SENTENCIA DEL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2012, NÚM. 23

Sentencia impugnada:	Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 14 de junio de 2006.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Inmobiliaria Yaromasa, S. A.
Abogado:	Lic. Domingo Suzaña Abreu.
Recurridos:	Máximo Lorenzo Sánchez Benítez y María Altagracia Lara.
Abogados:	Licdos. Virgilio A. Méndez Amaro, Álvaro Vilalta Álvarez-Buylla e Ignacio Jiménez Mercedes.

SALA CIVIL y COMERCIAL

Casa

Audiencia pública del 12 de septiembre de 2012.

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 Inmobiliaria Yaromasa, S. A., sociedad comercial establecida y organizada conforme las leyes de la República Dominicana, con asiento social en la avenida Winston Churchill esquina José Armando Soler, Plaza Fernandez II, suite 25-B, segundo piso, ensanche Paraíso, Distrito Nacional, debidamente representada por su Presidente, Ing. Roni Duluc Cabral, dominicano, mayor de edad, casado, ingeniero civil, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0170709-9, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 394, de fecha 14 de junio de 2006, dictada por la Primera 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 Lic. Domingo Suzaña Abreu, abogado de la parte recurrente, Inmobiliaria Yaromasa, S. A.;

Oído el dictamen de la Magistrada Procuradora General Adjunta de la República, el cual termina así: "**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 2 de julio de 2009, suscrito por el Lic. Domingo Suzaña Abreu, abogado de la parte recurrente, Inmobiliaria Yaromasa, S. A., en el cual se invoca el medio de casación que se indica más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 5 de agosto de 2009, suscrito por los Licdos. Virgilio A. Méndez Amaro, Álvaro Vilalta Álvarez-Buylla e Ignacio Jiménez Mercedes, abogados de la parte recurrida, Máximo Lorenzo Sánchez Benítez y María

Altagracia Lara;

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 de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156 del 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;

Visto el auto dictado el 5 de septiembre de 2012, por el magistrado, Julio César Castaños Guzmán, 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 Víctor José Castellanos Estrella, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, 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 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294 de fecha 20 de mayo de 1940;

La CORTE, en audiencia pública del 4 de agosto de 2010, estando presentes los jueces Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Eglys Margarita Esmurdoc y José E. Hernández Machado, asistidos de la Secretaria, 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: a) que en ocasión de una demanda en rescisión de contrato y daños y perjuicios, interpuesta por Inmobiliaria Yaromasa, S. A., contra los señores Máximo Lorenzo Sánchez Benítez y María Altagracia Lara, la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 16 de diciembre de 2002, la sentencia civil núm. 2002-0350-0946, cuyo dispositivo, copiado textualmente, es el siguiente: "**PRIMERO:** Declara Buena y Válida la presente demanda tanto en la forma como en el fondo por ser hecha conforme al derecho; **SEGUNDO:** Ordena la rescisión del contrato de venta provisional de inmueble suscrito entre INMOBILIARIA YAROMASA, S. A. (vendedora), MÁXIMO LORENZO SÁNCHEZ BENÍTEZ Y MARÍA ALTAGRACIA LARA (comprador), en fecha veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil uno (2001), con relación al apartamento 103, sito en la Primera Planta, Bloque III del condominio Paola María V; **TERCERO:** SE CONDENA a los señores MÁXIMO LORENZO SÁNCHEZ BENÍTEZ Y MARÍA ALTAGRACIA LARA al pago de la suma de Doscientos Cincuenta Mil Pesos (RD$250,000.00), a favor de INMOBILIARIA YAROMASA, S. A., como justa reparación por los daños y perjuicios causados; **CUARTO:** Se Condena a los señores MÁXIMO LORENZO SÁNCHEZ BENÍTEZ Y MARÍA ALTAGRACIA LARA, al pago de las costas del procedimiento, distrayéndolas a favor y provecho de los DRES. NAIFE METZ DE HERNÁNDEZ y FRANCISCO ORTEGA VENTURA, abogados constituidos y apoderados especiales, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad"; b) que, no conformes con dicha decisión, los señores Máximo Lorenzo Sánchez Benítez y María Altagracia Lara, interpusieron formal recurso de apelación contra la misma, mediante acto núm. 322/2003, de fecha 15 de febrero de 2003, instrumentado por el ministerial Arcadio Rodríguez, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en ocasión del cual la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, rindió el 14 de junio de 2006, la sentencia civil núm. 394, ahora impugnada, cuyo dispositivo, copiado textualmente, es el siguiente: "**PRIMERO:** DECLARA regular y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación, interpuesto por los señores MÁXIMO LORENZO SÁNCHEZ BENÍTEZ Y MARÍA ALTAGRACIA LARA, contra la sentencia relativa al expediente civil No. 2002-0350-0946, de fecha dieciséis (16) del mes de diciembre del año dos mil dos (2002), dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en provecho de la razón social INMOBILIARIA YAROMASA,

