
Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 8 de marzo de 2018.

Materia: Civil.

Recurrente: Empresa Doble Vía.

Abogado: Lic. Rafael Rivas Solano.

Recurrido: Intercentro Trade Center, C. A.

Abogados: Lic. Juan Miguel, Grisolí y Licda. Carmen Yolanda de la Cruz Cabreja.

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 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 Empresa Doble Vía, con domicilio social en la Ave. Sarasota núm. 39, sector Bella Vista, debidamente representada por el señor Francisco Rosario, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1271334-2, domiciliado y residente en esta ciudad, quien tiene como abogados constituido y apoderado al Lic. Rafael Rivas Solano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0056658-7, con estudio profesional abierto en la calle Arístides Fiallo Cabral núm. 301, apto. 1, esquina calle Elvira de Mendoza, zona Universitaria, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Intercentro Trade Center, C. A., sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de Panamá, con registro nacional del contribuyente núm. 130562466, con domicilio en la República Dominicana en la avenida Lope de Vega núm. 29, Centro Comercial y Empresarial Novo-Centro, cuarto piso, *suite 401*, ensanche Naco de esta ciudad, debidamente representa por el señor Ricardo Alberto Molini, norteamericano, provisto de la cédula de identidad núm 001-1663629-1, domiciliado y residente en esta ciudad, quien tiene como abogados constituidos y apoderados a los Lcdos. Juan Miguel, Grisolí y Carmen Yolanda de la Cruz Cabreja, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0097725-5 y 001-0096768-6, con domicilio profesional abierto en el Octavo Piso del Centro Comercial y Empresarial Novo-Centro, *suite 801*, ubicada en la avenida Lope de Vega núm. 29, ensanche Naco, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 026-03-2018-SS-00078, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 8 de marzo de 2018, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

“Primero: En cuanto al fondo, rechaza el recurso de apelación incidental y acoge el recurso de apelación principal, en consecuencia, revoca el ordinal primero, literales a y b de la sentencia apelada, en consecuencia, rechaza en todas sus partes la demanda original en ejecución de contrato y reparación de daños y perjuicios interpuesta por la entidad Empresas Doble Vía, S.R.L., en contra de la sociedad

Intercentro Trade Center, C. A., por los motivos expuestos. **Segundo:** Condena a la recurrente incidental, Empresas Doble Vía S. R.L., al pago de las costas del procedimiento, disponiendo su distracción a favor y provecho de los abogados de su contraparte, licenciados Juan Miguel Grisolia, Carmen Yolanda de la Cruz y José Carlos Monagas E., quienes han afirmado estarlas 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 1 de junio de 2018, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 2 de julio de 2018, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 3 de agosto 2018, donde expresa que se deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

(B) Esta Sala en fecha 14 de febrero de 2020, 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 los abogados de ambas partes, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

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

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Empresa Doble Vía, S. R. L., y como parte recurrida Intercentro Trade Center, C. A. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: **a)** el litigio se originó en ocasión de una demanda en ejecución de contrato y reparación de daños y perjuicios interpuesta por la recurrente contra la recurrida, fundamentada en que en fecha 7 de julio de 2010 fue suscrito un contrato de promesa de venta de un local comercial en la Torre Empresarial y Centro Comercial Novo-Centro, en el cual se concertó la entrega de 4 paqueos. Frente al hecho de que la vendedora no honró la obligación de entregar de los parqueos; **b)** el tribunal de primer grado acogió la demanda, al tenor de la sentencia núm. 038-2017-SS-00188 de fecha 13 de febrero de 2017; **c)** las partes instanciadas recurrieron en apelación, el cual fue decidido en sentido de revocar la sentencia y rechazar la demanda original mediante el fallo que a su vez fue objeto del recurso de casación que nos ocupa.

La parte recurrente invoca en contra de la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **primero:** errónea aplicación de la ley en los artículos 1134 y 1335 del Código Civil; **segundo:** desnaturalización de los hechos de la causa.

La parte recurrida solicita la inadmisibilidad de los medios de casación fundamentando en que la recurrente no establece de qué forma la corte *a qua* incurrió en los vicios alegados, los cuales resultan inoperantes incumpliendo con lo establecido en el artículo 5 de la Ley de Procedimiento de Casación.

