

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 5 de abril de 2006.

Materia: Civil.

Recurrente: Melafrank e Inversiones, S. A.

Abogado: Dr. Rafael O. Helena Regalado.

Recurrida: Jovanny Margarita Santana Calcaño.

Abogados: Licdos. Carlos Ferrari y Heriberto Montás Mojica.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL .**

*Casa.*

Audiencia pública del 9 de abril de 2014.  
Preside: Julio César Castaños Guzmán.

## **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 Melafrank e Inversiones, S. A., entidad comercial organizada de conformidad con las leyes dominicanas, con su domicilio y asiento social en la calle 26 de Enero esquina 16 de Junio, del Ensanche Bella Vista, de esta ciudad, debidamente representada por el señor Francisco de Lima Vásquez, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 1998054948 (sic), domiciliado y residente en la calle Enriquillo núm. 3, edificio QD VII, suite 4-B, ensanche Quisqueya, de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 77, dictada en fecha 5 de abril de 2006, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Carlos Morales, abogado de la parte recurrida, Jovanny Margarita Santana Calcaño;

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 de 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 26 de septiembre de 2006, suscrito por el Dr. Rafael O. Helena Regalado, abogado de la parte recurrente, Melafrank e Inversiones, S. A., en el cual se invocan los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 9 de noviembre de 2006, suscrito por los Licdos. Carlos Ferrari y Heriberto Montás Mojica, abogados de la parte recurrida, Jovanny Margarita Santana Calcaño;

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, las sentencias de la Corte Interamericana de Derechos Humanos; la Ley núm. 25 del 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de fecha 10 de julio de 1997, y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley núm. 3726, 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 15 de agosto de 2007, estando presentes los jueces Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Margarita Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la Secretaria;

Visto el auto dictado el 2 de abril de 2014, por el magistrado Julio César Castañoz Guzmán, Presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, y a los magistrados Martha Olga García Santamaría y José Alberto Cruceta Almánzar, jueces de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926 de fecha 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294 del 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 la misma se refiere consta que: a) con motivo de la demanda en oferta real de pago, interpuesta por la razón social Melafrank e Inversiones, S. A., contra la señora Jovanny Margarita Santana Calcaño, la Sexta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 12 de julio de 2002, la sentencia civil relativa al expediente núm. 531-2000-01835, cuyo dispositivo, copiado textualmente, es el siguiente: “**PRIMERO:** SE SOBREESE el conocimiento de la presente demanda en Validez de Oferta Real de Pago, hasta tanto la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Tercera Sala; decida sobre la demanda en Ejecución de Contrato de Promesa de Venta de la cual está apoderada; por los motivos ya expuestos; **SEGUNDO:** SE RESERVAN las costas del procedimiento para que sigan la suerte de lo principal”; b) que con motivo de la demanda en rescisión de contrato y daños y perjuicios, interpuesta por la razón social Melafrank e Inversiones, S. A., contra la señora Jovanny Margarita Santana Calcaño, la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 18 de noviembre de 2003, la sentencia civil relativa al expediente núm. 038-2001-01835, cuyo dispositivo, copiado textualmente, es el siguiente: “FALLA: Se ordena la fusión de los expedientes 038-0101835 y 038-01-02894; Se sobresee ya que, 1.- y no ha sido controvertido por el demandante, existe recurso de Apelación contra la decisión de la 3ra Sala donde se ordena la ejecución del contrato y de cuya rescisión y oferta real de pago estamos apoderados, que el razonamiento del tribunal, independientemente de que como establece el proponente, ciertamente la decisión que pueda producir o evacuar este Tribunal que pueda militar en la solución del recurso referente a la Sentencia de ejecución de contrato, este Tribunal entiende a la pertinente sobreseer hasta que la Corte decida del recurso así interpuesto. Se reservan las Costas”; c) que con motivo de una demanda en ejecución de contrato, incoada por la señora Jovanny Margarita Santana Calcaño, contra la razón social Melafrank e Inversiones, S. A., la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 9 de abril de 2003, la sentencia civil relativa al expediente núm. 036-01-2525, cuyo dispositivo, copiado textualmente, es el siguiente: “**PRIMERO:** Declara buena y válida en cuanto a la forma la presente demanda en Ejecución de Contrato, intentada por la señora JIOVANNY (sic) SANTANA CALCAÑO, en contra de la compañía MELAFRANK e INVERSIONES, S. A.; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo acoge en partes las conclusiones presentadas por la parte demandante, señora JIOVANNY (sic) SANTANA CALCAÑO, y en consecuencia: a) CONDENA a la compañía MELAFRANK e INVERSIONES, S. A. al pago de UN MILLÓN DE PESOS DOMINICANOS (RD\$1,000,000.00), como justa indemnización y reparación de los daños y perjuicios económicos causados a la señora JIOVANNY (sic) SANTANA CALCAÑO; b) CONDENA a la compañía MELAFRANK e INVERSIONES, S. A. al pago de los intereses legales a partir de la fecha de la demanda; c) ORDENA previo al pago del precio de venta convenido, al Registrador de Títulos competente registrar los derechos de la señora JIOVANNY (sic)

