

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Francisco de Macorís, del 25 de agosto de 2014.

Materia: Civil.

Recurrente: Andrés Amparo Guzmán Guzmán.

Abogado: Lic. Amado Toribio Martínez Guzmán.

Recurrido: Inmobiliaria Inés Altagracia, S. A.

Abogado: Lic. Ausberto Vásquez Coronado.

**LAS SALAS REUNIDAS.**

*Rechazan.*

Audiencia pública del 09 de marzo de 2016.

Preside: Mariano Germán Mejía.

Dios, Patria y Libertad

## República Dominicana

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

Con relación al recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís el día 25 de agosto de 2014, como tribunal de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por: Andrés Amparo Guzmán Guzmán, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, domiciliado en la ciudad de Santiago de los Caballeros y residente en la casa No. 3 de la calle "C" Reparto Tavares Oeste, Santiago, con cédula de identidad y electoral No. 031-0200554-7, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Licenciado Amado Toribio Martínez Guzmán, dominicano, mayor de edad, casado. Abogado, con cédula de identidad y electoral No. 054-0013112-3, matrícula del Colegio de Abogados No. 12562-220-88, y estudio profesional abierto en un apartamento de la casa No. 30 de la calle Angel Morales de esta ciudad de Moca, parte recurrente, y quien para los fines del presente recurso de casación hace formal elección de domicilio en un apartamento de la casa No. 53 de la Avenida Leopoldo Navarro de la ciudad de Santo Domingo, estudio del Doctor Delfín Antonio Castillo (JURISTECNICA);

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 27 de marzo de 2015, suscrito por el Licdo. Amado Toribio Martínez Guzmán, abogado de la parte recurrente, 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 10 de abril de 2015, suscrito por el Licdo. Ausberto Vásquez Coronado, abogado de la parte recurrida, Inmobiliaria Inés Altagracia, S. A;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse en el caso de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto, 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 07 de octubre de 2015, estando presentes los Jueces: Julio Cesar Castaños Guzmán, Juez Primer Sustituto de Presidente, Miriam Germán Brito, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar

Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, José Alberto Cruceta Almánzar, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Juan Hirohito Reyes Cruz, Robert C. Placencia Álvarez, Jueces de la Suprema Corte de Justicia, así como los Magistrados Banahí Báez de Geraldo, Juez Presidente de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional y Blas Rafael Fernández Gómez, Juez Presidente de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, asistidos de la Secretaria General;

En aplicación de los textos legales invocados por la parte recurrente, así como los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia conocieron del Recurso de Casación;

Visto: el auto dictado en fecha diez (10) de diciembre del año dos mil quince (2015), mediante el cual el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, se llama a sí mismo, en su indicada calidad, conjuntamente con los Magistrados Julio Cesar Castaños Guzmán, Edgar Hernández Mejía, Martha Olga García Santamaría, Jueces de esta Suprema Corte de Justicia, para integrar Las Salas Reunidas en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes No. 684 de 1934 y 926 de 1935;

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

- 1) Con motivo de una demanda en ejecución de contrato, incoada por el señor Andrés Amparo Guzmán Guzmán, contra Inmobiliaria Inés Altagracia, S. A., la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito judicial de Espaillat, dictó la sentencia civil No. 310, de fecha 29 de mayo de 2003, la que tiene el dispositivo siguiente:

*“PRIMERO: Ratifica el defecto pronunciado en audiencia en contra de la demandada **INMOBILIARIA INÉS ALTAGRACIA, S. A.**, por falta de comparecer no obstante estar emplazada; **SEGUNDO: Ordena de manera inmediata la ejecución del contrato sinalagmático de promesa de venta suscrito en fecha veintinueve (29) del mes de enero de año dos mil dos (2002) por el demandante ANDRÉS AMPARO GUZMÁN GUZMÁN, en su calidad de comprador aceptante y la demandada **INMOBILIARIA INÉS ALTAGRACIA, S. A.**, en su calidad de vendedora prometedora, por las razones contenidas en la presente decisión; **TERCERO: Rechaza la solicitud del demandante ANDRÉS AMPARO GUZMÁN GUZMÁN de que por esta decisión sea fijado un astreinte, por improcedente y mal fundada; **CUARTO: Rechaza la solicitud del demandante ANDRÉS AMPARO GUZMÁN GUZMÁN de que la presente decisión sea declarada ejecutoria provisionalmente, por no encontrarse dicha instancia en los casos señalados por la Ley para beneficiarse de esta; **QUINTO: Condena a la demandada **INMOBILIARIA INÉS ALTAGRACIA, S. A.**, al pago de las costas del procedimiento con distracción de las mismas en provecho del abogado del demandante LIC. AMADO TORIBIO MARTÍNEZ GUZMÁN, quien afirma estarlas avanzando en su mayor parte; **SEXTO: Comisiona al ministerial Ramón Gilberto Feliz López, Alguacil Ordinario de la Suprema Corte de Justicia para la notificación de la presente Sentencia a la parte defectuante”; (Sic).***********

