
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 31 de octubre de 2008.

Materia: Civil.

Recurrentes: Rafael A. de Soto Reyes, Nilza María de los Ángeles de Soto de Echevarría y compartes.

Abogados: Dr. Harny Acosta Pérez y Lic. Apolinar A. Gutiérrez P.

Recurrido: Luis Amadeo Julián Rivero.

Abogados: Lic. Daniel E. Fernández, Dres. Carlos José Rodríguez G. y José Gabriel Botello Valdez.

SALA CIVIL Y COMERCIAL

Rechaza

Audiencia pública del 28 de septiembre 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 A. de Soto Reyes, Nilza María de los Ángeles de Soto de Echevarría, Fidelina Altagracia de Soto Hernández, Manuel Arquímedes de Soto Núñez, Cornelia de Soto Julián Vda. Valdez, Orfelina Isaura de Soto Rivera, Compañía Familia Soto Peguero, S. A. (FASOPE), Carmen Luisa Valdez de Miranda, Miguel Oscar Valdez Rosa, Fidelina de Soto de Julián Vda. Valdez, dominicanos, mayores de edad, domiciliados y residentes en la ciudad de Higüey, contra la sentencia núm. 227-2008, de fecha 31 de octubre de 2008, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, 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. Harny Acosta Pérez, por sí y por el Lcdo. Apolinar A. Gutiérrez P., abogados de la parte recurrente, Rafael A. de Soto Reyes, Nilza María de los Ángeles de Soto de Echevarría, Fidelina Altagracia de Soto Hernández, Manuel Arquímedes de Soto Núñez, Cornelia de Soto Julián Vda. Valdez, Orfelina Isaura de Soto Rivera, Compañía Familia Soto Peguero, S. A. (FASOPE), Carmen Luisa Valdez de Miranda, Miguel Oscar Valdez Rosa, Fidelina de Soto de Julián Vda. Valdez;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lcdo. Daniel E. Fernández, por sí y por los Dres. Carlos José Rodríguez G. y José Gabriel Botello Valdez, abogados de la parte recurrida, Luis Amadeo Julián Rivero;

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 4 de febrero de 2009, suscrito por el Lcdo. Apolinar A. Gutiérrez P., abogados de la parte recurrente, Granja Carolina, C. por A., 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 26 de

febrero de 2009, suscrito por los Dres. Carlos José Rodríguez G. y José Gabriel Botello Valdez, abogados de la parte recurrida, Luis Amadeo Julián Rivero;

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 7 de septiembre de 2011, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Eglys Margarita Esmurdoc y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 11 de septiembre 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 Blas Rafael Fernández Gómez, 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 Nilsa María de los Ángeles de Soto Reyes y Rafael Arquímedes de Soto Reyes, contra Luis Amadeo Julián Rivero, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, dictó el 15 de enero de 2008, la sentencia núm. 17-2008, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **"PRIMERO:** Se declara buena y válida en cuanto a la forma la demanda en rescisión de contrato interpuesta por los señores NILZA MARIA DE LOS ANGELES DE SOTO REYES y RAFAEL ARQUIMEDES DE SOTO REYES, mediante acto No. 913-2006, de fecha 28 de octubre del 2006, del ministerial Ramón Alexis de la Cruz, por haber sido hecho conforme al derecho; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, se rechaza la referida demanda, por los motivos expuestos"; b) no conforme con dicha decisión, Banco Intercontinental, S. A., interpuso formal recurso de apelación contra la sentencia antes indicada, mediante acto núm. 444-08, de fecha 22 de julio de 2008, instrumentado por el ministerial Crispín Herrera, alguacil de estrados de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia núm. 227-2008, de fecha 31 de octubre de 2008, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, ahora recurrida en casación, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **"PRIMERO:** RATIFICANDO como bueno y válido en cuanto a la forma la presente acción recursoria, por haber sido tramitada en tiempo oportuno y de conformidad a los modismos sancionados al efecto; **SEGUNDO:** Confirmando en todas sus partes de la sentencia No. 17/2008, de fecha 15 de enero del 2008, dimanada de la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, y por consiguiente rechazando la demanda introductiva de instancia, por los motivos dados precedentemente; **TERCERO:** Condenando a los recurrentes al pago de las costas, con distracción a favor y provecho de los Dres. Carlos José Rodríguez G. y José Gabriel Botello Valdez, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad";

