

---

Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 28 de junio de 2013.

Materia: Civil.

Recurrente: Olga Mercedes Huguín Matos.

Abogado: Dr. Viterbo Pérez.

Recurrido: Promoción, Ingeniería y Construcción, C. por A.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Casa.*

Audiencia pública del 3 de febrero de 2016  
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 la señora Olga Mercedes Huguín Matos, dominicana, mayor de edad, portadora de las cédula de identidad y electoral núm. 001-0170823-8, domiciliada y residente en la calle Haim López Penha núm. 30, Urbanización Paraíso de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 591-2013, de fecha 28 de junio de 2013, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen de la magistrada Procuradora General Adjunta de la República, el cual termina: 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 al Ministerio Público por ante los Jueces de 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 6 de agosto de 2013, suscrito por el Dr. Viterbo Pérez, abogado de la parte recurrente Olga Mercedes Huguín Matos, en el cual se invocan los medios de casación que se indican más adelante;

Visto la resolución núm. 3948-2014, dictada el 12 de noviembre de 2014, por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, mediante la cual se declara el defecto contra la parte recurrida Promoción, Ingeniería y Construcción, C. por A., en el presente recurso de casación;

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, del 15 de

octubre de 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 25 de noviembre de 2015, estando presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, Presidente; Víctor José Castellanos Estrella y José Alberto Cruceta Almánzar, asistidos del Secretario;

Visto el auto dictado el 1ro. de febrero de 2016, por el magistrado Julio César Castaños Guzmán, Presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama 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, de fecha 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 la misma se refiere, consta: a) que con motivo de una demanda en resolución de contrato, entrega de documentos, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios interpuesta por la señora Olga Mercedes Holguín Matos contra la razón social Promoción, Ingeniería y Construcción, C. por A., la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó en fecha 4 de agosto de 2011, la sentencia civil núm. 038-2011-01017, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** SE RATIFICA EL DEFECTO pronunciado en audiencia pública en contra de la parte demandada, por falta de concluir no obstante citación legal; **SEGUNDO:** SE DECLARA regular y válida, en cuanto a la forma, la DEMANDA EN RESOLUCIÓN DE CONTRATO, ENTREGA DE DOCUMENTOS, DEVOLUCIÓN DE VALORES Y REPARACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS interpuesta por la señora OLGA MERCEDES HOLGUÍN MATOS en contra de la entidad PROMOCIÓN, INGENIERÍA Y CONSTRUCCIONES, C. POR A., por haber sido hecha conforme a derecho, pero en cuanto al fondo SE RECHAZA, por los motivos expuestos en esta decisión; **TERCERO:** SE COMPENSAN las costas del procedimiento por los motivos que se aducen precedentemente; **CUARTO:** SE COMISIONA al ministerial JOSÉ LUIS ANDÚJAR, Alguacil de Estrados de esta Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, para la notificación de la presente sentencia”; b) que no conforme con dicha decisión, la señora Olga Mercedes Holguín Matos interpuso formal recurso de apelación contra la misma, mediante acto núm. 047/2012, de fecha 2 de febrero de 2012, instrumentado por el ministerial José Luis Andújar Saldívar, alguacil de estrados de la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en ocasión del cual la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional dictó el 28 de junio de 2013, la sentencia civil núm. 591-2013, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la señora OLGA MERCEDES HOLGUÍN MATOS contra la sentencia civil No. 038-2011-01017, relativa al expediente No. 038-2011-00207, de fecha 04 de agosto de 2011, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido hecho de acuerdo a la ley; **SEGUNDO:** RECHAZA, en cuanto al fondo, el recurso de apelación de que se trata y CONFIRMA en todas sus partes la decisión impugnada; **TERCERO:** CONDENA a la recurrente señora OLGA MERCEDES HOLGUÍN MATOS, al pago de las costas del procedimiento, con distracción a favor y provecho del Lic. Darling Peña Castro, abogado”;

