
Sentencia impugnada:	Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 2 de diciembre de 2011.
Materia:	Civil.
Recurrentes:	Edwin Alberto Guerra Peña y compartes.
Abogado:	Dr. Luis Scheker Ortiz.
Recurrida:	La Casa de España en Santo Domingo, Inc.
Abogados:	Licdos. Práxedes J. Castillo Báez, José Manuel Batlle Pérez y Licda. Michelle Barreiro.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

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 Edwin Alberto Guerra Peña, Iván Guerra Peña, Alexis Antonio Guerra Peña, Manuel A. Guerra Gutiérrez, Claudia E. Guerra Gutiérrez y Carlos A. Guerra Gutiérrez, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0175614-6, 001-1394025-6, 001-1366281-1, 001-0729191-6, 001-0963241-4 y 001-0195509-4, respectivamente, domiciliados y residentes en esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 998-2011, dictada el 2 de diciembre de 2011, 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 en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Michelle Barreiro, por sí y por el Licdo. Práxedes J. Castillo Báez, abogados de la parte recurrida, La Casa de España en Santo Domingo, Inc.;

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 13 de febrero de 2012, suscrito por el Dr. Luis Scheker Ortiz, abogado de la parte recurrente, Edwin Alberto Guerra Peña, Iván Guerra Peña, Alexis Antonio Guerra Peña, Manuel A. Guerra Gutiérrez, Claudia E. Guerra Gutiérrez y Carlos A. Guerra Gutiérrez, 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, el 24 de enero de 2013, suscrito por los Licdos. Práxedes J. Castillo Báez y José Manuel Batlle Pérez, abogados de la parte recurrida, La Casa de España en Santo Domingo, Inc.;

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, del 10 de julio de 1997, los artículos 1 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 15 de enero de 2014, estando presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, presidente; Víctor José Castellanos Estrella, Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 22 de agosto de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz y Blas Rafael Fernández Gómez, 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, del 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 en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta: a) que con motivo de la demanda en resolución de contrato y daños y perjuicios por alegado incumplimiento del comprador incoada por los señores Edwin Alberto Guerra Peña, Iván Guerra Peña, Alexis Antonio Guerra Peña, Manuel A. Guerra Gutiérrez, Claudia E. Guerra Gutiérrez y Carlos A. Guerra Gutiérrez, contra La Casa de España en Santo Domingo, Inc., la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó la sentencia civil núm. 00930-2010, de fecha 13 de octubre de 2010, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** RECHAZA, las conclusiones incidentales formuladas por la parte demandada por las razones expuestas; **SEGUNDO:** EXAMINA, en cuanto a la forma como buena y validez, y en cuanto AL FONDO RECHAZA la DEMANDA EN RESOLUCIÓN DE CONTRATOS Y DAÑOS Y PERJUICIOS POR INCUMPLIMIENTO DEL COMPRADOR, notificada mediante actuación procesal No. 35, de fecha Doce (12) del mes de Febrero del año Dos Mil Nueve (2009), instrumentado por el Ministerial SALVADOR A. AQUINO, Ordinario de la Segunda Sala de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por las razones expuestas en el cuerpo de la presente sentencia; **TERCERO:** COMPENSA las costas por haber sucumbidos ambas partes en indistintos puntos de derecho” (sic); b) no conformes con dicha decisión, los señores Edwin Alberto Guerra Peña, Iván Guerra Peña, Alexis Antonio Guerra Peña, Manuel A. Guerra Gutiérrez, Claudia E. Guerra Gutiérrez y Carlos A. Guerra Gutiérrez interpusieron formal recurso de apelación principal, mediante acto núm. 791, de fecha 20 de diciembre de 2010, del ministerial Salvador A. Aquino, alguacil ordinario de la Corte de Apelación de Trabajo No. 2, del Distrito Nacional y de manera incidental La Casa de España en Santo Domingo, Inc., a través del acto núm. 507-2011, de fecha 11 de mayo de 2011, del ministerial Jorge Sánchez, alguacil ordinario de la Octava Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en ocasión de los cuales la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, dictó en fecha 2 de diciembre de 2011, la sentencia civil núm. 998-2011, ahora impugnada, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente: **“PRIMERO:** DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma los recursos de apelación contra la sentencia civil No. 930, relativa al expediente No. 035-09-00227, dictada en fecha 13 de octubre del año 2010, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se encuentra transcrito en otra parte de esta sentencia, y que a continuación se describen: (a) el interpuesto de manera principal por los señores EDWIN ALBERTO GUERRA, IVÁN GUERRA PEÑA, ALEXIS ANTONIO GUERRA PEÑA, MANUEL A. GUERRA GUTIÉRREZ, CLAUDIA E. GUERRA GUTIÉRREZ, y CARLOS G. GUERRA GUTIÉRREZ, mediante acto No. 791 de fecha 20 de diciembre del 2010, del ministerial Salvador Aquino, ordinario de la Corte de Apelación de Trabajo No. 2 del Distrito Nacional, en perjuicio de la entidad CASA ESPAÑA, INC.; y (b) el interpuesto de manera incidental por CASA ESPAÑA EN SANTO DOMINGO, INC. mediante acto No. 507 de fecha 11 de mayo del 2011, del ministerial Ángeles Jorge Sánchez, ordinario de la Octava Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en perjuicio de EDWIN ALBERTO GUERRA, IVÁN GUERRA PEÑA, ALEXIS ANTONIO GUERRA PEÑA, MANUEL A. GUERRA GUTIÉRREZ, CLAUDIA E. GUERRA GUTIÉRREZ, y CARLOS G. GUERRA GUTIÉRREZ; **SEGUNDO:** ACOGE en cuanto al fondo, el recurso de apelación incidental interpuesto por CASA ESPAÑA, INC., y REVOCA en consecuencia la sentencia apelada, por las motivaciones expuestas en la sentencia; **TERCERO:** ACOGE el medio de inadmisión

