

---

Sentencia impugnada:	Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 24 de octubre de 2014.
Materia:	Civil.
Recurrente:	PSB & Asociados, S. A.
Abogado:	Lic. Valerio Fabián Romero.

#### **SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Casa.*

Audiencia pública del 30 de agosto 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 la razón social PSB & Asociados, S. A., sociedad de comercio constituida conforme a las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social en la avenida Sarasota núm. 117, condominio Delta III, apartamento núm. 103, sector Bella Vista de esta ciudad, debidamente representada por su presidente Olmedo Alonso Reyes Méndez, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0784685-9, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 922-2014, de fecha 24 de octubre de 2014, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen de la magistrada procuradora general adjunta de la República, el cual termina: Único: Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces 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 29 de abril de 2015, suscrito por el Licdo. Valerio Fabián Romero, abogado de la parte recurrente, PSB & Asociados, S. A., en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto la resolución núm. 2379-2015, de fecha 24 de junio de 2015, emitida por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, la cual expresa: “**Primero:** Declara el defecto en contra de la parte recurrida Carlos Manuel Vásquez, en el recurso de casación interpuesto por PSB & Asociados, S. A., contra la sentencia dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional el 24 de octubre de 2014; **Segundo:** Ordena que la presente resolución sea publicada en el Boletín Judicial”;

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. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997, los artículos 1, 20 y 65 de la Ley núm. 3726-53, 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 9 de marzo de 2016, estando presentes los magistrados Julio César Castaños

Guzmán, presidente; Víctor José Castellanos Estrella, Martha Olga García Santamaría y José Alberto Cruceta Almánzar, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 8 de agosto de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, presidente, por medio del cual se llama a sí mismo y a los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez y Pilar Jiménez Ortiz, 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. 926-35, de fecha 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294-40, de fecha 20 de mayo de 1940, 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) con motivo de la demanda civil en resolución de contrato incoada por la entidad PSB & Asociados, S. A., contra el señor Carlos Manuel Vásquez, la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 13 de febrero de 2014, la sentencia civil núm. 038-2014-00196, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** RECHAZA el medio de inadmisión planteado por la parte demandada, por los motivos que constan en la presente sentencia; **SEGUNDO:** DECLARA regular y válida en cuanto a la forma, la demanda en RESOLUCIÓN DE CONTRATO, interpuesta por la entidad PSB, ASOCIADOS, S. A., en contra del señor CARLOS MANUEL VÁSQUEZ, por haber sido hecha conforme a derecho; **TERCERO:** En cuanto al fondo acoge en parte, y en consecuencia, DECLARA RESUELTO el contrato de promesa de compraventa de inmueble suscrito entre PSB, ASOCIADOS, S. A., y CARLOS MANUEL VÁSQUEZ, debidamente notariado por el doctor Olmedo Alonso Reyes, abogado notario público de los del numero para el Distrito Nacional, respecto del inmueble siguiente: “la parcela No. 1362-P, Distrito Catastral No. 6/2 (segunda parte), municipio Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, con una extensión superficial de 02 hectáreas, 29 aéreas y 02 centiáreas, con los siguientes linderos: al Norte: Boulevard, al Este: parcela 1368-B, al Sur: mar Caribe, y al Oeste: parcela No. 1362-J”, en consecuencia ORDENA el desalojo de este referido inmueble; **CUARTO:** CONDENA al señor CARLOS MANUEL VÁSQUEZ, al pago de las costas del procedimiento, y ordena y distracción en provecho del LIC. VALERIO FABIÁN ROMERO, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”; b) no conforme con dicha decisión, el señor Carlos Manuel Vásquez interpuso formal recurso de apelación mediante el acto núm. 305-2014, de fecha 26 de marzo de 2014, instrumentado por la ministerial Maritza Germán Padua, alguacil ordinaria de la Onceava Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en ocasión del cual la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, dictó el 24 de octubre de 2014, la sentencia civil núm. 922-2014, hoy recurrida en casación cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** DECLARA bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor Carlos Manuel Vásquez, mediante Acto No. 305/2014, de fecha 26 del mes de marzo del año 2014, instrumentado por la ministerial Maritza Germán Padua, ordinaria de la Onceava Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contra la sentencia civil No. 038-2014-00196, relativa al expediente 038-2012-00546, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, sobre la demanda original en Resolución de Contrato interpuesta por la entidad PSB, Asociados, S. A., en contra del señor Carlos Manuel Vásquez, por haber sido incoado conforme a las reglas procesales aplicables; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo de la referida acción recursiva, ACOGE la misma; en consecuencia, REVOCA la sentencia recurrida. En cuanto a la demanda original, la declara inadmisibile por cosa juzgada y por falta de objeto, atendiendo a las precisiones esgrimidas en la parte considerativa de esta sentencia; **TERCERO:** CONDENA en costas a la parte recurrida, PSB, Asociados, S. A., en provecho del abogado de la parte recurrente, Héctor Marmolejos Santana, por las razones indicadas” (sic);