Considerando, que la recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Falta de ponderación de documentos de la causa sometido al debate público, oral y contradictorio, violación a los principios de equidad, igualdad de partes en proceso y tutela judicial efectiva, y en consecuencia violación al derecho de defensa, falta de motivos y en consecuencia violación al Art. 141 del Código de Procedimiento Civil; desnaturalización de los hechos de la causa y falta de base legal; **Segundo Medio:** Falsa interpretación y aplicación del Art. 1134 del Código Civil”;

Considerando, que para una mejor comprensión del asunto, y previo a la respuesta que se dará a los medios propuestos por la recurrente, resulta útil señalar, que del fallo impugnado y de la relación de los hechos que en ella se recoge se verifica lo siguiente: 1) que en fecha 5 de junio del año 2008 fue suscrito un contrato de promesa

de venta y opción de compra entre la sociedad comercial Promoción Ingeniería y Construcción, C. por A., quien se denominó La Beneficiaria, (Compradora) y por la otra parte la señora Olga Mercedes Holguín Matos, La Promitente (Vendedora); que el objeto del contrato era una porción de terrero con un área superficial de 564.80 metros cuadrados, identificado con la matrícula 0100012235 dentro de la Parcela 102-A-1B del Distrito Catastral No. 03, Distrito Nacional; 2) que el precio convenido fue la suma de diecinueve millones setenta y cuatro mil pesos con 00/100 (RD\$19,074,000.00), estableciendo en su "artículo 3" la forma de pago siguiente:" 1. Primera Cuota: a la firma del contrato, un cheque a favor de la Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos por la suma de RD\$800,000.00 (ochocientos mil pesos dominicanos, con 00/100) y un cheque a favor de la promitente por la suma de RD\$300,000.00 (trescientos mil pesos dominicanos con 00/100); 2. Segunda Cuota: Contra la entrega en manos de La Promitente de los documentos descritos en este numeral, la suma de RD\$1,400,000.00 (un millón cuatrocientos mil pesos dominicanos con 00/100); 3. Tercera Cuota: Al momento de la beneficiaria recibir de manos de la promitente los solares descritos en el artículo primero de este contrato, la suma de RD\$2,500,000.00 (dos millones quinientos mil pesos dominicanos, con 00/100). La fecha de entrega de los solares ha sido fijada para el 30 de septiembre del 2008 (...); 4. Dos apartamentos en el edificio a ser edificado por La Beneficiaria sobre los inmuebles objetos del contrato (...) con un valor por cada apartamento de RD\$7,037,000.00 (siete millones treinta y siete mil pesos dominicano con 00/100 para un total de RD\$14,074,000.00 (catorce millones setenta y cuatro mil pesos)" 3) que alegando incumplimiento del pago de la tercera cuota, en fecha 29 de enero de 2010 mediante acto No. 046-2010 del ministerial Jesús Montero de generales que constan, la señora Olga Mercedes Holguín Matos, intimó a la beneficiaria Promoción, Ingeniería y Construcción, C. por A., para que en el plazo de tres días francos procediera a manifestar por escrito su interés de culminar con la compra de los solares descritos en el contrato. 4) que en fecha 18 de enero de 2011 la señora Olga Mercedes Holguín Matos demandó a la indicada beneficiaria en resolución de contrato, devolución de documentos, fijación de astreinte y reparación de daños y perjuicios; 5) que en fecha 27 de enero de 2011, la citada demandada, actual recurrida mediante el acto No. 44-2011, del ministerial Roberto Baldera Vélez de generales que constan, puso en mora a la promitente a fin de que le fuera entregado el inmueble objeto del contrato; 6) que la demanda precedentemente indicada fue rechazada por el tribunal de primer grado, decisión que posteriormente confirmó la corte a-qua, aunque por motivos distintos, mediante la sentencia que ahora es objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que la corte a-qua para emitir su decisión, entre otros motivos estableció lo siguiente: "que si bien es cierto que en el contrato descrito anteriormente se estipula en el artículo 3 que la demandada deberá pagar una tercera cuota a la beneficiaria por la suma de RD\$2,500,000.00, no menos cierto es que la misma estaba sujeta a la entrega de los indicados solares, cosa que no se materializó por falta imputable a la demandante ya que la demandada cumplió con las dos primeras partes del indicado (sic) y realizó pagos que sobrepasan la segunda cuota";

