

---

Sentencia impugnada:	Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 27 de junio de 2016.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Crisfer Inmobiliaria, S. A.
Abogados:	Licdos. José Esteban Portorreal y Juan Ramón Vásquez.
Recurrida:	Carmen Oliva Terrero Polanco.
Abogado:	Lic. Fernando Ramírez Sáinz.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Casa.*

Audiencia pública del 14 de diciembre 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 Crisfer Inmobiliaria, S. A., compañía legalmente constituida de conformidad con las leyes de comercio vigente en la República Dominicana, con su domicilio principal en la calle Padre Vicente Yabar núm. 17-A, sector Manganagua de esta ciudad, debidamente representada por su presidente ejecutivo Fermín Acosta Javier, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0154655-4, domiciliado y residente en la calle Padre Vicente Yabar núm. 17-A, sector Manganagua de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 1303-2016-SSEN-00299, de fecha 27 de junio de 2016, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lcdo. José Esteban Portorreal, por sí y por el Lcdo. Juan Ramón Vásquez, abogados de la parte recurrente, Crisfer Inmobiliaria, S. A.;

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 23 de septiembre de 2016, suscrito por el Lcdo. Juan Ramón Vásquez, abogado de la parte recurrente, Crisfer Inmobiliaria, S. A., 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 24 de octubre de 2016, suscrito por el Lcdo. Fernando Ramírez Sáinz, abogado de la parte recurrida, Carmen Oliva Terrero Polanco;

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, y 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 14 de febrero de 2018, estando presentes los magistrados Francisco Antonio Jerez Mena, presidente; Blas Rafael Fernández Gómez, Pilar Jiménez Ortiz y José Alberto Cruceta Almánzar, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 27 de noviembre 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 llama al magistrado Manuel Alexis Read Ortiz, juez 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: a) con motivo de la demanda civil en cumplimiento de contrato y reparación de daños y perjuicios interpuesta por Carmen Oliva Terrero Polanco, contra Crisfer Inmobiliaria, S. A., la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 17 de noviembre de 2014, la sentencia núm. 01243-2014, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: "**Primero:** En cuanto a la forma, declara buena y válida la presente demanda en cumplimiento de contrato y reparación de daños y perjuicios interpuesta por la señora Carmen Oliva Terrero Polanco en contra de la entidad Crisfer Inmobiliaria, S. A., por haber sido incoada conforme al derecho; **Segundo:** En cuanto al fondo, acoge en parte las conclusiones de la parte demandante, la señora Carmen Oliva Terrero Polanco, en contra de la entidad Crisfer Inmobiliaria, S. A., por ser justa y reposar en prueba legal, y en consecuencia: A) Condena a la parte demandada, la entidad Crisfer Inmobiliaria, S. A. al pago de la suma de dos millones ochocientos cuarenta y tres mil treinta cinco (sic) pesos con 42/100 (RD\$2,843,035.42), por concepto de valor de capital adeudado; B) Condena a la parte demandada, entidad Crisfer Inmobiliaria, S. A. al pago de un interés de un 2% mensual sobre el capital adeudado, contados a partir de la fecha de emisión de la presente sentencia hasta su ejecución; **Tercero:** CONDENAN a la parte demandada, entidad Crisfer Inmobiliaria, S. A. al pago de las costas del procedimiento distrayéndolas a favor y provecho del licenciado Fernando Ramírez Sánchez Sáinz, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad"; b) no conformes con dicha decisión fueron interpuestos formales recursos de apelación contra la referida sentencia antes transcrita, de manera principal por Carmen Oliva Terrero Polanco, mediante el acto núm. 146-15, de fecha 12 de febrero de 2015, instrumentado por el ministerial Juan Matías Cárdenes J., alguacil ordinario del Tribunal Superior Administrativo del Distrito Nacional; y de manera incidental por Crisfer Dominicana, S. A., mediante el acto núm. 126-2015, de fecha 13 de marzo de 2015, instrumentado por el ministerial Jeifry Lorents Estévez Buret, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de la provincia de Santo Domingo, en ocasión de los cuales la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, dictó el 27 de junio de 2016, la sentencia civil núm. 1303-2016-SSN-00299, hoy recurrida en casación, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: "**Primero:** RECHAZA el recurso de apelación principal de carácter parcial interpuesto por la señora Carmen Oliva Terrero Polanco en contra de la entidad Crisfer Inmobiliaria, S. A., por mal fundado; **Segundo:** RECHAZA el recurso de apelación incidental interpuesto por la Crisfer Inmobiliaria, S. A., en contra de la señora Carmen Oliva Terrero Polanco, por mal fundado; **Tercero:** CONFIRMA la sentencia núm. 01243-2014 dictada en fecha 17 de noviembre de 2014 por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; **Cuarto:** COMPENSA las costas";

