L. regular y válido en cuanto a la forma. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, la Corte actuando por autoridad propia y contrario imperio, REVOCA en todas sus partes la sentencia recurrida marcada con el número 00900-2012, de fecha veintiocho (28) del mes de diciembre del año dos mil doce (2012), dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez. **TERCERO:** Ordena la resolución del contrato de venta de un inmueble con privilegio del deudor no pagado, de fecha diez y seis (16) del mes de septiembre del año 2006, respecto del bien

siguiente: Una porción de terreno con una extensión superficial de 12 Has, 59 As y 26.32 (equivalentes a 129,926.32 metros cuadrados) dentro del ámbito de la parcela No. 22, del Distrito Catastral No. 3 del municipio de Cabrera, con los linderos siguientes: Al norte: Océano Atlántico; Al Este: Máximo Acosta y Ramón Acosta; Al Sur: Victoria Sánchez de Linares; Al Oeste: Victoria Sánchez de Linares, Máximo Acosta, amparado por el certificado de título No. 78-63, expedido por el Registrador de Títulos de San Francisco de Macorís, suscrito por las partes los señores JUANITO ALONZO ALONZO Y LESBIA MERCEDES BALBUENA DE ALONZO Y la Sociedad Comercial VENTANAS DEL MAR, S.R.L., y legalizado por el Doctor July Alfonso Acosta Martínez; y en consecuencia. **CUARTO:** Ordena la reintegración de bien inmueble objeto de la venta a nombre de los vendedores o propietarios originarios señores JUANITO ALONZO ALONZO Y LESBIA MERCEDES BALBUENA DE ALONZO. **QUINTO:** Condena a los JUANITO ALONZO Y LESBIA MERCEDES BALBUENA DE ALONZO al reembolso o devolución de la suma de USD\$600,000.00 (Seiscientos mil dólares) o su equivalente en pesos dominicanos, a la Sociedad Comercial VENTANAS DEL MAR, S.R.L. **SEXTO:** Condena a los señores JUANITO ALONZO ALONZO Y LESBIA MERCEDES BALBUENA DE ALONZO, al pago de una indemnización por la suma de USD\$100,000.00 (Cien mil dólares estadounidenses) o su equivalentes en pesos dominicanos a favor de la Sociedad Comercial VENTANAS DEL MAR, S.R.L., como justa reparación de los daños materiales sufridos por esta. **SÉPTIMO:** Condena a los señores JUANITO ALONZO ALONZO Y LESBIA MERCEDES BALBUENA DE ALONZO, al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción en provecho de los licenciados Juan Carlo Román, Dileny Camacho Diplán, abogados que afirman haberlas avanzado en su totalidad.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) Constan los siguientes: a) el memorial de casación depositado en fecha 25 de febrero de 2014, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) la resolución núm. 3008-2015, dictada por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 24 de julio de 2015, mediante la cual se pronunció el defecto de la parte recurrida; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 12 de noviembre de 2015, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

(B) Esta sala, en fecha 23 de mayo 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 comparecieron las partes, quedando el asunto en estado de fallo.

(C) El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por no haber participado en la deliberación del caso.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente Juanito Alonzo Alonzo y Lesbia Mercedes Balbuena de Alonzo, y como parte recurrida la entidad Ventanas del Mar, S.R.L.; verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que a ella se refiere, que: **a)** en fecha 16 de septiembre de 2006 los hoy recurrentes, en calidad de vendedores y la actual recurrida, en calidad de compradora, convinieron un contrato de venta de inmueble con privilegio del vendedor no pagado, consignándose en la cláusula tercera como precio de la venta la suma de USD\$105,115.84. En la misma fecha fue pactado otro contrato de venta con privilegio del vendedor no pagado del mismo bien inmueble, pero consignándose en la cláusula tercera que el precio de la venta sería por USD\$1,511,115.84, pagaderos USD\$600,000.00 al momento de la firma y USD\$450,000.00 a pagarse el 25 de junio de 2007, más un período de gracia de tres meses a partir de esa fecha; la suma de USD\$561,115.84, se pagaría el 25 de marzo de 2008, más un período de gracia de tres meses a partir de esa fecha; **b)** se estima que por atrasos en los referidos pagos, Ventanas del Mar, S.R.L. mediante acto de alguacil núm. 155/2008, de fecha 29 de julio de 2008, notificó a Juanito Alonzo Alonzo, Lesbia Mercedes

