Sentencia impugnada:	Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de La Vega, del 21 de junio de 2010.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Julissa del Carmen Figueroa Fernández.
Abogados:	Licdos. Jorge Ernesto de Jesús, Ramón Emilio Concepción y Jorge Corcino Quiroz.
Recurridos:	Mauricio Osvaldo Leger González y compartes.
Abogados:	Licdos. José Cristóbal Cepeda Mercado y Juan Carlos Méndez.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 28 de junio de 2017.
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 la señora Julissa del Carmen Figueroa Fernández, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 053-0027987-3, domiciliada y residente en la avenida Mella de la ciudad de Constanza, contra la sentencia civil núm. 103-10, de fecha 21 de junio de 2010, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Jorge Ernesto de Jesús, por sí y por los Licdos. Ramón Emilio Concepción y Jorge Ernesto de Jesús, abogados de la parte recurrente, Julissa del Carmen Figueroa Fernández;

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"(sic);

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 1ro de septiembre de 2010, suscrito por los Licdos. Ramón Emilio Concepción, Jorge Ernesto de Jesús y Jorge Corcino Quiroz, abogados de la parte recurrente, Julissa del Carmen Figueroa Fernández, 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 22 de septiembre de 2010, suscrito por los Licdos. José Cristóbal Cepeda Mercado y Juan Carlos Méndez, abogados de la parte recurrida, Mauricio Osvaldo Leger González, Margarita María Leger González, Miguel Ángel Leger González, Angélica Milagros Leger González y Rosario Altagracia Leger González;

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, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156, de fecha 10 de julio de 1997, los artículos 1 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 13 de noviembre de 2013, estando presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, presidente; Víctor José Castellanos Estrella, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 20 de junio de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, en funciones de presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a la magistrada Dulce María Rodríguez de Goris, jueza 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, de fecha 21 de julio de 1935, reformada por el art. 2 de la Ley núm. 294, de fecha 20 de mayo de 1940, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere, revelan que: a) con motivo de la demanda civil en resolución de contrato y daños y perjuicios interpuesta por los señores Mauricio Osvaldo Leger González, Margarita María Leger González, Miguel Ángel Leger González, Angélica Milagros Leger González y Rosario Altagracia Leger González, contra la señora Julissa del Carmen Figueroa Fernández, el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Constanza, dictó en fecha 29 de septiembre de 2009, la sentencia civil núm. 111, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: "PRIMERO: en cuanto a la forma, se acoge como buena y válida la presente demanda en resolución de contrato y daños y perjuicios incoada por los señores MAURICIO OSVALDO LEGER GONZÁLEZ, MARGARITA MARÍA LEGER GONZÁLEZ, MIGUEL ÁNGEL LEGER GONZÁLEZ, ANGÉLICA MILAGROS LEGER GONZÁLEZ, ROSARIO ALTAGRACIA LEGER GONZÁLEZ, en contra de la señora JULISSA DEL CARMEN FIGUEROA FERNÁNDEZ; SEGUNDO: en cuanto al fondo, se rechaza la presente demanda en resolución de contrato y daños y perjuicios, por improcedente, infundada, carente de base legal y falta de pruebas; TERCERO: condena a los señores MAURICIO OSVALDO LEGER GONZÁLEZ, MARGARITA MARÍA LEGER GONZÁLEZ, MIGUEL ÁNGEL LEGER GONZÁLEZ, ANGÉLICA MILAGROS LEGER GONZÁLEZ, ROSARIO ALTAGRACIA LEGER GONZÁLEZ, al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción en provecho del LIC. JORGE CORCINO QUIROZ, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad" (sic); b) no conforme con dicha decisión los señores Mauricio Osvaldo Leger González, Margarita María Leger González, Miguel Ángel Leger González, Angélica Milagros Leger González y Rosario Altagracia Leger González, interpusieron formal recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante el acto núm. 1949, de fecha 30 de octubre de 2009, instrumentado por el ministerial Cristian González, alguacil de estrado del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Constanza, en ocasión del cual la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, dictó el 21 de junio de 2010, la sentencia civil núm. 103-10, hoy 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 contra la sentencia civil No. 111 de fecha veintinueve (29) de septiembre del año 2009, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Constanza; SEGUNDO: En cuanto al fondo, se revoca la referida sentencia en consecuencia se acoge de manera parcial la demanda intentada por los recurrentes en contra de la señora JULISSA DEL CARMEN FIGUEROA FERNÁNDEZ, en consecuencia se ordena la resolución del contrato de venta intervenido entres las partes celebrado en fecha quince (15) del mes de agosto del año 2007, legalizado por el Lic. FRANCISCO JOSÉ MENA GARCÍA, Notario Público del municipio de Constanza, en tal virtud repone a las partes colocándose en el lugar que tenían ante del convenio ó sea se ordena a la señora JULISSA DEL CARMEN FIGUEROA FERNÁNDEZ, entregar el inmueble objeto de la venta que lo es una porción de terreno dentro de la parcela No. 2C, DC 2, matrícula No. 0300007900, propiedad de los recurrentes, con sus mejoras y dependencias; TERCERO: Ordena a las partes recurrentes señores MAURICIO OSVALDO LEGER GONZÁLEZ, MARGARITA LEGER GONZÁLEZ, MIGUEL ÁNGEL LEGER GONZÁLEZ, ANGÉLA (sic) MILAGROS LEGER GONZÁLEZ Y ROSARIO ALTAGRACIA LEGER GONZÁLEZ, devolver a la señora JULISSA DEL CARMEN FIGUEROA FERNÁNDEZ, la cantidad de (RD$1,000,000.00), suma entregada por la compradora al momento de la venta; CUARTO: En cuanto a la demanda en reparación de daños y perjuicios se rechaza por las razones expuestas en la sentencia; QUINTO: Compensan las costas" (sic);

