

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 28 de septiembre de 2005.

Materia: Civil.

Recurrente: Inmobiliaria JFMB, S. A.

Abogado: Dr. José Ángel Aquino Rodríguez.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Casa.*

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 Inmobiliaria JFMB, S. A., sociedad comercial constituida conforme a las leyes mercantiles, debidamente representada por su presidente-tesorero, José Francisco Martínez Báez, dominicano, mayor de edad, comerciante, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0186506-1, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 187, de fecha 28 de septiembre de 2005, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del magistrado procurador general adjunto 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 abril de 2006, suscrito por el Dr. José Ángel Aquino Rodríguez, abogado de la parte recurrente, Inmobiliaria JFMB, S. A., en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Vista la resolución núm. 3196-2006, dictada el 8 de septiembre de 2006, por la Suprema Corte de Justicia, en cámara de consejo, cuyo dispositivo expresa textualmente lo siguiente: “Primero: Declara el defecto en contra de la parte recurrida Tecnotiles, C. por A., en el recurso de casación interpuesto por Inmobiliaria JFMB, S. A., contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, el 28 de septiembre de 2005; Segundo: Ordena que la presente resolución sea publicada en el Boletín Judicial”;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997, los artículos 1, 20 y 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008;

La CORTE, en audiencia pública del 4 de enero 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 2 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 nulidad de acto de venta y daños y perjuicios incoada por Inmobiliaria JFMB, S. A., contra Tecnotiles, C. por A., la Octava Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 9 de mayo de 2003, la sentencia civil núm. 038-2000-01281, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** Rechaza el sobreseimiento planteado en audiencia por la parte demandada, TECNOTILES, C. POR A., por los motivos precedentemente expuestos; **SEGUNDO:** Rechaza la presente demanda en Nulidad de Acto de Venta y Daños y Perjuicios, incoada por INMOBILIARIA JFMB, S. A., contra la Compañía TECNOTILES, C. POR A., por improcedente, infundada y carente de base legal; **TERCERO:** Condena a la parte demandante, INMOBILIARIA JFMB, S. A., al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción y provecho en favor de los DRES. ULISES CABRERA, JOSÉ PÉREZ GÓMEZ y el LIC. LUIS SOTO, abogados de la parte demandada, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”; b) no conforme con dicha decisión, Inmobiliaria JFMB, S. A., interpuso formal recurso de apelación contra la sentencia antes indicada, mediante acto núm. 033-2003, de fecha 18 de noviembre de 2003, instrumentado por el ministerial David Omar Montás Espinal, alguacil ordinario de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia civil núm. 187, de fecha 28 de septiembre de 2005, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, ahora recurrida en casación, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO: DECLARA regular y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto, por la entidad INMOBILIARIA JFMB, S. A., contra la sentencia civil marcada con el No. 038-2000-01281, de fecha 9 del mes de mayo del año 2003, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Octava Sala, por haber sido interpuesto conforme a las reglas procesales; SEGUNDO: En cuanto al fondo lo RECHAZA por los motivos enunciados en el cuerpo de la presente sentencia, en consecuencia CONFIRMA en todas sus partes la sentencia impugnada para que sea ejecutada conforme su forma y tenor; TERCERO: CONDENA a la parte recurrente, INMOBILIARIA JFMB, S. A., al pago de las costas causadas en favor y provecho del DR. MANUEL CÁCERES y LICDO. LUIS SOTO, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”;**

Considerando, que la parte recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **“Primer Medio:** Violación del artículo 109 del Código de Comercio; violación por inadecuada aplicación del artículo 1315 del Código Civil; **Segundo Medio:** Falta de Base Legal. Desnaturalización de los hechos; **Tercer Medio:** Violación al artículo 44 de la Ley 834 del Código de Procedimiento Civil. Violación del artículo 8, inciso 2 apartado H, de la Constitución de la República”;

Considerando, que en el desarrollo de su segundo medio, el cual se pondera en primer lugar por resultar útil a la solución que se dará del caso, alega la parte recurrente, que la alzada adoptó las motivaciones del juez de primer grado en la cual se afirma que los fondos pagados por Inmobiliaria JFMB S. A., a la compañía Tecnotiles C. por A., eran para el pulimento de las losas “Mármol Caliza Marbella” lo que constituye una falsedad, pues el recibo de ingreso emitido por Tecnotiles C por A., número RIN0000001456, de fecha 15 de abril de 1998, dice de manera expresa que el concepto de ese pago es “anticipo compra 3,270 mts<sup>2</sup> Mármol Caliza Marbella” y no el pulimento de los pisos como falsamente se afirma en la sentencia de primer grado y se asume en la sentencia de la Corte;