S. A.; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, revoca la decisión atacada y en tal sentido pronuncia el rechazamiento de la demanda en Resolución de Contrato de Compraventa y Daños y Perjuicios incoada por Inmobiliaria Yaromasa, S. A., contra los señores Máximo Lorenzo Sánchez Benítez y María Altagracia Lara; **TERCERO:** CONDENA a la apelada INMOBILIARIA YAROMASA, S. A., al pago de las costas del procedimiento en provecho del Dr. Gerardo Rivas y del Lic. J. W. Germosén Tavares, abogados, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad";

Considerando, que la recurrente propone, contra la sentencia impugnada, el siguiente medio de casación: "**Único Medio:** Falta de base legal y mala aplicación del derecho. Violación a las disposiciones de los artículos 1315 del Código Civil y 141 del Código de Procedimiento Civil";

Considerando, que en el desarrollo de su único medio de casación, alega la recurrente, que la corte a-qua desnaturalizó los hechos al rechazar sus pretensiones bajo el falso argumento de que no había probado haber puesto en mora a los compradores para que cumpliera con lo debido, cuando en realidad, dicha parte, no solo los puso en mora mediante acto núm. 473/2001, de fecha 25 de octubre de 2001, instrumentado por el ministerial Carlos Antonio Dorrejo Peralta, Ordinario de la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, sino que además les reiteró la referida puesta en mora mediante acto núm. 57/20002, de fecha 22 de febrero de 2002, del mismo ministerial y dichos actos fueron depositados por ante la corte a-qua según se hace constar en la propia sentencia atacada;

Considerando, que el estudio del fallo impugnado pone de manifiesto, que mediante contrato de venta provisional de inmueble suscrito el 28 de febrero de 2001, la recurrente, Inmobiliaria Yaromasa, S. A., le vendió a los recurridos, Máximo Lorenzo Sánchez Benítez y María Altagracia Lara, el apartamento núm. 103 del condominio Paola María V, construido con bloques, techos, tuberías de agua potable, desagüe y electricidad, sin ningún tipo de terminación, ni accesorios, por un precio de RD$450,000.00, que serían pagados de la siguiente manera: a) RD$75,000.00, como separación y b) RD$375,000.00, para la entrega del inmueble; que la actual recurrente interpuso una demanda en rescisión del referido contrato de compraventa provisional y reparación de daños y perjuicios, alegando, en apoyo a sus pretensiones, que los compradores no pagaron la parte insoluta del precio de venta no obstante sus requerimientos e intimaciones y, además, que debido al incumplimiento de los compradores, se vio en la obligación de incurrir en gastos para la terminación del apartamento objeto del contrato, ya que los demás adquirientes de los apartamentos del condominio se resistieron a completar sus pagos bajo el entendido de que la falta de terminación del apartamento núm. 103 deslucía el entorno del condominio; que dicha demanda fue acogida por el tribunal de primera instancia, mediante sentencia que posteriormente fue recurrida en apelación por los actuales recurridos; que, en la instancia de la apelación el recurrente depositó el referido contrato de venta provisional, así como el acto núm. 57/2002, al que hace alusión en el memorial de casación; que la corte a-qua revocó la sentencia de primer grado y rechazó la demanda original, sustentando su decisión en los motivos que se transcriben textualmente a continuación: "que en el primer grado, la ahora apelada, demandó la "rescisión" del contrato de compraventa alegando incumplimiento del comprador en su principal obligación, esta es, el pago del precio convenido; sin embargo, dicha parte no probó, ni en su acción original, ni ante esta alzada, haber puesto en mora a la compradora para que cumpliera con lo debido, en el entendido que en la convención no se especificó el tiempo en que debió ejecutarse; que la demandante, según consta en los diferentes actos aportados por ella al debate, procedió de manera inconsulta y unilateral a terminar el apartamento que ya había vendido en el estado en que se encontraba, argumentando que los demás compradores del condominio le estaban exigiendo su conclusión; que no podía la apelada abrogarse (sic) el derecho de terminar sin el consentimiento de los compradores un inmueble cuyo derecho de propiedad ya había sido

