

---

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 31 de agosto de 2006.

Materia: Civil.

Recurrente: Filomena Altagracia Ortega Reyes.

Abogado: Lic. Keneris Manuel Vásquez Garrido.

Recurrido: Santos Díaz Mota.

Abogado: Dr. Marcos Ariel Segura Almonte.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Rechaza/Casa.*

Audiencia pública del 30 de mayo de 2018.

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 Filomena Altagracia Ortega Reyes, dominicana, mayor de edad, casada, empleada privada, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0478998-7, domiciliada y residente en la calle José Nicolás Casimiro núm. 49, sector San Antonio, Los Minas, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, contra la sentencia núm. 539, de fecha 31 de agosto de 2006, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, ahora impugnada, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lcdo. Keneris Manuel Vásquez Garrido, abogado de la parte recurrente, Filomena Altagracia Ortega Reyes;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Marcos Ariel Segura Almonte, abogado de la parte recurrida, Santos Díaz Mota;

Oído el dictamen del magistrado procurador general adjunto de la República, el cual termina: Único: En el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley 3726, de fecha 29 de diciembre del 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 30 de octubre de 2006, suscrito por el Dr. Keneris Manuel Vásquez Garrido, abogado de la parte recurrente, Filomena Altagracia Ortega Reyes, 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 16 de noviembre de 2006, suscrito por el Dr. Marcos Ariel Segura Almonte, abogado de la parte recurrida, Santos Díaz Mota;

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 28 de marzo de 2007, 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 7 de mayo de 2018, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo y a los magistrados Pilar Jiménez Ortiz y Manuel Alexis Read 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 en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta: a) con motivo de una demanda en rescisión de contrato de promesa de venta de inmueble bajo firma privada, accesorio y reclamación de daños y perjuicios incoada por Santos Díaz Mota, contra Filomena Altagracia Ortega Reyes, la Octava Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 4 de julio de 2005, la sentencia núm. 533-2005-240, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** RECHAZA la presente demanda en Rescisión de Contrato de Promesa de Venta de Inmueble Bajo Firma privada, Accesorios y Reclamación de Daños y Perjuicios, incoada por el señor SANTO (sic) DÍAZ MOTA, mediante Acto No. 943/2003, de fecha veintiuno (21) del mes de junio del año dos mil tres (2003), instrumentado por la ministerial EVA AMADOR OZORIO, alguacil ordinario de la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en contra de la señora FILOMENA ALTAGRACIA ORTEGA REYES; por los motivos precedentemente expuestos; **SEGUNDO:** ACOGE en parte la demanda Reconvencional en Ejecución de Contrato de Promesa de Venta de Inmueble Bajo Firma Privada, Acuerdo Amigable Bajo Firma Privada, Devolución de Valores y Reclamación de Daños y Perjuicios, intentada por la señora FILOMENA ALTAGRACIA ORTEGA REYES, mediante Acto No. 1699/2003, de fecha dieciséis (16) del mes de Septiembre del año Dos Mil Tres (2003), instrumentado por el ministerial TARQUINO ROSARIO ESPINO, alguacil ordinario de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; en contra del señor SANTO (sic) DÍAZ MOTA, por ser justa y reposar sobre base legal; **TERCERO:** ORDENA la ejecución de la Venta definitiva en virtud del Contrato de Promesa de Venta de Inmueble bajo firma privada, de fecha 31 de Octubre del año 2002, y el Acuerdo Amigable bajo firma privada, de fecha 30 de Diciembre del año 2002, del inmueble que se describe a continuación: La Parcela No. 90-A-10-C-47-B, del Distrito Catastral No. 6, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de Cero (0) Hectáreas, Cero Cuatro (04) Áreas, y Cero Cero (00) Centiáreas, limitada: Al Norte: La Parcela No. 90-A-10-C-41; Al Oeste: Parcela No. 90-A-10-C (Resto); Al Sur: Calle José Antonio Jiménez; Al Oeste: Parcela No. 90-A-10-C, ó 90-10-10-C, según el Certificado de Título, con todas sus mejoras consistentes en una casa construida de blocks, techo de concreto, de dos (2) niveles, piso de granito y sus demás dependencias y anexidades, marcada con el No. 88, de la calle José Antonio Jiménez del sector Las Palmas de Alma Rosa de la provincia, Santo Domingo Oriental. Amparada por el Certificado de Título No. 98-5566, de fecha 22 de Junio del año 1998; **CUARTO:** ORDENA al señor SANTO (sic) DÍAZ MOTA recibir la suma restante del precio total del inmueble, es decir, la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS SETENTA MIL PESOS (RD\$2,570,000.00) como pago definitivo del inmueble objeto del Contrato de Promesa de Venta de Inmueble Bajo Firma Privada, suscrito por las partes en fecha 31 del mes de diciembre del año 2002, notariado por el Dr. Miguel Ángel Rodríguez Cosma, notario público de los del Número del Distrito Nacional, ENTREGÁNDOLE a su vez a la señora FILOMENA ALTAGRACIA ORTEGA REYES el inmueble objeto del referido Contrato, dando así recíproco cumplimiento a la convención suscrita entre ambas partes, al tenor del artículo 1134 del Código Civil Dominicano; **QUINTO:** CONDENA a la parte demandante principal, señor SANTO (sic) DÍAZ MOTA, al pago de las costas del procedimiento, con distracción y provecho en favor del DR. KENERIS MANUEL VÁSQUEZ GARRIDO, abogado de la parte demandante reconvencional, quien afirma haberlas avanzado en su

