
Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 13 de agosto de 2010.

Materia: Civil.

Recurrentes: Cresencio Pascual de Jesús y Miosotis Torres de Pascual.

Abogado: Dr. Santiago Geraldo.

Recurridos: Juan Carlos García Mora y Marlín Quintero Mora.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

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 Cresencio Pascual de Jesús y Miosotis Torres de Pascual, dominicanos, mayores de edad, casados, pasaportes norteamericanos núms. 203147266 y 219842834, domiciliados y residentes en el 65 Trelane, Dr. Brigedje Port, Ct. 06606, Estados Unidos de América y accidentalmente en la calle Segunda núm. 106, El Cacique de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 490-2010, de fecha 13 de agosto de 2010, 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 en la lectura de sus conclusiones al Dr. Santiago Geraldo, abogado de la parte recurrente, Cresencio Pascual de Jesús y Miosotis Torres de Pascual;

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 18 de octubre de 2010, suscrito por el Dr. Santiago Geraldo, abogado de la parte recurrente, Cresencio Pascual de Jesús y Miosotis Torres de Pascual, en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto la resolución núm. 2011-2498, de fecha 27 de julio de 2011, dictada por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, la cual expresa: "Primero: Declara el defecto en contra de las partes recurridas Juan Carlos García Mora y Marlín Quintero Mora, en el recurso de casación interpuesto por Cresencio Pascual de Jesús y Miosotis Torres de Pascual, contra la sentencia dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 13 de agosto 2010; 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 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 4 de julio de 2012, estando presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, presidente; Martha Olga García Santamaría y José Alberto Cruceta Almánzar, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 8 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, revelan que: a) con motivo de la demanda en ejecución de contrato de oferta de compra incoada por Juan Carlos García Mora y Marlín Quintero Mora, contra Cresencio Pascual de Jesús y Miosotis Torres de Pascual, la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 30 de septiembre de 2009, la sentencia civil núm. 00830-09, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** EXAMINA como buena y válida en cuanto a la forma la presente demanda en Ejecución de Contrato de Oferta de Compra y en cuanto al fondo RECHAZA la misma interpuesta mediante acto No. 1030/08 de fecha Doce (12) del mes de Diciembre del Dos Mil Ocho (2008), instrumentado por el Ministerial ABRAHAM EMILIO CORDERO FRÍAS, Ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por las razones supra indicadas en la presente Sentencia; **SEGUNDO:** CONDENA a los señores JUAN CARLOS GARCÍA MORA y MARLÍN QUINTERO MORA, al pago de las costas del procedimiento, en provecho y distracción de los LICDOS. DIONISIO DE LA CRUZ MARTÍNEZ y SANTIAGO GERALDO, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”; b) Juan Carlos García Mora y Marlín Quintero Mora interpusieron formal recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante el acto núm. 1409-2009, de fecha 10 de diciembre de 2009, instrumentado por el ministerial Abraham Emilio Cordero Frías, alguacil ordinario de la Cuarta 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 13 de agosto de 2010, la sentencia civil núm. 490-2010, hoy recurrida en casación, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma, el presente recurso de apelación, interpuesto por los señores JUAN CARLOS GARCÍA MORA y MARLÍN QUINTERO MORA, mediante acto No. 1409/2009, de fecha diez (10) del mes de diciembre del año 2009, instrumentado por el ministerial Abraham EMILIO CORDERO, Alguacil Ordinario de la Cuarta Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en contra de la sentencia No. 00830/09, relativa al expediente No. 035-09-00018, dictada en fecha treinta (30) del mes de septiembre del año 2009, 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 la presente sentencia; **SEGUNDO:** ACOGE en cuanto al fondo el recurso de apelación, de que se trata, REVOCA en todas sus partes la sentencia recurrida, Acoge parcialmente la demanda original, y en consecuencia: A) ORDENA que los señores CRESENCIO PASCUAL DE JESÚS y MIOSOTIS TORRES DE PASCUAL, procedan a la entrega de los documentos y planos de ingeniería y arquitectónicos, correspondientes al inmueble objeto de la venta, por ante el BANCO NACIONAL DE FOMENTO A LA VIVIENDA; **TERCERO:** CONDENA a la parte recurrida, señores CRESENCIO PASCUAL DE JESÚS Y MIOSOTIS TORRES DE PASCUAL, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor del DR. HÉCTOR VLADMIR (sic) MORA LÓPEZ, abogado que afirma haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que su decisión la corte *a qua* la motivó en el sentido siguiente: “que sin embargo del estudio del contrato de que se trata, muy específicamente el artículo Séptimo señala, lo siguiente: “Los Ofertantes Compradores reconocen que: tanto el Contrato de Venta, como cualquier otro documento; así como los gastos legales correspondientes al otorgamiento de la escritura, pago de impuestos de transferencia de títulos y tramitación de financiamiento hipotecario, correrán por su cuenta; y a los Propietarios Vendedores les corresponderá entregar los documentos del inmueble y el inmueble mismo, en condiciones aptas para ser

