
Sentencia impugnada:	Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 22 de diciembre de 2005.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Rafael Agustín Ortiz Pimentel.
Abogado:	Dr. Tobías Nicolás Rosario Espaillat.
Recurrida:	Sociedad Inmobiliaria, C. por A.
Abogado:	Dra. Cesarina de la Cruz Torres.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 27 de julio 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 Rafael Agustín Ortiz Pimentel, dominicano, mayor de edad, soltero, ingeniero químico, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0149995-2, domiciliado y residente en la calle Nicolás Valerio, ensanche La Paz, de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 655, de fecha 22 de diciembre de 2005, 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. Tobías Nicolás Rosario Espaillat, abogado de la parte recurrente, Rafael Agustín Ortiz Pimentel;

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 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 25 de mayo de 2006, suscrito por el Dr. Tobías Nicolás Rosario Espaillat, abogado de la parte recurrente, Rafael Agustín Ortiz Pimentel, 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 15 de agosto de 2006, suscrito por la Dra. Cesarina de la Cruz Torres, abogada de la parte recurrida, Sociedad Inmobiliaria, C. por A.;

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 29 de julio de 2009, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 16 de julio 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 Blas Rafael Fernández Gómez, Pilar Jiménez Ortiz y José Alberto Cruceta Almánzar, jueces de esta sala, para integrarse 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 la demanda en rescisión de contrato incoada por Sociedad Inmobiliaria, C. por A., contra Rafael Agustín de Jesús Ortiz Pimentel, la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 17 de enero de 2003, la sentencia civil núm. 034-2001-2833, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** Acoge en parte la presente demanda en Resolución de Contrato de Venta de fecha 24 de abril del año 2002 y en consecuencia, ordena la resolución del Contrato de Venta, intervenido entre las partes instanciadas SOCIEDAD INMOBILIARIA, C. POR A. y el señor RAFAEL AGUSTÍN DE JESÚS PIMENTEL, por las razones precedentemente enunciadas; **SEGUNDO:** Condena a la parte demandada RAFAEL AGUSTÍN DE JESÚS ORTIZ PIMENTEL, a pagar en provecho de la demandante, SOCIEDAD INMOBILIARIA C. POR A., la suma de Sesenta Mil Pesos (RD\$60,000.00), a título de indemnización, por los daños morales y materiales irrogados con la inejecución contractual en cuestión; **TERCERO:** Condena a la parte demandada RAFAEL AGUSTÍN DE JESÚS ORTIZ PIMENTEL, al pago de las costas del procedimiento, con distracción a favor y provecho del LIC. FRANCISCO MÉNDEZ VELÁSQUEZ quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”; b) Rafael Agustín Ortiz Pimentel interpuso formal recurso de apelación contra la sentencia antes indicada, mediante acto núm. 794-2003, de fecha 2 de octubre de 2003, instrumentado por el ministerial Manuel Félix Sánchez, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia civil núm. 655, de fecha 22 de diciembre de 2005, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, ahora 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 RAFAEL AGUSTÍN ORTIZ PIMENTEL contra la sentencia relativa al expediente No. 034-2001-2833 de fecha 17 de enero de 2003, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Primera Sala, a favor de la razón social SOCIEDAD INMOBILIARIA, C. POR A., por haberse intentado conforme a las reglas procesales que rigen la materia; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, RECHAZA el presente recurso de apelación y en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia recurrida; **TERCERO:** CONDENA al señor RAFAEL ORTIZ PIMENTEL al pago de las costas distrayendo las mismas a favor de la DRA. CESARINA DE LA CRUZ TORRES, abogada, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte”;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta: a) que en fecha 24 de abril de 2000, fue suscrito un contrato entre Sociedad Inmobiliaria, C. por A., en calidad de vendedora, y Rafael Agustín Ortiz Pimentel, en calidad de comprador de una porción de terreno con una extensión superficial de 765.08 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 4-B-Prov, Distrito Catastral núm. 2, del Distrito Nacional, estableciendo en sus cláusulas las condiciones del pago del precio y autorización al Registrador de Títulos del Distrito Nacional a inscribir un privilegio a favor de la vendedora de RD\$502,062.00; b) en fecha 29 de noviembre de 2000, fue expedida por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, una certificación, en la que hizo constar que el inmueble antes descrito figura como propietario Rafael Agustín Ortiz Pimentel, el cual se encuentra libre de cargas y gravámenes; c) que en fecha 26 de octubre de 2001, Sociedad Inmobiliaria, C. por A., demandó a Rafael Agustín Ortiz Pimentel en resolución del contrato antes mencionado y reparación de daños y perjuicios, por incumplimiento contractual; d) el juzgado de primer grado acogió la demanda y condenó a Rafael Agustín Ortiz Pimentel al pago de RD\$60,000.00 a título de indemnización por los daños morales y materiales

