SENTENCIA DEL 29 DE JULIO DE 2022, NÚM. SCJ-PS-22-2260

Sentencia impugnada:Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 19 de diciembre de 2019.

Materia:Civil.

Recurrente: PER1

Abogados:Licdos. César Eduardo Ruiz Castillo y Jorge del Valle.

Recurridos:Antonio P. Haché & Co., S. A. S. y Diego Martinez & Asociados C. por A.

Abogada:Licda. Vanahí Bello Dotel.

Juez ponente:Mag. Justiniano Montero Montero.

Decisión: Casa

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha 29 de julio de 2022, año 179° de la Independencia y año 159° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por PER1 dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. CED1 domiciliada y residente en esta ciudad, quien tiene como abogados constituidos y apoderados a los Lcdos. César Eduardo Ruiz Castillo y Jorge del Valle,

titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. CED2 y CED3 respectivamente, con estudio profesional abierto en la ADD1 de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Antonio P. Haché & Co., S. A. S., organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social en la ADD2 de esta ciudad, representada por su presidente ejecutivo, PER2 dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. CED4 domiciliado y residente en esta ciudad, quien tiene como abogada constituida y apoderada a la Lcda. Vanahí Bello Dotel, titular de la cédula de identidad y electoral núm. CED5 con estudio profesional abierto en la ADD3 de esta ciudad.

Figura como parte correcurrida la entidad Diego Martínez & Asociados, C. por A., generales que no constan, quien tiene como abogado constituido y apoderado al Lcdo. Félix N. Jáquez Liriano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. CED6 con estudio profesional abierto en la ADD4 de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 1303-2019-SSEN-01103, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 19 de diciembre de 2019, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de apelación, incoado por la señora PER3 en contra de la Sentencia Civil núm. 037-2018-SSEN-02021, dictada en fecha 30 de noviembre de 2018, por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, y en consecuencia, CONFIRMA la sentencia descrita precedentemente, por los motivos antes señalados; SEGUNDO: CONDENA a la recurrente, señora PER3 al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción a favor y provecho de los licenciados Vanahí Bello Dotel y Félix N. Jáquez Liriano, abogados, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) En el expediente constan los documentos siguientes: a) el memorial de casación depositado en fecha 3 de marzo de 2020, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) los memoriales de defensa depositados en fechas 19 de marzo y 9 de septiembre de 2020, respectivamente, mediante el cual las partes recurridas invocan sus medios de defensa; y, c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Ana María Burgos, de fecha 1 de febrero de 2021, donde expresa que deja al criterio de esta Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación que nos ocupa.

B) Esta sala, en fecha 28 de abril de 2021, celebró audiencia para conocer del indicado recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la mencionada audiencia compareció únicamente la parte correcurrida, quedando el expediente en estado de fallo.

C) La magistrada Vanessa Acosta Peraltano figura como suscriptora en esta sentencia porencontrarse de vacaciones al momento de la lectura.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1)En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente PER1 y, como parte recurrida Diego Martínez & Asociados C. por A. y Antonio P. Hache & Co., S. A.; verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que a ella se refiere, lo siguiente: a) el litigio se originó en ocasión de una demanda en reparación de daños y perjuicios interpuesta por la hoy recurrente contra las entidades Diego Martínez & Asociados C. por A. y Antonio P. Haché & Co., S. A., la cual fue rechazada por el tribunal de primer grado, al tenor de la sentencia civil núm. 037-2018-SSEN-02091, de fecha 30 de noviembre de 2018; b) la indicada decisión fue recurrida en apelación, decidiendo la corte la contestación según la sentencia civil núm. 1303-2019-SSEN-01103. La alzada rechazó el recurso y confirmó la sentencia dictada en sede de primer grado; fallo que fue objeto del recurso de casación que nos ocupa.

2)La parte recurrente invoca los siguientes medios de casación: primero: violación de los artículos 1183 y 1184 del Código Civil dominicano y violación de la regla non adimpleti contractus; segundo: desnaturalización de los hechos y elementos de prueba. Inobservancia de estos.

