
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Francisco de Macorís, del 21 de junio de 2000.

Materia: Civil.

Recurrente: Lorenzo Breton Payano.

Abogado: Dr. José Antonio Galán.

Recurrido: Miguel Antonio Tavárez Hidalgo.

Abogados: Licdos. Trumant Suárez Durán y Alejo Jacinto Paulino.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 25 de enero de 2017.

Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

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 el señor Lorenzo Breton Payano, dominicano, mayor de edad, casado, agricultor, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 071-0012212-1, domiciliado y residente en Arroyo al Medio, jurisdicción del Municipio de Nagua, contra la sentencia civil núm. 138-00, de fecha 21 de junio de 2000, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones el Licdo. Trumant Suárez Durán, por sí y por el Licdo. Alejo Jacinto Paulino, abogados de la parte recurrida Miguel Antonio Tavárez Hidalgo;

Oído el dictamen del magistrado procurador general de la República, el cual termina: “Que sea rechazado el recurso de casación interpuesto por LORENZO BRETON PAYANO, contra la sentencia dictada en fecha 21 de junio del año 2000 por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 18 de septiembre de 2000, suscrito por el Dr. José Antonio Galán, abogado de la parte recurrente, Lorenzo Bretón Payano, en el cual se invocan los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 11 de octubre de 2000, suscrito por los Licdo. Trumant Suárez Durán y Alejo Jacinto Paulino, abogados de la parte recurrida, Miguel Antonio Tavárez Hidalgo;

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 28 de marzo de 2001, estando presentes los magistrados Rafael Luciano

Pichardo, presidente; Margarita Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc y Ana Rosa Bergés Dreyfous, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 17 de enero de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, en función de presidente, por medio del cual se llama a sí mismo en su indicada calidad, y a los magistrados Dulce María Rodríguez de Goris y José Alberto Cruceta Almánzar, jueces de esta sala, para integrarse a esta 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 una demanda en cumplimiento de contrato interpuesta por el señor Miguel Antonio Tavárez Hidalgo contra el señor Lorenzo Bretón Payano, la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez, dictó el 5 de noviembre de 1999, la sentencia civil núm. 517/99, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “PRIMERO: Rechaza la Demanda en Cumplimiento de Contrato incoada por el nombrado MIGUEL ANTONIO TAVÁREZ HIDALGO en contra del nombrado LORENZO BRETÓN PAYANO, por improcedente y mal fundada; SEGUNDO: No se pronuncia sobre las costas, por ser estas de carácter privado, y la parte demandada, gananciosa en el presente caso, no haberse pronunciado sobre las mismas”(sic); b) que no conforme con dicha decisión el señor Miguel Antonio Tavárez Hidalgo apeló la sentencia antes indicada, mediante acto núm. 167/99, de fecha 29 de noviembre de 1999, instrumentado por el ministerial José Manuel Mateo, alguacil ordinario del Juzgado de Paz de Nagua, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia civil núm. 138-00, de fecha 21 de junio de 2000, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “PRIMERO: Declara regular y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación intentado por el señor MIGUEL ANTONIO TAVÁREZ HIDALGO, en contra de la sentencia civil No. 517/99 de fecha 5 del mes de noviembre del año 1999 dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado del Primera Instancia del Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez, por haberse hecho de acuerdo a las normas legales vigentes; SEGUNDO: La Corte, actuando por propia autoridad y contrario imperio, revoca en todas sus partes la sentencia apelada, y en consecuencia; TERCERO: Declara al señor MIGUEL ANTONIO TAVÁREZ HIDALGO, como único propietario de una porción de terreno ubicado en la sección Arroyo al Medio Abajo del Municipio de Nagua, la cual tiene una extensión superficial de un mil veinte metros cuadrados (1,020 Mts. 2), con veinte (20) metros lineales de frente con cincuenta y un (51) metros lineales de fondo, cuyas mejoras consisten en una casa-almacén construida de bloques y maderas del país, techo de zinc, piso de cemento, con un anexo de un secadero de cemento, con las siguientes colindancias:- por un lado, carretera Nagua-Arroyo al Medio; por otro, con Antonio Ubiñas (Pablito); por otro lado, con Persio Pichardo; y por el otro lado, con Juana Payano; CUARTO: Condena al señor LORENZO BRETÓN PAYANO al pago de las costas del procedimiento, distrayendo las mismas en provecho de los Licenciados TRUMANT SUAREZ Y ALEJO PAULINO, abogados quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte; QUINTO: Se ordena la ejecución provisional y sin fianza de la presente sentencia, no obstante cualquier recurso que se interponga contra la misma”;

Considerando, que el recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: “Primer Medio: Falta de base legal. Segundo Medio: Falta de motivos; Tercer Medio: Violación al artículo 1315 del Código Civil y violación a la ley”;