totalidad; **SEXTO:** COMISIONA al ministerial ROBINSON D. SILVERIO PÉREZ, alguacil de estrado de este tribunal, para la notificación de la presente sentencia”; b) no conforme con dicha decisión Santos Díaz Mota interpuso formal recurso de apelación contra la sentencia antes indicada, mediante acto núm. 614-2005, de fecha 12 de noviembre de 2005, instrumentado por el ministerial Ascencio Mateo Valdez, alguacil ordinario de la Sexta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia núm. 539, de fecha 31 de agosto de 2006, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** ACOGE en cuanto a la forma el recurso de apelación intentado por el señor SANTOS DÍAZ MOTA, mediante acto 614/2005, de fecha doce (12) del mes de noviembre del año dos mil cinco (2005), instrumentado por el ministerial ASCENSO (sic) MATEO VALDEZ, alguacil ordinario de la Sexta Sala Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, complementado por el acto No. 1233/2005, de fecha primero (01) de diciembre del año dos mil cinco (2005), instrumentado por el ministerial FRUTO MARTE PÉREZ, alguacil de estrados de la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, contra la sentencia civil No. 037-2003-1925 (sic), relativa al expediente No. 037-2003-1925, de fecha cuatro (04) del mes de julio del año dos mil cinco (2005), dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a favor de la señora FILOMENA ALTAGRACIA ORTEGA R., por haber sido interpuesto conforme al derecho que rige la materia; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, ACOGE en parte el referido recurso y en consecuencia, REVOCA la sentencia apelada, por los motivos antes expuestos; **TERCERO:** ACOGE en parte la demanda en resolución de contrato de promesa de venta de inmueble bajo firma privada, accesorios y reclamación de daños y perjuicios, intentada por el señor SANTOS DÍAZ MOTA en contra de la señora FILOMENA ALTAGRACIA ORTEGA R., según acto No. 943/2003, de fecha veintiuno (21) del mes de junio del año dos mil tres (2003), instrumentado por la ministerial EVA AMADOR OSORIO, alguacil ordinario de la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por todas y cada una de las razones antes señaladas y en consecuencia: A) DECLARA resuelto el Contrato de Promesa de Venta de Inmueble Bajo Firma Privada, de fecha treinta y uno (31) de octubre del año dos mil dos (2002), suscrito por los señores SANTO (sic) DÍAZ MOTA y ALTAGRACIA ORTEGA, sobre el siguiente inmueble: :Parcela No. 90-A-10-C-47-B, del Distrito Catastral No. 6, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de cero hectáreas, cero cuatro áreas, y cero centiáreas, limitada al norte: con la parcela 90-A-10-C, con todas sus mejoras consistentes en una casa construida en blockes (sic), techo de concreto, piso de granito y sus demás pertenencias y anexidades, marcada con el No. \_ (sic) de la calle José Antonio Jiménez del sector de Las Palmas de Alma Rosa de la provincia, Santo Domingo Oriental, amparada por el certificado de título No. 98-556, de fecha 22 de junio del 1998; B) RETIENE en favor del señor SANTOS DÍAZ MOTA la suma de VEINTITRÉS MIL PESOS (RD\$23,000.00), que es el equivalente del 10% de la suma de DOSCIENTOS TREINTA MIL PESOS (RD\$230,000.00); C) ORDENA al señor SANTOS DÍAZ MOTA devolverle a la señora FILOMENA ALTAGRACIA ORTEGA REYES la suma de DOSCIENTOS SIETE MIL PESOS (RD\$207,000.00); **CUARTO:** COMPENSA las costas del procedimiento, por los motivos antes indicados”;