transferido a través de la institución financiera de preferencia de Los Ofertantes Compradores, con todas las garantías legales de rigor”; que del artículo suscrito en el contrato de marras, se retiene, que muy por el contrario a lo sostenido por los recurridos, y a lo interpretado por el Juez *a quo*, los vendedores ofertantes, debían hacer entrega de los documentos requeridos, a la institución financiera elegida por los recurrentes, en este caso BANCO NACIONAL DE FOMENTO A LA VIVIENDA Y LA CONSTRUCCION, para que dicha institución pudiera realizar los trámites para el préstamo, a fin de cumplir con el pago del precio del inmueble ofertado; que es obligación principal del vendedor, entregar la documentación requerida como es el caso de la especie, a fin de que los recurrentes compradores gestionen el préstamo para la compra del inmueble de la especie, tal y como fue pactado entre las partes; que si faltare el vendedor a hacer la entrega en el tiempo convenido por las partes, podrá el comprador, a su elección pedir la rescisión de la venta, o que se le ponga en posesión de ella, si el retardo es causado solamente por el vendedor, lo que ha ocurrido en la especie, en el entendido de que los recurrentes, según la documentación aportada y descrita precedentemente, están en la disposición de pagarle la suma restante adeudada, según se evidencia del acto de intimación de entrega de documentación requerida por el banco para tales fines”;

Considerando, que en el caso que nos ocupa, del estudio de la sentencia cuya casación se persigue y de los documentos que sustentan el recurso, esta jurisdicción, en funciones de Corte de Casación, ha determinado lo siguiente, que: 1) en fecha 27 de agosto del año 2008, Cresencio Pascual de Jesús y Miosotis Torres de Pascual, en calidad de propietarios y Juan Carlos García Mora y Marlín Quintero Mora, en calidad de futuros compradores, suscribieron un contrato de oferta de compra con relación a la parcela núm. 26-A-Reformada-1-46-A, del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 700 Mts², amparada por el certificado de título núm. 88-2679, ofertando los compradores por el inmueble descrito el monto de RD\$7,300,000.00, dando un avance de RD\$400,000.00, al momento de la firma, y el monto restante sería pagado en un plazo de 60 días a partir de la fecha de la firma del contrato; 2) mediante acto núm. 1030-2008, de fecha 12 de diciembre de 2008, Juan Carlos García Mora y Marlín Quintero Mora demandaron a Cresencio Pascual de Jesús y Miosotis Torres de Pascual, en ejecución de contrato de oferta de compra, demanda que fuera rechazada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante sentencia civil núm. 00830-09, de fecha 30 del mes de septiembre de 2009, la cual a su vez fue recurrida en apelación y decidida mediante la sentencia que ahora es objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que en su memorial la parte recurrente invoca los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos. Violación de los artículos 1134 (al principio fundamental de las convenciones), 1612 del Código Civil, artículos 130 y 133 parte *in fine* del Código de Procedimiento Civil; **Segundo Medio:** Mala aplicación del derecho y errónea interpretación del artículo 1135 del Código Civil; **Tercer Medio:** Falta de base legal”;

Considerando, que en el desarrollo de sus medios de casación, la recurrente alega lo siguiente: que la corte *a quo*, ha desnaturalizado los hechos y violado el principio fundamental de las convenciones, contenido en el artículo 1134 del Código Civil, así como los artículos 1135 y 1612 del referido Código, al establecer que no se le habían entregado a los compradores los documentos requeridos para realizar los trámites del préstamo, cuando ellos tienen a la mano toda la documentación referente a la venta; que del contrato mismo en su ordinal séptimo y transcrito en el primer considerando de la decisión impugnada se puede concluir que las obligaciones de los vendedores propietarios se limitan única y exclusivamente a entregar a los ofertantes compradores, los documentos con todas las garantías legales, pero jamás la traslación de la cosa vendida sin antes pagar el comprador el precio de la cosa, conforme lo convenido en el contrato, en el cual los compradores tenían la obligación de pagar el precio de la venta dentro del plazo de 60 días computable a partir de la firma del mismo, por lo que no existiendo elemento alguno que sustente de manera legal la sentencia, la misma carece de base legal; que además, sigue alegando la recurrente, que al acoger la corte *a quo*, de manera parcial el recurso de apelación, es evidente que las partes recurrentes en apelación sucumbieron en parte de sus pretensiones, al rechazársele el pedimento de condenación de astreinte y ejecución provisional, por lo que no podía la corte condenar a los propietarios recurridos, sin incurrir en violación de los artículos 130 y 133 del Código de Procedimiento Civil;

Considerando, que el artículo séptimo del contrato de oferta de compra suscrito por las partes, establece: “Los Ofertantes Compradores reconocen que: tanto el Contrato de Venta, como cualquier otro documento; así como los gastos legales correspondientes al otorgamiento de la escritura, pago de impuestos de transferencia de títulos y tramitación de financiamiento hipotecario, correrán por su cuenta; y a Los Propietarios Vendedores les corresponderá entregar los documentos del inmueble y el inmueble mismo, en condiciones aptas para ser transferido a través de la institución financiera de preferencia de Los Ofertantes Compradores, con todas las garantías legales de rigor”;

