

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de La Vega, del 30 de octubre de 2014.

Materia: Civil.

Recurrente: Inversiones Behalde, S. A.

Abogado: Lic. José de Jesús Bergés Martín.

Recurrida: Petit Roy, C. por A.

Abogados: Dr. Hipólito Rafael Marte, Licdos. Jhoan Manuel Vargas Abreu y Carlos D. Gómez Ramos.

**LAS SALAS REUNIDAS.**

*Casan.*

Audiencia pública del 18 de noviembre de 2015.  
Preside: Mariano Germán Mejía.

Dios, Patria y Libertad  
República Dominicana

En Nombre de la República, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, dictan en audiencia pública, la sentencia siguiente:

Con relación al recurso de casación interpuesto contra la sentencia No. 298, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, el 30 de octubre de 2014, en funciones de corte de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por: Inversiones Behalde, S.A., sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social y principal establecimiento en la avenida Jiménez Moya, Edificio 6-T, Apartamento No. 6, La Feria, Distrito Nacional; debidamente representada por su Presidente, el Lic. Ángel Peguero, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0150884-4, domiciliado y residente en esta ciudad; por órgano de su abogado constituido y apoderado especial, el Lic. José de Jesús Bergés Martín, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0099772-5, con estudio profesional abierto en la suite No. 3NO, de la tercera planta del edificio Dandy XIII, marcado con el No. 16 de la calle Roberto Pastoriza, Naco, Distrito Nacional;

**Oído:** al alguacil de turno en la lectura del rol;

**Oído:** el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

**Visto:** el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 20 de noviembre de 2014, suscrito por el Lic. José de Jesús Bergés Martín, abogado de la recurrente, Inversiones Behalde, S.A., en el cual se proponen 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 4 de diciembre de 2014, suscrito por el Dr. Hipólito Rafael Marte y los Licdos. Jhoan Manuel Vargas Abreu y Carlos D. Gómez Ramos, abogados de Petit Roy, C. por A., parte recurrida;

**Vista:** la sentencia No. 61, de fecha 05 de febrero del 2014, dictada por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse en el caso de un segundo recurso de casación, de conformidad con lo que dispone el Artículo 15 de la Ley No. 25-91, del 15 de octubre de 1991; en la audiencia

pública del 06 de mayo del 2015, estando presentes los Jueces: Julio César Castañón Guzmán, Primer Sustituto de Presidente, en funciones; Miriam Germán Brito, Segunda Sustituta de Presidente, Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, José Alberto Cruceta Almánzar, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Esther Elisa Agelán Casasnovas, Francisco Antonio Jerez Mena y Francisco Ortega Polanco; y los Magistrados Banahí Báez de Geraldo y Blas Rafael Fernández Gómez, Jueces de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; asistidos de la Secretaria General;

**Vistos:** los textos legales invocados por la parte recurrente, así como los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación; conocieron del recurso de casación de que se trata, reservándose el fallo para dictar sentencia en fecha posterior;

**Considerando:** que en fecha tres (03) de septiembre de 2015, el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, dictó auto por medio del cual se llama a sí mismo, y a los Magistrados: Martha Olga García Santamaría, Sara I. Henríquez Marín y Juan Hirohito Reyes Cruz; para integrar Las Salas Reunidas para la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes Nos. 684 de 1934 y 926 de 1935;

**Considerando:** que la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere, ponen de manifiesto que:

En fecha 2 de julio de 2008, Petit Roy, C. por A vendió a Inversiones Behalde, S.A. una porción de terrenos dentro del ámbito de la parcela No. 205, del D.C. No. 6, del Municipio de Samaná, con una extensión de 29 hectáreas, 38 áreas, 13 centiáreas, equivalentes a 293,813.00 metros cuadrados, en la suma US\$3,656,136.90, en la modalidad siguiente:

US\$100,000.00 a título de arras o señales, separación y exclusividad de compra, no reembolsables;

US\$1,728,068.45 entregados en la misma fecha del contrato por giro bancario a la cuenta del West Indies Dominicana, S.A., monto por el cual se daría descargo una vez confirmada la transferencia bancaria;

US\$1,828,068.45 dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación del levantamiento a oposición que pesaba sobre el inmueble inscrito a favor de Apart-Estudio Miguelito, S.A.;