transmitido, para luego demandar la resolución del contrato de compraventa, basado en incumplimiento de los compradores por falta de pagar el precio; que en todo caso, si la vendedora consideraba que los compradores no habían cumplido con su obligación de pago, debieron ponerlos en mora de hacerlo y luego, si así lo consideraban de lugar, proceder a accionar en justicia, pero nunca tomarse prerrogativas que le estaban vedadas por la misma naturaleza del contrato de compraventa";

Considerando, que, conforme al artículo 1139 del Código Civil "Se constituye el deudor en mora, ya por un requerimiento u otro acto equivalente, ya por efecto de la convención cuando ésta incluya la cláusula de que se constituirá en mora del deudor, sin que haya necesidad de acto alguno, y por el hecho solo de cumplirse el término"; que, respecto al alegato de la recurrente, de que en el presente caso la corte a-qua ha desnaturalizado los hechos de la causa, esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, en virtud de la facultad excepcional que tiene como Corte de Casación para observar si los jueces apoderados del fondo del litigio le han dado a los documentos aportados al debate su verdadero sentido y alcance y, si las situaciones constatadas, son contrarias o no a las plasmadas en las documentaciones depositadas, siempre que esta situación sea invocada por las partes, ha verificado que tal como afirma el recurrente, los compradores fueron puestos en mora para el cumplimiento de su obligación de pago, mediante el acto núm. 57/2002, ya que en dicho acto les notificó que se había finalizado la construcción del apartamento comprado y que, no obstante sus requerimientos, los compradores no habían completado el pago del precio estipulado, intimándolos a realizar dicho pago en el plazo de un día franco y advirtiéndoles que, en caso contrario, procedería a demandar la rescisión del contrato suscrito entre las partes para así poder ofertar el apartamento en venta a terceros; que no obstante haber depositado oportunamente la recurrente el referido acto por ante la corte a-qua, ese tribunal sustentó su fallo en la ausencia de puesta en mora de los compradores para el cumplimiento de su obligación de pago, razón por la cual esta Sala Civil y Comercial considera que la corte a-qua omitió ponderar las pruebas sometidas a su escrutinio con el debido rigor procesal y que, como consecuencia de su omisión, desnaturalizó los hechos de la causa y realizó una incorrecta aplicación de la ley; que estas violaciones resultaron determinantes para la solución del litigio, razón por la cual procede acoger el presente recurso de casación y casar la sentencia impugnada;

Considerando, que cuando una sentencia fuere casada por desnaturalización de los hechos o por cualquier otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, las costas podrán ser compensadas.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 394, dictada el 14 de junio de 2006, por la Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se encuentra copiado en parte anterior de esta sentencia 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, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 12 de septiembre de 2012, años 169º de la Independencia y 150º de la Restauración.

Firmado: Julio César Castaños Guzmán, Víctor José Castellanos Estrella, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena. Grimilda Acosta, Secretaria General.

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

www.suprema.gov.do