Considerando, que la parte recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: "**Primer medio:** Desnaturalización de los hechos; **Segundo medio:** Violación de la ley. Violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; **Tercer medio:** Falta de ponderación de la prueba aportada y de los documentos de la causa";

Considerando, que, a su vez, la parte recurrida solicita en su memorial de defensa que se declare inadmisibile el presente recurso de casación, por haber sido interpuesto de manera extemporánea, toda vez que la Tercera Sala

de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, aún se encuentra apoderada del asunto por haber sido incoado un recurso extraordinario de revisión civil contra la sentencia ahora impugnada;

Considerando, que respecto a lo alegado, se debe indicar que el hecho de que se haya interpuesto un recurso de revisión civil contra la sentencia ahora impugnada, no conlleva, ni tiene por efecto la inadmisibilidad del recurso de casación, puesto que la revisión civil no excluye ni cierra la posibilidad de que una parte afectada por una sentencia dictada en única o última instancia pueda recurrir en casación a los fines de que sea examinada la legalidad o no de dicha sentencia, máxime cuando ningún texto legal prohíbe o inadmite bajo las circunstancias expuestas la posibilidad de interponer recurso de casación, razón por la cual el medio de inadmisión objeto de examen carece de fundamento y debe ser desestimado;

Considerando, que la parte recurrida también pretende la inadmisibilidad del presente recurso de casación por no cumplir con las disposiciones del artículo 5, párrafo II, de la Ley núm. 491-08, vigente al momento de la interposición de dicho recurso;

Considerando, que, como se advierte, la parte recurrida se ha limitado a proponer la inadmisibilidad del recurso de casación porque a su entender dicho recurso no cumple con las disposiciones del artículo 5, párrafo II, de la Ley núm. 491-08, lo que constituye una sustentación genérica e imprecisa que impide a esta Corte de Casación valorar dicho medio de inadmisión, sobre todo cuando el párrafo II del artículo 5 de la indicada Ley núm. 491-08, contempla diversas causas de inadmisión, sin que la parte recurrida haya expuesto de manera específica a cuál de ellas se refiere; que en todo caso, en la especie la decisión impugnada no se trata de una sentencia preparatoria, ni una de las referidas en el artículo 730 del Código de Procedimiento Civil, ni una que envuelva una suma inferior a los 200 salarios mínimos, que son las causales previstas en el texto legal invocado, razón por la cual la inadmisibilidad planteada resulta infundada y debe ser desestimada;

