SENTENCIA DEL 5 DE MARZO DE 2014, NÚM. 7

Sentencia impugnada:	Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 2 de junio de 2006.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Constructora Bodden, S. A.
Abogado:	Lic. Rafael Leónidas Suárez Pérez.
Recurrida:	Daysi Nuri Díaz Moreta.
Abogado:	Dr. Ernesto Bernardo Peña Martínez.

SALA CIVIL Y COMERCIAL

Casa y envía

Audiencia pública del 5 de marzo 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 Constructora Bodden, S. A., empresa legalmente constituida de conformidad con las leyes del país, con su domicilio y asiento en esta ciudad, representada por su ejecutivo principal, Ing. Luis José Bodden Tejada, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0143586-5, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia núm. 345, dictada el 2 de junio de 2006, por la Segunda 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 Dr. Ernesto Bernardo Peña Martínez, abogado de la parte recurrida, Daysi Nuri Díaz Moreta;

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 9 de agosto de 2006, suscrito por el Lic. Rafael Leónidas Suárez Pérez, abogado de la parte recurrente, Constructora Bodden, 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 30 de agosto de 2006, suscrito por el Dr. Ernesto Bernardo Peña Martínez, abogado de la parte recurrida, Daysi Nuri (sic) Díaz Moreta;

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 21 de febrero 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 26 de febrero de 2014, 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 en su indicada calidad, 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 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: a) que con motivo de una demanda en validez de oferta real de pago, intentada por la razón social Constructora Bodden, S. A., (COBOSOA), contra la señora Daisy Nuri Díaz Moreta, la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó en fecha 28 del mes de septiembre de 2005, la sentencia civil núm. 1131-05, cuyo dispositivo, copiado textualmente, es el siguiente: "**PRIMERO:** RECHAZA la presente Demanda en Validez de Oferta Real de Pago, incoada por la razón social CONSTRUCTORA BODDEN, S. A. (COBOSOA), en contra de la señora DAISY NURI DÍAZ MORETA, mediante acto procesal No. 744-04, de fecha Veintisiete (27) del mes de septiembre del año dos mil cuatro (2004), del ministerial JORGE MÉNDEZ BATISTA, Ordinario de la Quinta Sala Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por los motivos precedentemente expuestos; **SEGUNDO:** Condena a la razón social CONSTRUCTORA BODDEN, S. A., (COBOSOA), al pago de las costas del procedimiento, a favor y provecho del DR. ERNESTO BERNARDO PEÑA MARTÍNEZ, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad"; b) que no conforme con dicha decisión la entidad Constructora Bodden, S. A., interpuso formal recurso de apelación contra la misma, mediante acto núm. 1113-05, de fecha 27 del mes de octubre de 2005, instrumentado por el ministerial Jorge Méndez Batista, alguacil ordinario de la Quinta Sala Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en ocasión del cual la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, dictó el 2 de junio de 2006, la sentencia núm. 345, ahora impugnada, cuyo dispositivo, copiado textualmente, es el siguiente: "**PRIMERO:** ACOGE en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto, por la entidad CONSTRUCTORA BODDEN, S. A., por medio del acto No. 1113-05, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil cinco (2005), instrumentado y notificado en la indicada fecha por el ministerial JORGE MÉNDEZ BATISTA, alguacil ordinario de la Quinta Sala Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; contra la Sentencia Civil No. 1131/05, relativa al expediente No. 2004-0350-2537, de fecha veintiocho (28) del mes de septiembre del año dos mil cinco (2005), dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictada a favor de la señora Daisy Nuris Díaz Moreta (sic), por estar hecho de acuerdo a las normas que rigen la materia; **SEGUNDO:** RECHAZA en cuanto al fondo el referido recurso, y en consecuencia, confirma en todas sus partes la sentencia recurrida, por cada una de las razones antes indicadas; **TERCERO:** CONDENA a la entidad CONSTRUCTORA BODDEN, S. A., al pago de las costas del procedimiento, ordenando la distracción de las mismas en favor y provecho del DR. ERNESTO BERNARDO PEÑA MARTÍNEZ, abogado que afirman haberlas avanzado en su totalidad";

Considerando, que la recurrente propone, contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: "**Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos. Violación de los artículos 141 y 1421 del Código de Procedimiento Civil; **Segundo Medio:** Falta de base legal, violación del derecho de defensa, violación de la letra j del inciso 2 del Art. 8 de la Constitución de la República";