En la misma fecha, 2 de julio de 2008, Inversiones Behalde, S.A. suscribió un pagaré notarial por la suma de US\$1,828,068.45, a favor de Petit Roy, C. por A., por la parte del precio no pagado;

En fecha 31 de octubre de 2008, por acto de alguacil No. 1543/2008, Petit Roy, C. por A. notificó la decisión que ordenaba el levantamiento de la oposición que pesaba sobre la propiedad objeto del contrato de venta;

En fecha 13 de noviembre de 2008, por acto de alguacil No. 1609/2008, Petit Roy, C. por A. intimó a Inversiones Behalde, S.A. al pago de US\$1,828,068.45;

En fecha 14 de noviembre de 2008, por acto de alguacil No. 545, Inversiones Behalde, S.A. notificó a Petit Roy, C. por A., su intención de desistir del negocio realizado, acogiéndose a la penalidad establecida en el contrato, autorizando a Petit Roy, C. por A. a retener la suma de US\$365,261.90 y devolver la suma de US\$1,461,045.00;

En fecha 4 de febrero de 2009, por acto de alguacil No. 555, Inversiones Behalde, S.A. reiteró a Petit Roy, C. por A. su intención de desistir del negocio realizado, acogiéndose a la penalidad establecida en el contrato; autorizando a Petit Roy, C. por A. a retener la suma de US\$365,261.90, por concepto del 10% de la penalidad y la suma de US\$44,790.15, por concepto de impuestos de transferencia y devolver la suma de US\$1,417,664.61; a falta de lo que procedería a demandar la resolución del contrato de venta condicional bajo firma privada;

En fecha 20 de febrero de 2009, por acto de alguacil No. 703/2009, Inversiones Behalde, S.A. demandó a Petit Roy, C. por A., en resolución de acto de venta condicional bajo firma privada y el contrato de compraventa intervenido en fecha 2 de julio de 2008, así como en restitución de la suma de US\$1,417,664.61, contra entrega del certificado de título por parte de Inversiones Behalde, S.A.;

En fecha 6 de marzo de 2009, Petit Roy, C. por A., procedió a notificar mandamiento de pago tendiente a embargo inmobiliario, en virtud de la certificación del registro del acreedor correspondiente a matrícula No. 1700001621, expedido por el registro de Títulos de Samaná, que ampara la propiedad del inmueble vendido a

Inversiones Behalde, S.A.;

**Considerando:** que la sentencia impugnada y la documentación a que ella se refiere, ponen de manifiesto que:

1) Con motivo del embargo inmobiliario preferido y de la demanda incidental en nulidad del mismo, incoada por Inversiones Behalde, S. A. contra Petit Roy, C. por A., la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná dictó, en fecha 6 de octubre de 2009, la sentencia civil No. 00244-2009, cuyo dispositivo es el siguiente: **“PRIMERO:** Se declara buena y válida en cuanto a la forma, la presente demanda incidental en nulidad de embargo inmobiliario, por haber sido interpuesta en tiempo hábil y conforme al derecho; **SEGUNDO:** Se declara la nulidad del procedimiento de embargo inmobiliario seguido por PETIT-ROY, C. POR A., sobre porción de la parcela No. 205 del Distrito Catastral No. 6, del Municipio de Sánchez, Provincia Samaná, en perjuicio de INVERSIONES BEHALDE, S. A., por los motivos expuestos en los considerando (sic); **TERCERO:** Se condena a la parte demandada, al pago de las costas del procedimiento” (sic).”

2) Contra la sentencia descrita precedentemente, Petit Roy, C. por A., interpuso recurso de apelación, sobre el cual la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís dictó, el 23 de diciembre de 2009, la sentencia No. 167-09, cuyo dispositivo es el siguiente: **“PRIMERO:** Declara el recurso de apelación 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 No. 00144/2009 (sic), de fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil nueve (2009), dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná; **TERCERO:** Compensa pura y simplemente las costas del procedimiento, por los motivos expuestos” (sic).