Balbuena de Alonzo y Juan Alexis Alonzo Balbuena, este último en calidad de apoderado de los primeros, formal intimación para comparecer el día 31 de julio de 2008, por ante el estudio profesional de los abogados de la compradora, a los fines de que recibieran el pago de USD\$969,160.84, que incluía los montos de las cuotas vencidas más los intereses correspondientes, en virtud del contrato suscrito; **c)** posteriormente la sociedad comercial Ventanas del Mar, S.R.L., interpuso una demanda en incumplimiento de contrato y reparación de daños y perjuicios contra Juanito Alonzo Alonzo y Lesbia Mercedes Balbuena de Alonzo, sobre la base de que el inmueble objeto de la venta no le fue entregado en el tiempo convenido, acción que fue rechazada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez, mediante sentencia civil núm. 00900/2012, de fecha 28 de diciembre de 2012; **d)** Ventanas del Mar, S.R.L. apeló esa decisión pretendiendo su revocación y en consecuencia que se declare resuelto el contrato de venta con privilegio del vendedor no pagado y el contrato adicional correspondiente al valor real de la operación, celebrado en esa misma fecha entre las partes; **e)** dicho recurso fue acogido por la corte *a qua*, procediendo a revocar en todas sus partes la sentencia apelada, a ordenar la resolución del contrato suscrito entre las partes y la reintegración del bien inmueble objeto de la venta a nombre de los vendedores o propietarios originales, Juanito Alonzo Alonzo y Lesbia Mercedes Balbuena de Alonzo, resultando estos últimos condenados al reembolso de los USD\$600,000.00 que habían sido pagados por la compradora como inicial, y a una indemnización de USD\$100,000.00 o su equivalente en pesos, a favor de Ventanas del Mar, S.R.L., como justa reparación de los daños causados, a través de la sentencia objeto del recurso de casación que hoy nos apodera.

En sustento de su recurso la parte recurrente propone los siguientes medios de casación: **primero:** violación de la ley, falta de base legal; **segundo:** contradicción de sentencia e incompetencia jurisdiccional del tribunal; **tercero:** desnaturalización de los hechos; **cuarto:** violación de la ley e incapacidad de ejercicio de uno de los jueces para conocer del recurso; **quinto:** inadmisión por la cosa juzgada.

En el desarrollo del primer medio de casación la parte recurrente alega que la corte *a qua* incurrió en falta de base legal, ya que asumió como hecho probado que Ventanas del Mar, S.R.L. ofertó el pago de la deuda a Juanito Alonzo Alonzo y Lesbia Mercedes Balbuena de Alonzo, sin haber la hoy recurrida probado la existencia de una oferta real de pago, lo cual en caso de negativa de recibir el referido pago, debió realizarse una demanda en validez de la oferta real de pago, lo que no ha sido probado, por tanto los jueces de fondo al acreditar dicha oferta han transgredido el artículo 1315 del Código de Procedimiento Civil; que los jueces no pueden suplir de oficio la carencia de pruebas que corresponde a la parte demandante, como bien lo había establecido el tribunal de primer grado.

El fallo impugnado se fundamenta en los motivos que se transcriben textualmente a continuación:

(...) Que, por acto marcado con el número 155/2008 de fecha veinte y nueve (29) del mes de julio del año dos mil ocho (2008) del ministerial Olivo Pichardo, la Sociedad Comercial VENTANAS DEL MAR, S.R.L., notificó a los señores JUANITO ALONZO ALONZO y LESBIA MERCEDES BALBUENA DE ALONZO, al señor JUAN ALEXIS ALONZO BALBUENA en calidad de apoderado de los primeros, formal intimación para comparecer el día jueces (sic) treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil ocho (2008), a las tres horas de la tarde (3:00 PM) por ante el estudio profesional de los licenciados Fabio J. Guzmán a., Elvis R. Roque Martínez, Joel Carlo Román y el Doctor Julio Alberto Brea Guzmán, a los fines de: A) Recibir el pago de la suma de Novecientos sesenta y nueve mil ciento sesenta dólares estadounidenses con ochenta y cuatro centavos (US\$969,160.84) Que incluye los montos de las cuotas vencidas más los intereses correspondientes, en virtud del contrato suscrito entre las partes en fecha diez y seis (sic) (16) del mes de septiembre del año dos mil seis (2006) legalizado por el Doctor July Alfonso Acosta Martínez; para suscribir acto de levantamiento y radiación del privilegio de vendedor no pagado, entregar el duplicado del certificado de título; (...) Que en el expediente no existe elemento probatorio alguno que demuestre que los señores JUANITO ALONZO ALONZO Y LESBIA MERCEDES BALBUENA DE ALONZO hayan aceptado el pago ofertado por medio del acto 155/2008; (...) Que constituyen obligaciones asumidas por la parte

