

SENTENCIA DEL 23 DE MARZO DE 2011, NÚM. 28

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 12 de abril de 2007.

Materia: Civil.

Recurrente: Inmobiliaria Cancino, S. A.

Abogado: Dr. Ramón Aníbal Gómez Navarro.

Recurridos: Alfonso Lantigua y Rogelio Ant. Tejeda.

Abogados: Lic. Ramón García y Licda. Carmen Castillo.

SALA CIVIL

Casa

Audiencia pública del 23 de marzo de 2011.

Preside: Rafael Luciano Pichardo.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Sala Civil 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 Inmobiliaria Cancino, S. A., constituida y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio y sede principal en el edificio núm. 14, denominado Haza & Pellerano, ubicado en la calle Mayor Piloto Enrique Valverde, Ens. Miraflores, debidamente representada por su Vice-Presidente, Licdo. Federico Ramos Gerardino, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0066706-2 domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional el 12 de abril de 2007, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Ramón Antonio Gómez Navarro, abogado de la parte recurrente;

Oído en la lectura de sus conclusiones a los Licdos. Ramón García y Carmen Castillo, abogados de los recurridos, Alfonso Lantigua y Rogelio Ant. Tejeda;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República, que termina de la siguiente manera: “Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la ley núm. 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 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 el 18 de junio de 2007, suscrito por el Dr. Ramón Aníbal Gómez Navarro, abogado de la parte recurrente, 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 6 de agosto de 2007, suscrito por el Licda. Carmen V. Castillo Rodríguez y Luis Jiminian, abogados del

co-recurrido, Rafael Danilo Jiménez Paulino;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 6 de agosto de 2007, suscrito por los Dres. Ángel Moreta y Mario Read Vittini, abogados del co-recurrido, Rogelio A. Tejera;

Visto la Constitución de la República Dominicana, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales el país es signatario, la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997 y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Visto el auto dictado el 18 de marzo de 2011, por el magistrado Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama al magistrado José E. Hernández Machado, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes núms. 684 de 1934 y 926 de 1935;

La CORTE, en audiencia pública del 6 de febrero de 2008 estando presente los jueces Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita Tavares y Ana Rosa Bergés Dreyfous, asistidos de la Secretaria de la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere, revelan que: a) en ocasión de una demanda en rescisión de contrato de venta y daños y perjuicios, interpuesta por la Inmobiliaria Cancino, S. A. contra Rafael Danilo Jiménez Paulino, la Octava Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: **Primero:** Rechaza la presente demanda en rescisión de contrato de venta y daños y perjuicios, incoada por la Inmobiliaria Cancino, S. A., mediante acto No. 335/99, de fecha seis (6) del mes de julio del año mil novecientos noventa y nueve (1999), instrumentado por el ministerial Ramón María Alcántara Jiménez, Alguacil de Estrados de la Cuarta Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en contra de Rafael Danilo Jiménez Paulino, por improcedente, mal fundada y carente de base legal, toda vez que ha sido probado que el señor Rafael Danilo Jiménez Paulino, cumplió con sus obligaciones en el contrato objeto del presente litigio, al pagar el precio pactado por las partes para la venta del mismo y no quedar sujeto al cumplimiento de ninguna obligación futura; **Segundo:** Condena a la Inmobiliaria Cancino, S. A., al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción a favor y provecho del Dr. Enrique Acosta Gil, abogado que afirma haberlas avanzado en su mayor parte o totalidad; **Tercero:** Se comisiona al ministerial Robinson Silverio Pérez, alguacil de estrados de este tribunal, para la notificación de la presente sentencia"; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la decisión antes indicada, intervino la sentencia recurrida en casación, cuyo dispositivo es el siguiente: "**Primero:** Acoge como bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por la compañía Inmobiliaria Cancino, S.A. contra la sentencia No. 037-1999-01630, relativa al expediente No. 533-2005-185, de fecha 20 de mayo de 2005, emitida por la Octava Sala de la Cámara de lo Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a favor del señor Rafael Danilo Jiménez; por haber sido interpuesto de conformidad con las reglas procesales que rigen la materia; **Segundo:** Rechaza en cuanto al fondo el referido recurso de apelación, por los motivos indicados en el cuerpo de la presente decisión, y en consecuencia, confirma en todas sus partes la sentencia recurrida; **Tercero:** Condena a la parte recurrente Inmobiliaria Cancino, S.A., al pago de las costas del proceso, con distracción y provecho de los abogados de la parte recurrida, Licda. Carmen Victoria Castillo Rodríguez y al Licdo. Luis Jiminian, y de los abogados de la parte interviniente voluntaria, Dres. Mario Read Vittini y Ángel Moreta, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad";