Considerando, que la recurrente propone en su memorial, los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos; **Segundo Medio:** Violación a la ley; **Tercer Medio:** Falta de base legal”;

Considerando, que la recurrente en el desarrollo del primer medio de casación alega, en esencia, lo siguiente: que la corte *a qua* incurrió en desnaturalización de los hechos de la causa al sostener que el recurso de apelación complementario realizado por el recurrido, otrora parte apelante, no se trató de un segundo recurso de apelación, sino de una reiteración del primer recurso, debido a que ambos estaban fundamentados en los mismos alegatos y solo tenían como punto disímil los datos del representante legal del referido apelante, siendo la apreciación de dicha jurisdicción totalmente contradictoria y errada, toda vez que el actual recurrido sí hizo un segundo recurso de apelación independientemente de que la alzada no quiera otorgarle ese alcance al acto núm. 1233-2005, contentivo del aludido recurso complementario; que prosigue sosteniendo la recurrente, que la jurisdicción de segundo grado incurrió en una errónea apreciación al considerar que el citado recurso complementario constituyó una renovación de instancia, obviando que dicha renovación operó a partir del acto núm. 1230-2005, contentivo de constitución de nuevo abogado y avenir para asistir a la audiencia, el cual le fue notificado a la apelada, hoy recurrente, dos días antes de que se le notificara en el aludido acto núm. 1233-2005; que la alzada ha querido

restarle el alcance real y efectivo a dicho acto; que continúa aduciendo la recurrente, que la corte *a qua* no podía afirmar que mediante el acto núm. 1233-2005, el recurrido lo que pretendía era suplir las deficiencias del acto núm. 614-2005, contentivo del primer recurso de apelación sin tomar en cuenta que en el primero de dichos documentos no se hace mención de las deficiencias del segundo ni se hace referencia alguna con respecto a las páginas faltantes en este último; que la alzada incurrió en el vicio de contradicción de motivos al establecer; por un lado, que el acto núm. 1233-2005, no constituyó un segundo recurso de apelación contra la decisión de primer grado y luego; por otro lado, sostener que el referido documento constituyó una renovación de instancia; que el citado recurso complementario no debió ser considerado por la alzada como un acto de renovación de instancia y lo correcto era declararlo inadmisibile;