- 2) Sobre el recurso de apelación interpuesto por Inmobiliaria Inés Altagracia, S. A., contra ese fallo, intervino la sentencia No. 148, la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de la Vega, en fecha 30 de diciembre del 2003, cuyo dispositivo es el siguiente:

*“PRIMERO: ACOGE como buenos y válidos los recursos de apelación principal e incidental incoados en contra de la sentencia civil No. 310, de fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año 2003, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Departamento Judicial de Espaillat, en cuanto a la forma; SEGUNDO: En cuanto al fondo, acoge el recurso de apelación principal, y en consecuencia revoca la sentencia civil No. 310, de fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año 2003, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Departamento Judicial de Espaillat; TERCERO: Ordena la rescisión del contrato de promesa de compraventa de fecha veintinueve (29) del mes de enero del año 2002, intervenido entre la INMOBILIARIA INÉS ALTAGRACIA, S. A., y el señor ANDRÉS AMPARO GUZMÁN, por las razones expuestas precedentemente; CUARTO: Rechaza el recurso de apelación incidental por improcedente; QUINTO: Compensa las costas”(Sic);*

- 3) La sentencia arriba indicada fue objeto de un recurso de casación, emitiendo al efecto la Cámara Civil de

esta Suprema Corte de Justicia, su sentencia de fecha 08 de mayo de 2013, cuyo dispositivo es el siguiente:

“Primero: Casa la sentencia civil núm. 148, de fecha 30 de diciembre de 2003, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior al presente fallo; Segundo: Envía el conocimiento del asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, en las mismas atribuciones; Tercero: Compensa las costas. (Sic)”;

- 4) Como consecuencia de la referida casación, la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, como tribunal de envío, dictó, en fecha 25 de agosto de 2014, el fallo ahora impugnado, cuyo dispositivo es el siguiente:

*“Primero: Declara regulares y válidos en cuanto a la forma los recursos de apelación principal e incidental, interpuestos, el primero, por la Inmobiliaria Inés Altagracia, S. A., y el segundo, por el señor Andrés Amparo Guzmán Guzmán, por haber sido interpuestos de acuerdo con la ley; Segundo: La Corte, actuando por autoridad propia, y contrario imperio, revoca en todas sus partes la sentencia apelada marcada con el número 00258/2013, de fecha 22 del mes de julio del año dos mil trece (2013), dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat, por los motivos expresados en esta decisión; y en consecuencia; Tercero: Ordena la resolución de promesa sinalagmática de compraventa de fecha veintinueve (29) del mes de enero del año 2002, intervenido entre, de una parte “La Inmobiliaria Inés Altagracia, S. A.”, con domicilio en Santo Domingo, Distrito Nacional, presidida por el Dr. Hugo Antonio Gitte Guzmán, como prometiente vendedora, y de la otra parte, el señor Andrés Amparo Guzmán Guzmán, como prometiente comprador; Cuarto: Condena a la parte recurrida, señor Andrés Amparo Guzmán Guzmán, al pago de las costas y ordena su distracción a favor y provecho de los Licdos. Ausberto Vásquez Coronado y del Dr. J. A., Peña Abreu, quienes afirman haberlas avanzados en su mayor parte”(sic);*

- 5) Es contra la sentencia cuyo dispositivo ha sido transcrito en el numeral que antecede que está dirigido el recurso de casación que es objeto de ponderación por esta sentencia;

**Considerando:** que en su memorial de casación la parte recurrente alega los medios siguientes:

*“Primer medio: fallo “Ultra Petita” Desnaturalización de los hechos y documentos de la causa; Contradicción de Motivos. Falta de base legal: Errónea interpretación de artículo 1184 del Código Civil Dominicano; Segundo medio: Violación al debido proceso. Violación a la inmutabilidad del proceso. Aceptación demandas nuevas en grado de apelación; (estos medios están en el primer recurso al igual que en el segundo recurso de casación interpuesto por igual motivo y el mismo punto de derecho ya juzgado en una primera casación); Primer medio nuevo: Desnaturalización de los hechos y documentos de la causa, Contradicción de motivos, Falta de base legal; Segundo medio nuevo: Errónea aplicación de derecho y violación a la ley;*

**Considerando:** que, en su memorial de defensa, la parte recurrida entidad Inmobiliaria Inés Altagracia, S. A., solicita que sea declarado inadmisibile el recurso de casación, en razón de que el hoy recurrente había interpuesto, en el año 2003, otro recurso de casación, planteando precisamente los mismos motivos que está planteando en el recurso de casación de marras;

**Considerando:** que, en cuanto al medio de inadmisión planteado, a juicio de estas Salas Reunidas, procede rechazarlo, en razón de que, si bien es cierto que el hoy recurrente plantea los mismos medios de casación que en el recurso anterior; no menos cierto es, que los puntos en ellos planteados no adquirieron autoridad de cosa juzgada, sino que dieron lugar a la casación del fallo impugnado en esa ocasión y al envío ante la Corte a-qua, a fin de ser valorado nueva vez;