Considerando, que tal como fue valorado por la corte *a qua*, y luego de ponderar el contrato de promesa de venta, específicamente el artículo séptimo, se puede establecer que la parte recurrente consintió en entregar los documentos del inmueble a los compradores con el objetivo de que estos realizaran los procedimientos necesarios por ante la institución financiera de su preferencia a fin de que se completara el proceso para la venta, sin que exista constancia que haya cumplido con su obligación, y así lo entendió la corte *a qua* sin que se verifique la vulneración de los textos legales antes descritos;

Considerando, que el artículo 1134 del Código Civil Dominicano dispone que: “Las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho. No pueden ser revocadas sino por mutuo consentimiento, o por las causas que estén autorizadas por la ley. Deben llevarse a ejecución de buena fe”; que esta Sala Civil y Comercial ha juzgado que por regla general, el principio de intangibilidad de las convenciones consagrado en el artículo 1134 del Código Civil concede a las partes poder de disposición sobre sus respectivos intereses, de manera que puedan decidir, de manera libre y voluntaria sobre el contenido de las estipulaciones o cláusulas en las que se consignan las obligaciones contraídas, así como la forma y los plazos para su ejecución; por lo que no corresponde a los tribunales modificar las convenciones de las partes contratantes por más equitativa que considere su intervención jurisdiccional”; que en este mismo sentido se ha expresado el Tribunal Constitucional, cuando establece que las partes son libres para negociar las condiciones en las cuales contratan o suscriben un acuerdo y, bajo esa perspectiva, salvo casos particulares previamente establecidos, las cláusulas de un contrato deben ser aplicadas por las partes, no pudiendo un juez inmiscuirse de manera directa en el mismo;

Considerando, que en ese orden, cabe precisar que la desnaturalización de los hechos y circunstancias de la causa supone que los hechos establecidos como ciertos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance; que como se advierte del fallo impugnado, el juez del fondo, para formar su convicción en el sentido que lo hizo, no solo ponderó adecuadamente los hechos y circunstancias de la causa, sino que además, valoró de forma correcta la documentación aportada al proceso por las partes; que en la especie, la corte *a qua* ha hecho un correcto uso del poder soberano de apreciación de que está investido en la depuración de las pruebas, facultad de comprobación que escapa a la censura de la casación, salvo el vicio de desnaturalización, lo que no resultó establecido en este caso;

Considerando, que en cuanto a 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; que en la especie, la corte *a qua*, ponderó debidamente los hechos y circunstancias de la causa, dándoles su verdadero sentido y alcance, proporcionando de esta manera, motivos precisos, suficientes y congruentes que justifican su fallo; que en esas condiciones, es obvio que la sentencia impugnada, contrario a lo alegado por el recurrente, ofrece los elementos de hecho y derecho necesarios para que la Suprema Corte de Justicia, ejerciendo su poder de control, pueda decidir si la ley ha sido bien o mal aplicada;

Considerando, que por último, con relación al alegato de la recurrente en cuanto que la corte *a qua* violó los artículos 130 y 133 del Código de Procedimiento Civil, al condenarle al pago de las costas cuando ambas partes sucumbieron en varios puntos de sus pretensiones, es preciso destacar, que los jueces del fondo están investidos de un poder discrecional para compensar o poner las costas o parte de ellas a cargo de uno de los litigantes sin tener que justificar el ejercicio de ese poder; que, tanto la condenación al pago de las costas procesales de una parte que ha sucumbido en la litis, como la negativa del juez a compensar las mismas no tienen necesidad de ser motivadas especialmente, por cuanto, en el primer caso se trata de un mandato de la ley, y en el segundo de una

facultad que el juez puede o no ejercer, sin incurrir en violación de los derechos protegidos por la ley ; que en tal sentido, se observa que la corte *a qua* no ha incurrido en cuanto al punto examinado en los vicios denunciados, por tratarse la condenación en costas de una cuestión que se encuentra a su soberana apreciación; por consiguiente, todo lo alegado en los medios de casación que se examinan, carece de fundamento y debe ser desestimado, por lo tanto, procede rechazar el recurso de casación de que se trata;

Considerando, que no procede estatuir sobre las costas procesales, porque la parte recurrida no depositó su constitución de abogado, memorial de defensa ni la notificación del mismo, en la forma y en el plazo prescrito por el artículo 8 de la Ley de Casación, como consta en la Resolución núm. 2011-2498, de fecha 27 de julio de 2011, dictada por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, mediante la cual se declaró el defecto de la parte recurrida, Juan Carlos García Mora y Marlín Quintero Mora.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Cresencio Pascual de Jesús y Miosotis Torres de Pascual, contra la sentencia civil núm. 490-2010, de fecha 13 de agosto de 2010, 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; **Segundo:** No ha lugar estatuir sobre las costas procesales.

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

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

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