Considerando, que del examen de la sentencia impugnada y de los documentos que en ella se describen, se evidencia que la alzada retuvo la ocurrencia de los hechos siguientes que: 1) en fecha 31 de diciembre de 2002, Santos Díaz Mota y Filomena Altagracia Ortega Reyes suscribieron un contrato de promesa de venta con relación a la parcela núm. 90-A-10-C-47-B, del Distrito Catastral núm. 6 del Distrito Nacional, por la suma de tres millones trescientos mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$3,300,000.00), acordando las partes que la compradora pagaría el precio del inmueble de la siguiente manera: a) la suma de trescientos ochenta mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$380,000.00) el día de suscrito el citado contrato; y; b) la suma restante ascendente a dos millones novecientos cincuenta mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$2,950,000.00) en fecha 30 de diciembre de 2002, día en el cual se haría el contrato de venta definitivo; 2) la compradora llegada la fecha del último pago no pudo realizarlo pactando las partes mediante acuerdo amigable suscrito en la referida fecha que dicha compradora pagaría la suma de trescientos mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$300,000.00), para extender el plazo del término de la promesa de venta hasta el 25 de enero de 2003, suma que no se aplicaría al precio de la venta pactado por las partes, cantidad que esta pagaría de la siguiente forma: a) la suma de ciento cincuenta mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$150,000.00), al momento de suscribirse el aludido acuerdo amigable y la mitad del dinero restante en fecha 12 de enero de 2003, conviniendo las partes que si la compradora no pagaba dicha cantidad en la fecha antes mencionada quedaría sin efecto la prórroga acordada; 3) Filomena Altagracia Ortega Reyes le entregó a Santos Díaz Mota la suma de doscientos mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$200,000.00) en la fecha en que suscribieron el acuerdo amigable precitado, según consta en el recibo de pago de la citada fecha; 4) mediante los actos núms. 1245-2003 y 1277-2003, de fechas 16 de junio de 2003 y 21 de julio de 2003, la compradora intimó al vendedor a realizar el acto de venta definitivo; 5) debido a que la compradora no pagó la totalidad del precio en la fecha pactada Santos Díaz Mota incoó una demanda en rescisión de contrato de promesa de venta de inmueble bajo firma privada y daños y perjuicios en su contra, presentando la parte demandada en el curso de dicha instancia una demanda reconventional en ejecución del referido contrato y daños y perjuicios, rechazando la Octava Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la demanda principal en rescisión de contrato de promesa de venta y daños y perjuicios, acogiendo la demanda reconventional en ejecución de contrato y daños y perjuicios, fallo que adoptó mediante la sentencia núm. 533-2005-240, de fecha 4 de julio de 2005; 6) la parte demandante interpuso recurso de apelación contra la aludida decisión, mediante el acto núm. 614-2005, de fecha 12 de noviembre de 2005, que en el curso de la referida instancia el apelante sustituyó su representante legal, quien posteriormente notificó a la apelada los actos núms. 1230-2005, de fecha 29 de noviembre de 2005, contentivo de constitución de nuevo abogado y acto de avenir y el 1233-2005, de fecha 1 de diciembre de 2005, el cual denominó como recurso de apelación complementario; 7) en audiencia de fecha 3 de marzo de 2006, la parte apelada solicitó que se declarara inadmisibile el recurso de apelación complementario y el recurso de apelación interpuesto mediante el acto núm. 614-2005, supracitado, por no indicar el tribunal que conocería del indicado recurso, pretensiones incidentales que fueron rechazadas por la corte *a qua*, acogiendo el recurso de apelación contenido en el indicado acto, revocando el fallo apelado, admitiendo en cuanto al fondo la demanda principal y rechazando la acción reconventional, mediante la sentencia núm. 539, de fecha 31 de agosto de 2006, objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que la corte *a qua* para rechazar la inadmisibilidada solicitada por la apelada, ahora recurrente, aportó los razonamientos siguientes: "(...) que conforme a nuestro régimen procesal solo le está permitido al recurrente instanciar el grado de alzada con la producción de recurso de apelación; que en ocasiones con motivo

de una apelación incidental, se puede deducir (sic) apelación provocada, esta última, solo valorada en doctrina acorde a quienes en si dan su aceptación a las modalidades establecidas en Francia producto de las reformas realizadas a partir del año 1970; pero, según el contenido del segundo acto enunciado por la parte recurrente en modo alguno puede considerarse su alcance como un acto de apelación, ya que lo que señala en primer aspecto es el cambio de abogado, puesto que la parte apelante había sustituido el mandato de los anteriores abogados conforme se destaca del referido acto No. 614/2005, constituyendo como nuevo abogado al Dr. Marcos Ariel Segura Almonte a juzgar por los actos Nos. 1230-2005 y 1233/2005; en segundo aspecto lo que se hace es una repetición de los agravios que se vierten en el primer acto de apelación, o sea, el de fecha doce (12) de noviembre del año dos mil cinco (2005), ya que en su página 6 señala que el juez *a quo* no valoró en su justa dimensión la figura de la oferta de pago; que antes los aspectos esbozados, lo que procede es rechazar la solicitud de inadmisión del acto 1233/2005, por ser en si una renovación de instancia en grado de apelación por efecto del desapoderamiento de los primeros abogados del recurrente”;

Considerando, que la desnaturalización de los hechos y documentos 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 asimismo, la contradicción de motivos implica la existencia de una incompatibilidad entre las motivaciones de hecho o de derecho, o entre estas y el dispositivo y otras disposiciones de una sentencia;