Considerando, que en el desarrollo de sus dos medios de casación, los cuales se examinan conjuntamente por convenir a una mejor solución del asunto, la recurrente alega que las partes suscribieron un contrato de opción a compra de inmueble, en cuyo artículo séptimo se acordó que si la vendedora desiste de efectuar la venta del apartamento, deberá indemnizar a la compradora con su equivalente al 10% del monto total convenido, en este

caso, el contrato quedará resuelto de pleno derecho, sin necesidad de intervención judicial o extrajudicial ni procedimiento alguno, y en consecuencia la vendedora podrá disponer del inmueble señalado devolviendo a la compradora el dinero entregado hasta la fecha más la indemnización del 10% del precio pactado a más tardar 10 días después de haberle notificado dicho desistimiento; que ante la imposibilidad de terminar la construcción del apartamento vendido, por causas ajenas a su voluntad, Constructora Bodden, S. A., le notificó a su contraparte una oferta real de pago con el propósito de cumplir el compromiso establecido en el contrato de opción de compra, de devolver el monto avanzado y una penalización por el tiempo y demandó la validación de dicha oferta; que tanto el tribunal de primera instancia como la corte a-qua rechazaron sus pretensiones sustentados en que era necesario que un tribunal declarara judicialmente la resolución del contrato, con lo cual incurrieron en una desnaturalización de los hechos de la causa, obviando en todo momento lo convenido y contraviniendo la esencia misma de las convenciones contractuales, de ley entre las partes, del intercambio de voluntades, de libre consentimiento plasmado por escrito;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se desprende que: a) en fecha 1ro. de noviembre de 2002, Constructora Bodden, S. A. (COBOSA) vendió un apartamento a Daysi Nuri Díaz Moreta por el precio de un millón cuatrocientos setenticinco mil pesos con 00/100 (RD$1,475,000.00); b) en fecha 27 de julio de 2004, Constructora Bodden, S. A. (COBOSA) le notificó a Daisy Nuri Díaz Moreta su decisión de rescindir unilateralmente dicho contrato mediante acto de alguacil núm. 550-4; c) en fecha 6 de agosto de 2004, Constructora Bodden, S. A. (COBOSA) le notificó a Daisy Nuri Díaz Moreta una oferta real de pago de seiscientos sesenta y tres mil quinientos pesos con 00/100 (RD$663,500.00), por concepto de montos adeudados en virtud de la resolución del contrato de compraventa suscrito entre las partes, adhiriéndose muy especialmente a lo dispuesto en el artículo séptimo del mismo relativo a la potestad de rescisión unilateral, mediante acto núm. 576-04, instrumentado por el ministerial Jorge Méndez Batista, alguacil ordinario de la Quinta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; d) en fecha 27 de agosto de 2004, Constructora Bodden, S. A. (COBOSA) consignó los montos ofertados por ante la Dirección General de Impuestos Internos, mediante acto de alguacil núm. 630-04 instrumentado por ministerial antes mencionado; e) en fecha 27 de septiembre de 2004, Constructora Bodden, S. A. (COBOSA), demandó la validación de dicha oferta real de pago mediante acto de alguacil núm. 744-04, instrumentado por el mismo ministerial, la cual fue rechazada por el tribunal de primera instancia apoderado mediante sentencia confirmada por la corte a-qua a través del fallo hoy recurrido en casación;

Considerando, que la corte a-qua sustentó su decisión en los motivos que se transcriben textualmente a continuación: "que el juez a-quo acogió la demanda de la cual estaba apoderado básicamente en los considerandos siguientes: 'que este tribunal ha procedido en resumidas cuentas, que la oferta o policitación de dinero, en cuanto al fondo, no procede, toda vez, que entre los pleiteantes ha intervenido un contrato de disposición, o contrato de opción de compraventa, de fecha 1/11/2002, legalizado por el Licdo. Delfín Bencosme Mejía, notario público, del Distrito Nacional, que ha sido el sostén de la demanda en validez, y objeto de la contestación, en cuyo caso el demandante en el presente proceso es la parte vendedora, del cual oferta a la parte demandada parte compradora, la suma por estar abonada en el contrato, así como los intereses, detallados de la siguiente forma: quinientos dieciséis mil pesos (RD$516,00.00), por concepto de principal adeudado, y b) la suma de ciento cuarenta y siete mil quinientos pesos (RD$147,500.00), por concepto de intereses y accesorios por la suma principal, lo que hace un total ofertado y consignado de seiscientos sesenta y tres mil quinientos pesos (RD$663,500.00); que en buen derecho lo que los demandantes deben hacer, es una demanda en resolución de contrato, en la eventualidad de incumplimiento de la parte compradora y no una oferta real de pago por las sumas que este haya avanzado, motivos por los cuales, la demanda en validez de oferta real de pago, no procede en cuanto al fondo, independientemente de que el demandante haya observado los formulismos preestablecidos por la ley, ya que admitir la misma, sería, por vía de consecuencia, resolver el contrato intervenido entre las partes, y tales aserciones y pedimentos, no han sido formulados entre los contendientes'; que los jueces del tribunal de alzada pueden adoptar en forma expresa, los motivos de la sentencia de primer grado, cuando se comprueba que dicha decisión está bien fundamentada en hecho y en derecho, específicamente los evaluados por el juez a-quo en cuanto a la determinación de la falta en el ámbito de la responsabilidad civil cuasidelictual; que en tal virtud y por