Considerando, que en su memorial la parte recurrente invoca los siguientes medios de casación: **“Primer Medio:** Violación de la ley por errónea aplicación del artículo 2044 y 2052 del Código Civil; **Segundo Medio:** Violación de la Ley por inaplicación del artículo 1134, 1135 y 1156 del Código Civil Dominicano; **Tercer Medio:** Desnaturalización de los hechos; **Cuarto Medio:** Falta de base legal”;

Considerando, que en los medios propuestos, los cuales se analizan de manera conjunta por su estrecha relación, la parte recurrente entidad PSB & Asociados, S. A., esgrime, en tanto que alegato de su recurso de casación, lo siguiente: “la cámara *a qua* al dictar la sentencia objeto de este recurso ignoró el ordinal octavo del

acuerdo que las partes denominaron transaccional pero que en el fondo no tiene tal carácter en razón de que las mismas partes convinieron que en caso de incumplimiento, se continuaría el proceso y a esta cláusula aleatoria del acuerdo ante descrito el tribunal *a quo* no le otorgó las debidas consideraciones de derecho para dictar sentencia objeto de este recurso; En el caso de la especie la corte *a qua* al ignorar que las partes dejaron abierta en el acuerdo firmado por ellas la posibilidad de reiniciar los procesos incoados antes de la fecha del acuerdo, evidencia violación de los textos legales ante indicados al vulnerar con su sentencia la ley de las partes que lo es el contrato. Es contrario y contraproducente a la luz del artículo 1134 del Código Civil que el juez no puede suplantar la voluntad de las partes porque se lo prohíbe la ley; El simple estudio de los ordinales sexto y octavo del acuerdo denominado por las partes transaccional que en el fondo no lo es evidencia de manera clara y precisa, que este acuerdo fue desnaturalizado por la corte *a qua* al no acogerse a su contenido y fallar la sentencia objeto de este recurso con divorcio absoluto del convenio concertado por las partes el cual consistió que si el vendedor incumplía el acuerdo se reiniciarían; Acogiéndonos a decisiones constantes de nuestro más alto tribunal de justicia, la evidencia del vicio de la desnaturalización de los hechos queda configurada por omisión de la corte *a qua* de estudiar ponderar y decidir, sobre el ordinal octavo del acuerdo vinculado al presente recurso, circunstancia esta que deja la decisión dada en el presente caso en el limbo al no poder este altísimo tribunal de justicia fiscalizar la decisión recurrida y determinar si al respecto hubo o no administración de justicia (...);

Considerando, que la corte *a qua* sustentó su fallo en los motivos siguientes: “que a la vista del artículo 2052 del Código Civil, la transacción tiene entre las partes la autoridad de cosa juzgada en última instancia; por tanto, los hechos que son transados adquieren autoridad de cosa juzgada. Si hubiere algún incumplimiento de lo pactado en la transacción, lo correcto en términos jurídicos es demandar la ejecución del contrato de transacción, no de los hechos que provocaron la transacción, pues estos últimos, como se ha visto, ya han sido transados. Por vía de consecuencia, debió el tribunal *a quo*, tan pronto como advirtió que la demanda sometida a su escrutinio versaba sobre los mismos hechos que fundaron la transacción en cuestión, acoger la inadmisibilidad propuesta al efecto, al tiempo de declarar inadmisibile por cosa juzgada y por ausencia de objeto, la demanda original”;

Considerando, que ha sido juzgado en reiteradas ocasiones por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, que en virtud de la facultad conferida a los jueces por los artículos 1156 a 1164 del Código Civil, en la interpretación de los contratos, dichas convenciones deben interpretarse en base al universo de sus estipulaciones, a fin de conocer la común intención de las partes contratantes, descartando el examen de forma aislada de párrafos o cláusulas específicas para atribuirles un sentido y alcance particular, en ese sentido, la Corte de Casación, tiene la facultad excepcional de observar si los jueces apoderados del fondo del litigio han dotado los documentos aportados al debate de su verdadero sentido y alcance y si las situaciones constatadas son contrarias o no, a las plasmadas en las documentaciones depositadas;