Considerando, que con respecto a la desnaturalización invocada por la actual recurrente, del examen detenido de los actos núms. 614-2005, de fecha 12 de noviembre de 2005 y 1233-2005, del 1 de diciembre de 2005, denominado por el abogado del apelante, hoy recurrido, como recurso de apelación complementario, se advierte que ambos recursos están fundamentados esencialmente en que los actos núms. 1245-2003 y 1277-2003, antes citados, contrario a lo establecido por el juez de primera instancia no podían considerarse como ofertas reales de pago, puesto que los aludidos documentos no cumplían con las formalidades exigidas por la ley, por lo que más que un segundo recurso de apelación la indicada pieza se trató de un acto de reiteración del recurso de apelación contenido en el acto núm. 614-2005, antes citado, lo cual se corrobora porque en el contenido del aludido recurso complementario el abogado del apelante, ahora recurrido, expresa textualmente que su representado no renuncia al recurso de apelación incoado por este mediante el referido acto, de todo lo cual resulta evidente que el indicado recurso de apelación complementario no se trató de un segundo recurso de apelación contra la decisión de primer grado, sino de una simple reiteración de la apelación ya interpuesta, pero ahora figurando el Dr. Marcos Ariel Segura Almonte como el abogado constituido y apoderado de Santos Díaz Mota;

Considerando, que además en el supuesto de ser cierto que la corte *a qua* debía declarar la inadmisibilidad del denominado recurso complementario, esto resultaba irrelevante en la especie, en primer lugar, porque aunque se pronunciara la aludida inadmisibilidad subsistiría el recurso de apelación contenido en el acto núm. 614-2005, cuyo sustento, tal y como se ha indicado, era similar al del acto núm. 1233-2005 y; en segundo lugar, porque de la decisión atacada se verifica que la corte *a qua* valoró el citado acto núm. 614-2005 y no tomó en cuenta el documento objeto de la inadmisibilidad;

Considerando, que por otra parte, en cuanto a los motivos aportados por la alzada acerca de que el acto núm. 1233-2005, constituyó una renovación de instancia, el aludido razonamiento resulta superabundante y en modo alguno influye en lo decidido, puesto que el fundamento decisorio de la corte *a qua* descansó en que el indicado elemento probatorio no era un segundo recurso de apelación; que asimismo, en cuanto a que la alzada no podía sostener que el citado documento vino a suplir las deficiencias del marcado con el núm. 614-2005, del fallo impugnado no se advierte que la corte *a qua* estableciera lo expresado por la hoy recurrente, sino que no procedía la nulidad de la referida pieza, puesto que esta no sufrió ningún agravio, en razón de que pudo ejercer sus medios de defensa en tiempo oportuno y que los alegatos del apelante, ahora recurrido, acerca de que le faltaba una página al citado acto carecía de asidero jurídico, puesto que los alegatos del apelante estaban reiterados en el documento núm. 1233-2005, por lo que, en el caso, la alzada ponderó en su justa medida y dimensión la referida pieza sin incurrir en los vicios de desnaturalización de los hechos y documentos de la causa y de contradicción de motivos denunciados por Filomena Altigracia Ortega Reyes, razones por las cuales procede desestimar el medio analizado;

Considerando, que la recurrente en el primer aspecto del segundo medio de casación sostiene, en síntesis, que la corte *a qua* ignoró por completo el hecho de que, aunque no se hiciera la consignación de la suma restante para saldar el precio de la venta estipulado por las partes los actos núms. 1245-2003 y 1277-2003, debieron ser considerados por dicha jurisdicción como dos requerimientos hechos por la recurrente al recurrido para realizar la venta definitiva del inmueble en cuestión;

Considerando, que del estudio de la decisión atacada solo se verifica que la corte *a qua* estableció que los referidos documentos no podían considerarse como actos contentivos de ofertas reales de pago, más no se advierte que dicha jurisdicción no los considerara como piezas mediante las cuales la hoy recurrente conminó a la parte recurrida a suscribir el acto de venta definitivo antes indicado; en consecuencia, procede desestimar el aspecto del medio examinado;

Considerando, que en el segundo aspecto del segundo medio alega la recurrente, que la alzada violó las disposiciones de los artículos 1583 y 1589 del Código Civil, que establecen que la venta es perfecta entre las partes desde el momento en que se realiza la referida convención;