**Considerando:** que por la vinculación que guardan los dos medios propuestos por la recurrente, procederemos a responderlos de manera conjunta, con la debida aclaración que en el desarrollo de su memorial de casación la parte recurrente hace constar los mismos medios del primer recurso de casación conocido ante la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, fundamentándolos como **medios nuevos**, ante las Salas Reunidas en síntesis, que:

1. La Corte a-qua falló ultra Petita, toda vez que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia casó la

sentencia No. 148 de fecha 30 de diciembre de 2003, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de la Vega, enviando ante la Corte de Apelación de San Francisco de Macorís, bajo la premisa de que dicha Corte debió poner en mora a la actual recurrente a los fines de que pagara el precio convenido como inicial.

2. La Corte de envío desnaturalizó los hechos de la causa al establecer en el considerando segundo de la página 15 de la sentencia objeto de casación lo siguiente: *“Considerando: Que por los documentos depositados quedaron establecidos los siguientes hechos; 1) Que conforme al contrato de promesa de compraventa, la primera obligación o pago inicial fue acordado a la parte prometedora compradora, señor Andrés Amparo Guzmán Guzmán, quien debía desembolsar la suma de RD\$510,000.00...;2) Que no existe constancia de que la parte prometedora compradora, cumpliera con el pago inicial referido...sino que es doce (12) años después, en fecha dieciocho (18) de marzo del año 2014, cuando oferta el pago de trescientos mil pesos (RD\$300,000.00), con un cheque de administración respondiendo parcialmente el acto de puesta en mora...”*;
3. La Corte de envío hizo una desnaturalización de los hechos y de las declaraciones de las partes, pues ellas declararon en la audiencia de fecha 25 de marzo de 2014, que el monto pactado en el contrato de promesa de venta no es el que se estipula en los numerales a) y b) del artículo primero del referido contrato, sino las cantidades que se encuentran escritas a mano en el lateral derecho del documento.
4. La Corte de envío no le dio el debido alcance a las declaraciones dadas por las partes en litis, ni al contrato de promesa de venta que tiene a mano el precio acordado, pues son las mismas partes que declaran que el primer pago es de RD\$300,000.00 (precio puesto a mano) y no RD\$510,000.00, como a computadora en principio se pactó y se cambió, y erróneamente establece la Corte de envío en su sentencia, por lo que la oferta hecha por el recurrente de la suma de RD\$300,000.00, es la correcta y ha lugar a casar dicha sentencia;
5. La Corte a-qua incurre en una errónea motivación, cuando establece: *“Considerando: Que, habiéndose establecido que el comprador no efectuó el pago inicial en el momento en el término acordado, y que como consecuencia de ello no se generó el derecho de esta parte a reclamar la entrega del inmueble como se estipuló en el contrato, procede acoger el recurso de apelación, y en consecuencia ordenar la resolución del contrato sinalagmático de compraventa con todo lo que ello implica; Considerando: Que, por los documentos depositados quedaron establecidos los siguientes: 1) que conforme al contrato de promesa de compraventa, la primera obligación o pago inicial fue acordado a la parte prometedora compradora, señor Andrés Amparo Guzmán, quien debía desembolsar la suma de RD\$510,000.00...2) Que no existe constancia de que la parte prometedora compradora, cumpliera con el pago inicial referido...sino que es doce (12) años después, en fecha dieciocho (18) de marzo del año 2014, cuando oferta el pago de trescientos mil pesos (RD\$300,000.00), con un cheque de administración respondiendo parcialmente el acto de puesta en mora...”*;
6. La contradicción en los motivos queda evidenciada cuando la corte de envío ordena la resolución contractual porque “supuestamente” el comprador (hoy recurrente) no efectuó el pago inicial en el momento, sin embargo establece en la misma sentencia que el actual recurrente ofertó el pago de RD\$300,000.00.
7. El recurrente no procedió a demandar la validez de dicha oferta para agotar el doble grado de jurisdicción ante un tribunal de primer grado, por encontrarse este litigio en una etapa procesal avanzada (ante una corte de envío) y por compartir el criterio doctrinal y jurisprudencial de que el juez de fondo puede acoger la oferta hecha en curso de instancia cuando lo ofertado es proporcional a lo debido.
8. En contraposición a lo externado y fallado por la Corte de envío, la oferta real de pago hecha por el referido acto número 107/2014 y la hecha por conclusiones de audiencia no constituyen un pago ni insuficiente ni tardío del precio inicial, pues es acorde al precio indicado por las partes en el documento cuya ejecución se solicita (escrito a mano y admitido en audiencia) y el retardo de dicho pago lo ha

constituido la negativa de la recurrida a recibir dicho valor, su negativa a entregar lo vendido y su grosera violación al acuerdo por hipotecar el inmueble vendido; condiciones precedentes o, al menos concomitantes para el pago.