Considerando, que en su memorial la parte recurrente invoca los siguientes medios de casación: "Primer

Medio: Falta de ponderación de los documentos aportados, desnaturalización de los hechos y documentos sometidos a su consideración, errada interpretación de la prueba documental, violación del artículo 1156 del Código Civil, y violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; Segundo Medio: Violación al artículo 1653 del Código Civil, y violación al principio de la máxima de excepción Non Adimpleti Contratus" (sic);

Considerando, que en el desarrollo de sus medios de casación propuestos, los cuales se reúnen por la estrecha relación que guardan, la parte recurrente alega, en esencia, lo siguiente: "que la corte a qua no valoró en su justa dimisión el contrato de promesa de venta de fecha 15 de agosto de 2007, haciendo una errada interpretación de esa prueba documental, por lo que fue suspendido el pago del dinero de la suma restante, hasta tanto los recurridos cumplan con su obligación de entrega de los documentos, así como tampoco fue capaz de captar la verdadera intención de lo pactado por las partes hoy en litis que era que el acto de venta del inmueble fuera sometido conjuntamente con la determinación de herederos por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Departamento de La Vega; que al actuar así, sin ninguna justificación de derecho o prueba documental, la corte a qua, violó el artículo 1653 del Código Civil, y el principio contenido en la máxima de excepción Non Adimpleti Contractus, que permitía a la hoy recurrente suspender el pago del dinero de la suma restante a los hoy recurridos";

Considerando, que se impone advertir, que el tribunal a quo, para fallar en el sentido en que lo hizo, argumentó lo siguiente: "en el ámbito de las obligaciones existen dos modalidades que pueden afectar la ejecución de las obligaciones suscrita en un contrato el término y la condición, en el caso de la especie la ejecución de la obligación del comprador está determinada en el artículo 2.1 numeral 2 y 3 del contrato suscrito por las partes y de su estudio y análisis, esta Corte ha podido colegir en primer término que, aunque las partes denominaron el acuerdo "Contrato Especial de Promesa de Venta Bajo Firma Privada" realmente lo que las partes pactaron fue una venta con modalidades, es decir, acordaron que para que la obligación de la compradora naciera, pagar la cantidad restante de (RD$4,000,000.00) millones de pesos, necesariamente se deben cumplir las condiciones o modalidades del artículo 2.1, del contrato; que en el caso de la especie, los recurrentes demandan la resolución del contrato por incumplimiento de la ejecución de la obligación de la compradora, a pagar la suma de Cuatro Millones de Pesos (RD$4,000,000.00), una vez los vendedores cumplieran las condiciones de la venta "(condición suspensiva)", establecida en el artículo 2.1 del acuerdo, y al pago de daños y perjuicios por haber comprometido su responsabilidad; que el tribunal ha comprobado por los documentos referidos que los vendedores cumplieron con todas las condiciones, como lo fue: 1-) poner en condiciones la propiedad para la transferencia de sus derechos, al estar los mismos indivisos (por ser bienes de una sucesión al momento de la venta), condición que se comprueba con las constancias de cartas anotadas a sus nombres; 2-) cancelación de la hipoteca en primer rango, circunstancia que la corte la retiene como verdad al ser afirmado por los recurrentes y no negado por la recurrida; 3-) así como las diligencias para los trabajos técnico para el deslinde razonándose que en la práctica lo que se acostumbra hacer es que al momento del deslinde, la compradora introduzca la venta conjuntamente con el proceso del deslinde para que al momento de la ejecución ante el registrador de títulos se realice conjuntamente la transferencia con el deslinde, pero más aun, afirman los vendedores en su escrito justificativo de conclusiones, que: "les ofrecieron a la compradora todas las facilidades hasta el punto de que les pusieron a disposición a las diferentes entidades bancarias los 5 títulos de propiedad para que la compradora pudiera obtener los préstamos y hacerle efectivo su pago, retirando los recurrentes de la Asociación de Ahorros y Préstamos Vega Real, último Banco en que fueron depositados"; que por consiguiente, al demandar la resolución del contrato que como se ha expresado más arriba conlleva destruir el contrato de manera total teniendo por efecto la restitución reciproca (sic) de las partes a su estado anterior, es decir, cada parte se coloca en el lugar en que se encontraba ante de la formación del contrato, de lo que resulta, que en el presente caso procede restituir a los vendedores la propiedad del inmueble y se restituye a la compradora el precio de un millón de pesos cantidad que avanzó la compradora a los vendedores en la venta del inmueble, es decir la devolución del precio inicial del millón de pesos entregado a los vendedores al momento del contrato";