3) Esta sentencia fue objeto de un recurso de casación interpuesto por Inversiones Behalde, S. A., sobre el cual, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia emitió al efecto la sentencia No. 61, de fecha 5 de febrero del 2014, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Casa la sentencia civil núm. 167-09, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, el 23 de diciembre de 2009, cuyo dispositivo figura transcrito en otro lugar de este fallo, y 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 procesales.” (sic)

4) Como consecuencia de la referida casación, la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, como corte de envío dictó, el 30 de octubre del 2014, la sentencia No. 298, cuyo dispositivo es el siguiente: **“PRIMERO:** declara bueno y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por PETIT ROY, C. POR A., en contra de la Sentencia Civil No. 00244/2099, de fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil nueve (2009), dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná, por haber sido interpuesto como manda la ley; **SEGUNDO:** revoca, en cuanto al fondo, la Sentencia Civil No. 00244/2099, de fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil nueve (2009), dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná, evacuada antes del apoderamiento de una demanda incidental en nulidad de procedimiento de embargo inmobiliario seguido en su contra por la recurrente PETIT ROY, C. POR A., y por aplicación del efecto devolutivo del recurso rechaza en todas y cada una de sus partes la demanda en nulidad de embargo inmobiliario interpuesta por INVERSIONES BEHALDE, S. A. en contra del procedimiento de ejecución forzosa de referencia seguido en su contra por la recurrente PETIT ROY, C. POR A., por improcedente, mal fundada y carente de base legal, de conformidad con las motivaciones precedentemente expuestas; **TERCERO:** compensa las costas del procedimiento” (sic).

5) Contra la sentencia descrita en el numeral anterior, Inversiones Behalde, S. A., ha interpuesto recurso de casación ante Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia;

**Considerando:** que, por sentencia No. 61, dictada en fecha 5 de febrero del 2014, la Sala Civil y Comercial de esta Suprema Corte de Justicia casó y envió fundamentada en que:

*“Considerando, que toda sentencia judicial debe bastarse a sí misma, de forma tal que contenga en sus motivaciones y su dispositivo de manera clara y precisa, una relación de los hechos y el derecho, que manifieste a las partes envueltas en el litigio cuál ha sido la posición adoptada por el tribunal en cuanto al litigio de que se trate,*

y por consiguiente, la suerte del mismo;

*Considerando, que, del examen de la sentencia impugnada, esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, en su rol casacional, ha podido constatar que, en la especie, la corte a-qua se limitó en su dispositivo, después de declarar bueno y válido el recurso de apelación interpuesto, a revocar en todas sus partes la sentencia recurrida, sin decidir en él la suerte de la demanda incidental en nulidad de embargo inmobiliario; que, tal situación coloca a las partes en litis en un limbo jurídico, al no definirse el status de su causa, puesto que era obligación de la corte a-qua, al revocar la sentencia dictada en primer grado, indicar si procedía o no, como consecuencia de su decisión, la referida demanda incidental en nulidad de embargo inmobiliario incoada por la actual parte recurrente, violando así, por desconocerlo, el efecto devolutivo del recurso de apelación respecto de la obligación que incumbe al tribunal de alzada, cuando revoca la decisión de primer grado, de resolver acerca del fondo del proceso, sustituyendo la sentencia apelada por otra, en las mismas condiciones en que dirimió el asunto el juez de primera instancia;*

*Considerando, que es facultad de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, verificar que las sentencias sometidas al escrutinio de la casación se basten a sí mismas, de tal forma que le permitan ejercer su control, lo que, por los motivos anteriormente expuestos, no ha sido posible en la especie, razón por la cual, la decisión impugnada debe ser casada, medio de puro derecho que suple de oficio esta Suprema Corte de Justicia;" (sic)*

**Considerando:** que en su memorial de casación la entidad recurrente alega los medios siguientes: "**Primer Medio:** Desnaturalización de documentos y hechos de la causa; **Segundo Medio:** Ausencia de motivos y falta de base legal. **Tercer Medio:** Violación de los artículos 1179 y 1183 del Código Civil y 545 del Código de Procedimiento Civil."