Considerando, que serán reunidos para su examen los argumentos que sustentan los medios propuestos, por resulta útil a la solución del caso y dada su vinculación, en los cuales expone el recurrente que la corte justificó su derecho de propiedad sobre el predio por él vendido al hoy recurrido por haberlo heredado de su padre, señor Aquilino Bretón, sin embargo, no estableció la alzada si en la sucesión abierta existía esposa común en bienes, como en efecto existía, razón por la cual los motivos justificativos de la decisión no permiten verificar si se realizó una correcta aplicación de la ley; que en su segundo medio argumenta el recurrente que la corte afirma que ninguna persona ha alegado y mucho menos probado que es la propietaria del inmueble, sea por haberlo comprado o sea por haberlo heredado, sin embargo, no ponderó la alzada un acto de ratificación de venta de

fecha 28 de abril del 1983 intervenido entre Juan Polanco Villar y Aquilino Bretón y en su tercer medio alega que el acto de venta de inmueble por él suscrito a favor de Miguel Antonio Tavárez Hidalgo, hoy recurrido, es un simple acto bajo firma privada cuyo contenido no fue autenticado por el notario que certificó las firmas, por lo que la corte no podía dar por establecido que la venta se había realizado legalmente;

Considerando, que antes de ponderar los medios expuestos en el memorial de casación, es necesario para una mejor comprensión del asunto, realizar un breve resumen de los antecedentes que origina el fallo impugnado, a saber: a) que mediante contrato de fecha 5 de mayo de 1997, el señor Lorenzo Bretón Payano vendió a Miguel Antonio Tavárez Hidalgo una porción de terreno y sus mejoras, justificando el vendedor su derecho de propiedad en el contrato por él suscrito con Juan Polanco, anterior propietario del inmueble; b) que habiendo pagado el comprador el precio fijado en el contrato y no cumpliendo el vendedor con la entrega del inmueble procedió a demandarlo en cumplimiento de contrato, culminando dicha acción con la sentencia de fecha 5 de noviembre de 1999, ya descrita, que rechazó la demanda; c) que no conforme el comprador con la referida sentencia, interpuso el recurso de apelación que fue juzgado por la corte a qua mediante la sentencia del 21 de junio de 2000, que acogió el recurso y revocó la sentencia declarando al hoy recurrido como único propietario del inmueble vendido, cuya parte dispositiva se transcribe íntegramente con anterioridad, decisión ahora impugnada en casación;

Considerando, que respecto a los vicios propuestos, según se desprende del fallo impugnado, la prueba del derecho de propiedad del inmueble por él vendido no fue derivada de un derecho sucesoral, como ahora alega, sino de un derecho por él adquirido mediante acto de venta, según consignó en el contrato suscrito con el hoy recurrido, tal precisión sobre el derecho sucesoral fue realizada por la alzada de forma subsidiaria frente a planteamientos formulados en ese sentido, expresando como sustentación decisoria de su fallo, lo siguiente: que “no existe ninguna duda de que el señor Lorenzo Bretón Payano era el propietario del predio vendido por haberlo comprado al señor Juan Polanco, según él afirmó en el contrato de venta al señor Tavárez Hidalgo”, agregando la alzada como reflexión accesoria, “en el caso de que fuere de su padre, al momento de la demanda ya era de su propiedad por haberlo heredado de su finado padre”; que sostuvo además la alzada dentro de sus argumentos justificativos que: “al probarse por ante esta corte, que existe el acto de venta de parte del señor Lorenzo Bretón Payano a favor del señor Miguel Antonio Tavárez Hidalgo, pero que no se ha hecho la entrega del inmueble vendido por parte del vendedor, y que ninguna persona ha alegado, y mucho menos probado, que es la propietaria del inmueble descrito anteriormente, sea por haberlo comprado o sea por haberlo heredado, por lo que no encontramos ninguna justificación en que el mismo le sea entregado a su legítimo dueño”, asimismo cita la corte como sustento legal de su fallo, los artículos 1134, 1135, 1583, 1589 y 1602, 1603, 1604 y 1605, del Código Civil que rigen sobre la fuerza de ley de las convenciones, el principio de buena fe y equidad en su ejecución, así como del compromiso a cargo del comprador de cumplir con la obligación de pago y la obligación del vendedor de explicar con claridad en el contrato a lo que se obliga;

Considerando, que del estudio general del caso, particularmente, del contrato de venta suscrito entre las partes ahora en causa, se evidencia, como lo retuvo la corte, que la circunstancia jurídica en que el hoy recurrente justificó su derecho de propiedad del inmueble fue en el contrato de compra venta por él suscrito con el anterior propietario, Juan Polanco Villar, debiendo señalarse además, respecto a los argumentos relativos a la alegada naturaleza indivisa del inmueble que corresponde invocarlos a la alegada esposa común en bienes que refiere el recurrente, no así por el vendedor quien no puede pretender sustraerse de su obligación de entrega desconociendo las obligaciones por él pactadas prevaleciéndose de su propia falta alegando enajenar un inmueble del cual no era propietario en su totalidad, adicionándose que la convención cuya ejecución demanda el hoy recurrido, aportado al presente expediente, no contiene estipulaciones sobre la alegada naturaleza indivisa que permita serle oponibles, conforme al principio general de relatividad de las convenciones consagrado en el artículo 1165 del Código Civil;