Considerando, que en ese orden de ideas, es preciso destacar que el artículo séptimo, correspondiente al contrato de promesa de compra-venta de inmueble suscrito entre la compañía PSB, Asociados, S. A., y el señor Carlos Vásquez, en fecha 23 de marzo de 2006, establece lo siguiente: “*PRIVILEGIO.- Queda convenido entre las partes que la venta del inmueble quedará completada cuando EL COMPRADOR haya pagado la totalidad del precio a LA PROPIETARIA, no obstante, si EL COMPRADOR amparado en el art. 1589 del Código Civil dominicano, unilateralmente pretende transferir el inmueble, la parte del precio no pagada estará garantizada por el PRIVILEGIO DEL VENDEDOR NO PAGADO, al tenor de lo que establece la ley de Registro Inmobiliario*”; que asimismo, el artículo cuarto, del acuerdo transaccional suscrito por la compañía PSB, Asociados, S. A., y el señor Carlos Vásquez, en fecha 4 de septiembre de 2008, dice: “*LA PRIMERA PARTE mediante este acto se compromete y obliga frente a LA SEGUNDA PARTE a retirar la instancia mediante la cual ha apoderado al Tribunal Civil en la Demanda en Resolución de Contrato y se compromete a no reiniciar las acciones por ante los tribunales solo en el caso de que LA SEGUNDA PARTE no cumple con el pago de la suma indicada en el numeral 2, del Artículo Segundo de este mismo acto, en el tiempo que ha sido mutuamente acordado*”, el cual textualmente, expresa lo siguiente: “*La suma de RD\$6,553,736.00 (Seis Millones Quinientos Cincuenta y Tres Mil Setecientos Treinta y Seis) a más tardar el día cuatro (4) de Noviembre de este año 2008, mediante efectivo o cheque certificado de un banco dominicano, sin que sea necesario notificar previo aviso el vencimiento del plazo de la obligación de pago*”;

Considerando, que de lo precedentemente expuesto ha quedado claramente establecido que a partir de lo estipulado en el contrato de promesa de compra-venta de inmueble, así como del acuerdo transaccional, las partes acordaron fechas específicas para la realización del pago del monto de la venta, y además, en el acuerdo establecieron, que a falta de cumplimiento de los pagos, la vendedora podría reiniciar su demanda en resolución de contrato; que contrario a como fue valorado por la corte *a qua*, el acuerdo transaccional suscrito por las partes no se realizó con relación al inmueble vendido, por lo que tenía entre las partes la autoridad de cosa juzgada en última instancia, sino más bien, de manera exclusiva, con relación a la suma pendiente de pago respecto del monto establecido como precio de la venta en el contrato de promesa de compra-venta de inmueble suscrito por las partes en litis, acuerdo que fue realizado en virtud de que la obligación de pago ya había sido incumplida por el comprador, no habiendo establecido la corte *a qua*, que a la fecha de su decisión se hubiese cumplido con el pago del monto debido, motivos por los que resulta improcedente juzgar que la demanda original es inadmisibles por cosa juzgada y ausencia de objeto, tal como fue valorado por la corte *a qua* en su decisión, hoy recurrida en casación;

Considerando, que el hecho de haber la vendedora otorgado un plazo más amplio mediante el acuerdo transaccional suscrito para que el comprador cumpliera con su obligación de pago del monto pactado en el contrato de promesa de compra-venta, es muestra fehaciente de que la vendedora estaba en la mejor disposición de que el contrato se llevara a buen término, pero en modo alguno se puede interpretar que estuviera en la disposición de dejar el pago del monto restante a merced de que el comprador lo completara cuando lo estimara conveniente, por lo que no se puede establecer que la intención de las partes al suscribir el acuerdo transaccional, fue el de dar por cumplido el contrato de promesa de compra-venta, no obstante el comprador no efectuara el pago de lo pactado;

Considerando, que ha sido juzgado en reiteradas ocasiones que la desnaturalización de los hechos, documentos y circunstancias de la causa supone que a los hechos establecidos como ciertos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance; que, a partir de la ponderación del recurso de casación propuesto y del contenido de la sentencia impugnada se advierte claramente que, la corte *a qua* desnaturalizó los hechos y documentos de la causa; que el poder soberano conferido a los jueces en la ponderación de los elementos de prueba debe ser realizado mediante un análisis razonable, sin incurrir en desnaturalización de las pruebas presentadas; que esta jurisdicción ha podido comprobar que el fallo impugnado adolece de una valoración armónica de los elementos de prueba que le fueron planteados, lo que deja claramente establecido que la corte *a qua* desnaturalizó los hechos y documentos de la causa;

Considerando, que en ese orden de ideas, cabe destacar, que la falta de base legal, como causal de casación, se produce cuando los motivos dados por los jueces no permiten reconocer si los elementos de hecho necesarios para justificar la aplicación de la ley, se hallan presentes en la sentencia, ya que este vicio no puede provenir, sino de una exposición incompleta de un hecho decisivo;

Considerando, que por los motivos expuestos, esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, en la indicada función de Corte de Casación, es de criterio de que la corte *a qua* incurrió en el citado fallo, en los vicios y violaciones denunciados, razón por la cual, procede acoger el presente recurso y casar la sentencia impugnada;

Considerando, que cuando la sentencia es casada por una falta procesal a cargo de los jueces como en el caso ocurrente, las costas pueden ser compensadas, al tenor del numeral 3 del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 922-2014, de fecha 24 de octubre de 2014, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo y envía el asunto por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Compensa las costas del procedimiento.

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 30 de agosto de 2017, años 174º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Blas Rafael Fernández Gómez y Pilar Jiménez Ortiz. 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.