**Considerando:** que la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, al casar y enviar el conocimiento del asunto por ante la Corte a-qua, fundamentó su decisión en los motivos siguientes:

*“Considerando, que en el desarrollo del primer medio alega el recurrente, que el caso de la especie versó sobre una demanda en ejecución de contrato de promesa de venta, iniciada por el señor Andrés Amparo Guzmán Guzmán, comprador, contra Inmobiliaria Inés Altagracia, S. A., vendedora, por el incumplimiento de la obligación asumida por la vendedora de entregar el inmueble ofertado; que a pesar de que las conclusiones en audiencia de la vendedora versaron en el sentido de que la corte a-qua, pusiera en mora al comprador, a fin de que pagara el inicial adeudado y que solo en caso de negativa de este, procediera a declarar la resolución del contrato de promesa de venta convenido entre las partes, dicho tribunal ordenó la resolución del contrato de marras sin previamente haber otorgado plazo alguno a fin de pagar o haber intimado al señor Andrés Guzmán Guzmán a tal requerimiento, y sin dar constancia de que la vendedora Inmobiliaria Inés Altagracia, S. A., hiciera intimación de pago alguna, olvidando que Andrés Guzmán Guzmán lo que había solicitado originalmente era su ejecución; que su interés de pagar el inmueble ofertado quedó probado, cuando apoderó al tribunal de primer grado para la ejecución del contrato, así como por la notificación del acto núm. 459-2002, de fecha 7 de junio de 2002, por medio del cual ratificó la opción de compra del inmueble ofertado, e intimó a la vendedora inmobiliaria Inés Altagracia, S. A., a la firma y redacción definitiva del contrato y consecuentemente a la ejecución del mismo, conforme a lo pactado por ellos; que, además, nunca se ha negado a pagar, ni ha sido puesto en mora para ello; que al actuar la corte de la alzada ordenando la resolución del contrato, sin previo cumplimiento a la condición propuesta por la misma vendedora, se evidencia que dicha alzada decidió más allá de lo solicitado y en consecuencia ha incurrido en el vicio de fallo ultra petita, y por consiguiente la sentencia impugnada debe ser casada;*

*Considerando, que un estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que la informan, pone de manifiesto lo siguiente: 1) que en fecha 29 de enero del año 2002 fue suscrito entre los litigantes un contrato de promesa de venta, mediante el cual Inmobiliaria Inés Altagracia, S. A., prometió al señor Andrés Amparo Guzmán Guzmán, vender, ceder y transferir el solar número ocho ( 8) de la manzana número ochenta y nueve (89) del Distrito Catastral número uno (1) del municipio de Moca, consistente en un local comercial de un nivel construido de blocks y concreto, techado de concreto, con todas sus dependencias y anexidades, amparado en el Certificado de Título Duplicado del Dueño número 98-238; que el precio convenido por las partes, fue la suma de dos millones setecientos veinte mil pesos (RD\$2,720,000.00) pagaderos de la siguiente forma: a) Un inicial de quinientos diez mil pesos (RD\$510,000.00); b) dos millones doscientos diez mil pesos oro (RD\$2,210,000.00), convertido en dólares a la tasa actual, es decir ciento treinta mil dólares (U\$130,000.00), en el término de cuatro (4) años a partir de la entrega definitiva del inmueble vendido; 2) que fundamentado en el incumplimiento de lo convenido por la promitente, el señor Andrés Amparo Guzmán Guzmán demandó la ejecución del contrato ante el tribunal de primer grado; 3) que la referida demanda fue acogida por dicho tribunal, decisión que fue recurrida en apelación, resultando apoderada la corte a-qua, la cual revocó la sentencia de primer grado y en virtud del artículo 1184 del Código Civil ordenó la resolución del contrato de promesa de compraventa descrito precedentemente, mediante el fallo que ahora es impugnado en casación;*

*Considerando, que en cuanto al medio que se examina la corte a-qua para emitir su decisión expresó de manera motivada lo siguiente: “Que en este tribunal de alzada la parte apelante principal ha solicitado la revocación de la sentencia apelada y como consecuencia, que esta corte ordene que ya que el actual recurrido no ha cumplido su obligación de entregar el inicial convenido en el contrato de promesa de venta, sea puesto en mora para que lo pague y que de no obtemperar a ese mandato. A) Se declare la rescisión del contrato de promesa de compra venta (sic) suscrita entre las partes y B) Que se ordene el desalojo inmediato del actual recurrido y recurrente incidental el señor Andrés Amparo Guzmán. (...) Que también es obvio que dicho contrato de promesa de compraventa tampoco contiene condición resolutoria expresa, pero tratándose en la especie de una convención sinalagmática, que como bien dispone el artículo 1102 del Código Civil, entraña obligaciones recíprocas para las partes, ha operado sin duda*