causados con la inejecución contractual; e) en ocasión del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, alegó haber saldado el inmueble de que se trata; f) que la corte *a qua* rechazó el indicado recurso mediante sentencia núm. 655, de fecha 22 de diciembre de 2005, que hoy se impugna en casación;

Considerando, que previo análisis de los medios en que la parte recurrente sustenta el recurso de que se trata, procede ponderar la solicitud realizada por la parte recurrida en su memorial de defensa, en donde implora lo siguiente: a) que sea declarado inadmisibles el recurso de casación que nos ocupa, por haber prescrito el plazo al momento de ser interpuesto, conforme lo dispone el artículo 44 de la Ley núm. 834-78; y b) que se declare caduco el indicado recurso, por haber sido emplazada la parte recurrida fuera del plazo que establece el artículo 7 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en cuanto al primer aspecto, de la revisión del legajo de documentos que componen el expediente, se establece que la sentencia impugnada fue notificada en fecha 24 de marzo de 2006, mediante acto núm. 471-3-2006, instrumentado por el ministerial Leonardo A. Santana S., alguacil ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, y el recurso de casación fue depositado ante la Secretaría General de esta Suprema Corte de Justicia el 25 de mayo de 2006, un día antes del vencimiento del plazo establecido por el artículo 5 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, por lo tanto el recurso es oportuno, razón por la que procede desestimar el medio de inadmisión presentado;

Considerando, que en cuanto a la caducidad aducida por alegadamente haber sido emplazada fuera del plazo previsto por el artículo 7 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, se verifica del expediente que el acto de emplazamiento no fue depositado por ninguna de las partes, lo que imposibilita a esta Sala comprobar la fecha en que fue notificado el emplazamiento, lo que impide verificar si como consecuencia de ello el recurso debe ser declarado inadmisibles, ya que, según criterio jurisprudencial constante, los actos procesales no se presumen y su existencia debe ser probada mediante su presentación material; por esta razón procede rechazar el medio examinado;

Considerando, que en cuanto al fondo del recurso de casación, la parte recurrente propone en su memorial, los siguientes medios: “**Primer Medio:** Falta de motivos. Desnaturalización de los hechos. Violación de los artículos 141 y 142 del Código de Procedimiento Civil; **Segundo Medio:** Falta de base legal, violación del derecho de defensa, violación de la letra j) inciso 2 del artículo 8 de la Constitución de la República; **Tercer Medio:** Mala aplicación del derecho. Errada interpretación de los artículos 149 y siguientes y 443 del Código de Procedimiento Civil. Omisión de las disposiciones de los artículos 59 y siguientes del Código de Procedimiento Civil”;

Considerando, que en el desarrollo de su primer y segundo medios de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, la parte recurrente aduce, en síntesis, que la corte *a qua* se limitó a declarar regular y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación por él interpuesto y a confirmar la sentencia recurrida, apoyando su decisión en los argumentos y motivos dados por el tribunal de primer grado, desnaturalizando así los hechos y violando las disposiciones de los artículos 141 y 142 del Código de Procedimiento Civil; que fue vulnerado su derecho de defensa al sustentar la decisión solo en los documentos aportados por la parte recurrida, los cuales no fueron sometidos al debate, y no ponderó el certificado de título expedido a su favor que lo libera de responsabilidad de pago, violando el artículo 1602 y siguientes del Código Civil, incurriendo así en falta de base legal;