SANTANA CALCAÑO, y expedir el certificado de título correspondiente que ampare la propiedad del “Apartamento No. 7-A, edificado en la Torre Melani, ubicada en la Esq. Formadas por las calles 26 de Enero y 16 de Julio del sector de Bella Vista en esta ciudad, edificado dentro de la parcela No. 122-A-1-A, del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional; **TERCERO:** CONDENA a la parte demandada, compañía MELAFRANK e INVERSIONES, S. A., al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del DR. PEDRO CATRAIN BONILLA Y LIC. SALVADOR CATRAIN, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”; d) que no conforme con dichas decisiones, la razón social Melafrank e Inversiones, S. A., interpuso formales recursos de apelación contra las mismas, mediante acto núm. 815-20003, de fecha 22 de agosto de 2003, instrumentado por el ministerial Pedro Pablo Brito Rosario, alguacil ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, y acto núm. 98-2004, de fecha 11 de febrero de 2004, instrumentado por el ministerial Pedro Pablo Brito Rosario, alguacil ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en ocasión de los cuales la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, dictó el 5 de abril de 2006, la sentencia civil núm. 77, ahora impugnada, cuyo dispositivo, copiado textualmente, es el siguiente: **“PRIMERO:** DECLARA INADMISIBLE el recurso de apelación interpuesto por Melafrank e Inversiones, S. A., en contra de la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial, Quinta Sala, del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 18 del mes de noviembre del año 2003, que decidió sobreseer el conocimiento de la demanda en rescisión de contrato y de la demanda en Validez de Oferta Real de pago, interpuesta por la entidad comercial citada; **SEGUNDO:** DECLARA IRRECIBIBLE el recurso de apelación que la empresa Melafrank e Inversiones, S. A., ha sostenido haber interpuesto en contra de la sentencia No. 531-2000-01835, dictada por la Cámara Civil y Comercial, Sexta Sala, del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha doce (12) del mes de julio del año 2002, que decidió sobreseer la demanda en validez de oferta real de pago; **TERCERO:** DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por MELAFRANK E INVERSIONES, S. A., en contra de la sentencia No. 036-01-2525, dictada por la Cámara Civil y Comercial, Tercera Sala, del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha nueve (9) del mes de abril del año 2003; **CUARTO:** En cuanto al fondo lo RECHAZA por improcedente, mal fundado, por los motivos expuestos; y en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia recurrida por ser justa y reposar en prueba legal; **QUINTO:** CONDENA a MELAFRANK E INVERSIONES, S. A., al pago de las costas, y ordena su distracción en provecho de los LICDOS. José M. Alburquerque C., José Manuel Alburquerque Prieto y Carlos Ferraris (sic) abogados que afirmaron haberlas avanzado en su mayor parte”;