*la condición resolutoria sobreentendida que dispone el artículo 1184 del Código Civil al establecer: La condición resolutoria se sobre entiende siempre en los contratos sinalagmáticos, para el caso de que una de las partes no cumpla su obligación. Que es criterio constante de la jurisprudencia del país de origen de nuestra legislación, que los jueces del fondo gozan de un poder soberano para apreciar si una condición es suspensiva o resolutoria; que como la parte recurrente principal a peticionado en sus conclusiones la rescisión del contrato, en virtud de las disposiciones del precitado artículo 1184 esta corte entiende procedente en la especie ordenarla.”;*

*Considerando, que ha sido juzgado por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, que lo que apodera al tribunal, son las conclusiones de las partes, a través de estas, se fijan la extensión del proceso y limitan por tanto el poder de decisión del juez apoderado y el alcance de la sentencia que intervenga, de tal suerte, que no pueden los jueces apartarse de lo que es la voluntad e intención de las partes, a menos que no sea por un asunto de orden público;*

*Considerando, que en la especie, según se justifica en la página 15 de la sentencia impugnada, la vendedora Inmobiliaria Inés Altagracia, S. A., recurrente ante la corte de alzada, concluyó solicitando en primer orden la revocación de la sentencia y que el comprador fuera puesto en mora para que efectuara el pago del inicial convenido, a falta de lo cual se procediera a ordenar la resolución del contrato; que como puede comprobarse las conclusiones preliminares de dicha recurrente procuraban que le fuera otorgado un plazo al comprador con la finalidad de que pagara el inicial convenido por las partes; en efecto, como aduce el recurrente, la resolución del contrato solicitado por la vendedora fueron conclusiones subsidiarias que estaban subordinadas a la negativa de pago por parte del comprador, lo que evidencia que si la vendedora estaba en la disposición de esperar que el comprador pagara el inicial convenido, se impone concluir que existía interés en mantener las convenciones estipuladas en el contrato suscrito por ellos, situación que obligaba a la corte a-qua a acatar lo que le fue solicitado; que al fallar dicha alzada ordenando su resolución, sin previo cumplimiento a la condición mencionada y requerida por la vendedora, desconoció que se trataba de un asunto de interés privado entre las partes que solo a ellas concierne la modificación de lo convenido, y además, vale decir, que los jueces están en el deber de responder a todos los puntos de las conclusiones de las partes para admitirlos o rechazarlos, dando los motivos que sean pertinentes; que esa regla se aplica tanto a las conclusiones principales como a las subsidiarias, de manera que, al actuar la corte en la forma indicada, sin observancia de las conclusiones principales, dicha alzada excedió los límites de su apoderamiento;*

*Considerando, que el vicio de incongruencia positiva o “ultra petita”, como también ha llegado a conocerse en doctrina, surge a partir del momento en que la autoridad judicial, contraviniendo todo sentido de la lógica e infringiendo los postulados del principio dispositivo, falla más allá de lo que le fue pedido; que en la especie, al fallar la corte a-qua ordenando la resolución del contrato en cuestión, sin previo cumplimiento de puesta en mora al comprador a la que estaba supeditada la indicada solicitud de resolución, incurrió en consecuencia, en el vicio de ultra Petita que ha sido denunciado por el recurrente; razones por las cuales, se impone, acoger el presente recurso y casar la sentencia impugnada”; (Sic).*

**Considerando:** que el examen de la sentencia recurrida ha permitido a estas Salas Reunidas apreciar que la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís fundamentó su decisión, en cuanto al punto de derecho juzgado, en los motivos siguientes:

*“Considerando: Que el recurso de apelación transporta los hechos debatidos íntegramente al Tribunal de alzada con las limitaciones impuestas por las conclusiones vertidas por las partes en audiencia, salvo si se trata de un asunto de orden público, de donde se desprende que en esta instancia no se juzga la sentencia, sino los hechos nuevamente debatidos.*

*Considerando: Que el apoderamiento de la Corte en este caso está delimitado, por las conclusiones de la parte recurrente tendentes a que la Corte ponga en mora a la contraparte a que cumple con la obligación contenida en el contrato, y por las conclusiones al fondo de los recursos de apelación principal e incidental, el primero tendente a la rescisión del contrato, y el segundo a la ejecución del contrato y a la imposición de un astreinte.*