Considerando, que si bien es cierto que los artículos 1583 y 1589 del Código Civil, establecen que la venta es perfecta desde que las partes contratantes se ponen de acuerdo en la cosa a vender y en el precio de esta y que la promesa de venta vale venta, no menos cierto es que, los artículos 1650 y 1654 del citado Código, disponen que: “la obligación principal del comprador, es pagar el precio el día y en el lugar convenido en la venta” y que: “si el comprador no paga el precio, puede pedir el vendedor la rescisión de la venta”; de cuyos textos legales se infiere que ante el incumplimiento de la ahora recurrente de pagar la totalidad del precio el día 25 de enero de 2003, según pactaron las partes en el acuerdo amigable antes citado, el actual recurrido en su condición de vendedor tenía derecho a solicitar la rescisión del contrato de promesa de venta convenido por estos, tal y como lo hizo; que en ese orden, la alzada al ordenar la rescisión del aludido contrato sin referirse a los artículos 1583 y 1589 del Código Civil, no incurrió en violación a las indicadas normas como aduce la hoy recurrente, motivo por el cual procede desestimar el aspecto del medio analizado;

Considerando, que la recurrente en el tercer aspecto del segundo medio y primer aspecto del tercer medio, reunidos para su examen por su estrecha relación, aduce, en esencia, que la jurisdicción *a qua* no tomó en cuenta que en el caso analizado operó una novación, toda vez que en fecha 30 de diciembre de 2002, el recurrido recibió un abono de doscientos mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$200,000.00) de parte de la recurrente, según consta en el recibo de pago de la aludida fecha;

Considerando, que el examen del fallo impugnado revela que la actual recurrente en sus conclusiones ante la corte *a qua* se limitó en cuanto al fondo a pedir que fuera rechazado el recurso de apelación y que se condenara en costas a la parte apelante, ahora recurrida, que además del acto contentivo del recurso de apelación, el cual se encuentra depositado en el expediente formado con motivo del presente recurso de casación, no se advierte que ninguno de los alegatos invocados por la actual recurrente fueran con respecto a que en el caso había operado una novación, de lo que se evidencia que el argumento ahora examinado reviste un carácter de novedad; que en ese sentido, es preciso indicar, que no se puede hacer valer por ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente propuesto en sus conclusiones por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la decisión atacada, a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público, lo que no ocurre en la especie; por consiguiente, el aspecto que se examina resulta a todas luces inadmisibles, por haber sido propuesto por primera vez ante esta Corte de Casación;

Considerando, que la recurrente en el segundo aspecto del tercer medio alega, que la alzada obvió lo que dispone el artículo 1656 del Código Civil, de cuyo contenido se advierte que el contrato de promesa de venta suscrito entre las partes estaba vigente, en razón de que en dicho acto no se estipuló la rescisión de pleno derecho a la llegada del término y el recurrido no le notificó a la recurrente ningún acto de puesta en mora con la finalidad de rescindir el citado documento;

Considerando, que la corte *a qua* para dar respuesta al alegato de la recurrente de que no le fue notificado

ningún acto de puesta en mora para que procediera la rescisión del contrato, dio el siguiente razonamiento: “(...) aún así, independientemente de que resultare cierto el argumento de la demandada de que no recibió el acto No. 15/2003, de fecha 29 de enero del año 2003, instrumentado por la ministerial Eva Amador de Osorio, de generales indicadas constitutivo de puesta en mora, se puede establecer como una puesta en mora el propio acto de demanda original; que resultó ser que prácticamente 6 meses después, es que la demandada comunica el referido acto 1245/2003, de fecha dieciséis (16) del mes de junio del año dos mil tres (2003) con su disposición de cumplir (...)”;

Considerando, que del análisis de la motivación de la corte *a qua* en la decisión atacada se evidencia que dicha jurisdicción calificó el acto contentivo de la demanda original como un acto de puesta en mora ante la imposibilidad de determinar de manera fehaciente si la ahora recurrente había recibido o no el acto núm. 15-2003, de fecha 29 de enero de 2003, mediante el cual el actual recurrido dijo haber puesto en mora a su contraparte a fin de que pagara la totalidad del precio de la venta, de lo que se verifica que la parte recurrida al notificar la demanda inicial la puso en mora para que cumpliera con su obligación de pago, lo que no hizo, por lo tanto, al haber la alzada revocado la decisión de primer grado y acogido en parte la demanda principal no vulneró las disposiciones del artículo 1656 del Código Civil, como sostiene la parte recurrente; en consecuencia procede desestimar el aspecto objeto de examen;

