

## SENTENCIA DEL 15 DE ABRIL DE 2015, NÚM. 17

Sentencia impugnada:	Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 26 de enero de 2006.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Remodelaciones del Atlántico, C. por A.
Abogados:	Dres. Manuel Díaz Puello y Reynaldo Paredes Domínguez.
Recurridos:	Harvis González y Carmen Jocelyn González.
Abogados:	Licdos. José Guillermo Quiñones Puig y Virgilio A. Méndez Amaro.

### SALA CIVIL y COMERCIAL.

*Casa.*

Audiencia pública del 15 de abril de 2015.

Preside: Julio César Castaños Guzmán.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Remodelaciones del Atlántico, C. por A., sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con asiento social en la suite 310, de Plaza Las Américas, ubicada en la avenida Winston Churchill esquina Roberto Pastoriza, del ensanche Piantini de esta ciudad, debidamente representada por su presidente José Enrique Yunén Echavarría, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0352294-6, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 04, dictada el 26 de enero de 2006, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Manuel Díaz Puello por sí y por el Dr. Reynaldo Paredes Domínguez, abogados de la parte recurrente Remodelaciones del Atlántico, C. por A.;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. José Guillermo Quiñones Puig, abogado de la parte recurrida Hervis González y Carmen Jocelyn González;

Oído el dictamen del magistrado Procurador General Adjunto de la República, que concluye del modo siguiente: **Único:** Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación a Ministerio Público por ante los Jueces del fondo, "Dejamos al Criterio de la Suprema Corte de Justicia, la Solución del presente Recurso de Casación";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 23 de junio de 2006, suscrito por el Dr. Reynaldo Paredes Domínguez, abogado de la parte recurrente Remodelaciones del Atlántico, C. por A., en el cual se invocan los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 19 de julio de 2006, suscrito por los Licdos. José Guillermo Quiñones Puig y Virgilio A. Méndez Amaro, abogados de la parte recurrida Harvis González y Carmen Jocelyn González;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la

República Dominicana es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley núm. 25, de fecha 15 de octubre 1991, modificada por la Ley núm. 156, de fecha 10 de julio de 1997, y los artículos 1, 20 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;

La CORTE, en audiencia pública del 30 de mayo de 2007, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Eglys Margarita Esmurdoc y José E. Hernández Machado, asistidos de la Secretaria;