Considerando, que la parte recurrente en su memorial de casación propone los siguientes medios de

casación: “**Primer Medio:** Violación al derecho de defensa. Falta de motivos. Falta de base legal. Desnaturalización del derecho, de los hechos y circunstancias de la causa. Violaciones de los artículos 1654, 1142, 1147, 1116 y 1108 del Código Civil por falta de aplicación; **Segundo Medio:** Desnaturalización del derecho. Falta de base legal. Violación al principio de autoridad de cosa juzgada. Violación de los artículos 185, 186 y 7, numeral 4 de la ley 1542, sobre Registro de Tierras. Exceso de poder. Motivos insuficientes y no pertinentes”; Considerando, que en apoyo del primer medio de su recurso, la recurrente alega, en síntesis, que, básicamente el tribunal a-quo no tomó en cuenta ni ponderó aquéllos documentos mediante los cuales se establecía que el ahora recurrido en casación señor Rafael Danilo Jiménez, no había pagado el saldo del precio de venta y, la procedencia de que en tal virtud fuera rescindido el contrato de venta, violentando así de manera flagrante el derecho de defensa de la exponente; que, en la especie tal y como consta en la sentencia recurrida en casación la exponente en apoyo de su recurso de apelación invocó que la sentencia de primer grado sufragaba por su inmediata invalidación al no tomar en cuenta el tribunal de primer grado que en la especie se trata de una demanda en rescisión de contrato de venta por ser válida la causa de la convención en cuanto al pago del precio se refiere, toda vez que el comprador no honró el saldo insoluto de dicho precio, simulando de manera fraudulenta su pago, mediante el uso de un cheque carente de fondos; que el tribunal de segundo grado debió tomar en cuenta las pruebas que mediante las documentaciones antes referidas depositó la exponente, demostrativas de la veracidad de sus alegatos sobre el incumplimiento contractual del comprador, haciendo uso de maniobras dolosas al pretender pagar el saldo del precio de la venta mediante un cheque sin provisión de fondos; que, por otra parte si bien es cierto que en el contrato de venta de que se trata, se hace constar que La Vendedora recibió el precio de venta, no es menos cierto que en ninguna parte de dicho contrato se establece que el ahora recurrido en casación señor Rafael Danilo Jiménez, hubiera pagado el saldo del precio, mediante dinero en efectivo; que, el tribunal a-quo al obrar como lo hizo en su sentencia no sólo incurrió en ese aspecto en una violación al derecho de defensa de la exponente sino en una falta de motivos y en una falta de base legal, toda vez que ha sido juzgado por ese honorable tribunal, que los motivos vagos e imprecisos contenidos en una sentencia, como en la especie constituye una falta de motivos, lo cual deja sin sostén jurídico válido el dispositivo del fallo impugnado, en cuanto a ese aspecto de la contestación, todo lo anterior independientemente de incurrir en una falta de base legal y en una desnaturalización de los hechos y del derecho.

Considerando, que la sentencia atacada manifiesta en la parte capital de su motivación que “se encuentra depositado un cheque No. 1-0101-30-05 por la suma de RD\$140,415.60, expedido por la señora Eulalia Jiménez de fecha 24 de marzo de 1996, a favor del señor Santiago Ramos sin embargo no se hace constar en el mismo su concepto, por lo que no puede ser tomado como parte del pago del inmueble, toda vez que no fue expedido por el comprador y tampoco a favor de la compañía vendedora; que en cuanto al acto No. 312/97, de fecha 19 de septiembre de 1997, del ministerial Fernando Arturo Pérez Matos, ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, el referido acto no será tomado en cuenta ni incidirá en el presente proceso, ya que este fue aportado en su original por la parte vendedora, por lo que el referido acto no tiene ninguna validez en el sentido de que es a quien se le notifica quien debe retener el original; que en la especie se encuentra depositado el contrato de venta de fecha 4 de marzo de 1996, mediante el cual la compañía Inmobiliaria Cancino, S. A. vende al señor Rafael Danilo Jiménez Paulino el inmueble objeto de la presente litis, el cual establece en su párrafo segundo que los vendedores declaran haber recibido conforme el pago del precio, dando descargo legal y finiquito por la total obligación; que el contrato de venta es un contrato perfecto, en el sentido de que transfiere inmediatamente el derecho de propiedad a favor del comprador, por lo que al comprar el señor Rogelio Antonio Tejera Díaz en fecha 7 de marzo de 1996, y haber legalizado su contrato en fecha 31 de