compradora Sociedad Comercial VENTANAS DEL MAR, S.R.L., en el contrato de que se trata: 1. Pagar a los señores JUANITO ALONZO ALONZO Y LESBIA MERCEDES BALBUENA DE ALONZO las sumas periódicas acordadas realizar, en fecha veinticinco (25) del mes de junio del año dos mil siete (2007) más un período de gracia de tres (3) meses a partir de esa fecha, y el día veinticinco (25) del mes de marzo del año dos mil ocho (2008) más un período de gracia de tres meses a partir de esa fecha; 2. Pagar a los vendedores un interés equivalente al catorce por ciento (14%) anual del monto de la cuota adeudada, si no paga en el plazo establecido; que la parte compradora Sociedad Comercial VENTANAS DEL MAR, S.R.L., ofertó a los señores JUANITO ALONZO ALONZO Y LESBIA MERCEDES BALBUENA DE ALONZO, por acto de alguacil de fecha veinte y nueve (sic) (29) del mes de julio del año dos mil ocho (2008), el pago de la suma de Novecientos sesenta y nueve mil ciento sesenta dólares estadounidenses con ochenta y cuatro centavos (US\$969,160.84) en la cual incluye los montos de las cuotas vencidas más los intereses correspondientes, en virtud del contrato suscrito entre las partes en fecha diez y seis (sic) (16) del mes de septiembre del año dos mil seis (2006) legalizado por el Doctor July Alfonso Acosta Martínez, con lo cual cumplió las obligaciones contraídas; que del análisis de las cláusulas tercera, cuarta y séptima del contrato, se infiere que constituyen obligaciones asumidas por la parte Vendedora señores JUANITO ALONZO ALONZO Y LESBIA MERCEDES BALBUENA DE ALONZO, fueron: 1. Recibir de la compradora Sociedad Comercial VENTANAS DEL MAR, S.R.L., los pagos acordados en las fechas o períodos establecidos en el contrato; 2. Recibir de la compradora Sociedad Comercial VENTANAS DEL MAR, S.R.L., el pago de los intereses equivalentes al catorce por ciento (14%) anual del monto de la cuota adeudada, si no se realiza el pago en el plazo establecido; que la parte vendedora y hoy recurrida JUANITO ALONZO ALONZO Y LESBIA MERCEDES BALBUENA DE ALONZO no cumplió con su obligación de recibir de la compradora Sociedad Comercial VENTANAS DEL MAR, S.R.L., los pagos de cuotas e intereses establecidos en el contrato; (...) que habiendo quedado establecido, tal como se ha consignado precedentemente, que la parte recurrida la Sociedad Comercial VENTANAS DEL MAR, S.R.L., no pudo disponer del bien comprado por no haberle sido recibido los pagos ofertados en el año dos mil ocho (2008) (...) procede en tal virtud condenar a los señores JUANITO ALONZO ALONZO Y LESBIA MERCEDES BALBUENA DE ALONZO, al pago de la suma de USD\$100,000.00 (...) como justa reparación por los daños materiales sufridos por esta.

En lo que concierne al vicio procesal de falta de base legal invocado por la parte recurrente, se precisa indicar que este se encuentra presente cuando los motivos que justifican la sentencia no permiten comprobar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la correcta aplicación de la ley, se encuentran presentes en la decisión; el vicio de falta de base legal proviene de una incompleta exposición de los hechos de la causa y de una impropia aplicación de los textos legales.