Considerando, que una vez resueltas las cuestiones incidentales planteadas, procede ponderar el fondo del recurso, en ese sentido, del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, resulta lo siguiente: a) que en fecha 5 de noviembre de 2014, se suscribió un contrato de opción a compra entre Carmen Oliva Terrero Polanco, en calidad de vendedora y la empresa Crisfer Inmobiliaria, C. por A., en calidad de compradora, respecto a cinco (5) porciones de terrenos dentro de las parcelas 41, 42, 45, 49 y 50, todas pertenecientes al Distrito Catastral núm. 12, del Distrito Nacional, fijándose el precio de la venta en la suma de RD\$4,322,933.00, la cual sería pagada en los plazos y términos establecidos en dicho contrato; b) que fue estipulado en el indicado contrato de opción a compra, específicamente en el artículo tercero, literal E), que la suma de RD\$1,484,600.00, sería pagada a opción de la vendedora con cinco solares de 220.00 metros cuadrados, al precio de RD\$1,350.00 por metro, a más tardar en fecha 5 de junio de 2006, o en su defecto, el pago de las sumas pendientes podía hacerse en efectivo a requerimiento de la vendedora; c) que también fue convenido que a vencimiento del plazo estipulado para el último pago, si la vendedora no tenía la intención de optar por la adquisición de los solares, debía notificárselo a la compradora, debiendo computarse el plazo para realizar el último pago a partir de dicha notificación; d) que alegando falta de pago del precio de la venta, la vendedora Carmen Oliva Terrero Polanco, interpuso una demanda en cumplimiento de contrato y reparación de daños y perjuicios, en contra de la entidad Crisfer Inmobiliaria S. A., resultando apoderada de dicha demanda la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la cual mediante sentencia núm. 01243-2014, de fecha 17 de noviembre de 2014, acogió la referida demanda y en consecuencia condenó a la parte demandada al pago de la suma de RD\$2,843,035.42, por concepto de valor de capital adeudado, más el pago de un 2% mensual sobre dicho capital, contado a partir de la fecha de emisión de la sentencia hasta su total ejecución; e) que dicho fallo fue recurrido en apelación, de manera principal por Carmen Oliva Terrero Polanco, y de manera incidental por Crisfer Dominicana, S. A., dictando la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, la sentencia núm. 1303-2016-SS-00299, de fecha 27 de junio de 2016, ahora recurrida en casación, mediante la cual rechazó los recursos de apelación y confirmó la sentencia dictada por el tribunal de primer grado;

Considerando, que la corte *a qua* sustentó su decisión en los motivos que textualmente se transcriben a continuación: "(...) Del estudio del legajo de piezas descrito anteriormente, esta sala de la corte ha podido

constatar que la señora Carmen Oliva Terrero Polanco y la entidad Crisfer Inmobiliaria, S. A., suscribieron un contrato de opción de compra de inmueble en fecha 5 de noviembre de 2004, según el cual la segunda pagaría a la primera la suma de RD\$4,322,933.00; que la entidad compradora realizó varios abonos al precio pactado, lo que evidencia su voluntad de cumplir con su obligación, como lo expresa en el acto de oferta real de pago de fecha 15 de octubre de 2012; que en el contrato antes mencionado se establece que la inmobiliaria pagaría la suma de RD\$1,484,600.00 con 5 solares de 220 m<sup>2</sup> en un plazo no mayor de 180 días a partir del vencimiento del pago, esto a opción de la vendedora, quien podría objetar dicha modalidad de pago debía notificárselo a la compradora a los fines de efectuar el pago en efectivo, no evidenciándose el cumplimiento de dicha condición por parte de la vendedora. En ese sentido, el artículo 1176 establece que, cuando se pacta una obligación bajo condición de que algo sucederá dentro de un tiempo fijo, se considerará sin efecto esta condición, luego que haya expirado el término sin haberse verificado el suceso. Si no hay tiempo determinado, puede verificarse siempre la condición; y no se considerará sin efecto mientras no se sepa de cierto que el suceso no se verifica. Asimismo, el artículo 1650 del mismo código establece que, la obligación principal del comprador, es pagar el precio el día y en el lugar convenido en la venta; en ese sentido, tal y como estableció el juez *a quo*, se puede entender que si bien es cierto existe dicha condición en el contrato, no menos cierto es que a pesar de que la vendedora no realizó la notificación establecida en el contrato, la misma no extingue la obligación de pago que tiene Crisfer Inmobiliaria, S. A., conforme a lo dispuesto por el artículo 1650 del Código Civil. En cuanto al cumplimiento del pago, la parte recurrente incidental plantea que ha pagado a través de cheques que se encuentran depositados en el expediente. Sin embargo, no se evidencia que dichos cheques han sido cobrados, pues no contienen ningún sello de institución bancaria, lo que evidencia que la obligación de pago subsiste; que del estudio de los documentos que constan en el expediente se evidencia que el precio pactado en el contrato fue de RD\$4,332,933.00 y que la parte recurrente principal reconoce haber recibido el pago de la suma de RD\$1,154,897.58, verificándose de los cheques aportados que la suma pagada asciende realmente a RD\$1,489,897.58, por lo que resta por pagar un total de RD\$2,843,035.42, que constituye el capital adeudado (...); de lo anterior se evidencia que el juez *a quo* valoró correctamente los hechos que le fueron planteados, realizando conforme a ellos una adecuada interpretación y aplicación del derecho, por lo que esta alzada entiende procedente rechazar los recursos de apelación principal e incidental interpuestos y confirmar la sentencia impugnada” (sic);