Considerando, que la recurrente en el tercer aspecto del tercer medio sostiene, que la corte *a qua* incurrió en falta de base legal al no tomar en consideración los siguientes hechos que: a) dicha recurrente en la fecha en que suscribió el acuerdo amigable con el recurrido le entregó la suma de ciento cincuenta mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$150,000.00); b) de manera informal también le entregó al recurrido la cantidad de ciento cincuenta mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$150,000.00), más como abono al precio de la venta y; c) llegada la fecha para realizar el último pago el recurrido no quiso aceptarlo; que la alzada erró al sostener que el acto núm. 943-2003, constituía una puesta en mora, obviando que el referido documento era una muestra evidente de que el recurrido no aceptó el pago;

Considerando, que del estudio de la decisión criticada se advierte que mediante el referido acuerdo amigable las partes en causa acordaron que la compradora, ahora recurrente, pagaría a su contraparte la suma de trescientos mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$300,000.00), por haber prorrogado la fecha en que esta debía pagar la suma restante del precio de la venta, suma que sería pagada en dos cuotas de ciento cincuenta mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$150,000.00) cada una; la primera, al momento de suscribirse el aludido acuerdo y; la segunda en fecha 12 de enero de 2003; que además se verifica que en la fecha en que fue suscrita la indicada convención la actual recurrente entregó a la parte recurrida la cantidad de doscientos mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$200,000.00), según consta en el recibo de pago al efecto, más no se verifica que Filomena Altagracia Ortega Reyes demostrara ante la alzada que abonó otros ciento cincuenta mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$150,000.00) al precio de la venta, toda vez que no basta con alegar un hecho, sino que es preciso probarlo, lo que no hizo la ahora recurrente, de todo lo cual se evidencia que la corte *a qua* tomó en cuenta los hechos alegados por esta en el aspecto del medio examinado;

Considerando, que asimismo, del fallo impugnado tampoco se verifica que la actual recurrente acreditó que su contraparte no quería aceptar el pago de la suma restante del precio de la venta; que en todo caso, en el supuesto de que esto fuera cierto la ley instituye el procedimiento de oferta real de pago seguida de consignación en la Dirección General de Impuestos Internos en el caso en que el acreedor se rehúsa a recibir la suma ofertada de parte de la deudora, consignación que, según comprobó la corte *a qua*, no fue realizada por la hoy recurrente, de lo que se evidencia que la referida jurisdicción también tomó en cuenta los hechos alegados por dicha recurrente al respecto;

Considerando, que en adición a lo antes expresado, contrario a lo sostenido por la hoy recurrente, el acto núm. 943-2003, contentivo de la demanda original debía ser considerado por la alzada como un acto de puesta en mora, tal y como lo hizo y no como una muestra de que el ahora recurrido no aceptó el pago de la totalidad del precio de la venta, en razón de que uno de los efectos generales de la demanda en justicia es la puesta en mora de la parte demandada o deudora; que en ese sentido, ha sido criterio constante de esta Sala Civil y Comercial de la Suprema

Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, la cual ha juzgado cada vez que ha tenido la oportunidad que: “la demanda en justicia equivale a la puesta en mora exigida por el artículo 1146 del Código Civil para fines de responsabilidad contractual, puesto que la demanda en justicia es el acto más enérgico de los actos que constituyen al deudor en mora”, por lo tanto, la corte *a qua* al establecer que el citado documento era equivalente a una puesta en mora hizo una correcta interpretación de la ley y aplicación del derecho sin incurrir en el alegado vicio de falta de base legal; por consiguiente, procede desestimar el aspecto del medio analizado;

