
Sentencia impugnada: Cámara Civil de la Corte de Apelación de San Cristóbal, del 16 de febrero de 2015.

Materia: Civil.

Recurrente: Esteban Delgado Moneró.

Abogado: Lic. Pedro Julio Moneró Encarnación.

Recurrido: Miguel de la Rosa Delgado.

Abogado: Dr. Rómulo Álvarez Rodríguez.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 10 de agosto 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 Esteban Delgado Moneró, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 002-0098706-3, domiciliado y residente en la calle Santomé núm. 67, Centro de la ciudad de San Cristóbal, contra la sentencia núm. 38-2015, dictada el 16 de febrero de 2015, por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Pedro Julio Moneró Encarnación, abogado de la parte recurrente Esteban Delgado Moneró;

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 de 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 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 de fecha 18 de septiembre de 2015, suscrito por el Licdo. Pedro Julio Moreno Encarnación, abogado de la parte recurrente Esteban Delgado Moneró, en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia de fecha 23 de octubre de 2015, suscrito por el Dr. Rómulo Álvarez Rodríguez, abogado de la parte recurrida Miguel de la Rosa Delgado;

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 de 1991, modificada por la Ley núm. 156, del 10 de julio de 1997, los artículos 1 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 15 de julio de 2016, estando presentes los magistrados José Alberto Cruceta Almánzar, juez en funciones de presidente; Dulce María Rodríguez de Goris y Blas Rafael Fernández Gómez, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 8 de agosto 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 se llama a sí mismo, en su indicada calidad, y al magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, juez de esta Sala, para integrarse a 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 reparación de daños y perjuicios interpuesta por Miguel de la Rosa Delgado contra Esteban Delgado Moneró la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal dictó en fecha 20 de junio de 2014, la sentencia civil núm. 00373-2014, cuyo dispositivo copiado textualmente, es el siguiente: **"PRIMERO:** Se DECLARA buena y válida en cuanto a la forma la demanda en reparación de daños y perjuicios, incoada por el señor MIGUEL DE LA ROSA DELGADO, en contra del señor ESTEBAN DELGADO MONERÓ, interpuesta mediante acto introductivo de demanda No. 312/2012, de fecha Catorce (14) de Julio del año Dos Mil Doce (2012), instrumentado por el ministerial ANGEL LUIS BRITO PEÑA, Alguacil Ordinario del Primer Tribunal Colegiado de San Cristóbal; y se RECHAZA, en cuanto al fondo por insuficiencia de pruebas; **SEGUNDO:** Se COMPENSA pura y simplemente las costas del procedimiento; **TERCERO:** Se COMISIONA al Ministerial DIOMEDES CASTILLO MORETA, Alguacil de Estrados de este tribunal, para la notificación de la presente sentencia" (sic); b) que, no conforme con dicha decisión, el señor Miguel Ángel de la Rosa Delgado interpuso formal recurso de apelación contra la misma, mediante acto núm. 470-2014, de fecha 15 de agosto de 2014, del ministerial Ramón Antonio Rodríguez, alguacil de estrados del Juzgado de Paz sobre asuntos Municipales, en ocasión del cual la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, dictó la sentencia núm. 38-2015, de fecha 16 de febrero de 2015, ahora impugnada, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente: **"PRIMERO:** Declara regular y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por el señor MIGUEL DE LA ROSA DELGADO, contra la Sentencia Civil No. 373-2014, dictada en fecha 20 de junio del 2014, por la Juez Titular de la Cámara de lo Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal, en sus atribuciones civiles; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, y en virtud del imperium con que la ley inviste a los tribunales de alzada, revoca la sentencia impugnada, y en consecuencia procede a decidir sobre el fondo de la demanda que por el efecto devolutivo del recurso de apelación esta apoderada, decidiendo: a) Declara regular y válida en cuanto al fondo la demanda en reparación de daños y perjuicios y ejecución de contrato incoada por el señor MIGUEL DE LA ROSA DELGADO, contra el señor ESTEBAN DELGADO MONERÓ; b) En cuanto al fondo, ordena al demandado señor ESTEBAN DELGADO MONERÓ, proceder a la ejecución del contrato de venta del inmueble individualizado como SOLAR NO. 2, Manzana 101, Del D. C. No. 01, con una superficie de 222.26 metros cuadrados, del Municipio y Provincia de San Cristóbal, y sus mejoras, previo pago de la suma de RD\$2,300,000.00 (DOS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS) por parte del señor MIGUEL DE LA ROSA DELGADO, como a la entrega del certificado de título correspondiente para poder proceder a la transferencia de dicho inmueble en el Registro Civil de San Cristóbal, en el plazo de los cinco (5) días posteriores a la notificación de la presente sentencia; c) Fija un astreinte diario de RD\$5,000.00 (cinco mil pesos dominicanos) por cada día de retardo en la ejecución de la presente decisión; d) Rechaza por improcedente, mal fundada y carente de base legal la demanda en reparación de daños y perjuicios, incoada por el señor MIGUEL DE LA ROSA DELGADO, contra el señor ESTEBAN DELGADO MONERÓ; **TERCERO:** Compensa, pura y simplemente, las costas del proceso entre las partes en litis; **CUARTO:** Comisiona al ministerial de Estrados de esta Corte, David Pérez Méndez, para la notificación de la presente sentencia" (sic);