Considerando, que en el desarrollo de su primer medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que la corte *a qua* incurrió en el vicio de desnaturalización de los hechos, al establecer en su sentencia que a pesar de que la parte recurrida Carmen Oliva Terrero Polanco nunca notificó a la parte recurrente, Crisfer Inmobiliaria, S. A., su intención de no recibir los 5 solares previstos en el contrato, se mantenía la obligación de pago a su cargo, desconociendo la alzada lo estipulado por las partes en el contrato de opción a compra de fecha 5 de noviembre de 2004, en el que se acordó expresamente que la suma restante de RD\$1,484,000.00, sería pagada a opción de la vendedora con cinco (5) solares de 220.00 metros cuadrados, al precio de RD\$1,350.00 por metro, en un plazo no mayor de 180 días, a partir del vencimiento del pago señalado en el literal D), numeral 1) del contrato, es decir, a más tardar el 05 de junio de 2006, especificándose en el párrafo I, del ordinal tercero del contrato en cuestión, que si la primera parte (la vendedora), no tiene la intención de optar por la adquisición de los solares, deberá notificárselo a la segunda parte (la compradora), debiendo entonces el plazo de 180 días ser computado a partir de dicha notificación, a los fines de que la segunda parte adquiera los solares y efectúe el pago en efectivo de las sumas pendientes de pagar; que hasta tanto Carmen Oliva Terrero Polanco no pusiera en mora a Crisfer Inmobiliaria, S. A., el monto adeudado debía ser pagado con los solares y no en efectivo como erróneamente fue admitido por la corte *a qua*;

Considerando, que la desnaturalización de los hechos de la causa supone que a los hechos establecidos como verdaderos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance inherentes a su propia naturaleza; en ese sentido, la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, goza de la facultad excepcional de observar si los jueces apoderados del fondo del litigio le han dado a los documentos aportados al debate su verdadera connotación, y si las situaciones constatadas, son contrarias o no a las plasmadas en las documentaciones depositadas, siempre que esta situación sea invocada en un medio de casación de manera expresa por las partes, como ha ocurrido en la especie;