presentado por el recurrente incidental y en ese sentido, DECLARA INADMISIBLE la demanda en resolución de contrato y daños y perjuicios interpuesta por EDWIN ALBERTO GUERRA, IVÁN GUERRA PEÑA, ALEXIS ANTONIO GUERRA PEÑA, MANUEL A. GUERRA GUTIÉRREZ, CLAUDIA E. GUERRA GUTIÉRREZ, y CARLOS G. GUERRA GUTIÉRREZ, mediante acto No. 35 de fecha 12 de febrero del 2009, del ministerial Salvador Aquino, por las razones indicadas; **CUARTO:** CONDENA en costas a la parte recurrente principal, EDWIN ALBERTO GUERRA, IVÁN GUERRA PEÑA, ALEXIS ANTONIO GUERRA PEÑA, MANUEL A. GUERRA GUTIÉRREZ, CLAUDIA E. GUERRA GUTIÉRREZ, y CARLOS G. GUERRA GUTIÉRREZ en provecho de los abogados de la parte recurrida, licenciados Práxedes J. Castillo Báez y José Manuel Batlle Pérez, por las razones indicadas” (sic);

Considerando, que la parte recurrente propone en su memorial los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Desnaturalización de los Hechos; **Segundo Medio:** Insuficiencia de Motivos. Falta de Base Legal”;