Considerando que por su carácter dirimente procede examinar con prioridad a los medios de casación, el fin de inadmisión propuesto por la parte recurrida en su memorial de defensa sustentado en que con su interposición se desconoce la regla establecida respecto al monto establecido en la ley para poder recurrir en casación;

Considerando, que la Ley núm. 491-08 de fecha 19 de diciembre de 2008, (que modificó los artículos 5, 12 y 20 de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación), estableció como una de las condiciones de ineludible cumplimiento para su admisibilidad, la cuantía establecida como condenación en la sentencia que se impugna, al disponer la primera parte del literal c) Párrafo segundo del artículo 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, lo siguiente: “No podrá interponerse el recurso de casación, sin perjuicio de otras disposiciones legales que lo excluyen, contra: las sentencias que contengan condenaciones que no excedan la cuantía de doscientos (200) salarios mínimos del más alto establecido para el sector privado, vigente al momento en que se interponga el recurso (...)”;

Considerando, que mediante la sentencia ahora impugnada la Corte *a qua* rechazó las pretensiones indemnizatorias solicitadas por el ahora recurrido y ordenó al hoy recurrente dar cumplimiento del contrato de promesa de venta de inmueble con las consecuencias que deriven de tal ejecución, sin contener ni derivarse de dicha decisión condenaciones en los términos del referido texto legal, razón por la cual procede rechazar el medio de inadmisión propuesto y examinar los medios de casación que sustentan el recurso de casación;

Considerando, que, en su memorial la parte recurrente invoca contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Violación al artículo 69 de la Constitución de la República. A que el tribunal *a quo* juzgó ligeramente el proceso sin tomar en cuenta ni observar las precisas declaraciones del hoy recurrente, al establecer en sus declaraciones plasmadas en la parte *in fine* de la página núm. 10 de la sentencia recurrida “Cuando era la hora de entregar el dinero, el me dijo que su hermano le dijo que no le diera el dinero porque esos papeles no están al día” Lo que indica que a partir de ahí no existía ningún compromiso entre ellos; **Segundo Medio:** Falta de base legal. A que en dicha decisión no se establece el monto en modo alguno en cuáles artículos del Código Civil se fundamenta la decisión recurrida y por demás no menciona ningún articulado de código alguno. Además que los motivos dados por los jueces en la decisión objeto del presente recurso de casación no permiten reconocer si los elementos de hecho para justificar la aplicación de la ley se hayan presentes en la sentencia; **Tercer Medio:** Desnaturalización de los hechos al aplicar el derecho, ya que la corte ha utilizado términos en la sentencia recurrida que nunca se han mencionado en el proceso como el monto del precio todo en perjuicio del hoy recurrente”;

Considerando, que previo a la valoración de los vicios denunciados, es preciso reseñar los antecedentes procesales que originaron el fallo impugnado extraídos de la sentencia impugnada y de los documentos a que esta se refiere: 1.- que en fecha 12 de junio de 2009 la señora Delfa Justina Morel vendió un inmueble a favor de Estaban Delgado Moneró, justificando la vendedora su derecho de propiedad por recibirlo como herencia de su causante Rosa Dilia Vizcaíno Sierra de Morel; 2.- que dicho inmueble era ocupado a título de alquiler por el señor Miguel Ángel de la Rosa Delgado procediendo el nuevo propietario a ofertarlo en venta al inquilino quien aceptó dicha oferta y quien posteriormente incoó en contra de su vendedor una demanda en ejecución de contrato de promesa de venta y reparación de daños y perjuicios fundamentado en la negativa de recibir la suma acordada como precio de venta y su intención de retractarse de la venta, siendo rechazada la demanda sobre la base de que no fue probada la existencia de la promesa de venta; 3.- que no conforme con esa decisión interpuso el recurso de apelación que fue admitido por la alzada mediante el fallo ahora impugnado en casación;