Considerando, que la recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **“Primer Medio:** Violación al artículo 1650 del Código Civil de la República Dominicana; **Segundo Medio:** Violación al artículo 1612 del Código Civil de la República Dominicana; **Tercer Medio:** Violación al artículo 1613 del Código Civil de la República Dominicana; **Cuarto Medio:** Violación a los artículos 1589 y 1590 del Código Civil de la República Dominicana; **Quinto Medio:** Violación al artículo 1134 del Código Civil de la República Dominicana; **Sexto Medio:** Violación a los artículos 1315 del Código Civil de la República Dominicana; **Séptimo Medio:** La Corte de Apelación hizo una mala apreciación de los hechos y una pésima aplicación del derecho y una acomodaticia impartición de justicia; **Octavo Medio:** La Corte de Apelación hizo una mala apreciación de los hechos y una pésima aplicación del derecho y una acomodaticia impartición de justicia (sic); **Noveno Medio:** La sentencia carece de base legal; **Décimo Medio:** Errónea interpretación de los hechos; **Décimo Primer Medio:** Violación al derecho de defensa; **Décimo Segundo Medio:** Omisión de estatuir; **Décimo Tercer Medio:** No adopción de motivos y mala aplicación de la ley; **Décimo Cuarto Medio:** Vicio de extrapetita; **Décimo Quinto Medio:** Falta de base legal; **Décimo Sexto Medio:** Falta de base legal; **Décimo Séptimo Medio:** Violación a la ley; **Décimo Octavo Medio:** Violación a la ley” (sic);

Considerando, que en su memorial de defensa, la parte recurrida solicita que se declare inadmisibile el presente recurso de casación debido a que el emplazamiento relativo al mismo se notificó antes de la emisión del auto que autorizaba a emplazar por lo que se produjo fuera del plazo legal, sin embargo dicha parte no aportó la prueba de la veracidad de sus alegatos, lo que nos impide comprobar la procedencia de la inadmisibilidat alegada, por lo que procede desestimarla;

Considerando, que en el desarrollo de su primer, segundo, tercer, cuarto, quinto, sexto, décimo quinto, décimo