**Considerando:** que, en el desarrollo de sus medios de casación, reunidos por convenir a la solución del caso, la entidad recurrente alega, en síntesis que:

La corte desnaturalizó tanto el acto de venta condicional bajo firma privada como el pagaré notarial, antes indicados al juzgar equivocadamente en su página 9 de su decisión que no existe convención que impida o limite la fuerza ejecutoria de dicho pagaré;

De la simple lectura de las estipulaciones es forzoso admitir que las partes pactaron de manera expresa una condición resolutoria a verificarse, que permite a Inversiones Behalde, S.A. desistir de la compraventa, en cuyo caso el pagaré notarial quedaba sin efecto jurídico alguno, luego de la autorización de descuento del precio originalmente entregado a la vendedora, como ocurrió en el caso;

La corte a-qua se limitó a juzgar que no existe decisión o convención que limite la fuerza ejecutoria del documento de crédito sin referirse a los alegatos de Inversiones Behalde, S.A., ni menos aún dar razones por las cuales entendía que el referido pagaré notarial conservaba su fuerza ejecutoria, dejando así sin motivos ni base legal la sentencia;

La Corte desconoció flagrantemente los efectos resolutorio y retroactivo de la condición resolutoria pactada según los artículos 1179 y 1183 del Código Civil;

Habiéndose pactado en el artículo cuarto párrafo II del citado acto de venta condicional bajo firma privada, la facultad de desistir de la compraventa asumiendo una penalidad, y en el artículo segundo del precitado pagaré notarial, que el mismo quedaría sin efecto jurídico alguno en caso de que fuere rescindido el premencionado acto de venta condicional, y habiendo notificado Inversiones Behalde, S.A. a Petit Roy, C. por A., el 14 de diciembre de 2008, su decisión de desistir y retractarse de la compraventa; asumiendo la penalidad convenida y acogándose a la condición resolutoria pactada, que se verificó en ese momento; la Corte no podía como ilegalmente apreció, considerar que no existe convención ni impedimento alguno para la ejecución del antes citado pagaré, trasgrediendo así los artículos 1179 y 1183 del Código Civil.

**Considerando:** que, en el caso, Las Salas Reunidas se encuentran apoderadas de un recurso de casación interpuesto por Inversiones Behalde, S.A. contra una sentencia que tiene su origen en una demanda incidental en nulidad de embargo inmobiliario iniciado por Petit Roy, C. por A. contra la actual recurrente;

**Considerando:** que, si bien el diferendo que da origen al recurso que apodera a las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia, resulta de un procedimiento de embargo, al examinar la sentencia recurrida es evidente que el aspecto fundamental discutido en la demanda incidental en nulidad del procedimiento de ejecución se contrae a la fuerza ejecutoria del pagaré que justifica la persecución inmobiliaria;

**Considerando:** que, la Corte A-qua, en su decisión revocó la sentencia dictada por el tribunal de primer grado, procediendo a rechazar la demanda incidental en nulidad de embargo; fundamentando su decisión en que:

*“CONSIDERANDO: que resulta un hecho incontestable que para el éxito de la operación inmobiliaria convenida entre las partes, estas de maneras libre y voluntarias en una forma de ligar más sus obligaciones procedieron a convenir dos contratos de naturalezas distintas, uno relativo a la venta con sus respectivas condiciones de ejecución y resolución y el otro, un documento auténtico contentivo de obligación de pago (pagaré notarial) con sus condiciones de ejecución; obligaciones las cuales tienen como denominadores comunes el monto adeudado y la exigibilidad de la deuda dentro de los 15 días posteriores de la decisión o resolución que ordene el levantamiento de una oposición que pesa sobre el inmueble vendido;*

*CONSIDERANDO: que la recurrente en su calidad de acreedora ha optado por la vía más expedita para obtener el cobro de su acreencia, que lo fue la ejecución del embargo teniendo como crédito cierto y líquido, el documento auténtico contentivo de obligación de pago (pagaré notarial), que se convirtió en exigible desde el momento en que se cumplió la condición de pago que lo fue la notificación de la resolución que levantó la oposición debidamente ejecutada ante el Registro de Títulos;*

*CONSIDERANDO: que independientemente de que exista instancia abierta o no que ataque la venta, por medio de la cual por lo estipulado en el documento de crédito, que solo podría lograrse con una decisión que se beneficie de la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada que le limite o le impida su fuerza ejecutoria, lo cual a la fecha no existe o no ha sido demostrado, en otras palabras, no existe decisión o convención que limite la fuerza ejecutoria del documento de crédito, por lo tanto, no hay impedimento alguno para su ejecución en la forma elegida por la recurrente, que al efecto lo es la ejecución forzada por causa de embargo inmobiliario”.*