Considerando, que la corte *a qua* a fin instruir el proceso y forjar su convicción en torno a la existencia del contrato celebró la comparecencia personal de las partes cuyas declaraciones transcribe en su sentencia y expresan, respecto a lo declarado por el promitente del inmueble, hoy recurrente, que decidió venderlo por la suma de dos millones trescientos mil pesos (RD\$2,300,000.00) otorgando la primera opción al inquilino quien la aceptó, declaró además, que le entregó una copia del título para gestionar un préstamo y que llegado el momento de pagar no lo hizo apoyado en que los papeles del inmueble no estaban al día, también reconoció que el inquilino realizó reparaciones en la casa pero que después se puso hacer los papeles de la casa y ya no estaba interesado en venderla y nunca recibió notificación de oferta real de pago; que en cuanto a las declaraciones del hoy recurrido, se extrae, que gestionó un préstamo para realizar el pago del precio de venta pero como le exigían muchos requisitos por lo que vendió un inmueble de su propiedad ofertándole al hoy recurrente un avance de dos millones de pesos (RD\$2,000,000.00) que no fue aceptado por no ser el precio acordado, sostuvo además, que después de

hacer reparaciones en el inmueble no quiso venderlo y que él entiende que el inmueble le fue vendido;

Considerando, que la corte *a qua* luego de valorar dichas declaraciones, así como la oferta real de pago que fue hecha mediante acto núm. 736-2011 de fecha 9 de agosto de 2011, instrumentado por el ministerial Remberto Reynoso Cuevas, alguacil de estrados del Juzgado de Paz del Municipio de San Cristóbal y la certificación emitida por el Banco BHD-LEON, acreditando el depósito de la suma ofertada, juzgó que habiendo convenido las partes sobre el objeto de la venta y el precio de la misma se ha de reputar perfecta la venta convenida de forma oral del Solar No. 2, Manzana 101, del D. C. No. 01, con una superficie de 222.26 metros cuadrados, del municipio y Provincia de San Cristóbal, y sus mejoras, actualmente en posesión del señor Miguel Ángel de la Rosa; que no existe ninguna causa legal ni válida para que el vendedor, propietario del inmueble precedentemente descrito, pueda retractarse y al hacerlo pretender desconocer la obligación asumida frente al comprador. Que ciertamente, y como señala el propio recurrente, la formalización de este contrato de venta estaba sujeta a que dicho inmueble fuese registrado a su favor luego de haberse agotado el procedimiento que establece la ley, lo que sucedió en el año 2011; que se ha de reputar como un acto de mala fe por parte del vendedor la negativa sin causa justificada de cumplir lo pactado;

Considerando, que como base legal de su decisión se sustentó la alzada en las disposiciones de los artículos 1134 y 1589 del Código Civil que consagran, el primero de ellos, la fuerza obligatoria de los contratos, así como las causas que permiten su revocación y, el segundo, los efectos de la promesa de venta, razón por la cual debe ser desestimado el medio de casación sustentado en la alegada falta de base legal sobre la cual la Corte sustenta su decisión;

Considerando, que carecen de incidencia en el proceso los argumentos expuestos por el ahora recurrente en los medios bajo examen sustentados en que no fue valorado por la alzada que el hoy recurrido ocupó el inmueble por más de tres (3) años sin pagar el alquiler, toda vez que el objeto y causa del apoderamiento de la alzada se contrajo a la ejecución del contrato de promesa sinalagmática de compra y venta de inmueble no constituyendo el alegado incumplimiento de pago de alquiler una causal que justifique el incumplimiento de la ejecución del contrato, debiendo señalarse además que, conforme relata el recurrente, en la parte introductoria del presente recurso y así lo consigna la alzada, lo referente al cobro de alquileres y desalojo fue juzgado mediante un proceso separado que culminó con la sentencia núm. 60-2011 del 24 de octubre de 2011 dictada por el Juzgado de Paz del Municipio de San Cristóbal;