3)En el desarrollo de los medios de casación, los cuales serán objeto de examen conjunto por su estrecha vinculación y por convenir a la pertinente solución, la parte recurrente argumenta que la corte incurrió en violación de la regla non adimpleti contractus, en razón de que no ha terminado de cumplir con su obligación de pago porque hasta la fecha del presente recurso de casación las entidades hoy recurridas no han entregado el título del inmueble ni han suscrito un contrato de venta definitivo, impidiéndole realizar la transferencia de dicho inmueble a su nombre, es decir no han cumplido con su obligación en su totalidad lo que faculta a la recurrente a no cumplir con su obligación hasta tanto la otra parte cumpla con la suya. Igualmente sostiene la parte recurrente que la corte desconoció el hecho de que entregar el inmueble no implica solamente la entrega física del mismo, sino también de la documentación que permita a la compradora amparar su derecho de propiedad, lo cual hasta la fecha no ha podido realizar, ya que el inmueble no ha sido transferido a la hoy recurrente, consecuencia del incumplimiento en la entrega del título del inmueble y la realización de un contrato de venta definitivo de parte de los hoy recurridos.

4)La corte de apelación sustentó su decisión en las motivaciones que se transcriben a continuación:

de conformidad a toda la documentación aportada al proceso y las decisiones que reposan, hemos podido comprobar que, como bien lo apreció la jueza del primer tribunal en la decisión impugnada, quien en realidad no cumplido con su obligación de completar el pago la totalidad del precio convenido por las partes es precisamente la compradora, señora PER3 restando todavía por pagar el monto de US$20,000.00, para culminar el pago del precio pactado por las partes en el contrato de venta. En tal sentido, hemos comprobado que, las entidades Antonio P. Hache & Co., S. A., y Diego Martínez & Asociados, S. A., sí cumplieron con la obligación puesta a su cargo de realizar la entrega de tos inmobles adquiridos por los compradores, según se infiere de la documentación que reposa depositada, específicamente, el contrato de alquiler que ha sido descrito más arriba, con el cual se verifica que dicha señora cedió en alquiler a los señores PER4 y PER5 el inmueble ubicado en la ADD5 de esta ciudad de Santo Domingo, por el precio de US$1,200.00, sin embargo, la mencionada señora no cumplió con su obligación de pagar el precio convenido, por el contrario se ha dedicado a practicar diferentes medidas conservatorias en perjuicio de las

señaladas entidades las cuales han sido rechazas por el juez de los referimientos por falta de pruebas

5)Según resulta de la sentencia impugnada, la jurisdicción de alzada retuvo como hechos relevantes los siguientes: a) en fecha 14 de diciembre de 1999, las entidades Diego Martínez & Asociados C. por A. y Antonio P. Haché & Co., S. A. suscribieron un contrato de promesa sinalagmática de compraventa inmobiliaria mediante el cual la primera le vende a la segunda los inmuebles del séptimo y octavo nivel de la Torre Residencial Palma Mayor por el precio de RD$3,152,000.00 y RD$43,177,000.00, respectivamente; b) en fecha 6 de agosto de 2003, las partes instanciadas suscribieron un adendum según el cual la entidad Diego Martínez & Asociados C. por A. autoriza a la sociedad Antonio P. Haché & Co., S. A. a vender los apartamentos descritos y que a su vez fuese firmada cualquier promesa de venta con una tercera persona.

6)Igualmente, la corte de apelación retuvo los siguientes eventos c) en fecha 2 de abril de 2004, la entidad Antonio P. Haché & Co., C. por A. (cedente) y los señores PER6 y PER3 (cesionarios) suscribieron el contrato de cesión de derechos según el cual el cedente traspasa a los cesionarios su derecho en el contrato de promesa sinalagmática de venta del constructor y a su vez los cesionarios aceptan en promesa de venta el inmueble del séptimo nivel, antes mencionado; d) al tenor del acto núm. 281/2013 de fecha 23 de septiembre de 2013, la entidad Antonio P. Haché & Co., S. A. le notifica a la sociedad Diego Martínez & Asociados C. por A. que se abstenga de entregar a PER7 y PER1 el certificado de título hasta tanto estos últimos realicen el pago de la suma restante de US$20,000.00.

7)Al amparo de las situaciones esbozadas, la jurisdicción de alzada confirmó la decisión dictada en sede de primer grado, que había rechazado la demanda primigenia, bajo el fundamento de que las entidades hoy recurridas habían cumplido con su obligación de entregar el inmueble en cuestión; sin embargo, PER8 es quien no ha cumplido con su obligación de completar el pago de la totalidad del precio pactado, en razón de que adeuda la suma de US$20,000.00.