Considerando, que en su memorial de casación el recurrente propone los siguientes medios: **"Primer Medio:** Violación al artículo 1134 y 1135 del Código Civil Dominicano; **Segundo Medio:** Violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; **Tercer Medio:** Falsa aplicación del artículo 1315 del Código Civil";

Considerando, que para mejor comprensión del presente caso, resulta útil señalar los antecedentes fácticos y jurídicos que se derivan del fallo impugnado, a saber: 1) que en fecha 4 de julio de 2000 se suscribió un contrato de venta condicional de inmueble donde los señores Rafael A. de Soto Reyes, Nilza María de los Ángeles de Soto de Echavarría, Fidelina Altagracia de Soto de Hernandez, Manuel Arquímedes de Soto Núñez; Coronelía de Solo Julián Vda. Valdez, Orfelina Isaura de Soto Rivera, compañía Familia Soto Peguero, S.A., (Fasope), Carmen Luisa Valdez de Miranda, Miguel Oscar Valdez Rosa, Fidelina de Soto de Julián vda. Valdez, vendieron al señor Luis Amadeo Julián Rivero una porción de terrenos de 188.700 m2 dentro de la Parcela 86-L-1, del Distrito Catastral número 11/4, del

municipio de Higüey, Provincia de la Altagracia, amparada por el certificado de título núm. 94-530 de fecha 11 de octubre de 1995, cuyo precio de venta fue fijado por la suma de US\$1,464,600.00 dólares, pagaderos en varias cuotas de la siguiente manera: a) la suma US\$40,000.00 a la firma del contrato, b) la suma de US\$40,000.00 en fecha 4 de enero de 2001, c) la suma de US\$115,000.00 en fecha 4 de julio de 2001, y d) la suma de US\$380,880.00 en fecha 4 de enero de 2002; 2) que en fecha 28 de octubre de 2006, los señores Nilza María de los Ángeles de Soto Reyes y Rafael Arquímedes de Soto Reyes, demandaron en rescisión de contrato al señor Luis Amadeo Julián Rivero, fundamentando su demanda en el incumplimiento del pago del contrato de venta suscrito entre las partes, lo que implicaba por disposición del mismo contrato su rescisión; alegando en su defensa el demandado, que al momento en que firmó el contrato de venta condicional era de su desconocimiento que el certificado de título que amparaba la parcela No. 66-L-1 del D. No. 114/4ta parte del municipio de Higüey había sido anulado mediante decisión No. 24 de fecha 30 de agosto del 1995, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en el sentido que fueron anulados los trabajos de deslinde practicados dentro del ámbito de las parcelas objeto de la compra, decisión que fue confirmada por el Tribunal Superior de Tierras mediante decisión núm. 21 de fecha 10 de febrero del 2006; 3) que la indicada demanda fue rechazada por el tribunal de primer grado, por lo que no conforme con la decisión los demandantes primigenio interpusieron recurso de apelación, sosteniendo que la sentencia apelada violó el contrato, la ley y su derecho de defensa, recurso que fue rechazado por la corte *a qua* mediante el fallo hoy impugnado en casación;

Considerando, que la corte *a qua* para sustentar su decisión se cimentó en los motivos siguientes:

“ (2) que según la documentación que reposa en el dossier de la especie, ciertamente las partes en litis, suscribieron un contrato de venta condicional de inmueble, en el que se establecieron entre otras cosas, que el comprador Luis Amadeo Julián Rivera: “ no podrá prevalecerse de ninguna circunstancia, ya que se trate de litis, oposiciones, o cualquier otra causa para dejar de cumplir con los pagos previstos en el artículo anterior, so pena de resolución del contrato”; pero que también es verdad, que la segunda parte, el señor Luis Amadeo Julián Rivero, en el acuerdo descrito más arriba, es poseedor de todo el derecho a rehusar cumplir con los pagos que se habían acordados, ya que los terrenos objetos de dicho convenio, fueron causante de una litis, y no meramente de una litis cualquiera, al encontrarse en discusión en la misma, la real ubicación superficial de los predios que se estaban dando en la indicada venta condicional, lo que impedía al comprador, establecerse debidamente en la porción correcta que estaba comprando, cuestión ésta de suma importancia, al ser parte de la garantía que debe el vendedor al comprador de asegurarle una posesión pacífica y sin turbación de ninguna especie; por lo que pretender los hoy apelantes, que el señor Luis Amadeo Julián Rivero, continuara con el pago de dichos terrenos, sin tener una seguridad jurídica sobre el destino que pudiese tomar el litigio, en virtud del cual fueron anulados los deslindes de dicha porciones de tierras dadas en el redicho contrato de ventas condicional de inmueble, a través de las sentencias Nos. 30 y 21 de fecha 20 y 10 de enero del y febrero del 2004 y 2006 respectivamente; resultando así cuesta arriba, insistir en contra del señor Luis Amadeo Julián Rivero, para que continuase con el pago consignado en dicho convenio con su contraparte, al encontrarse en suspenso la verdadera ubicación de las porciones objetos de la comentada venta condicional, en donde incluso, fueron suspendidos los trabajos de construcción que se llevaban a cabo en dichos predios, lo que ha de entenderse como una demora en los planes de construcción del señor Luis Amadeo Julián Rivero (2)”;

Considerando, que una vez edificados sobre los antecedentes del caso se analizarán los vicios que el recurrente atribuye a la sentencia ahora impugnada, alegando en sus medios reunidos por estar relacionados, que la corte *a qua* y el tribunal de primer grado violaron los límites de su competencia, quebrantando los artículos 1134 y 1335 del Código Civil, incurriendo además en una desnaturalización del contrato, toda vez que de su estudio, análisis e interpretación y combinado con las indicadas disposiciones legales, desconocieron que el párrafo primero de la letra E del indicado contrato establece lo siguiente: “PARRAFO PRIMERO: LA SEGUNDA PARTE no podrá prevalecerse de ninguna circunstancia, ya que se trate de litis, oposiciones o cualquier otra causa para dejar de cumplir con los pagos previstos en el artículo anterior, so pena de Resolución del contrato” que sostiene el recurrente, que en este punto era que la corte tenía que fijar el criterio jurídico para establecer si la demanda tenía o no fundamento legal, ya que eso fue pactado por las partes; que sostienen además los

recurrentes, que al desconocerse la voluntad de las partes se incurrió en desnaturalizaron del contrato violando la ley e incurriendo además en falta de motivos y en mala interpretación del artículo 1184 del Código Civil;

Considerando, que si bien los tribunales del fondo aprecian soberanamente la fuerza probatoria de los documentos, de los hechos y circunstancias producidos en el debate, corresponde a la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, ejercer su poder de comprobar si se ha hecho en la especie de que se trate una correcta aplicación del derecho;

Considerando, que en relación a lo expuesto por los recurrentes, relativo a la desnaturalización del contrato de venta suscrito por las partes en fecha 4 de julio del 2000, figura depositado en ocasión del presente recurso de casación, reteniéndose obligaciones recíprocas entre las partes, estableciéndose en el párrafo Primero del artículo Segundo lo siguiente: “La segunda Parte no podrá prevalecerse de ninguna circunstancia, ya que se trate de litis, oposiciones, o cualquier otra causa para dejar de cumplir con los pagos previstos en el artículo anterior, so pena de Resolución del Contrato”;