Considerando, que sin embargo, ha quedado claramente establecido, que a partir de lo estipulado por las partes en el artículo 2 numeral 2, letra A, correspondiente al contrato especial de promesa de venta suscrito entre

los señores Mauricio Osvaldo Leger González, Margarita María Leger González, Miguel Ángel Leger González, Angélica Milagros Leger González y Rosario Altagracia Leger González y la señora Julissa del Carmen Figueroa Fernández, en fecha 15 de agosto de 2007, certificadas las firmas por el Dr. Francisco José Mena García, Notario Público de los del número del municipio de Constanza, el cual dice: "A- entrega formal del certificado de títulos expedido a nombre de la compradora, como consecuencia del proceso de determinación de herederos llevado a cabo por los vendedores, certificado de títulos debidamente deslindado. Haciendo constar por medio del presente acto que la COMPRADORA deberá pagar los gastos de transferencia, como consecuencia del avalúo realizado por la Dirección General de Impuestos Internos, sin que estos gastos generen ningún tipo de interés para los vendedores o la compradora"; que tal como fue valorado por la corte a qua, el hecho de haber los vendedores realizado la determinación de herederos, poniendo de esta forma la propiedad en condiciones de ser transferida al comprador por estar las cartas constancia a nombre de ellos, haberse cancelado la hipoteca y llevar a cabo las diligencias pertinentes para la realización del deslinde correspondiente a la porción de terreno objeto de la transacción en cuestión, es muestra fehaciente de que los vendedores cumplieron con la obligación a que se refiere el artículo 2, numeral 2, literal A del referido contrato;

Considerando, que no obstante la parte recurrente, señora Julissa del Carmen Figueroa Fernández, alegar que los vendedores tenían el deber de someter conjuntamente con la determinación de herederos y el procedimiento de deslinde, la transferencia de las cartas constancias para que el certificado de título saliera a nombre de la compradora, no podemos soslayar el hecho de que los vendedores al momento de solicitar el complemento del precio pactado, habían agotado, según lo constató la corte a qua, todos los procedimientos necesarios para llevar a cabo la transferencia del inmueble objeto de la venta, lo cual hace que los vendedores procedan, como es lógico, antes de transferir la propiedad a nombre del comprador, a reclamar el cumplimiento en cuanto al pago total del precio convenido;

Considerando, que si bien el comprador puede, cuando existe un incumplimiento del vendedor abstenerse de cumplir con las obligaciones puestas a su cargo, anteponiendo la excepción Non Adimpleti Contratus, en este caso particularmente, dicha excepción resulta improcedente, ya que como ha sido expuesto precedentemente, los vendedores hicieron todas las diligencias pertinentes que permiten, sin lugar a dudas, una vez realizado el pago del precio, llevar a cabo la transferencia de las cartas constancias a nombre del comprador, tal como ha sido la real intención de las partes contratantes;

Considerando, que la desnaturalización de los hechos, documentos y circunstancias de la causa, supone que los hechos establecidos como ciertos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance; que como se advierte, los jueces del fondo, para formar su convicción en el sentido que lo hicieron, no solo ponderaron adecuadamente los hechos y circunstancias de la causa sino que además, valoraron de forma correcta la documentación aportada al proceso por las partes; que en la especie, la corte a qua ha hecho un correcto uso del poder soberano de apreciación de que está investida en la depuración de las pruebas, por lo que esa facultad de comprobación escapa a la censura de la casación, salvo el vicio de desnaturalización de los documentos de la causa, el cual es definido como el desconocimiento por el juez de fondo del sentido claro y preciso de un escrito, lo que no resultó establecido en la especie; que asimismo en la sentencia recurrida, la corte a qua hizo una completa exposición de los hechos de la causa que han permitido a esta Suprema Corte de Justicia determinar que la ley ha sido bien aplicada, por lo que tampoco incurrió la corte a qua en la violación denunciadas por la recurrente; que por consiguiente, todo lo alegado en los medios de casación que se examinan, carece de fundamento y debe ser desestimado, y en consecuencia procede rechazar el recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero**: Rechaza el recurso de casación interpuesto por la señora Julissa del Carmen Figueroa Fernández, contra la sentencia civil núm. 103-10, de fecha 21 de junio de 2010, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo; **Segundo**: Condena a la parte sucumbiente al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en beneficio de los Licdos. José Cristóbal Cepeda Mercado y Juan Carlos Méndez, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado 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 por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 28 de junio de 2017, años 174º de la Independencia y 154º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Dulce María Rodríguez de Goris y José Alberto Cruceta Almánzar. 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.