*Considerando: Que de los documentos que reposan en el expediente, la Corte entiende que los más importantes*

para decidir este caso son los siguientes: 1) La promesa sinalagmática de compraventa de fecha 29 (veinte y nueve) de enero del año 2002 (dos mil dos), concertada por La Inmobiliaria Inés Altagracia S. A., presidida por el DR. HUGO ANTONIO GITTE, como prometiente vendedora, y ANDRÉS AMPARO GUZMÁN GUZMÁN, como prometiente comprador; 2) El acto de alguacil de puesta en mora, a requerimiento de La Inmobiliaria Inés Altagracia S. A., al señor ANDRÉS AMPARO GUZMÁN GUZMÁN, que data del 13(trece) de marzo del año 2014, instrumentado por el ministerial JOSÉ D. TAVARES M., ordinario del Juzgado de Paz de Tránsito Número 02, Santiago; 3) el acto de alguacil número 107/2014, de fecha 18 (dieciocho) del mes de marzo del año 2014(dos mil catorce), instrumentado por el ministerial Edward Veloz, Ordinario de la Cámara Penal de La Corte de Apelación del Distrito Nacional, a requerimiento del señor ANDRÉS AMPARO GUZMÁN GUZMÁN, y dirigido a La Inmobiliaria Inés Altagracia; 4) El cheque de administración número 20400829 de fecha 17 de marzo del año 2014(dos mil catorce), girado por ANDRÉS AMPARO GUZMÁN GUZMÁN a favor de La Inmobiliaria Inés Altagracia S. A.

Considerando: Que por los documentos depositados quedaron establecidos los siguientes hechos: 1) Que conforme al contrato de promesa de compraventa, la primera obligación o pago inicial fue acordado a la parte prometiente compradora, señor ANDRÉS AMPARO GUZMÁN GUZMÁN, quien debía desembolsar la suma de R D\$ 510,000.00(quinientos diez mil ), y luego del cumplimiento de esta, la PARTE VENDEDORA, La Inmobiliaria Inés Altagracia S.A., se comprometió a entregar el inmueble libre de gravámenes y de ocupantes; 2) Que no existe constancia de que la parte prometiente compradora, cumpliera con el pago inicial referido, al momento de concertar el contrato de promesa de venta, sino que es 12 (doce) años después, en fecha 18(dieciocho) de marzo del año 2014(dos mil catorce), cuando oferta el pago de R D\$ 300,000.00(trescientos mil pesos), con un cheque de administración, respondiendo parcialmente el acto de puesta en mora que le había notificado La Inmobiliaria Inés Altagracia S. A., 5 (cinco) días antes , es decir, el 13(trece) de marzo del año 2014(dos mil catorce).

Considerando: Que tampoco existe constancia de que la parte prometiente compradora, señor ANDRÉS AMPARO GUZMÁN GUZMÁN, formulara oferta real de pago del monto correspondiente al pago inicial, de que al negarse el prometiente vendedor a recibirlo lo consignara, y que demandara posteriormente la validación, que es el procedimiento de debió seguir para liberarse de esta primera obligación, y de esta manera validar el derecho de reclamar la obligación de la entrega de la cosa al prometiente vendedor, libre de gravámenes y de ocupantes, tal y como se estipuló contractualmente.

Considerando: Que esta Corte estima que no está dentro de sus facultades poner en mora a una parte contractual para que cumpla con su obligación, dado que esta es una prerrogativa de las propias partes, según se desprende del artículo 1139 del Código Civil; y por demás, en el presente caso, y en esta instancia, tal pedimento resulta irrelevante, en vista de que una de las partes puso en mora a la otra, y la otra ofertó, aunque en ambos casos, fuera del ámbito contractual.

Considerando: Que conforme al artículo 1134 del Código Civil, "Las convenciones legalmente formadas tiene fuerza de ley para aquellos que las han hecho, y no pueden ser revocadas, sino por mutuo consentimiento, o por las causas que están autorizadas por la ley".

Considerando: Que el artículo 1589 del Código Civil equipara la promesa de venta a la venta misma, cuando reúne las condiciones establecidas en dicho texto legal, citamos: "La promesa de venta vale venta, habiendo consentido mutuamente las dos partes, respecto de la cosa y del precio".

Considerando: Que siendo la promesa de venta en la especie una venta, y siendo esta un contrato sinalagmático, procede aplicar el artículo 1184 del Código Civil, que copiado a la letra, reza así:"La condición resolutoria se sobreentiende siempre en los contratos sinalagmáticos, para el caso de que una de las partes no cumpla su obligación. En este caso no queda disuelto el contrato de pleno derecho. La parte a quien no se cumplió lo pactado será arbitra de precisar a la otra a la ejecución de la convención, siendo posible, pedir la rescisión de aquella y el abono de daños y perjuicios. La rescisión debe pedirse judicialmente, y podrá concederse al demandado un término proporcionado a las circunstancias".

Considerando: Que el artículo 1654 del Código Civil establece en su primera parte, que si el Comprador no paga el precio, puede pedir el vendedor la rescisión de la venta.