todas las razones expuestas anteriormente, esta Sala de la Corte procede a hacer suyos parte de los considerandos expresados por el tribunal a-quo, los cuales se encuentran transcriptos precedentemente, y en consecuencia, rechaza el presente recurso de apelación y confirma en todas sus partes la sentencia recurrida; que además, esta Sala de la Corte, entiende suplir en motivo el hecho de que aceptar las pretensiones del recurrente equivale, a permitir que la entidad Constructora Bodden, S. A. (COBOSA) desconozca de forma unilateral el alcance del contrato de opción de compraventa, de fecha primero (1) del mes de noviembre del año dos mil dos (2002), el cual según se advierte es perfecto por estar caracterizado tanto el objeto como el precio de lo que resulta, que sólo puede ser rescindido por decisión del tribunal";

Considerando, que del estudio del contrato cuyo desconocimiento y desnaturalización se alega se advierte que en el artículo séptimo del mismo las partes pactaron textualmente lo siguiente: "**Séptimo:** Desistimiento de La Vendedora: Si La Vendedora desiste de efectuar la venta del Apto., deberá indemnizar a la compradora con una suma equivalente al 10% (diez por ciento) del monto total convenido para la venta objeto de este Acto. En este caso, este contrato quedará resuelto de pleno derecho, sin necesidad de intervención judicial o extrajudicial ni procedimiento alguno, y en consecuencia La Vendedora podrá disponer del inmueble señalado, devolviendo a La Compradora el dinero entregado por ellos hasta la fecha más la indemnización del 10% del precio de venta a más tardar diez días después de haberle notificado dicho desistimiento";

Considerando, que el examen conjunto de la sentencia impugnada y del acuerdo antes citado pone de manifiesto que la corte a-qua incurrió en los vicios y violaciones denunciados en el memorial de casación, por cuanto omitió ponderar con el debido rigor procesal los documentos y circunstancias sometidas a su escrutinio, ya que rechazó la validación de la oferta real de pago demandada en base a que dicha validación implicaría la rescisión del contrato de compraventa suscrito entre las partes, el cual solo podría ser rescindido por decisión de un tribunal; que, en efecto, al considerar lo expuesto, la corte a-qua desconoció la cláusula transcripta anteriormente, en la cual se pacta de manera clara y precisa que la vendedora podría desistir del referido contrato solamente condicionada a la previa notificación a su contraparte y al pago de una indemnización del 10% del monto total convenido para la venta, quedando rescindido el contrato de pleno derecho sin necesidad de intervención judicial o extrajudicial o procedimiento alguno; que, es evidente que en estas circunstancias, lo procedente era valorar si la oferta real de pago de que se trata fue efectuada en estricto apego a las condiciones contractuales pactadas entre las partes, lo que no hizo la corte a-qua; que, al desconocer el contenido indiscutible de la referida convención el mencionado tribunal de alzada también incurrió en una 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";

Considerando, que ha sido juzgado en reiteradas ocasiones por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia que la Corte de Casación tiene la facultad excepcional de observar si los jueces apoderados del fondo del litigio han dotado los documentos aportados al debate de su verdadero sentido y alcance; que cuando los jueces de fondo desconocen el sentido claro y preciso de un documento, privándolo del alcance inherente a su propia naturaleza incurren en desnaturalización, tal como ha ocurrido en la especie; que, como también ha quedado establecido, la corte a-qua únicamente sustentó su decisión en la errónea consideración de que en la especie era necesario que se declarada judicialmente la rescisión del contrato suscrito entre las partes, lo que evidencia que la desnaturalización de dicho documento constituyó un error causal y determinante de su fallo, razón por la cual procede acoger el recurso que nos ocupa y 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 núm. 345, dictada el 2 de junio de 2006, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del

Departamento Judicial de Santo Domingo; **Segundo:** Compensa las costas.

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 5 de marzo de 2014, años 171º de la Independencia y 151º 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 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