8)De la lectura de la sentencia impugnada se advierte que la recurrente sostuvo ante la jurisdicción de fondo que no le ha sido entregado el certificado de título y que no tenía objeción a pagar los US$20,000.00 restantes, pero que al menos el inmueble estuviera a nombre de la empresa Antonio P. Haché & Co. S. A., que ha sido a quien siempre le ha pagado en virtud del contrato; que no obstante la actitud conciliatoria asumida, la entidad Diego Martínez & Asociados C. por A. nunca puso a disposición el título, aun cuando esta última entidad se encontraba ventajosamente desinteresada desde hace 14 años. Por su parte, las entidades otrora apeladas Diego Martínez & Asociados C. por A. y Antonio Haché & Co., S. A. fundamentaron su defensa aduciendo que el certificado de título no ha sido entregado por no haber pagado la totalidad del precio del inmueble.

9)Conviene destacar que del examen del fallo impugnado no se advierte que la alzada realizara el correspondiente ejercicio de valoración racional a fin de retener en buen derecho cuáles aspectos incumplieron cada uno de los contratantes y qué tan graves o serios fueron de cara a la convención suscrita, para adoptar el razonamiento de que la otrora apelante, hoy recurrente no se beneficiaba de los efectos de la excepción non adimpleti contractus que fue planteada como medio de defensa. De la situación esbozada se deriva que la alzada incurrió en el vicio de insuficiencia argumentativa en tanto que eje de sustentación de la motivación para justificar el fallo impugnado.

10)En ese contexto, la corte de apelación se limitó a ponderar a partir de la valoración del contrato aludido las

obligaciones contraídas por la actual recurrente en lo que concierne al pago que adeudaba ascendente a la suma de US$20,000.00, sin embargo, no examinó como cuestión de derecho que se derivaba de la convención las obligaciones que asumió la empresa Antonio Haché & Co., S. A., frente a su contratante, puesto que lo que consta como premisa procesal concierne a que la compradora pagaría la suma restante al tiempo de la entrega del inmueble.

11)En consonancia con lo expuesto, si bien es cierto que la corte retuvo que el inmueble había sido entregado, no menos cierto es que era relevante que para adoptar una decisión en el sentido que entendiera pertinente constituía un imperativo derivar si el incumplimiento de la contratante en cuanto a la entrega debía entenderse o no como incluida con la puesta en su poder del certificado de título, tomando en cuenta que en materia de inmueble registrado esa situación se corresponde con la predictibilidad propia de la seguridad jurídica y la certeza del derecho como corolario de sustentación del derecho de propiedad, en razón de que en materia inmobiliaria, la entrega de la documentación que ampara la propiedad es una de las modalidades de la tradición de la cosa vendida, de conformidad con el artículo 1605 del Código Civil, el cual dispone que: La obligación de entregar los inmuebles vendidos, se cumple por parte del vendedor, cuando ha dado las llaves, si se trata de un edificio, o cuando ha entregado los títulos de propiedad.

12)De la situación esbozada precedentemente, se deriva en buen derecho que correspondía a la alzada, para cumplir con su deber de motivación, formular en base a una argumentación eficiente según lo establece el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, como producto de lo que en el orden sustantivo establecen los artículos 1134, 1135 1156 al 1164, y 1605 del Código Civil determinar la seriedad y certidumbre o no de las alegaciones invocadas en torno a la aplicación de la excepción non adimpleti contractus, en virtud del alegado incumplimiento de la otrora apelada, para dar respuesta satisfactoria a sus pretensiones y formular un desarrollo pertinente sobre el aspecto contestado, a fin de cumplir con los requisitos de legalidad propios del fallo impugnado, en tanto que expresión clara de haber hecho la real tutela judicial efectiva de su derecho en justicia, como cuestión de relevancia constitucional, según el artículo 69 de la Constitución, combinada con la dimensión de lo que es la propiedad registrada que la garantía por excelencia incluye que el propietario pudiere disponer del certificado de título que la ampara.

13)De conformidad con 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.

14)Procede compensar las costas del procedimiento, por tratarse de una violación procesal a cargo de los jueces del fondo, al tenor del artículo 65, numeral 3 de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República, los artículos 1, 2, 20 y 65.3 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 11 de febrero de 2009

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia civil núm. 1303-2019-SSEN-01103, dictada en fecha 19 de diciembre de 2019, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; en

consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia y, para hacer derecho, las envía por ante la Primera 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.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO, que la sentencia que antecede fue dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha arriba indicada.

César José García Lucas, Secretario general.

www.poderjudici