Considerando, que para una mejor comprensión del asunto y previo a dar respuesta a los indicados medios de casación, resulta útil señalar, que del examen de la sentencia impugnada se extraen las cuestiones fácticas y jurídicas siguientes: 1) que en fecha 10 de diciembre de 1982, los señores Edwin Alberto Guerra, Iván Guerra Peña, Alexis Antonio Guerra Peña, Manuel A. Guerra Gutiérrez, Claudia E. Guerra Gutiérrez y Carlos G. Guerra Gutiérrez, suscribieron un contrato de venta del inmueble ubicado en el ámbito de la parcela No.107-B del Distrito Catastral No. 2 del Distrito Nacional, a la entidad Casa de España en Santo Domingo, INC.; 2. que los vendedores demandaron la rescisión del contrato y daños y perjuicios a la sociedad antes mencionada por incumplimiento de su obligación de pago del precio; 3. que de la demanda antes indicada resultó apoderada la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; 4. que en el curso del conocimiento de dicha demanda, el ahora recurrido en casación solicitó la inadmisibilidad de la demanda por prescripción de la acción; 5. mediante la sentencia civil núm. 00930-2010, emitida el 13 de octubre de 2010, el Juzgado de Primera Instancia rechazó el medio de inadmisión y el fondo de la demanda; 6) que ambas partes apelaron la indicada decisión: a. los actuales recurrentes de manera principal y total y b. el hoy recurrido de forma incidental y parcial, resultando apoderada la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, que acogió el recurso de apelación incidental y declaró inadmisibile la demanda por estar prescrita a través de la sentencia núm. 998-2011 del 2 de diciembre de 2011, objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que, una vez edificados sobre los antecedentes procesales del caso, se examinarán los vicios que la parte recurrente le atribuye a la decisión de la alzada, en ese sentido, alega en fundamento de su primer medio, lo siguiente: “que la corte *a qua* incurrió en la desnaturalización de la demanda al cambiar y alterar su esencia al invertir la carga de la prueba y luego declarar su inadmisibilidad cuando el objeto del acto introductivo es la rescisión del contrato por el incumplimiento de la obligación de pago pues, una vez demostrada la existencia del contrato le corresponde al deudor demostrar el pago realizado con relación a la deuda contraída, añade además: “De manera que se incurre de nuevo en vicio de desnaturalización cuando afirma: Las partes no establecieron condición alguna para el cumplimiento de sus obligaciones, siendo, contrario a lo afirmado en la cuarta cláusula contractual al tenor de los artículos 1183 y 1184 (...); No hay necesidad de plasmar en un contrato lo que esta sobreentendido por mandato de la ley y aceptado por las partes como condición *sine qua non*, particularmente en la venta condicional de bienes muebles e inmuebles, como mal interpreta la sentencia que desvirtúa la naturaleza contractual de las obligaciones en este tipo de modalidad”;

Considerando, que con respecto a las violaciones invocadas tendentes a la desnaturalización del contrato e inversión de la carga por parte de la alzada, es preciso indicar que de la lectura de la decisión impugnada se evidencia que, la jurisdicción de segundo grado acogió un medio de inadmisión por prescripción de la acción planteado por el apelado, el cual por su propia naturaleza elude el conocimiento del fondo de la demanda en rescisión de contrato y daños y perjuicios, en tal sentido, la alzada no tiene que referirse a los derechos de los demandantes originales, por lo tanto, los agravios señalados resultan no ponderables, por lo que deben ser desestimados;

Considerando, que procede examinar reunidos por su estrecho vínculo el primer aspecto del primer medio y el segundo aspecto del segundo medio de casación, los cuales se examinarán en conjunto por convenir así a la

solución del litigio; que en cuanto a ellos, alega lo siguiente: “que esa prescripción extintiva que rechaza el tribunal de primera instancia y admite la Segunda Sala de la Corte Civil de Apelación no aplica cuando se trata de derechos registrados, y son esos derechos, no otros, precisamente, los que motivan la demanda en rescisión del contrato de venta condicional, pues mal pudiera Casa de España registrar a su favor un derecho de propiedad, sino demuestra haber cumplido con su obligación de pago y presentar al menos un recibo o la existencia de un contrato de venta definitivo a su favor dado por el vendedor (...)”; “Incurre en ausencia de base legal la sentencia impugnada cuando declara la inadmisión de la demanda y la virtual extinción de un derecho de propiedad inextinguible, atribuyéndole a la prescripción invocada esa facultad y no la prescripción de la acción en cobro, que supone prescrita (...)”; “el argumento de la prescripción extintiva que recoge la corte no es aplicable en el caso de la especie, debiendo la corte remitirse a lo prescrito en los artículos 2251 cuando señala lo siguiente: La prescripción corre contra toda clase de personas a no ser que se encuentren comprendida en alguna excepción establecida por una ley. Precisamente el artículo 2257 creó una condición excepcional y justa, cuando determina que: La prescripción no tiene lugar: con relación a un crédito que dependa de una condición, hasta que esta se realice”;