Considerando, que una vez edificados sobre los antecedentes procesales del caso se examinarán los vicios que la recurrente le atribuye a la decisión de la corte a-qua, en ese sentido alega en el primer medio de casación en esencia, que la corte a-qua confirmó la sentencia de primer grado que había rechazado su demanda inicial en resolución de contrato, devolución de documentos y reparación de daños y perjuicios, ya que a su entender Promoción Ingeniería y Construcción, C. por A., actual recurrida no había incumplido el contrato, sino que dicho incumplimiento estuvo a cargo de la demandante original ahora recurrente, postura que asumió por el solo hecho de que la citada demandada había cubierto parte del precio de la venta y había notificado a la promitente actual recurrente en casación una puesta en mora para la entrega de los inmuebles objeto del contrato; sin embargo la corte a-qua para emitir su decisión, no ponderó varios actos procesales que le fueron aportados, los cuales son relevantes para la solución del caso, pues los mismos demuestran el incumplimiento de dicha recurrida y la intención de la recurrente de dar cumplimiento a la responsabilidad de entrega del inmueble asumida por ella en el contrato, en ese sentido la alzada no observó el contenido del acto No. 046-2010 de fecha 29 de enero de 2010, instrumentado por el ministerial Jesús Montero de generales que constan, mediante el cual previo a la alegada puesta en mora de entrega de inmueble, la actual recurrente Olga Mercedes Holguín Matos, había intimado a la recurrida Promoción Ingeniería y Construcciones, C. por A., a los fines de que cumpliera con las obligaciones de pago asumidas conforme a los términos del contrato, sin obtener respuesta alguna, lo que demuestra que quien

violó el contrato de promesa de venta fue la citada recurrida, al no cumplir con el desembolso total de la suma acordada; que la corte a-qua tampoco ponderó que para la fecha en que Promoción Ingeniería y Construcciones, C. por A., notificó el acto No. 44-2011, de fecha 27 de enero de 2011, del ministerial Roberto Baldera Vélez, contentivo de la alegada puesta en mora, ya el tribunal de primera instancia había sido apoderado de la demanda en resolución de contrato, a requerimiento de la promitente, según consta en acto No. 34-2011 de fecha 18 de enero de 2011, del ministerial Freney Morel Morillo, pero además, la alzada también desconoció el acto No. 66/2011 de fecha 9 de febrero de 2011 mediante el cual la actual recurrente señora Olga Mercedes Holguín dio respuesta al citado acto No. 44-2011, emplazando a Promoción Ingeniería y Construcciones, C. por A., para que en un plazo de 72 horas, esta compareciera al domicilio de la recurrente donde se encuentran los solares objeto de la controversia, para que cumpliera con su obligación del pago convenido y a la vez recibiera los inmuebles ofertados; que a pesar de que la corte a-qua reseña en su sentencia los actos precedentemente indicados no los ponderó en su justa dimensión, pues de haberlo hecho hubiese determinado que la recurrente nunca se ha tornado renuente a la entrega del inmueble objeto del contrato, que quien violó el contrato por incumplimiento en el pago de lo acordado fue la beneficiaria Promoción Ingeniería y Construcción, C. por A., y no la actual recurrente como estatuyó la alzada, motivos por los que la sentencia debe ser casada;

Considerando, que la queja principal de la parte recurrente, es que la corte a-qua, no ponderó en su justa dimensión los documentos aportados por ella ante ese plenario, en especial los actos procesales mediante los cuales esta procuraba que la beneficiaria del contrato, Promoción, Ingeniería y Construcción, C. por A., previo a la entrega de los solares completara el pago de la tercera cuota convenida en el contrato, lo cual evidenciaba su disposición de cumplir con lo pactado en dicho instrumento legal;