**Considerando:** que, el análisis de la sentencia recurrida, así como la documentación en la que ella se sustenta, han permitido a estas Salas Reunidas verificar que la Corte de envió comprobó que las partes suscribieron en la misma fecha, un contrato de venta del inmueble y un pagaré notarial;

**Considerando:** que, en el contrato de venta, las partes condicionaron la obligación de la compradora de realizar el último pago, ascendente a la suma de US\$1,828,068.45, dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación que haría la vendedora a la compradora, de la decisión que ordenara el levantamiento de la oposición que pesaba sobre el inmueble objeto de la venta;

**Considerando:** que, en adición a las obligaciones concertadas en el contrato, las partes suscribieron en la misma fecha un pagaré por esa suma, en el cual se estableció que:

*“(…) Comprometiéndose a pagar la totalidad de la suma dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación que le haga la sociedad de comercio “PETIT ROY, C. por A.” a la sociedad comercial INVERSIONES BEHALDE, S.A. de la decisión o resolución que ordene el levantamiento de la oposición que pesa sobre el inmueble (...); trabado a requerimiento de Apart-Studio Miguelito, S.A., y que se ordene la ejecución de la transferencia del inmueble antes descrito a favor de la sociedad comercial INVERSIONES BEHALDE, S.A. (...). En caso de incumplimiento de pago, la DEUDORA declara reconocer que perderá el beneficio de la condición, haciéndose exigible la suma adeudada en su totalidad. Asimismo la deudora se compromete a pagar a título de interés indemnizatorio o cláusula penal, un diez por ciento (10%) por mes o por fracción de mes sobre el saldo insoluto; (...); SEGUNDO: Se hace constar que en caso de que sea rescindido el predicho acto de venta condicional bajo firma privada suscrito entre la sociedad de comercio “PETIT ROY, C. POR A.,” y la sociedad comercial INVERSIONES BEHALDE, S.A. en fecha dos (2) del mes de julio del año dos mil ocho (2008), legalizadas las firmas por el DOCTOR FAUSTO MIGUEL PEREZ MELO, Notario Público de los Número para el Distrito Nacional, mediante una decisión judicial con la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada o mediante un acuerdo suscrito entre LA DEUDORA y*

*LA ACREEDORA, el presente pagaré notarial quedará sin efecto jurídico alguno (...)*”;

**Considerando:** que, si bien es cierto, como lo explica la Corte A-qua, que las partes pueden acordar diversos modos para asegurar el cumplimiento de sus respectivas obligaciones, en el caso, la Corte aprecia de manera aislada el pagaré en virtud del cual se inició el procedimiento de ejecución inmobiliaria; sin embargo, es posible verificar que el pagaré fue concertado con la finalidad de asegurar el pago de la suma adeudada en virtud del contrato original de venta, y que constituye el título que sirvió de base a la ejecución del mismo inmueble objeto de venta, documento que, además, establece condiciones específicas, distintas a las establecidas en el contrato de venta;

**Considerando:** que, en tales circunstancias, es evidente que la Corte A-qua no tomó en consideración, que en el caso, la ejecutoriedad del pagaré se encuentra vinculada indisolublemente al contrato de venta, documento principal que rige las relaciones entre las partes;

**Considerando:** que, el estudio de la sentencia recurrida revela que la Corte A-qua soslayó el hecho de que en fecha 31 de octubre de 2008, por acto No. 1543/2008, Petit Roy, C. por A. notificó la decisión que ordenó el levantamiento de la oposición sobre la propiedad objeto del contrato de venta, cumpliéndose la condición estipulada para la ejecución del contrato; momento a partir del cual Inversiones Behalde, S.A. tenía quince (15) días para realizar el último pago acordado, plazo que culminaría en fecha 14 de noviembre del 2008;