Considerando, que los contratos consensuales despliegan la plenitud de sus efectos con el solo intercambio de voluntades entre las partes; que la formalidad escrita, salvo casos aislados, únicamente se exige *ad probationem*, no *ad solemnitatem*, con la finalidad de facilitar la aportación de la prueba si así a futuro lo requieran las circunstancias; que de la combinación de los artículos 1583, 1584 y 1589 del Código Civil se establece que desde el momento en que se produce el encuentro de voluntades en que las partes han consentido mutuamente sobre la cosa y el precio, la promesa de venta se perfecciona como una venta, adquiriendo el comprador el derecho de propiedad aunque la cosa no haya sido entregada ni pagada, convirtiéndose el vendedor en deudor de la entrega y el comprador en deudor del precio, salvo que no se cumplan las reservas o condiciones que el vendedor haya establecido; que en la especie, la actitud del promitente vendedor de negarse a ejecutar lo pactado se sustentó en que al momento de manifestarle el comprador que no realizaría el pago del precio en la fecha acordada por no encontrarse al día los documentos de propiedad del inmueble dejó de existir una obligación entre ellos; que sin embargo, no ha demostrado que en ese momento el comprador manifestara su intención de desistir de la compra del inmueble así como tampoco que como vendedor comunicara su decisión de retirar su oferta, todo lo contrario tanto la vigencia del contrato como la actitud diligente del hoy recurrido fin de cumplir su obligación de pago y colocar el inmueble en condiciones de formalizar el contrato definitivo se manifiesta al ofertarle posteriormente un avance del precio y realizar el pago de los impuestos sucesorales del inmueble ofertado en venta así lo expresa la alzada cuando consigna que: “reposan en manos del señor Miguel Ángel de la Rosa originales los recibo de pago de impuesto sucesorales causados por el fallecimiento de la señora Rosa Dilia Vizcaíno Sierra Vda. Morel, propietaria original del inmueble adquirido por el señor Esteban Delgado Moneró a sus sucesores, ascendente a la suma de RD\$82,519.09”; que una vez ejecutada la transferencia del inmueble a favor del vendedor oferente, que

ocurrió en fecha 18 de noviembre de 2011, le notificó formalmente una oferta real de pago seguida de consignación, mediante el acto de alguacil ya citado;

Considerando, que, en sentido general, esta Corte de Casación ha podido verificar, como fue regularmente retenido por los jueces de fondo que en la especie se produjo una promesa bilateral de compra y venta entre las partes ahora en causa, quienes consintieron mutuamente respecto de la cosa y el precio, según se extrae de sus declaraciones y del acto de oferta real de pago notificado por Miguel Ángel de la Rosa Delgado a la hoy recurrente en procura de la ejecución de la venta prometida por ésta, como reiteración inequívoca de su compromiso de comprar; que, así las cosas, esa situación delimita una típica promesa recíproca de compra y venta que, sin duda, vale venta, conforme a los criterios que sufragan la jurisprudencia y siendo la venta considerada generalmente un contrato consensual, es preciso entender que ella existe, o sea, que es perfecta, desde el momento del acuerdo de voluntades entre el vendedor y el comprador, cuya validez y regularidad jurídica fue correctamente retenida por dicha jurisdicción, como ya se ha visto;

Considerando, que el ofrecimiento real de pago seguido de consignación que los artículos 1257 y siguientes del Código Civil tratan, es un procedimiento que la ley pone a disposición del deudor que está en disposición de pagar lo que entiende es su deuda, y cuando el acreedor se rehúsa otorgarle descargo, bien sea porque entienda que su crédito es mayor o por mala fe, y con el cual el deudor vence la resistencia del acreedor para obtener su liberación, por lo que hay que convenir en la especie, que si el vendedor recurrente quería sancionar el incumplimiento de pago por el comprador, debió recurrir a la rescisión del contrato, bien por mutuo consentimiento o por la vía judicial, puesto que los ofrecimientos reales seguidos de consignación son como se ha dicho, son procedimientos especiales que tienen por finalidad liberar al deudor y respecto de quien surte efecto de pago;

Considerando, que esta Corte de Casación, a consecuencia del estudio pormenorizado de la sentencia criticada, ha podido comprobar en definitiva que la misma contiene una motivación que encierra una cabal exposición de los hechos de la causa y una correcta aplicación del derecho, sin desnaturalización alguna, por lo que procede rechazar el presente recurso.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Esteban Delgado Moneró, contra la sentencia núm. 38-2015, dictada el 16 de febrero de 2015, por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, cuya parte dispositiva figura en otro lugar de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas con distracción de las mismas en provecho del Dr. Rómulo Álvarez Rodríguez, abogado de la parte recurrida 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 10 de agosto de 2016, años 173º de la Independencia y 153º de la Restauración.

Firmado: Julio César Castaños Guzmán, Dulce María de Goris y Francisco Antonio Jerez Mena. 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.