*Considerando: Que la Suprema Corte de Justicia Dominicana al analizar el poder de apreciación de los jueces en materia contractual ha establecido que “ los jueces tienen relativamente a los contratos en general , y particularmente en el contrato de venta, un poder soberano de interpretación, de acuerdo con la intención de las partes, por lo cual sus decisiones por las que hacen uso de este poder, escapan a la censura de la Corte de casación”( Sentencia del 31 de enero del año 1940 B. J. 354, pág. 66).*

*Considerando: Que en este caso aplica el principio de la razonabilidad, consagrado en el numeral 15 del artículo 40 de la constitución de la República que textualmente dice así :” A nadie se le puede obligar a hacer lo que la ley no manda, ni impedirle lo que la ley no prohíbe. La ley es igual para todos. Solo puede ordenar lo que es justo y útil para la comunidad, y no puede prohibir más que lo que le perjudica.*

*Considerando: Que habiéndose establecido que el Comprador no efectuó el pago inicial en el momento y en el término acordado, y que como consecuencia de ello no se generó el derecho de esta parte a reclamar la entrega del inmueble como se estipuló en el contrato, procede acoger el recurso de apelación, y en consecuencia ordenar la resolución del contrato sinalagmático de compraventa, con todo lo que ello implica.*

*Considerando: Que habiendo resultado aniquilado el aludido contrato sinalagmático de compraventa, como consecuencia de la resolución del mismo, y por tanto, resultando destruidos retroactivamente sus efectos, no hay lugar a estatuir sobre la solicitud de condenación de astreinte, por no quedar a cargo de las partes obligación alguna que cumplir”; (Sic).*

**Considerando:** que, la parte recurrente inicia su primer medio alegando en síntesis, que la Corte a-qua falló ultra Petita, al ordenar la resolución del contrato sin poner en mora al recurrente de pagar el precio convenido como inicial;

**Considerando:** que, el análisis de la sentencia de envió por ante la Corte a-qua, permite verificar que la Suprema Corte de Justicia tuvo como objetivo que la Corte a-qua se pronunciara en un sentido o en el otro, en lo referente al pedimento de la recurrida en casación de que la Corte ponga en mora a la recurrente, a fin de que realice el pago inicial debido;

**Considerando:** que, estas Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, luego de una detenida y sopesada lectura de la sentencia recurrida para verificar el vicio denunciado, han comprobado que con relación a este punto, la Corte a-qua, estableció:

*“Que esta Corte estima que no está dentro de sus facultades poner en mora a una parte contractual para que cumpla con su obligación, dado que ésta es una prerrogativa de las propias partes, según se desprende del artículo 1139 del Código Civil; y por demás, en el presente caso, y en esta instancia, tal pedimento resulta irrelevante, en vista de que una de las partes puso en mora a la otra, y la otra ofertó, aunque en ambos casos, fuera del ámbito contractual”;*

**Considerando:** que lo anterior pone de manifiesto que la Corte a-qua cumplió con el mandato de la sentencia dictada por la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, dando respuesta a las conclusiones que le fueron planteadas conforme a su criterio, por lo que hay lugar a rechazar el alegato planteado;

**Considerando:** que, el recurrente alega además, desnaturalización de los hechos y documentos de la causa, al sostener la Corte a-qua que la oferta real de pago que realizó el recurrente fue parcial, sin tomar en cuenta las declaraciones de las partes, en las cuales el señor Hugo Antonio Gitte Guzmán declaró que el monto pactado en el contrato de promesa de venta no es el que se estipula en los numerales a) y b) del artículo primero sino las cantidades que se encuentran escritas a mano en el lateral derecho del documento;

**Considerando:** que, estas Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, han verificado que la Corte a-qua, en lo referente a este punto, estableció:

*“1) Que conforme al contrato de promesa de compraventa, la primera obligación o pago inicial fue acordado a la parte prometedora compradora, señor ANDRÉS AMPARO GUZMÁN GUZMÁN, quien debía desembolsar la suma de R \$ 510,000.00(quinientos diez mil ), y luego del cumplimiento de esta, la PARTE VENDEDORA, La Inmobiliaria Inés Altagracia S.A., se comprometió a entregar el inmueble libre de gravámenes y de ocupantes; 2) Que no existe*



*constancia de que la parte prometedora compradora, cumpliera con el pago inicial referido, al momento de concertar el contrato de promesa de venta, sino que es 12 (doce) años después, en fecha 18(dieciocho) de marzo del año 2014(dos mil catorce), cuando oferta el pago de RD\$ 300,000.00(trescientos mil pesos), con un cheque de administración, respondiendo parcialmente el acto de puesta en mora que le había notificado La Inmobiliaria Inés Altagracia S. A., 5 (cinco) días antes, es decir, el 13(trece) de marzo del año 2014(dos mil catorce). Considerando: Que tampoco existe constancia de que la parte prometedora compradora, señor ANDRÉS AMPARO GUZMÁN GUZMÁN, formulara oferta real de pago del monto correspondiente al pago inicial, de que al negarse el prometedora vendedor a recibirlo lo consignara, y que demandara posteriormente la validación, que es el procedimiento de debió seguir para liberarse de esta primera obligación, y de esta manera validar el derecho de reclamar la obligación de la entrega de la cosa al prometedora vendedor, libre de gravámenes y de ocupantes, tal y como se estipuló contractualmente".(Sic).*