Considerando, que previo a valorar el enunciado medio de casación, resulta útil para una mejor comprensión del caso describir los siguientes elementos fácticos que dieron origen al fallo impugnado: 1) Inmobiliaria JFMB S. A., adquirió de Tecnotiles C. por A., 3270 mts<sup>2</sup> de losas de mármol caliza Marbella, según la orden de pedido núm.

787, de fecha 15 de abril de 1998, por un precio total de RD\$1,258,950.00, pagando al momento de la solicitud la suma de RD\$500,000.00, según recibo de ingresos núm. RIN000001456, por concepto de anticipo de compra y efectuando el saldo en fecha 14 de enero de 1999, mediante recibo de ingresos núm. RIN00001705A, por la suma de RD\$295,953.15; 2) posteriormente la compradora demandó en nulidad de contrato y reparación de daños y perjuicios a la vendedora invocando, básicamente, que un estudio realizado al material arrojó que el producto suministrado no se trata de mármol de primera calidad como fue ofertado, produciéndose un deterioro anormal y progresivo de los pisos instalados; procediendo el juzgado de primera instancia a rechazar la demanda fundamentándose en que no fue probada la existencia de un contrato de compraventa entre las partes, puesto que el concepto de los recibos aportados refiere el avance de dineros por pulimento de losas de mármol caliza Marbella 30 x 40 pulgadas, no por su adquisición, y, que además de las piezas depositadas se evidencia que la Inmobiliaria JFMB S. A., realizó el pedido de la mercancía a la compañía Spain Marble S. L., no a Tecnotiles C. por A.; 3) no conforme con la sentencia Inmobiliaria JFMB S. A., la recurrió en apelación alegando en su recurso que las órdenes de pedido y los recibos de pago demuestran el vínculo respectivo de las partes de comprador y vendedor y que contrario a lo establecido en la decisión, el recibo de fecha 15 de abril de 1998, tiene por concepto el anticipo de compra de 3,270 mts<sup>2</sup>, mármol caliza Marbella, siendo tergiversado este hecho señalando el juez *a quo* que el objeto de la convención fue el pulimento de losas de mármol caliza y finalmente reiterando el deterioro progresivo de los pisos una vez instalados, por lo que solicitó la revocación de la decisión y que fuese acogida la demanda inicial; rechazando la alzada sus pretensiones mediante la sentencia civil núm. 187 del 28 de septiembre de 2005, objeto del recurso de casación que nos ocupa;

Considerando, que el tribunal de alzada fundamentó su decisión en los motivos que a continuación se consignan: “que ponderando los méritos del presente recurso de apelación, esta corte entiende pertinente su rechazo en el entendido de que al tratarse de la impugnación de una sentencia que decidió sobre una demanda en nulidad de contrato y reparación de daños y perjuicios, merece destacar que el referido contrato suscrito entre las partes instanciadas no se encuentra depositado en el expediente que nos ocupa; que los únicos documentos depositados como sustento de la demanda en nulidad de que se trata lo son: Orden de pedido No. 787, de fecha 15 de abril del año 1998, así como también sendos recibos de pagos por los siguientes montos: RD\$500,000.00 (anticipo compra 3,270 Mts<sup>2</sup> mármol caliza marbella); merece destacar que los referidos documentos no constituyen prueba del alegado contrato por parte de la entidad recurrente; que valoradas las situaciones de referencia procede rechazar el presente recurso de apelación, adoptando en ese sentido los justos y adecuados motivos del juez *a quo* para rechazar dicha demanda, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 1315 del Código Civil, el cual impone de manera rigurosa que todo aquel que alega un hecho en justicia debe probarlo, así como el que alega estar liberado, debe aportar la prueba de su liberación”;