En la especie, del análisis de las motivaciones expuestas por la corte *a qua* en su decisión se advierte que dicho tribunal dio por establecido que Juanito Alonzo Alonzo y Lesbia Mercedes Balbuena de Alonzo, incumplieron el contrato de venta, puesto que no obtemperaron en recibir el pago ofertado por la compradora, Ventanas del Mar, S.R.L., mediante acto de alguacil núm 155/2008, de fecha 29 de julio de 2008, afirmando los jueces de fondo que por esa razón dicha compradora no pudo disponer del inmueble objeto del contrato de venta, resultando condenados los vendedores a pagar la suma de USD\$100,000.00 como indemnización por los daños causados por el incumplimiento; en ese sentido, sostiene la parte recurrente que la deudora no probó haber realizado oferta real de pago a los acreedores.

En esas atenciones, a juicio de esta Corte de Casación, aunque la alzada hace alusión a un acto de alguacil mediante el cual, retuvo el tribunal, que la deudora ofreció a los acreedores el pago de la deuda y estos no lo aceptaron, no le ha sido posible a esta Sala constatar del estudio del fallo examinado si la parte ofertante hizo uso de las disposiciones civiles existentes que regulan el pago, tales como el ofrecimiento real de pago seguido de consignación, con el propósito de verificar la negativa de los hoy recurrentes en recibir el mismo.

Se precisa indicar que el ofrecimiento real de pago seguido de consignación es un procedimiento especial a favor del deudor que tiene como finalidad liberarlo de su deuda respecto al acreedor y que se

encuentra estipulado en los artículos 1257, 1258 y 1259 del Código Civil, los cuales disponen lo siguiente: “1257: Cuando el acreedor rehúsa recibir el pago, puede el deudor hacerle ofrecimientos reales; y si rehúsa el acreedor aceptarlos, consignar la suma o la cosa ofrecida. Los ofrecimientos reales seguidos de una consignación, libran al deudor, y surten respecto de él, efecto de pago, cuando se han hecho válidamente; y la cosa consignada de esta manera, queda bajo la responsabilidad del acreedor”; por su parte, el artículo 1258: “Para que las ofertas reales sean válidas, es preciso entre otras condiciones, que sean por la totalidad de la suma exigible, de las rentas o intereses debidos, de las costas liquidadas y de una suma para las costas no liquidadas, salvo rectificación”; y, el 1259: “No es necesario para la validez de la consignación, que haya sido autorizada por juez; basta: 1o. que la haya precedido una intimación notificada al acreedor, que contenga la indicación del día, de la hora y el sitio en que se depositará la cosa ofrecida. 2o. Que se desprenda el deudor de la cosa ofrecida, entregándola en el depósito que indique la ley, para recibir las consignaciones, con los intereses hasta el día del depósito. 3o. Que se forme por el curial acta acerca de la naturaleza de las especies ofrecidas, de haber rehusado el acreedor recibirlas, de no haber comparecido, y por último, del depósito. 4o. Que en caso de no comparecencia del acreedor, el acto del depósito le haya sido notificado con intimación de retirar la cosa depositada”.

Como corolario de lo expuesto, se verifica que la corte *a qua* al juzgar en la forma en que lo hizo, omitió comprobar con el debido rigor procesal que la parte demandante haya cumplido con las formalidades exigidas en los textos legales anteriormente transcritos respecto de la oferta de pago que según afirmaron los jueces de fondo le fue ofrecida a los demandados y que estos no aceptaron, siendo evidente que su decisión no contiene una exposición completa de los hechos de la causa, ya que toda sentencia judicial debe necesariamente bastarse a sí misma, lo que no le ha permitido a esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación verificar si la ley ha sido aplicada correctamente, de lo que se colige que la corte *a qua* incurrió en los vicios denunciados por la parte recurrente en el medio examinado; de manera que procede acogerlo y, consecuentemente, casar la sentencia impugnada.

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.

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; artículos 1, 2, 3, 4 y 12 de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación; 128 y 130 de la Ley 834 de 1978; 141 Código de Procedimiento Civil;

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia civil núm. 199-13, dictada el 25 de octubre de 2013, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, en consecuencia, retorna las partes y la causa al momento en que se encontraban, y para hacer derecho envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, en las mismas atribuciones.

SEGUNDO: COMPENSA las costas.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO, que la

sentencia que antecede fue dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha arriba indicada.