Visto el auto dictado el 12 de abril de 2015, por el magistrado Julio César Castaños Guzmán, Presidente de esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo en su indicada calidad, y a los magistrados Martha Olga García Santamaría y Francisco Antonio Jerez Mena, jueces de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926, del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294, de fecha 20 de mayo de 1940, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere consta: a) que con motivo de la demanda en rescisión de contrato y daños y perjuicios incoada por la sociedad comercial Remodelaciones del Atlántico, C. por A., contra los señores Harvis González y Carmen J. González, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Segunda Sala, dictó el 17 de marzo de 2003, la sentencia relativa al expediente núm. 2002-0350-2179, cuyo dispositivo copiado textualmente, es el siguiente: **“Primero:** Se ratifica el defecto contra la parte demandada, HARVIS GONZÁLEZ y CARMEN J. GONZÁLEZ, por falta de comparecer, no obstante citación legal; **Segundo:** Se acoge en parte la (sic) conclusiones presentadas por la parte demandante REMODELACIONES DEL ATLÁNTICO, C. POR A., por ser justas y reposar sobre prueba legal; **Tercero:** Se ordena la rescisión del contrato de Venta de Inmueble de fecha 13 de noviembre de 1998 suscrito entre REMODELACIONES DEL ATLÁNTICO, C. POR A., Y HARVIS GONZÁLEZ y CARMEN J. GONZÁLEZ, por los motivos precedentemente indicados; **Cuarto:** Se ordena a la compañía REMODELACIONES DEL ATLÁNTICO, C. POR A., a la devolución de la suma de Un Millón Cien Mil Pesos Dominicanos con 00/100 (1,100,000.00), en provecho de la parte demandada, señores HARVIS GONZÁLEZ y CARMEN J. GONZÁLEZ, importe liquidado en manos de la demandante en virtud del contrato rescindido; **Quinto:** Se condena a los señores HARVIS GONZÁLEZ y CARMEN J. GONZÁLEZ, otorgarle a la compañía REMODELACIONES DEL ATLÁNTICO, C. POR A., la suma de Ciento Cincuenta Mil Pesos Dominicanos con 00/100 (RD\$150,000.00), más el pago de los intereses, a partir de la fecha de la demanda en Justicia, como justa reparación por los daños y perjuicios causados; **Sexto:** Se Condena a los señores HARVIS GONZÁLEZ y CARMEN J. GONZÁLEZ, al pago de las costas del Procedimiento, ordenando su distracción en favor y provecho de los Dr. (sic) Reynaldo Paredes y Jorge Lora Castillo, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; **Séptimo:** Se comisiona al Ministerial Néstor Mambrú Mercedes, para la notificación de la presente sentencia”(sic); b) que no conformes con la sentencia arriba mencionada los señores Harvis González y Carmen Jocelyn González, mediante el acto núm. 433/2003, de fecha 23 de abril de 2003, instrumentado por el ministerial José Rolando Núñez Brito, alguacil de estrados de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, interpusieron formal recurso de apelación contra la decisión citada, en ocasión del cual intervino la sentencia civil núm. 04, de fecha 26 de enero de 2006, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo copiado textualmente, es el siguiente: **“PRIMERO:** DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por los señores HARVIS GONZÁLEZ y CARMEN JOCELYN GONZÁLEZ, mediante el acto procesal No. 433/2003, de fecha 23 de abril del año 2003, contra la sentencia civil contenida en el expediente No. 2002-0350-2179, de fecha 17 del mes de marzo del año 2003, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Segunda Sala, por haber sido hecho conforme lo establece nuestra legislación; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, lo ACOGE por ser justo y reposar en prueba legal, en consecuencia, la Corte, actuando por propia autoridad y contrario imperio: A) REVOCA en todas sus partes la sentencia impugnada, conforme las consideraciones antes indicadas; B) En cuanto al fondo de la demanda en rescisión de contrato y Daños y Perjuicios incoada por la entidad Remodelaciones del Atlántico C. por A., se RECHAZA, por improcedente, mal fundada y carente de base legal; C) ACOGE la demanda reconventional incoada por los señores HARVIS GONZÁLEZ y CARMEN JOCELYN GONZÁLEZ; y

en consecuencia ORDENA a la entidad demandada REMODELACIONES DEL ATLÁNTICO, C. POR A., hacer entrega del local comercial objeto de la presente controversia; D) CONDENA a la entidad demandada REMODELACIONES DEL ATLÁNTICO, C. POR A., a pagar a favor de los demandantes señores HARVIS GONZÁLEZ y CARMEN JOCELYN GONZÁLEZ, la suma de QUINIENTOS MIL PESOS (RD\$500,000.00) más los intereses legales a partir de la fecha de la demanda reconvenional, como justa reparación por los daños y perjuicios irrogándoles (sic), tanto en el ámbito moral como material, por los motivos ut supra enunciados; **TERCERO:** CONDENA a la entidad recurrida REMODELACIONES DEL ATLÁNTICO, C. POR A., al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción en provecho de los LICDOS. JOSÉ G. QUIÑÓNEZ (sic) PUIG y VIRGILIO A. MÉNDEZ AMARO, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que la parte recurrente propone contra la sentencia impugnada, los medios de casación siguientes: “**Primer Medio:** Violación a las disposiciones de los artículos 1134, 1135, 1650 y 1652 del Código Civil; **Segundo Medio:** Falsa apreciación de los hechos de la causa, falta de ponderación y falta de base legal y fundamentación; **Tercer Medio:** Falta de justificación de la indemnización fijada”;