Considerando, que con relación a los agravios transcritos en el párrafo anterior, la corte *a qua* puso de manifiesto lo siguiente: “que la demanda en rescisión del contrato de venta se sustenta en el supuesto incumplimiento de la totalidad del pago por parte del comprador, que conforme al contrato de fecha 10 de diciembre de 1982, debió realizarse a mas tardar en fecha 25 de marzo de 1983, sin que se verifique en el contrato, que las partes establecieran condición alguna para el cumplimiento de sus respectivas obligaciones. Que si el vendedor, a la llegada del término previsto para el pago, deseaba accionar contra el comprador por su incumplimiento, debió hacerlo en el plazo indicado en el artículo 2263 del Código Civil, que dispone: todas las acciones, tanto reales como personales, se prescriben por veinte años; que el hecho de que se trate de la venta de un inmueble registrado, no es una de las causas establecidas en el mismo texto para no contar con el plazo allí indicado, pues es el incumplimiento del contrato el que se cuestiona, 26 años después del acuerdo, y 6 años luego de la muerte de los vendedores quienes nunca en vida reclamaron por incumplimiento”;

Considerando, que del examen de la sentencia atacada se revela, que los hoy recurrentes a través del acto núm. 35 del 12 de febrero de 2009, instrumentado y notificado por Salvador A. Aquino, ordinario de la Segunda Sala de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, demandaron a los actuales recurridos en rescisión del contrato de venta de fecha 10 de diciembre de 1982, por el incumplimiento en su obligación del pago, el cual debió realizarse a mas tardar el 25 de marzo de 1983, (fecha del término de la obligación), que señala además la corte *a qua*, que la obligación no estaba sujeta a condición; que la alzada verificó que los demandantes originales demandaron luego de 26 años del vencimiento del indicado término, aplicando correctamente el artículo 2262 del Código Civil, que establece: “Todas las acciones, tanto reales como personales, se prescriben por veinte años, sin que esté obligado el que alega esta prescripción a presentar ningún título ni que pueda oponérsele la excepción que se deduce de la mala fe”; que, con relación al aspecto señalado la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha juzgado lo siguiente: “El acto que no ha sido sometido al registro, las obligaciones que de él se derivan y la acción judicial tendente a su ejecución están todos reguladas por el derecho común y, en consecuencia, se aplica el principio de que todas las acciones se extinguen por prescripción”; “La acción para impugnar un acto de venta de terrenos registrados prescribe a los veinte años, por aplicación del artículo 2262 del Código Civil”; que contrario a lo invocado por los actuales recurrentes tal y como se ha indicado se trata de una acción personal regida por el derecho común, en tal sentido, la alzada aplicó correctamente la ley, motivos por los cuales procede rechazar los aspectos de los medios examinados;

Considerando, que luego de haber examinado los aspectos antes señalados, procede el análisis del primer aspecto del segundo medio de casación, el cual está sustentado en lo siguiente: “los motivos dados por la sentencia recurrida son vagos e imprecisos en cuanto hace descansar su fallo en, un supuesto, que no tiene asidero legal (...)”; que es preciso indicar, que esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia ha comprobado, luego de un examen de la sentencia recurrida, que la misma no está afectada de un déficit motivacional, al contrario, la misma contiene una congruente y completa exposición de los hechos y circunstancias de la causa, como una motivación suficiente, pertinente y coherente, lo cual ha permitido a esta Suprema Corte de

Justicia, como Corte de Casación, ejercer su poder de control y determinar que, en la especie, se ha hecho una correcta aplicación del derecho, en consecuencia, procede desestimar los aspectos de los medios examinados y con ello rechazar el presente recurso de casación;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por los señores Edwin Alberto Guerra Peña, Iván Guerra Peña, Alexis Antonio Guerra Peña, Manuel A. Guerra Gutiérrez, Claudia E. Guerra Gutiérrez y Carlos A. Guerra Gutiérrez contra la sentencia civil núm. 998-2011, dictada el 2 de diciembre de 2011, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se transcribe en otro lugar de este fallo; **Segundo:** Condena a los señores Edwin Alberto Guerra Peña, Iván Guerra Peña, Alexis Antonio Guerra Peña, Manuel A. Guerra Gutiérrez, Claudia E. Guerra Gutiérrez y Carlos A. Guerra Gutiérrez, al pago de las costas procesales, distrayéndolas en beneficio de los Licdos. Práxedes J. Castillo Báez y José Manuel Batlle Pérez, quienes afirman estarlas avanzando en su mayor parte.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, 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, Manuel Alexis Read Ortiz y Blas Rafael Fernández Gómez. 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.