sexto y décimo octavo medios de casación, los cuales se reúnen por estar estrechamente vinculados, la recurrente alega que la corte a-qua violó los artículos 1101, 1134, 1315, 1589, 1590, 1612, 1613 y 1650 del Código Civil e incurrió en una mala apreciación de los hechos porque le ordena la entrega del inmueble a su contraparte y el registro del inmueble vendido a su nombre a pesar de que Jovanny Margarita Santana Calcaño no había cumplido con su obligación de pago ya que ni siquiera había completado el pago del inicial desconociendo que los efectos de la promesa de venta suscrita entre las partes estaban subordinados a la condición del pago del inicial por lo que el incumplimiento de su contraparte justificaba su abstención de entrega en virtud de la máxima non adimpleti contractus; que la sentencia impugnada adolece de base legal y una exposición incompleta de los hechos ya que la corte a-qua no ponderó el hecho decisivo de la litis que era determinar si su contraparte cumplió con el pago del inicial del precio pactado; que, además, la corte a-qua la condenó al pago de una indemnización a favor de su contraparte sin valorar si en la especie estaban reunidos los elementos de la responsabilidad civil, ni dar motivos, ni adoptar los de primer grado, por lo que jamás debió condenarla;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se desprende que: a) en fecha 12 de octubre de 1999, Melafrank e Inversiones, S. A., en calidad de vendedora y Jovanny Margarita Santana Calcaño, en calidad de compradora, suscribieron un contrato de promesa de venta del apartamento 7-A, de la Torre Melani, ubicada en la esquina formada por las calles 26 de Enero y 16 de Julio del sector Bella Vista, construida en la parcela núm. 122-A-1-A, del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional, por el precio de RD\$4,350,000.00 el cual sería pagado del siguiente modo: 1) RD\$100,000.00 a la firma del contrato en calidad de avance del inicial que ascendía a un total de RD\$1,200,000.00; 2) RD\$150,000.00 el 1 de noviembre de 1999; 3) RD\$1,199,750.00, en 8 cuotas mensuales de RD\$149,968.75 que correrían a partir del 1 de diciembre de 1999, como completivo del inicial; 4) el saldo del precio sería pagado con los fondos que se obtendrían a través de un préstamo hipotecario con una entidad financiera que debía ser diligenciado por el comprador al término de los 8 meses en que debía completarse el pago del inicial; b) que en dicho contrato las partes acordaron que si al término de la fecha acordada para la realización del pago total y entrega del inmueble no se realiza la entrega por culpa de la vendedora, la misma debería devolver lo pagado a la fecha más el monto de RD\$220,000.00, a título de daños y perjuicios y, recíprocamente, que en caso de que al llegar dicho momento, no se pudiera efectuar la venta definitiva por culpa de la compradora, la vendedora tendría derecho a retener la misma suma a su favor como compensación de daños y perjuicios y devolver el resto del dinero, teniendo la libertad de ofertar el apartamento a otra persona sin necesidad de procedimiento judicial alguno; c) en fecha 31 de mayo de 2001, Melafrank e Inversiones, S. A., realizó una oferta real de pago seguida de consignación a Jovanny Margarita Santana Calcaño por el monto de RD\$730,000.00 en virtud de su negativa en cumplir con su obligación de pagar el completivo de los dineros debidos e interpuso una demanda en validez de la misma mediante acto núm. 320-2001, instrumentado por el ministerial Pedro Pablo Brito Rosario, alguacil ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la cual fue sobreseída por la Sexta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante sentencia del 12 de julio de 2002, relativa al expediente núm. 531-2000-01835; c) en fecha 17 de julio de 2001 Jovanny Margarita Santana Calcaño interpuso una demanda en ejecución de contrato contra Melafrank e Inversiones, S. A., mediante acto núm. 768-2001, instrumentado por el ministerial Ramón Pérez Ramírez, alguacil ordinario de la Primera Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, que fue acogida por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante sentencia del 9 de abril de 2003, relativa al expediente núm. 036-01-2525; d) en fecha 28 de septiembre de 2001, Melafrank e Inversiones, S. A., interpuso una demanda en rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios contra Jovanny Margarita Santana Calcaño, mediante acto núm. 694-2001, instrumentado por el ministerial Pedro Pablo Brito Rosario, alguacil ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la cual fue fusionada con la demanda en validez de oferta real de pago y sobreseída por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante sentencia del 18 de noviembre de 2003, relativa a los expedientes núms. 038-01-01835 y 038-01-02894; e) las tres decisiones fueron apeladas por Melafrank e Inversiones, S. A., por ante la corte a-qua, tribunal que reunió los respectivos recursos y los decidió mediante la sentencia objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que la corte a-qua declaró irrecible el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia del 12 de julio de 2002, relativa al expediente núm. 531-2000-01835, dictada por la Sexta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en razón de que el acto contentivo del mismo no había sido depositado en el expediente por ninguna de las partes; que declaró inadmisibile el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada el 18 de noviembre de 2003, por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por considerar que se trataba de una sentencia preparatoria, ya que se limitaba a ordenar el sobreseimiento de las demandas fusionadas y, por lo tanto, no era apelable sino conjuntamente con la sentencia definitiva sobre el fondo; que, finalmente, rechazó el recurso de apelación interpuesto por Melafrank e Inversiones, S. A., contra la sentencia del 9 de abril de 2003, relativa al expediente 036-01-2525, el cual estaba sustentado en los mismos alegatos que ahora aduce en apoyo a los medios de casación desarrollados previamente, por los motivos que se transcriben textualmente a continuación: “que el examen del contrato de promesa de venta, causa del presente litigio, revela que la oferente otorgó dicha promesa a favor de la recurrida, quien aceptó los derechos sobre el inmueble objeto del mismo, el cual ha sido descrito anteriormente; que la oferente justificó sus derechos de propietario según certificado de título No. 66-999, y que oferente y aceptante convinieron el precio de la venta; que no consta, por otra parte, en dicho contrato, que la promesa de venta se hiciera bajo condición suspensiva o resolutoria; que el hecho de que en la cláusula tercera de dicho contrato se indicara, al establecer el precio, que posteriormente se haría un acto de venta definitivo, no implica que los contratantes quitaran a la promesa su naturaleza, en razón de la misma cuenta con todos los elementos que hacen de la misma un verdadero contrato de venta; que así lo dispone, en efecto, la ley al establecer que la venta es perfecta entre las partes, y la propiedad queda adquirida de derecho por el comprador, respecto del vendedor, desde el momento en que se conviene en la cosa y el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni pagada; que la promesa de venta vale venta cuando las dos partes han convenido mutuamente respecto de la cosa y el precio; que la venta se hizo perfecta entre las partes aún cuando la recurrida no haya pagado la cantidad total del inicial del precio de la venta, sino que, como sostiene la recurrente, sólo había pagado las cinco cuotas aducidas por ésta; que es por esta razón que la cámara a-qua ordenó, en el entendido de que la venta se formó (sic) entre las partes, que previo el pago del precio de venta convenido, el Registrador de Títulos procedería a registrar los derechos de la señora Yovanny Santana Calcaño y le expediría el certificado de título correspondiente”;