Considerando, que la corte *a qua* sustentó su decisión en los motivos, siguiente: “(...) que en el presente caso, aunque en el encabezado del referido contrato dice que se trata de un contrato de venta condicional, el mismo se trata de una demanda en resolución de contrato de venta incoada por la SOCIEDAD INMOBILIARIA, C. POR A. contra el señor RAFAEL AGUSTÍN ORTIZ PIMENTEL, ya que el traspaso de propiedad se hizo en el mismo instante en que se suscribió el mismo, lo que se comprueba porque se le autorizaba al registrador de títulos inscribir un privilegio a favor de la vendedora; que, además, los jueces deben interpretar las convenciones atendiendo más a la común intención de las partes, y no al sentido literal de las palabras; que luego del análisis y cotejo de cada una de las piezas y documentos, así como de las pretensiones y alegatos de las partes, la Corte rechazará el recurso en cuanto al fondo, y confirmará en todas sus partes la sentencia recurrida, por los siguientes motivos: porque los

documentos depositados por la demandante, los cuales fueron ponderados adecuadamente por el juez *a quo*, el contrato convenido entre las partes, fue violado por el comprador, al no realizar los pagos en la forma convenida en el indicado contrato; que de una simple lectura de este acto nos percatamos de que en primer lugar el comprador lo suscribió libre y voluntariamente y que el mismo está redactado en forma clara y precisa; que si bien es cierto que en el referido contrato de venta no se establece forma alguna de resolverlo, en caso de incumplimiento de las obligaciones de una de las partes, no menos cierto es que deben suplirse en un contrato las cláusulas usuales, aún cuando no se hayan expresado en el mismo; que en ese sentido el artículo 1654 del Código Civil establece que si el comprador no paga el precio, puede pedir el vendedor de la rescisión de la venta; que el artículo 1184 del Código Civil, establece, que la condición resolutoria para los contratos sinalagmáticos en el que una de las partes no cumpla con su obligación, y además la parte a quien no se le cumplió lo pactado, será árbitra de precisar a la otra a la ejecución de la convención, siendo posible, de pedir la rescisión de aquella y el abono de daños y perjuicios; que la resolución debe pedirse judicialmente; que las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley entre las partes contratantes; no pueden revocarse de manera unilateral y deben llevarse a cabo de buena fe; que la parte recurrida y otrora demandante, ha probado lo articulado en su demanda por los medios que le acuerda la ley, sin embargo, la recurrente, y demandada, no ha probado sus alegatos; que el hecho de incumplir con su obligación de pagar el precio convenido, aún después de haber tomado posesión del inmueble y de haberlo dado en naturaleza al CENTRO DE SERVICIO JUAN ORTIZ, C. POR A., según certificado de título, obliga al señor RAFAEL AGUSTÍN ORTIZ PIMENTEL, a indemnizar a la SOCIEDAD INMOBILIARIA, C. POR A., por los daños causados por su incumplimiento; que el tribunal *a quo* acogió en parte la demanda en reparación de daños y perjuicios en virtud de (sic) existía una relación contractual entre las partes y un incumplimiento del demandado, y condenó al demandado al pago de la suma de RD\$60,000.00, por entender que la suma de RD\$1,000,000.00 que pedía la demandante era excesiva; que el tribunal *a quo* hizo una buena apreciación de los hechos y una correcta aplicación del derecho (...);

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada revela que la corte *a qua* al ponderar los elementos y documentos de la causa y utilizando su soberano poder de apreciación para determinar el sentido y alcance del contrato de venta intervenido entre las partes, pudo establecer sin incurrir en desnaturalización, que existía justa causa para ordenar la resolución de dicho contrato como pretendía la recurrida, ya que del contenido de dicho convenio la alzada pudo apreciar que el comprador incumplió con su obligación del pago del precio acordado, sin que para tomar esta decisión tuviera que comprobar el titular del derecho registrado;

Considerando, que la desnaturalización de los hechos supone que a los hechos establecidos como ciertos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance inherente a su propia naturaleza; que, no incurrir en este vicio los jueces de fondo cuando, dentro del poder de apreciación de la prueba del que gozan, exponen en su decisión correcta y ampliamente sus motivaciones, que permitan a la Suprema Corte de Justicia ejercer su control de legalidad, como ocurre en la especie;