Considerando, que a su vez el juez de primer grado, cuyos fundamentos fueron adoptados por la alzada, justificó su decisión en los siguientes motivos: “que con respecto a la presente demanda en nulidad de acto de venta y daños y perjuicios, este tribunal tiene el siguiente criterio: a) Que en virtud de la presente demanda, la parte demandante Inmobiliaria JFMB S. A., persigue que el tribunal declare la nulidad del contrato de compra venta supuestamente celebrado entre las hoy partes instanciadas y cuya cosa objeto de dicha venta consiste en Tres Mil Doscientos Setenta Metros Cuadrados (3,270 mts<sup>2</sup>) de Mármol Caliza Marbella; pero resulta que en el expediente abierto a propósito de la presente demanda la parte demandante, Inmobiliaria JFMB S. A., ha depositado dos documentos, específicamente, la orden de pedido No. 787 y un recibo de ingresos fechados el quince (15) de Abril del año Mil Novecientos Noventa y Ocho (1998), en virtud de los cuales queda evidenciado el pago realizado por Inmobiliaria JFMB S. A., por la suma de Quinientos Mil Pesos (RD\$500,000.00) a favor de Tecnotiles C. por A., por concepto de avance pulimento de Losas de Mármol Caliza Marbella 30 X 40 pulgadas; b) Que en la presente instancia la parte demandante, Inmobiliaria JFMB S. A., no ha aportado las pruebas necesarias en las cuales pueda fundamentar la existencia de un contrato de compra venta entre Inmobiliaria JFMB S. A., y Tecnotiles C. por A., según lo establece el artículo 1315 del Código Civil; c) Que se desprende de las piezas depositadas por las partes en el expediente que la hoy demandante, Inmobiliaria JFMB, S. A., hizo directamente el pedido de la Caliza Marbella en Bruto a una compañía Española de nombre Spain Marble S. L., no figurando en ninguna de estas piezas la hoy parte demandada, Tecnotiles C. por A., como vendedora de la piedra objeto del

contrato”;

Considerando, que en la especie se alega la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa cuya definición jurisprudencial supone que a los hechos establecidos como verdaderos no se les ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza; que al invocar este vicio la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, tiene la facultad excepcional de observar si los jueces apoderados del fondo del litigio han dotado los documentos aportados al debate de su verdadero sentido y alcance,

Considerando, que de las motivaciones precedentemente transcritas se puede inferir que el tribunal de primer grado, cuyas motivaciones adoptó la corte, al proceder al análisis y ponderación de los documentos depositados por las partes, estableció que el recibo de ingreso núm. RIN000001456 emitido por Tecnotiles C. por A., en fecha 15 de abril de 1998, tiene como concepto “pulimento de losas de mármol caliza Marbella 30 x 40”, sin embargo, la lectura de dicho documento, aportado tanto a la alzada como a esta Corte de Casación, evidencia que su concepto real es “anticipo de compra mármol caliza Marbella 30 x 40”; del mismo modo en la orden de pedido núm. 787, sometida a los jueces de fondo, de comprueba que el Dr. José Martínez y/o Inmobiliaria JMFB, S. A., solicitó 3,270 mts<sup>2</sup> de losas mármol caliza marbella 30 x 40 pulidas, a Tecnotiles C por A., a un precio de RD\$385.00 por mt<sup>2</sup> para un total de RD\$1,258,950.00, y hace constar el pago de un anticipo de RD\$500,000.00, restando la suma de RD\$758,950, que fue saldado conforme al último recibo núm. RIN00001705A del 14 de enero de 1999 por la suma de RD\$295,953.15, también aportado en casación;

Considerando, que es evidente que los jueces de fondo al momento de adoptar su decisión omitieron ponderar con el debido rigor procesal tanto la orden de pedido núm. 787, de fecha 15 de abril de 1998, como los recibos de ingresos emitidos por Tecnotiles C. por A., núms: (a) RIN000001456, por la suma de RD\$500,000.00, de fecha 15 de abril de 1998, por concepto de anticipo de compra, y (b) RIN00001705A por la suma de RD\$295,953.15, por concepto de saldo a cuenta; con los cuales se evidencia tanto el vínculo contractual entre las partes, como el concepto de la negociación, por lo que procede acoger el medio analizado y casar la sentencia sin necesidad de valorar los demás medios de casación;

Considerando, que el artículo 65, numeral 3, de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, permite que en el caso, entre otros, de que una sentencia sea casada por desnaturalización de los hechos, como ocurre en la especie, las costas procesales puedan ser compensadas.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 187 dictada el 28 de septiembre de 2005, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en las mismas atribuciones; **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 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.