El artículo 5 de la Ley de Procedimiento de Casación señala: *En las materias civil, comercial, inmobiliaria, contencioso administrativo y contencioso-tributario, el recurso de casación se interpondrá mediante un memorial suscrito por abogado, que contendrá todos los medios en que se funda, y que deberá ser depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, dentro del plazo de treinta (30) días a partir de la notificación de la sentencia. (...).*

De la ponderación y examen del memorial de casación se advierte que el mismo contiene un desarrollo de los medios que lo sustentan en derecho, por tanto, satisface, los presupuestos de procesabilidad que resultan de la ley que regula la materia. En consecuencia, procede rechazar dicha pretensión incidental, valiéndose decisión, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo.

La parte recurrente en sus medios de casación reunidos por su relación invoca que, la corte *a qua* incurrió en una errónea aplicación de las disposiciones de los artículos 1134 y 1135 del Código Civil, no

obstante plantearle que la parte recurrida incumplió el contrato de promesa de venta en los términos establecidos, dejando pasar por alto las actuaciones irregulares, razón por la cual la decisión debe ser casada. Que la alzada interpretó erróneamente que la recurrente estaba en falta al no haber pagado el monto pendiente, en cumplimiento del contrato de promesa de venta. En ese sentido sostiene que ese aspecto no fue ponderado, pues la falta de pago se debió a la negativa de la recurrida de firmar el contrato de venta definitivo en los términos de la promesa de venta en cuestión.

La parte recurrente invoca, además, que la alzada ignoró que los daños y perjuicios a que la entidad demandada fue condenada en primer grado obedecen a que impedía el libre uso de los estacionamientos e incluso cobró durante años a la recurrente y su inquilino por el uso de los mismos; que además la corte indicó que la obligación que la entrega del parqueo adicional estaba sujeta al desarrollo de la segunda etapa del proyecto y que a la fecha no se ha demostrado que se haya efectuado. Sin embargo, sí se desarrolló el proyecto de parqueo en esa segunda etapa, y en consecuencia el derecho vinculado a la recurrente está relacionado de forma directa con la parte de los parqueos.

La parte recurrida en defensa de la sentencia impugnada y los medios planteados por su contraparte alega, que contrario a lo invocado por la recurrente la corte *a qua* no incurrió en los vicios señalados pues en el estudio del fallo censurado en las páginas 20, 22 y 23 numerales 10, 14 y 15 se comprueba sus ponderaciones; además la recurrente no ha expresado en qué consiste la supuesta violación a los artículos del Código Civil, máxime cuando la jurisdicción de juicio celebraron múltiples audiencias y autorizaron a ambas partes a utilizar los medios probatorios previstos legalmente.

La desnaturalización de los hechos y documentos de la causa es definida como el desconocimiento por los jueces del fondo de su sentido claro y preciso, privándolos del alcance inherente a su propia naturaleza, lo cual ha sido juzgado en reiteradas ocasiones y mantenido de forma pacífica por esta Suprema Corte de Justicia que como Corte de Casación, tiene la facultad excepcional de observar si los jueces apoderados del fondo del litigio han dotado a los hechos y documentos aportados al debate de su verdadero sentido y alcance y si las situaciones constatadas, son contrarias o no, a las plasmadas en las documentaciones depositadas.

Según resulta del examen de la sentencia se advierte que la corte *a qua* en ejercicio del poder soberano de apreciación de las pruebas sometidas a su escrutinio realizó una completa relación de los hechos reteniendo para revocar la sentencia y rechazar la demanda en ejecución de contrato de promesa de venta de local comercial, relativo a la entrega de 4 parqueos, estableció que retuvo del contrato, que la recurrente pagó el 80 % del precio y que el 20% sería efectuado con la suscripción del contrato de venta definitivo junto a la entrega del certificado de título. Que la vendedora había cumplido con su obligación de entrega de 3 de los 4 parqueos, según misiva de fecha 22 de marzo de 2013, donde comunicó a la recurrente, la disposición y ubicación de los 3 parqueos acordados; que en sentido no fue aportada prueba que la compradora no pudiera hacer uso de los parqueos.