Considerando, que la recurrente en el desarrollo del tercer aspecto del primer medio de casación y primer aspecto del tercer medio, reunidos para su estudio por su estrecha vinculación, alega, en suma, que la jurisdicción de segundo grado incurrió también en la citada desnaturalización de los hechos de la causa al sostener que la recurrente solo había pagado a su contraparte la suma de trescientos ochenta mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$380,000.00), no siendo esto conforme con la verdad, toda vez que del acto de promesa de venta, del recibo de pago de fecha 30 de diciembre de 2002 y del acuerdo amigable suscrito por las partes en la fecha indicada, documentos que fueron aportados ante la alzada, se evidencia que dicha recurrente pagó al recurrido la suma de ochocientos ochenta y ocho mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$880,000.00), por lo que en caso de ordenarse la rescisión del contrato de promesa de venta de inmueble que unía a las partes, como ocurrió, al recurrido le correspondía la suma de cincuenta y ocho mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$58,000.00), a título de cláusula penal y a la recurrente debía serle devuelta la cantidad de quinientos veintidós mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$522,000.00), correspondiente a los abonos que hizo al precio acordado;

Considerando, que del estudio del fallo criticado se advierte que la actual recurrente entregó al hoy recurrido la suma de trescientos ochenta mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$380,000.00), como avance al pago del precio de la venta acordado por ellos; que además del examen de los elementos probatorios aportados por las partes al proceso, particularmente del acuerdo amigable de fecha 30 de diciembre de 2002, el cual reposa en el expediente formado con motivo del presente recurso de casación, se evidencia que estos pactaron que la ahora recurrente en su condición de compradora debía pagarle al actual recurrido en su calidad de vendedor la suma de trescientos mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$300,000.00), para prorrogar el término del contrato hasta el 25 de enero de 2003 y que la referida cantidad no se aplicaría al precio convenido de la venta, la cual sería pagada en dos cuotas de ciento cincuenta mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$150,000.00) cada una, la primera de ellas a la firma del indicado acuerdo y la segunda en fecha 12 de enero de 2003;

Considerando, que asimismo del acto jurisdiccional atacado se verifica que mediante recibo de pago de fecha 30 de diciembre de 2002, la ahora recurrente le pagó al hoy recurrido la cantidad de doscientos mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$200,000.00), correspondiente a la primera cuota convenida para renegociar el término del contrato ascendente a la suma de ciento cincuenta mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$150,000.00), de lo que se infiere que la suma restante de cincuenta mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$50,000.00), era para ser abonada al precio de la venta, puesto que no había llegado la fecha en que la actual recurrente debía pagar la segunda cuota;

Considerando, que en ese sentido, de lo anterior se advierte que la única deducción que debió hacer la alzada a la cantidad que debía serle devuelta a la parte hoy recurrente a consecuencia de la resolución del contrato de promesa de venta era la del diez por ciento (10%) correspondiente a la cláusula penal pactada en el referido contrato, por lo que la jurisdicción de segundo grado al reducir la suma de ciento cincuenta mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$150,000.00), correspondiente a la primera cuota convenida en el citado acuerdo amigable a pesar de que la aludida cuota fue saldada según el indicado recibo de pago, incurrió en el vicio de desnaturalización de los hechos de la causa, tal y como aduce la ahora recurrente, puesto que no le otorgó a la citada pieza su verdadero sentido y alcance, razón por la cual procede acoger los aspectos de los medios analizados y; en consecuencia, casar la sentencia atacada con respecto al monto que debía devolver Filomena Altagracia Ortega Reyes al ahora recurrido producto de la resolución del contrato supraindicado y la cantidad que debía retener Santos Díaz Mota a título de cláusula penal, por desnaturalización de los hechos de la causa;

Considerando, que según las disposiciones del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas en los casos del artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, el

cual establece, entre otras cosas, que los jueces pueden compensar las costas en todo o en parte si los litigantes sucumbieren respectivamente en algunos puntos de sus pretensiones, tal como ha acontecido en la especie.

Por tales motivos, **Primero:** Casa los literales b) y c) del ordinal tercero de la indicada sentencia, relativo al diez por ciento (10%) que debía retener Santos Díaz Mota a título de cláusula penal y a la suma que este debía devolver a la hoy recurrente, y envía el asunto así delimitado, en las mismas atribuciones, por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de la Provincia Santo Domingo y rechaza en los demás aspectos el recurso de casación interpuesto por Filomena Altagracia Ortega Reyes, contra la sentencia núm. 539, dictada el 31 de agosto de 2006, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Compensa las costas.

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 mayo de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Pilar Jiménez Ortiz y Manuel Alexis Read Ortiz. Cristiana A. Rosario V., 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.