Considerando, que respecto a la existencia del contrato de venta del mismo inmueble de fecha 28 de abril de 1983, que denuncia en su segundo medio, a través del cual pretende acreditar que el inmueble por él vendido pertenecía a otras personas, de la lectura íntegra de la decisión atacada no se evidencia que haya sido depositado a la alzada, ni aportado ahora en casación documento alguno que evidencia que haya formalizado dicho depósito

en la corte a qua, constituyendo un documento nuevo en casación lo cual no es admitido, toda vez que, no sería razonable censurar a una corte por omitir examinar documentos no sometidos a su escrutinio, no obstante, sin desmedro de lo expuesto, conforme se ha expresado con anterioridad, en principio, no pertenece al ahora recurrente derivar derechos de una convención de la cual no formó parte, correspondiendo a las alegadas partes ligadas en dicho contrato hacer valer su influencia en el proceso de que fue apoderada la jurisdicción de fondo, lo que no ocurrió, no pudiendo por tanto el vendedor, se reitera, liberarse de su obligación de entregar la cosa vendida sosteniendo que no era propietario del inmueble;

Considerando, que respecto a los argumentos que sustentan el tercer y último medio, referente a que el contrato de venta por él suscrito con el ahora recurrido no fue autenticado, refiriéndose a la legalización, tampoco tal argumento fue propuesto a la corte, resultando ser un medio nuevo en casación pero, aun ante la novedad del medio, recayendo el vicio alegado sobre el acto jurídico cuya ejecución se pretendía ante la jurisdicción de fondo y el cual reposa en el expediente formado en casación, permite comprobar que, contrario a lo aducido, se encuentran certificadas las firmas por el Notario e inscrito en el Registro Civil y Conservaduría de Hipotecas de la demarcación territorial donde fue suscrito, debiendo precisarse además que la inobservancia a tal formalidad solo despoja el acto de su oponibilidad frente a terceros en la convención, manteniendo toda su validez entre los contratantes, quienes no pueden desconocer las estipulaciones por ellos libremente pactadas;

Considerando, que conforme se advierte, los medios en que se justifica el ahora recurrente, demandado original, para sustentar su incumplimiento a la entrega del inmueble por él vendido, se refieren a hechos que eran de su conocimiento con anterioridad al contrato, pretendiendo con ellos deducir de su propia falta consecuencia jurídicas favorables y alegarla como fuente de derechos;

Considerando, que una de las características sobre la que descansa el contrato es que las partes quedan obligadas al cumplimiento de sus prestaciones recíprocas de forma inmediata, salvo cláusulas suspensivas, lo que no ocurrió, razón por la cual una vez el comprador pagó el precio convenido, aspecto que no ha sido contestado, nace la obligación correlativa a cargo del vendedor, hoy recurrente, de ejecutar la contraprestación que le imponen los artículos 1603, 1604 y 1625 del Código Civil, de trasladar o entregar la cosa vendida al dominio y posesión del comprador, ante cuyo incumplimiento y para hacer efectivo el derecho de propiedad que le confirió al comprador el contrato de venta este demandó su entrega ejerciendo el derecho que le otorga el artículo 1610 del referido código cuando dispone que "Si faltare el vendedor a hacer la entrega en el tiempo convenido por la partes, podrá el comprador, a su elección, pedir "(...) que se le ponga en posesión de ella, si el retardo es causado solamente por el vendedor", demanda que fue correctamente admitida por la alzada a raíz de los hechos ante ella probados, haciendo una correcta aplicación de las disposiciones legales que rigen las obligaciones que nacen del contrato;

Considerando, que finalmente, contrario a lo expuesto por el recurrente, la sentencia atacada contiene una exposición completa de los hechos de la causa, así como una motivación suficiente, que permiten a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, verificar que en los aspectos impugnados el fallo atacado ha hecho una correcta aplicación de la ley, por lo que procede rechazar en consecuencia el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Lorenzo Bretón Payano contra la sentencia núm. 10 dictada el 138-00 del 21 de junio de 2000, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, cuyo dispositivo ha sido copiado anteriormente. **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción en provecho de los Licdos. Trumant Suarez y Alejo Paulino abogados de la parte recurrida, quienes afirmaron 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 25 de enero de 2017, años 173º de la Independencia y 154º de la Restauración.

Firmado: Dulce Maria de Goris, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena. Cristiana A.

Rosario, 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.