En otro orden, según la sentencia impugnada se estableció que por efecto de comunicación de fecha 25 de octubre de 2013, la recurrida le informó a la recurrente que el certificado de título de la cosa vendida había sido expedido, por lo que estaba en espera de la confirmación del pago ascendente a la suma de US\$66,000.00, para realizar el contrato de venta definitivo y la entrega formal del título para su traspaso, indicando que este hecho no fue contestado por la compradora. En lo relativo a la entrega del parqueo adicional señaló que estaba condicionada a la ocurrencia de un hecho, a que se efectuara la segunda etapa del proyecto en el caso que se desarrollare, según lo acordado en la parte *in fine* de la cláusula segunda del contrato en cuestión. En ese sentido no se establece que la parte recurrente demostrara a los jueces del fondo que la segunda etapa del proyecto se hubiera efectuado, ni tampoco aportó prueba que el edificio de parqueos con relación a la segunda etapa fuera realizado.

De lo esbozado precedentemente se infiere que la alzada retuvo que la parte recurrida cumplió con los términos del contrato, lo cual esta Sala constata de la comunicación de fecha 22 de marzo de 2013, la

cual fue aportada en ocasión del presente recurso. Constituye un evento cierto que la parte recurrida puso a disposición del recurrente los 3 parqueos que se había comprometido en el contrato de marras. En ese tenor se verifica que la parte recurrida cumplió con la prestación adeuda en tanto que los contratantes se obligan recíprocamente los unos respecto a los otros, lo que configura un contrato sinalagmático perfecto o bilateral. Las actuaciones del vendedor refrendan la noción de cumplimiento de la prestación debida y el principio de que las convenciones pactadas por las partes deben ejecutarse de buena fe y obligan a lo que en esta consta bajo las reglas y parámetros que se derivan de la equidad, conforme disponen los artículos 1102, 1134 y 1135 del código Civil.

En cuanto al aspecto que invoca la parte recurrente en el sentido de que la falta de pago de la totalidad del precio de la venta y la suscripción del contrato de venta definitivo se debió al incumplimiento contractual de la recurrida en los términos establecido. Con relación al punto en cuestión la alzada de la ponderación del acto núm. 304/2014 de fecha 06 de julio de 2014, el cual consta en el expediente que nos ocupa, donde el recurrente intimó a la recurrida para que, en el plazo de 5 días francos, concertara el contrato de venta definitivo conforme a las cláusulas contenidas en el acto de promesa de venta en cuestión.

En esas atenciones, contrario a lo invocado por la parte recurrente, ciertamente como retuvo la alzada de la misiva de fecha 25 de octubre de 2013 - aportada a esta sala- se advierte que con anterioridad a la intimación la recurrida había comunicado a la recurrente que el certificado de título de del local vendido había sido expedido, a la vez le impetraba que estaba a la espera de la confirmación del pago pendiente ascendente a la suma de US\$66,000.00, para suscribir el contrato de venta definitivo y la entrega formal del título para su traspaso correspondiente. Cabe destacar que jurisdicción *a qua* sustenta según la sentencia recurrida que este hecho no fue objeto de contestación.

Cabe señalar, además, que la suscripción de contrato de venta definitivo no estaba condicionado a la entrega del parqueo adicional, pues conforme juzgó la corte *a qua* la entrega del parqueo adicional se encontraba supeditada a que se efectuare una segunda etapa del proyecto, según la cláusula segunda de la convención, a saber:

Es del conocimiento expreso de la beneficiaria el hecho de que los parqueos de la Torre Empresarial y del Centro Comercial "Novo-Centro" serán áreas comunes y como tal la beneficiaria reconoce que sólo tendrá derecho al uso general de los mismos, salvo los que hayan sido asignados por la propietaria. Así que, de manera excepcional, para su uso particular, conforme a la regularización que se establecerá al respecto, la beneficiaria dispondrá para uso de tres (03) parqueos, debidamente señalizados, en el área este del nivel menos tres (-3), los cuales han sido verificados e inspeccionados conjuntamente por la propietaria y la beneficiaria y uno (01) adicional, cuando se efectúe la segunda etapa del proyecto en el caso de que la misma se desarrolle.