Considerando, que para una mejor comprensión del caso en estudio es útil señalar que se trata, de manera principal de una demanda en resolución de contrato de compraventa y reparación de daños y perjuicios interpuesta por la entidad Remodelaciones del Atlántico, C. por A., contra los señores Harvis González y Carmen Jocelyn González, y de una demanda reconvenional en ejecución de contrato y reparación de daños y perjuicios interpuesta por los señores Harvis González y Carmen Jocelyn González contra Remodelaciones del Atlántico, C. por A.; que en primer grado fue acogida la demanda principal y ordenada la resolución del contrato, ordenada la devolución de los valores avanzados como parte del pago del precio de la venta, y condenados los compradores señores Harvis González y Carmen Jocelyn González a pagar a RD\$150,000.00 a favor de la vendedora, compañía Remodelaciones del Atlántico, C. por A.; Que con motivo del recurso de apelación interpuesto por los señores Harvis González y Carmen Jocelyn González contra la decisión anterior, y de la demanda reconvenional en entrega de local y reparación de daños y perjuicios por ellos interpuesta en grado apelación, la decisión de primer grado fue rechazada la demanda principal en resolución de contrato, y en cuanto a la demanda reconvenional fue ordenada la entrega del local a los compradores y condenada la vendedora, entidad Remodelaciones del Atlántico, C. por A., pagar a favor de los compradores la suma de RD\$500,000.00 como indemnización por concepto de daños y perjuicios;

Considerando, que en el desarrollo de los medios de casación primero y segundo, los cuales se reúnen por su estrecha vinculación, la parte recurrente aduce: “Bajo ningún parámetro ni posibilidad se ha determinado jurídicamente hablando que los recurridos tenían, tienen o tuvieron en ningún momento la posibilidad ni disposición de cumplir con el pago de lo adeudado conforme a su calidad de compradores y a su obligación primigenia que se constituye en el pago del precio de la venta; alega la corte a-qua que se determinó sin que ello fuera contestado que ellos siempre estuvieron en disposición de pagar, sin embargo, el pago no se presume, así como el cumplimiento de las obligaciones tampoco, si tuvieron disposición de pagar debieron haber realizado una oferta real de pago, seguida de consignación y demanda en validez, en caso de que no hubiera sido aceptada en el primer instante. La simple voluntad de pagar o la disposición de hacerlo no es el pago, y por lo tanto al imponer la sentencia dictada la entrega del local, sin establecer el pago de lo adeudado, y sin tampoco ordenar de manera previa la ejecución de la venta que daría lugar a la entrega, incurre en las violaciones citadas, ya que aun en este caso tendría la recurrente absoluto derecho de requerir el pago de lo que se le adeuda; que la sentencia ordena la entrega del local objeto de la demanda en rescisión de contrato de venta y daños y perjuicios y realiza una serie de ejercicios legales no autorizados, sin que previamente se haya ordenado la ejecución de la venta. Pero la ejecución de la venta debe ser realizada en todos los sentidos, precisamente, en el sentido sinalagmático del término, no incurriendo como lo hizo en la balanza de acoger los presupuestos de la recurrente entonces, y ahora recurrida, de pretenderse afectada, sin haber cumplido, ni haber dado muestras legales de cumplir con sus obligaciones primigenias como lo son el pago del precio del contrato de venta”;

Considerando, que para fallar del modo en que lo hizo, la corte a-qua expuso lo siguiente: “Que en cuanto al **primer medio** del recurso, y como fundamento para plantear la revocación de la sentencia impugnada, los

recurrentes plantean que el juez a-quo hizo una errónea apreciación de los hechos y de los medios de pruebas aportados al proceso, advirtiendo esta corte, en ese sentido, que en dicha decisión se hace constar que los recurrentes adeudan la suma de RD\$1,668,738.00 por concepto de la compra del local comercial de que se trata, por lo cual ordenó la rescisión del contrato de venta así como también condenó a reparación de daños y perjuicios, sin embargo, entendemos pertinente revocar dicha decisión, en el entendido de que en virtud de la documentación aportada al proceso y conforme las declaraciones de la vendedora se advierte que esta no entregó el inmueble conforme lo pactado, admitiendo por demás que el referido inmueble había sido prestado a una librería y que había una tienda de niños, así como también se advierte que al momento de hacerle la oferta de entrega al comprador en el mismo se encontraban unas maquinarias que estaban siendo reparadas, situación con que se evidencia la falta de la vendedora, toda vez que debido a la ocupación del inmueble se imposibilita la entrega del mismo; que, en adición al escenario precedentemente expuesto, advertimos además del examen de documentos que forman parte del expediente, que los compradores gestionaron por todas las vías a su alcance la entrega del local de que se trata, entre las cuales está el acto No. 718/2002, de fecha 27 de junio de 2002, instrumentado por el ministerial Juan Marcial David Mateo, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante el cual intimaron a la entidad vendedora para que procediera a la entrega del local de que se trata, así como las llaves y el duplicado del dueño del certificado de título” (sic);