Considerando, que esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia ha mantenido el criterio, que reitera en esta ocasión, de que en virtud del principio de interdependencia de obligaciones de los contratos sinalagmáticos, se deduce la posibilidad, para el acreedor que no ha obtenido la ejecución de su deudor, de suspender la ejecución de sus propias obligaciones, en virtud de la excepción non adimpleti contractus, la cual está sustentada en las disposiciones de los artículos 1183 y 1184 del Código Civil; que tal como lo alega la parte recurrente, es evidente que cuando la corte a-qua ordena la ejecución de un contrato bajo el fundamento de que el mismo es perfecto, sin valorar la conducta de las partes en cuanto a su ejecución, dicho tribunal incurre en una violación a la regla non adimpleti contractus, así como a los textos legales citados, sobre todo porque en la especie el citado contrato contenía cláusulas expresas para regular tales escenarios, cuya aplicación fue invocada por la parte recurrente y esto tampoco fue valorado por la corte a-qua, incurriendo además, en la violación al artículo 1134 del Código Civil, según el cual “Las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho. No pueden ser revocadas, sino por su mutuo consentimiento, o por las causas que estén autorizadas por la ley. Deben llevarse a ejecución de buena fe.”; que, en consecuencia, es obvio que la corte a-qua incurrió en las violaciones denunciadas en los medios bajo examen, procediendo acoger el presente recurso y, por lo tanto casar la sentencia impugnada;

Considerando, que procede compensar las costas, por tratarse de la violación de reglas procesales cuyo cumplimiento está a cargo de los jueces, conforme lo permite el numeral 3 del artículo 65, de la Ley 3726, de fecha 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación;

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 77, dictada el 5 de abril de 2006, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuya parte dispositiva ha sido

copiada en parte anterior del presente fallo y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, 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, actuando como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 9 de abril de 2014, años 171º de la Independencia y 151º de la Restauración.

Firmado: Julio César Castaños Guzmán, Martha Olga García Santamaría y José Alberto Cruceta Almánzar. Grimilda Acosta, 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.

[www.poderjudicial.gob.do](http://www.poderjudicial.gob.do)