Considerando, que, es oportuno señalar, que si bien es cierto que ha sido criterio constante de esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, que los jueces del fondo, haciendo uso de su poder soberano de apreciación y sin incurrir en violación de ningún precepto jurídico, pueden ponderar de los documentos aportados por las partes, solamente aquellos que consideren útiles para la causa, y sustentar en ellos su decisión, de lo que se desprende que el simple hecho de que un tribunal no pondere parte de la documentación aportada no constituye un motivo de casación, sin embargo esta regla no es absoluta, ya que también ha sido decidido que cuando se trate de documentos concluyentes y decisivos en el asunto que le es sometido a su consideración, los mismos deben ser valorados en su justa dimensión;

Considerando, que hay que destacar, que como parte de las piezas aportadas en la Secretaría de esta Suprema Corte de Justicia que conforman el expediente relativo al presente recurso de casación, las cuales fueron sometidas a la valoración de la corte a-qua, según se advierte en la sentencia ahora criticada, figura el acto No. 046-2010, de fecha 29 del mes de enero de 2010, del ministerial Jesús Montero, notificado por la señora Olga Mercedes Holguín Matos (promitente) a la sociedad Promoción, Ingeniería y Construcción, C. por A., (beneficiaria) en el que entre otras informaciones se destaca lo siguiente: "d) que con anterioridad a la llegada del término fijado para proceder a la entrega de los solares, mi requeriente ha estado gestionando con mi requerida para proceder a cumplir con su obligación de entregar los solares y que mi requerida cumpla con su obligación del pago de la tercera cuota, cosa esta que no se ha materializado por faltas atribuibles a mi requerida; f) que mi requeriente por medio del presente acto, intima a mi requerida para que en el improrrogable plazo de tres días francos a partir de la notificación del mismo proceda a manifestar por escrito y con acuse de recibo su interés de culminar con la compra de los solares descritos en el contrato señalado (...)" que además, consta el citado acto No. 66/2011 de fecha nueve (09) de febrero de 2011, mediante el cual la actual recurrente, da respuesta al acto núm. 44-2011 contentivo de puesta en mora para la entrega de inmueble, que le hiciera la beneficiaria del contrato, verificándose en el mismo que la promitente, le otorga a la beneficiaria del contrato un plazo de 72 horas para que le pague el resto de la suma adeudada por concepto de tercera cuota convenida, y proceda a recibir de inmediato el inmueble prometido;

Considerando, que de lo expresado anteriormente se comprueba, que en efecto como alega la recurrente, estos actos eran piezas esenciales para determinar el incumplimiento o no que la promitente y demandante inicial le imputaba a la beneficiaria del contrato ahora recurrida en casación, toda vez que del análisis de lo convenido en

la tercera cuota, generadora del conflicto, se comprueba que en la misma se establece, que al momento de la beneficiaria recibir de manos de la promitente los solares descritos, la beneficiaria debe entregar la suma de dos millones quinientos mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$2,500.000.00) de lo que se infiere que cuando dice “al momento” la interpretación que se lee, es que se trata de obligaciones simultáneas, donde ambas partes asumieron compromisos que debían ser honrados;

Considerando, que los actos procesales precedentemente descritos y notificados a requerimiento de la promitente ahora recurrente demuestran la intención de la misma de dar cumplimiento a la entrega del inmueble prometido en venta y que la beneficiaria no había completado el pago total de la tercera cuota acordada; que a pesar de la relevancia de dichos actos la corte a-qua solo los reseñó en su decisión, pero como alega la recurrente no los ponderó en su justa dimensión, ni tomó en consideración la incidencia de los efectos que estos podían tener en la decisión, incurriendo por tanto la alzada en el vicio de falta de ponderación de documentos, alegado por la recurrente y denunciado en el memorial de casación, razón por la cual procede acoger el recurso que nos ocupa y casar con envío la sentencia impugnada.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 591-2013, dictada el 28 de junio de 2013, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo fue copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Compensa las costas.

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 3 de febrero de 2016, años 172º de la Independencia y 153º de la Restauración.

Firmado: Julio César Castaños Guzmán, Víctor José Castellanos Estrella, Martha Olga García Santamaría y José Alberto Cruceta Almánzar. Mercedes A. Minervino, 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.