Es pertinente destacar como aspecto nodal y relevante que cuando se contrae una obligación condicional sus efectos se encuentran suspendido hasta tanto opere el evento en la forma pactado por las partes ya sea de dimensión cierta o incierta, combinada con el hecho de que cuando se concreta un contrato de venta si ha sido convenido que la entrega debe tener lugar con posteridad a la realización del pago del precio, constituye una convención válida, aun cuando verse sobre una cosa que será construida en el futuro, según resulta de la interpretación conjunta de los artículos 1168, 1605 y 1609 del Código Civil. En ese sentido si en virtud del pacto de las partes instanciadas el parqueo adicional sería entregado en una segunda etapa de la construcción se imponía el pago del precio aun cuando no se efectuare la tradición o entrega física, del parqueo objeto de la convención, puesto que el comprador se comprometió a cumplir con la prestación adeudada al recibir la entrega del certificado de título.

En ese orden en el ámbito de nuestro derecho es válido el contrato de venta que versa sobre la cosa futura siempre y cuando no haya duda de su caracterización e identificación como objeto material y cierto dadas las características palpables de que su existencia aun en perspectiva ofrezca elementos ciertos de

tangibilidad al comprador al momento de contratar.

Se retiene además del contrato en cuestión, que la firma del contrato definitivo estaba condicionada a la entrega del certificado de título junto al pago restante del precio de la venta, lo cual no cumplió la parte recurrente según lo convenido en la cláusula quinta letra b del contrato de opción a compra, el cual señala:

b) a suma restante, esto es, sesenta y seis mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$66.000.00). equivalente al veinte por ciento (20%) del precio de venta, al momento de la entrega del Certificado de Título que ampara el derecho de propiedad de la unidad objeto del presente contrato, libre de cargas y gravámenes, luego del sometimiento de la propiedad a la Ley de Condominios. Párrafo I: Las partes se comprometen y obligan a suscribir el contrato de venta correspondiente, una vez sea emitido a favor de La Prometiente el Certificado de Título que ampara el derecho de propiedad de la unidad objeto del presente contrato, luego del sometimiento de la propiedad a la Ley de Condominios, y le sea comunicado a la beneficiaria la disponibilidad de este.

En lo que respecta que la alzada ignoró que los daños y perjuicios a que la entidad demandada fue condenada en primer grado obedecen a que impedía el libre uso de los estacionamientos e incluso cobró durante años a la recurrente y su inquilino por el uso. No se constata de la sentencia impugnada que la parte recurrente pusiera en condiciones a la alzada de valorar dichos alegatos, ni tampoco aportó a esta sede de casación prueba de haberlo realizado. Por consiguiente, se verifica de la decisión impugnada que la alzada rechazó los daños y perjuicios al no retener que la parte recurrida incumpliera la convención la cual se solicitaba su ejecución, fundamentada en la ausencia de prueba en ese sentido.

La regla *actori incumbit probatio* sustentada en el artículo 1315 del Código Civil no es de aplicación absoluta al juzgar que "cada parte debe soportar la carga de la prueba sobre la existencia de los presupuestos de hecho de las normas sin cuya aplicación no puede tener éxito su pretensión, salvo excepciones derivadas de la índole y las características del asunto sometido a la decisión del órgano jurisdiccional que pudieran provocar un desplazamiento previsible y razonable de la carga probatoria en atención a las circunstancias especiales del caso porque según se ha juzgado el derecho a probar forma parte esencial de la tutela judicial efectiva y es determinante para que dicha garantía tenga un carácter real y no meramente forma. En esas atenciones como bien se expuso precedentemente la parte recurrente, no demostró sus pretensiones de manera que, procede el rechazo de los medios invocados.

Finalmente, la sentencia impugnada, desde el punto de vista del control de legalidad y del derecho pone de manifiesto que la jurisdicción de segundo grado realizó una correcta apreciación de los hechos y circunstancias de la causa, que no acusa vicios en su contenido que la hagan anulable y que los motivos dados son suficientes y pertinentes al caso juzgado. En esas atenciones procede desestimar el recurso de casación objeto de valoración.

Al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, procede condenar a la parte sucumbiente al pago de las costas del proceso a favor de los abogados de la tribuna contraria que han hecho la afirmación de lugar.

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 y 65 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; los artículos 1134, 1135 y 1168 del Código Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la Empresa Doble Vía S.R.L., contra la sentencia civil núm. 026-03-2018-SSEN-00078, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial

de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 8 de marzo de 2018, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción a favor de los Licdos. Juan Miguel Grisolí y Carmen Yolanda de la Cruz Cabreja, abogados de la parte recurrida quienes afirmaron haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado por: 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 resolución que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha indicada.