enero de 1997, en la Procuraduría General de la República, éste compró de buena fe, ya que contaba con el original del Certificado de Título del propietario y un contrato que daba descargo y finiquito por la suma pagada ” (sic);

Considerando, que del estudio del fallo atacado y de la documentación que lo acompaña resulta que: a) en fecha 4 de marzo de 1996 la Inmobiliaria Cancino, S. A. le vendió a Rafael Danilo Jiménez Paulino el Solar núm. 16, de la Manzana 4820 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional; b) la señora Eulalia Jiménez el 4 de marzo de 1996 giró contra el Banco del Exterior Dominicano, S. A., a favor de Santiago Ramos un cheque por la suma de RD\$140,415.60; c) mediante el acto núm. 312/97 fechado 19 de septiembre de 1997, el señor Rafael Danilo Jimenez le notifica a la Inmobiliaria Cancino, S. A. que: “le reitera su disposición de hacerle efectivo el monto correspondiente al cheque expedido en fecha 4 de marzo del año 1996, por la señora Eulalia Jimenez, a favor del señor Santiago Ramos Gerardino, por la suma de RD\$140,415.60, girado al Banco del Exterior Dominicano, por concepto de saldo de compra Solar núm. 16, Manzana núm. 4820 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional”; d) por acto 335/99 de fecha 6 de julio de 1999, la Inmobiliaria Cancino, S. A. representada por su presidente el Ing. Santiago Ramos Gerardino demandó en rescisión de contrato de venta y daños y perjuicios a Rafael Danilo Jiménez;

Considerando, que corresponde a los jueces que conocen el fondo de la causa establecer la existencia o la inexistencia de los hechos del caso y las circunstancias que lo rodean o acompañan; que la desnaturalización de los hechos de la causa supone que a los hechos establecidos como verdaderos no se les ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza; que, en la especie, de las motivaciones precedentemente transcritas se infiere que cuando la corte a-qua falló en el sentido de que la venta operada entre la compañía Inmobiliaria Cancino, S. A. y Rafael Danilo Jimenez Paulino era perfecta porque en el párrafo segundo del contrato de fecha 4 de marzo de 1996, se estableció que la vendedora había “recibido conforme el pago del precio, dando descargo legal y finiquito por la total obligación”, fundamentándose en que el cheque depositado por la actual recurrente como prueba de la falta de pago del comprador no había sido girado por éste ni en beneficio de la vendedora, obviando el contenido del referido acto núm. 312/97, por haber sido depositado en original, en el cual el comprador se reconoce deudor de la vendedora por el valor de dicho cheque, cuyo concepto, según se expresa en dicho acto, es saldo de compra Solar núm. 16, Manzana núm. 4820 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, hace una incorrecta aplicación del derecho y desnaturaliza los hechos de la causa, desnaturalización que influye en lo decidido en la sentencia atacada, por lo que procede la casación de la misma, sin necesidad de examinar los demás medios propuestos por la recurrente;

Por tales motivos: **Primero:** Casa la sentencia dictada el 12 de abril de 2007, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en otro lugar de este fallo, y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena a la parte recurrida, Rafael Danilo Jiménez Paulino y Rogelio A. Tejeda Díaz, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor del Dr. Ramón Aníbal Gómez Navarro, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 23 de marzo de 2011, años 168° de la Independencia y 148° de la Restauración.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado. Grimilda Acosta, Secretaria General.

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

www.suprema.gov.do