Considerando, que asimismo consta en la decisión impugnada que la corte a-qua constató que en el contrato suscrito en fecha 13 de noviembre de 1998, entre la compañía Remodelaciones del Atlántico, C. por A., y los señores Harvis González y Carmen J. González, fue acordado lo siguiente: “El precio convenido y pactado entre las partes para la venta del local objeto del presente contrato, ha sido fijado por la suma de Dos Millones Ochocientos Sesenta y Ocho Mil Setecientos Treinta y Ocho Pesos Dominicanos (RD\$2,868,738.00), precio de contado, suma esta que La Compradora se obliga a pagar de la siguiente forma: A) La suma de un millón cien mil pesos dominicanos (RD\$1,000,000.00) (sic) a la firma del presente acto, que La Vendedora, declara recibir de manos de la Compradora a su entera satisfacción, por lo que otorga a favor de este último y el mismo acto, formal carta de pago, descargo y finiquito por esta parte del precio; B) La suma de Un Millón Setecientos Sesenta y Ocho Mil Setecientos Treinta y Ocho Pesos con 00/100 (RD\$1,768,738.00), que deberán ser pagados a no más de treinta (30) días a partir de la firma del presente acto”(sic);

Considerando, que para lo que aquí se discute es preciso indicar, que en virtud de las disposiciones de los artículos 1603 y 1650 del Código Civil, son obligaciones principales que emanan del contrato de venta, respecto al vendedor la de entregar y garantizar la cosa que se vende, y la del comprador, pagar el precio el día y en el lugar convenido en la venta. Que conforme al detalle del contenido del contrato que consta en la decisión impugnada se evidencia que la única obligación para la cual se fijó un término fue para que los compradores cumplieran con su obligación de pago del valor restante del precio de la venta, el cual fue fijado en un plazo no mayor de 30 días; que en ese orden, no existe, o la corte obvió retener, que en el contrato hayan sido acordadas condiciones particulares para la entrega del local; que esta situación pone de manifiesto que la corte a-qua incurrió en su decisión en una incorrecta aplicación de las disposiciones legales que rigen la materia al limitarse a ordenar la entrega del local comercial objeto del contrato de venta suscrito entre las partes, toda vez que fue invocado ante los jueces de la alzada que los compradores no habían cumplido con su obligación principal de pagar el precio de la venta. Que siendo esto así, no podía la corte a-qua, como lo hizo, limitarse a ordenar la entrega del inmueble vendido sin evaluar en el caso concreto el cumplimiento de las obligaciones principales emanadas del referido contrato de venta;

Considerando, que la corte a-qua fundamentó su decisión básicamente en el argumento que la vendedora no entregó el local y lo había arrendado, que si bien podría esto constituir una falta de la vendedora, a juicio de esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, dicho argumento no resulta válido para favorecer a los compradores con la entrega del local comercial vendido sin determinarse si cumplieron con el pago del precio de la venta, lo cual era vital en la especie;

Considerando, que por los motivos antes señalados, el fallo impugnado adolece de los vicios denunciados por la

recurrente en los medios que se examinan, razón por la cual la sentencia impugnada debe ser casada.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia núm. 04, de fecha 26 de enero de 2006, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, y envía el asunto por ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena a los recurridos señores Harvis González y Carmen Jocelyn González, al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Dr. Reynaldo Paredes Domínguez, abogado de la recurrente, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 15 de abril de 2015, años 172º de la Independencia y 152º de la Restauración.

Firmado: Julio César Castaños Guzmán, Martha Olga García Santamaría y Francisco Antonio Jerez Mena. Grimilda Acosta, Secretaria 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, Secretaria General, que certifico.

[www.poderjudicial.gob.do](http://www.poderjudicial.gob.do)