Considerando, que del estudio del contrato suscrito entre las partes, se retiene que si bien no podía prevalecerse el comprador de ninguna circunstancia para cesar los pagos de los terrenos por él comprados, no obstante la corte *a qua* comprobó que este incumplimiento de pago que justificó el comprador se fundamentó en que los deslindes de las porciones que les fueron vendidas, habían sido anulados en fecha 30 de agosto de 1995, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original mediante su decisión núm. 24, la cual fue confirmada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 10 de febrero de 2006, mediante decisión núm. 21, al considerar que este hecho justificaba la interrupción del pago al encontrarse el comprador en suspenso de la verdadera ubicación de las porciones objetos de la venta, cuya garantía debe el vendedor al comprador de asegurarle una posesión pacífica y sin turbación de ninguna especie, por lo que no podía pretender el apelante que el comprador continuara con el pago de los terrenos, sin tener una seguridad jurídica sobre el destino que pudiese tomar el litigio;

Considerando, que en esa circunstancia, contrario a lo alegado por el recurrente, si bien es cierto que los vendedores pueden demandar la rescisión del contrato de venta de acuerdo con el artículo 1654 del Código Civil, en cambio, al comprador se le permite suspender el pago del precio de la venta cuando exista motivos para temer que será perturbado en su derecho de propiedad, en aplicación del artículo 1653 de dicho Código; que, como se demostró ante la jurisdicción *a qua*, conforme la documentación aportada a los debates, los ahora recurrentes, no obstante haber cedido sus derechos al recurrido sobre los terrenos descritos, dichos derechos recaían en un deslinde que fue anulado sobre las indicadas porciones de terrenos, lo que constituye lo previsto en el citado artículo 1653, que autoriza la suspensión del pago del precio hasta que el vendedor haga cesar la perturbación, en la especie la real ubicación de los terrenos por ellos vendidos; en consecuencia, al fallar como lo hizo la corte *a qua* actuó conforme a los preceptos legales sin incurrir en los vicios señalados;

Considerando, que sobre el agravio invocado de falta de motivos en que incurrió la corte *a qua*, es importante puntualizar, que conforme al contenido del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, la sentencia debe contener los fundamentos, o lo que es lo mismo, los motivos en los que el tribunal basa su decisión; en ese sentido, se impone destacar, que por motivación hay que entender aquella argumentación que se fundamente, 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, en la que el juez o los jueces explican las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar una decisión; que 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 importante es que las pretensiones de las partes se sometan a debate, se discutan y se decidan en forma argumentada y razonada; en ese orden de ideas, y luego de un examen de la sentencia recurrida, esta Corte de Casación ha comprobado que la misma no está afectada de un déficit motivacional, al contrario, la decisión impugnada sí contiene una congruente y completa exposición de los hechos y circunstancias de la causa, como una motivación suficiente, pertinente y coherente, lo cual ha permitido a esta Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, ejercer su poder de control y determinar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación del derecho; en consecuencia, procede desestimar el aspecto del medio

examinado y con ello el presente recurso de casación;

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por los señores Rafael A. de Soto Reyes, Nilza María de los Ángeles de Soto de Echavarría, Fidelina Altagracia de Soto de Hernández, Manuel Arquímedes de Soto Núñez, Coronelía de Soto Julián Vda. Valdez, Orfelina Isaura de Soto Rivera, compañía Familia Soto Peguero, S.A., (Fasope), Carmen Luisa Valdez de Miranda, Miguel Oscar Valdez Rosa, Fidelina de Soto de Julián Vda. Valdez, contra la sentencia núm. 227-2008, de fecha 31 de octubre de 2008, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en provecho del Dr. Carlos José Rodríguez G. y Jose Gabriel Botello Valdez, quienes 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 28 de septiembre de 2018, años 175º de la Independencia y 156º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Pilar Jiménez Ortiz y Blas Rafael Fernández Gómez. Cristiana A. Rosario, Secretaria General.

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