**Considerando**, que la desnaturalización consiste en dar a los hechos, circunstancias y documentos un significado distinto a los verdaderos; que, por el contrario, no se incurre en el vicio de desnaturalización de los hechos cuando, como en el caso que nos ocupa, los jueces del fondo aprecian el valor de los elementos de prueba aportados regularmente al debate; que la corte a-qua, en uso de su poder soberano, ponderó y valoró, no solamente los hechos y circunstancias de la causa, sino también las pruebas regularmente sometidas al debate por las partes, dándoles su verdadero sentido y alcance, lo que le permitió comprobar que no existía constancia de que el recurrente (prometedora compradora), haya cumplido con el pago inicial al momento de concertar el contrato de promesa de venta, como fue acordado; sino que es (12) años después cuando ofertó el pago de RD\$300,000.00, por haber sido puesto en mora por el prometedora vendedor; todo lo cual quedó consignado en la sentencia analizada;

**Considerando:** que, con relación a la oferta real de pago en el curso de instancia, la doctrina nacional se ha pronunciado estableciendo, que si bien la oferta real de pago en curso de instancia no requiere de formalismos rígidos para ser canalizada en cuanto a la forma, respecto del fondo para fundar su procedencia necesariamente deben verificarse las condiciones indicadas en el artículo 1258 del Código Civil, a excepción de aquellas relativas al ministerio de alguacil y al lugar del pago; esto último, en razón de que la oferta en curso de instancia se concretiza en el estrado, no en el domicilio del deudor;

**Considerando:** que, ha sido juzgado que los jueces del fondo son soberanos para determinar el sentido de las convenciones, reservándose un poder de control en casación sólo cuando una cláusula es desnaturalizada; que a juicio de estas Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, la Corte a-qua, no incurrió en la desnaturalización denunciada, ya que como consta precedentemente, dicha Corte comprobó que el recurrente no cumplió con su obligación inicial de pago y la oferta realizada no cumplía con los requisitos para su validez, por lo que hay lugar a rechazar tal alegato;

**Considerando:** que, la parte recurrente alega también, que la Corte a-qua incurrió en contradicción de motivos cuando establece que el comprador (hoy recurrente), no efectuó el pago inicial en el momento, sin embargo establece en la misma sentencia que el actual recurrente ofertó el pago de RD\$300,000.00;

**Considerando:** que, del análisis de la sentencia recurrida se desprende, que el recurrente debió realizar el pago inicial al momento de la firma del contrato, es decir, veintinueve (29) de enero de 2002; mientras que la oferta real de pago fue realizada en el año 2014; oferta que no fue validada por la Corte a-qua por no cumplir con los requisitos para su validez;

**Considerando:** que, si bien es cierto que la Corte a-qua erró al indicar que el recurrente no cumplió con su obligación de desembolsar la suma de RD\$ 510,000.00, como pago inicial, cuando la misma parte recurrida declaró que el precio inicial era RD\$300,000.00, no menos cierto es, que aún cuando el recurrente declaró interés en realizar la oferta real de pago independientemente del monto indicado por la Corte a-qua, éste no cumplió con los requisitos previstos por la ley para que la misma pueda ser acogida por dicha Corte, previa validación, y fue esa la razón por la que fue rechazada por dicha Corte; por lo que, al no comprobarse la contradicción denunciada, procede rechazar los alegatos propuestos;

**Considerando:** que, la decisión impugnada contiene una congruente y completa exposición de los hechos y circunstancias de la causa, así como una motivación suficiente, pertinente y coherente, lo cual ha permitido a estas Salas Reunidas ejercer su poder de control y determinar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación del derecho; por lo que hay lugar a rechazar el recurso de casación de que se trata;

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

#### **FALLAN:**

**PRIMERO:** Rechazan el recurso de casación interpuesto por Andrés Amparo Guzmán Guzmán, contra la sentencia dictada por Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís el día 25 de agosto de 2014, en funciones de tribunal de envío, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo; **SEGUNDO:** Condenan a la parte recurrente al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en beneficio del Licenciado Ausberto Vásquez Coronado, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad;

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 diez (10) de diciembre de 2015, y leída en la audiencia pública celebrada en la fecha que se indica al inicio de esta decisión.

Firmado: Mariano Germán Mejía, Julio César Castaños Guzmán, Manuel R. Herrera Carbuccia, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, Martha O. García Santamaría, Sara I. Henríquez Marín, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro A. Moscoso Segarra, Esther Elisa Agelán Casanovas y Francisco A. Ortega Polanco. Mercedes A. Minervino A., Secretaria General Interina.

La presente sentencia ha sido aprobada y firmada por los Jueces que figuran como signatarios, y leída en la audiencia pública del día, mes y año expresados, al inicio de la misma, lo que yo Secretaria General certifico y doy fe.