Considerando, que, en el presente caso, procede que esta Corte de Casación, en su facultad excepcional de ponderación de la prueba, se avoque a analizar el contrato y a verificar si efectivamente existe o no la desnaturalización invocada por la parte recurrente; que, en ese sentido, dentro del acervo de documentos que acompañan el presente recurso de casación, figura depositado el aludido contrato de opción a compra de fecha 5 de noviembre de 2004, suscrito entre las partes con relación a cinco (5) porciones de terrenos dentro de las parcelas 41, 42, 45, 49 y 50, todas pertenecientes al Distrito Catastral núm. 12, del Distrito Nacional, fijándose el precio de la venta en la suma de RD\$4,322,933.00, evidenciándose que en el artículo tercero, literal E), las partes pactaron lo siguiente: “(...) 2.- La suma restante de un millón cuatrocientos ochenta y cuatro mil seiscientos pesos dominicanos con 00/100 (RD\$1,484,600.00), la cual será pagada a opción de la Primera Parte, en cinco (5) solares de 220.00 metros cuadrados (doscientos veinte mts2), al precio de RD\$1,350.00 por metro cuadrado, en un plazo no mayor de 180 días a partir del vencimiento del pago estipulado en el literal D), numeral 1), del presente artículo, es decir, a más tardar en fecha 05 de junio de 2006, o en su defecto, podrá recibir a requerimiento de esta, el pago en efectivo de las sumas pendientes. Párrafo I. Queda convenido entre las partes que a vencimiento del plazo estipulado en el numeral 1), literal E), del artículo Tercero de este mismo contrato, si la Primera Parte no tiene la intención de optar por la adquisición de los solares, deberá notificárselo a la Segunda Parte, en consecuencia, el plazo indicado en el numeral 2), literal E) antes señalado, será computado a partir de dicha notificación, a los fines de que la Segunda Parte adquiera los indicados solares y efectúe el pago en efectivo de las sumas pendientes de pagar”;

Considerando, que, en el presente caso, al entender la corte *a qua* que aunque la vendedora, Carmen Oliva Terrero Polanco, no realizó la notificación establecida en el contrato de opción a compra de fecha 5 de noviembre de 2004, relativa a su intención de no recibir a título de pago determinados solares, Crisfer Inmobiliaria, S. A., tenía la obligación de saldar el precio de la venta, por haberse cumplido el tiempo señalado para llevar a cabo dicho pago, a saber, el día 5 de junio de 2006, es evidente que ha desnaturalizado el contrato y las cláusulas de este, especialmente la cláusula contenida en el artículo tercero, literal E), párrafo I, según la cual el plazo para el pago del precio restante de la venta empezaría a correr a partir del momento en que la vendedora notificara su intención de adquirir o no los solares acordados, notificación que nunca realizó según fue comprobado por la propia corte *a qua*, evidenciándose del sentido literal de la cláusula en cuestión, que el requisito de notificación previa al pago no se trataba de una condición cuyo cumplimiento está sujeto a un suceso eventual ajeno a la voluntad del que se obliga, donde cabría la aplicación de las disposiciones del artículo 1176 del Código Civil, referido por el tribunal de alzada, sino que el hecho que daría lugar a la exigibilidad del pago era pura y simplemente la notificación hecha por la vendedora, quien se obligó a notificar su voluntad de exigir el pago en vez de recibir en dación determinados solares, por lo que al no existir ningún obstáculo que le haya impedido cumplir con este simple requisito previo, mal podría la demandante original, actual recurrida, prevalecerse de su propia falta y hacer caso omiso a lo que de manera clara se obligó como cuestión previa para exigir el pago;

Considerando, que en base a las motivaciones y comprobaciones precedentemente expuestas, esta Corte de Casación es de criterio que al establecer que la compradora Crisfer Inmobiliaria, S. A., debía pagar el precio de la venta, a pesar de que la vendedora Carmen Oliva Terrero Polanco, no realizó la notificación a partir de la cual se haría exigible dicho pago, la corte *a qua* ha desnaturalizado el contrato y los hechos de la causa, tal y como denuncia la parte recurrente en el medio examinado; en consecuencia, procede acoger el medio invocado y por vía de consecuencia casar con envío la sentencia impugnada, sin necesidad de examinar los demás medios propuestos;

Considerando, que de acuerdo a la primera parte del artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso;

Considerando, que cuando la sentencia es casada por una falta procesal a cargo de los jueces como en el caso occurrente, las costas pueden ser compensadas, al tenor del numeral 3 del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 1303-2016-SEEN-00299, de fecha 27 de junio de 2016,

dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en otra parte de este fallo, y envía el asunto por ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Compensa las costas del procedimiento.

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 14 de diciembre de 2018, años 175º de la Independencia y 156º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz 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.