Considerando, que en cuanto a la falta de motivación invocada, ya esta Suprema Corte de Justicia ha reiterado en numerosas ocasiones, que esta consiste en la argumentación en la que el tribunal expresa de manera clara y ordenada las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia o, en otros términos, la forma en que el juez o los jueces explican las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar una decisión; sin embargo no se trata de exigir a los órganos jurisdiccionales una argumentación extensa, exhaustiva o pormenorizada, ni impedir la fundamentación concisa que en su caso realicen quienes ejerzan la potestad jurisdiccional; lo que importa es que las pretensiones de las partes se sometan a debate, se discutan y se decidan en forma bien argumentada y razonada, requisito cuyo cumplimiento es necesario con la finalidad de que los ciudadanos, usuarios de los órganos judiciales, puedan verificar los motivos que llevaron a un tribunal a decidir en la forma que lo hizo; que por su parte, 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;

Considerando, que conforme al contenido del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, la sentencia debe contener los fundamentos o motivos en los que el tribunal basa su decisión; en la especie, la jurisdicción de

segundo grado expresó de manera clara y ordenada las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia y justificaron su decisión; que, en tal sentido, esta Corte de Casación ha comprobado que la sentencia no está afectada de un déficit motivacional ni fue sustentada solo en los motivos emitidos en la sentencia de primer grado como lo denuncia la recurrente, al contrario, la decisión impugnada contiene una congruente y completa exposición de los hechos y circunstancias de la causa, así 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;

Considerando, en lo concerniente a que en la sentencia recurrida no se ponderaron los documentos en los cuales la parte hoy recurrente basó su pretensión y defensa, ha sido criterio constante de esta Suprema Corte de Justicia, que los tribunales no tienen la obligación de detallar particularmente los documentos de los cuales extraen los hechos por ellos comprobados, siendo suficiente que digan que lo han establecido por los documentos de la causa; que al examinar la corte *a qua* los documentos que, entre otros elementos de juicio se le aportaron para la solución del caso, no tiene que dar motivos particulares acerca de cada uno de ellos, bastando que lo haga respecto de aquellos que resultan decisivos como elementos de juicio, como consta en la sentencia impugnada; por lo que, la corte *a qua* no incurrió en modo alguno en las violaciones invocadas al acoger la demanda, razón por la cual los medios ahora analizados carecen de fundamento y debe ser desestimados;

Considerando, que en su tercer y último medio, la parte recurrente aduce, que la corte *a qua* declaró vencido el plazo de apelación por haber transcurrido más de un mes después de haber sido notificada la decisión, no tomando en cuenta que la sentencia fue dictada en ausencia del recurrente, lo que permitía esperar el vencimiento del plazo de oposición; que erróneamente ha expresado la alzada en su sexto considerando, que el recurso de apelación carece de los requisitos establecidos en el artículo 456 del Código de Procedimiento Civil;

Considerando, que es oportuno señalar, que ha sido juzgado por esta jurisdicción de casación que los medios en los cuales se fundamenta el recurso deben estar dirigidos contra la sentencia impugnada en casación, por lo que los alegatos invocados por la actual recurrente en el aspecto del medio ponderado resultan a todas luces inadmisibles al no estar dirigidos contra el fallo criticado;

Considerando, que por último, es menester destacar que la sentencia impugnada revela que contiene una completa relación de los hechos de la causa a los cuales ha dado su verdadero sentido y alcance, así como una motivación suficiente y pertinente que justifica su dispositivo, lo que ha permitido a la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, verificar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación de la ley; que, por lo tanto, procede rechazar el recurso de que se trata.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Rafael Agustín Ortiz Pimentel, contra la sentencia núm. 655, dictada el 22 de diciembre de 2005, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, ahora impugnada, cuyo dispositivo figura copiado en otro lugar de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor de la Dra. Cesarina de la Cruz Torres, abogada de la parte recurrida, quien afirman estarlas avanzando en su totalidad.

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 en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 27 de julio de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Blas Rafael Fernández Gómez y José Alberto Cruceta Almánzar. 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.