**Considerando:** que, en respuesta al acto No. 1609/2008, de fecha 13 de noviembre de 2008, a requerimiento de Petit Roy, C. por A., intimando al pago de la suma adeudada, Inversiones Behalde, S.A. notificó a Petit Roy, C. por A., en fecha 14 de noviembre de 2008, por acto No. 545, su intención de desistir del negocio realizado, conforme a lo establecido en el párrafo primero del artículo cuarto del contrato de fecha 2 de julio de 2008, y acogiéndose, en consecuencia, a la penalidad del 10% del valor total del inmueble, que se previó para esa eventualidad; autorizando, además, por ese mismo acto, a la vendedora, Petit Roy, C. por A. a retener la suma de US\$365,261.90 y devolver la suma de US\$1,461,045.00;

**Considerando:** que, conforme a lo establecido en el párrafo primero del artículo cuarto, en el contrato de venta se estipuló que:

*“PÁRRAFO I: LA SEGUNDA PARTE O COMPRADORA declara de manera formal y expresa que en el caso de que no pueda cumplir con las obligaciones puestas a su cargo mediante el presente contrato, o en caso de que desistiere por su voluntad propia de la presente venta, deberá pagar a favor de LA PRIMERA PARTE O VENDEDORA, a modo de penalidad, el equivalente al DIEZ PORCIENTO (10%) del precio total de la venta del inmueble objeto del presente contrato. Y en tal sentido autoriza a LA PRIMERA PARTE O VENDEDORA, a retener los valores avanzados no puedan cubrir la totalidad de dicha penalidad. LA PRIMERA PARTE O VENDEDORA queda autorizada a iniciar las gestiones legales encaminadas al cobro de la misma; y en el caso de que le quedare un remanente de las sumas avanzadas luego de la deducción de dicha penalidad, LA PRIMERA PARTE O VENDEDORA deberá proceder a la devolución de dicho remanente o excedente”;*

**Considerando:** que, resulta evidente por los actos procesales intervenidos, que la compradora notificó su intención de desistir, acogiéndose al párrafo primero del artículo 4 del contrato de venta, disposición contractual guarda armonía con el Artículo 1621 del Código Civil, que dispone que:

*“Art. 1621.- En cualquier caso en que el adquirente tenga derecho a desistir del contrato, está considerado el vendedor como obligado, respecto del primero, a restituirle, además del precio si lo hubiere recibido, los gastos de dicho contrato.”*

**Considerando:** que, resulta evidente, que si el desistimiento ejercido por la compradora lo fue conforme a derecho, es decir, dentro los quince (15) días de haberse notificado la decisión que ordenó el levantamiento de la oposición, que fue el plazo estipulado por las partes para que la compradora realizara el último pago, este hecho incide de manera determinante en la ejecución del pagaré, quedando supeditado a las disposiciones contractuales;

**Considerando:** que, a juicio de Las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia, para que el pagaré notarial constituya un título ejecutorio, no solo debe tener las condiciones de un crédito cierto, líquido y exigible,

sino que además no debe estar sujeto a condiciones más que el plazo establecido para realizar el pago de los valores adeudados;

**Considerando:** que, en esas circunstancias, a juicio de estas Salas Reunidas, corresponde a la Corte de envío juzgar la demanda incidental en nulidad de procedimiento de embargo inmobiliario para establecer si, en virtud de lo acordado entre las partes y los hechos particulares que se produjeron en el caso, el pagaré constituía un título ejecutorio conforme a las reglas del Artículo 545 del Código de Procedimiento Civil;

Por tales motivos, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia,

### **FALLAN:**

**PRIMERO:** Casan la sentencia No. 298, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, el 30 de octubre de 2014, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo; y reenvían el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís; en las mismas atribuciones; **SEGUNDO:** Compensan las costas procesales.

Así ha sido juzgado por Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República, en fecha tres (03) de septiembre de 2015, y leída en la audiencia pública celebrada en la fecha que se indica al inicio de ésta decisión.

Firmado: Mariano Germán Mejía, Miriam C. Germán Brito, Manuel R. Herrera Carbuccia, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta Almánzar, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro A. Moscoso Segarra, Esther Elisa Agelán Casasnovas, Francisco Antonio Jerez Mena, Juan Hirohito Reyes Cruz y Francisco Ortega Polanco. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran, en la audiencia pública del día, mes y año expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.