



SENTENCIA DEL 20 DE JULIO DE 2011, NÚM. 18

Sentencia impugnada: Cámara Civil de la Corte de Apelación de San Cristóbal, del 27 de noviembre de 2008.

Materia: Civil.

Recurrente: Virgilio Bastardo Romero.

Abogados: Dr. Wilson de Jesús Tolentino Silverio, Licdos. Pedro Julio Romero y Pedro Viloría.

Recurridos: Elsa Milagros Medrano Pimentel y Copérnico de Jesús Medrano Pimentel

Abogados: Licdos. Daniel Omar Arias y William Elías González Sánchez.

SALA CIVIL

Casa

Audiencia pública del 20 de julio de 2011.

Preside: Rafael Luciano Pichardo.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Sala Civil 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 Virgilio Bastardo Romero, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0119473-0, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal el 27 de noviembre de 2008, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Pedro Julio Romero, por sí y por el Dr. Wilson de Jesús Tolentino, abogados del recurrente, Virgilio Bastardo Romero;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Daniel Omar Arias, por sí y por el Lic. William Elías González Sánchez, abogados de los recurridos, Elsa Milagros Medrano Pimentel y Copérnico de Jesús Medrano Pimentel;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República, que termina de la siguiente manera: “Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley núm. 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 25 de febrero de 2009, suscrito por el Dr. Wilson Tolentino Silverio y el Lic. Pedro Viloría, abogados del recurrente, en el cual se invocan los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa de fecha 1ro de diciembre de 2009 depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia por el Lic. William Elías González Sánchez, abogado de los recurridos, Elsa Milagros Medrano Pimentel y Copérnico de Jesús Medrano Pimentel;

Vista la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana es signataria, la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997 y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 23 de febrero de 2011, estando presente los jueces Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la Secretaria de la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, 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) en ocasión de una demanda en reparación de daños y perjuicios y rescisión de contrato incoada por Elsa Milagros Medrano Pimentel y Copérnico de Jesús Medrano Pimentel contra Virgilio Bastardo Romero, la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Peravia dictó el 13 de noviembre de 2007, una sentencia que en su parte dispositiva expresa: “Primero: Se declara regular y válida, en cuanto a la forma, la demanda en reparación de daños y perjuicios y rescisión de contrato, incoada por Elsa Milagros Medrano Pimentel y Copérnico de Jesús Medrano Pimentel contra Virgilio Bastardo Romero; Segundo: Se ordena la rescisión del contrato de compra-venta suscrito entre los señores Elsa Milagros Medrano Pimentel, Copérnico de Jesús Medrano Pimentel y Virgilio Bastardo Romero, por las razones antes expuestas; Tercero: Se condena al señor Virgilio Bastardo Romero al pago de una indemnización por el monto de un millón de pesos (RD\$1,000,000.00) a favor de los señores Elsa Milagros Medrano Pimentel y Copérnico de Jesús Medrano Pimentel, por los daños y perjuicios ocasionados por éste; Cuarto: Se condena a la parte demandada al pago de las costas del procedimiento, con distracción a favor y provecho del Lic. William Elías González Sánchez,

abogado que afirma haberlas avanzado en su mayor parte”; b) que sobre recurso de apelación intentado contra esa decisión, la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal rindió el 27 de noviembre de 2008 el fallo hoy impugnado, cuyo dispositivo dice así: “Primero: Ratifica el defecto pronunciado en audiencia del 24 de julio de 2008, contra los señores Copérnico de Jesús Medrano Pimentel y Elsa Milagros Medrano Pimentel, por no haber comparecido, no obstante emplazamiento legal; Segundo: Se declara bueno, en cuanto a la forma, el recurso de apelación incoado por el señor Virgilio Bastardo Romero contra la sentencia civil no. 1631 de fecha 13 de noviembre del año 2007, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Peravia, por haber sido hecho de conformidad con el procedimiento legal; Tercero: En cuanto al fondo del recurso de apelación, lo acoge, en parte, por lo que: a) Modifica el ordinal tercero de la sentencia recurrida, para que en lo sucesivo diga así: “Tercero: Compensa los daños y perjuicios reclamados por los señores Elsa Milagros Medrano Pimentel y Copérnico de Jesús Medrano Pimentel contra Virgilio Bastardo Romero, con el avance del precio recibido por los primeros”; b) Confirma en sus demás aspectos la sentencia recurrida; c) Rechaza la demanda reconventional interpuesta por el señor Virgilio Bastardo Romero, contra Copérnico de Jesús Medrano Pimentel y Elsa Milagros Medrano Pimentel, por improcedente e infundada; Cuarto: Compensa, pura y simplemente, las costas del procedimiento, por haber sucumbido ambas partes en algunas de sus pretensiones; Quinto: comisiona a Noemí E. Javier Peña, Alguacil Ordinaria de esta Corte, para la notificación de la presente sentencia”;

Considerando, que en su memorial de casación el recurrente propone los siguientes medios: “Primer Medio: Falta de base legal y falta de ponderación de documentos del proceso; Segundo Medio: Violación a las disposiciones del artículos 1599 del Código Civil Dominicano; Tercer Medio: Falta de base legal en la valoración de los daños y perjuicios. Motivación insuficiente; Cuarto Medio: Violación al artículo 13 de la Ley 596, que establece un sistema para las ventas condicionales de inmuebles”;

Considerando, que en el desarrollo de su primer medio el recurrente alega, en síntesis, que los documentos que fueron aportados como soporte de los méritos del recurso de apelación y que por una simple verificación o constatación puede establecerse y quedar demostrado que la corte a-qua no ponderó el contenido de esos documentos, dándole por vía de consecuencia un sentido distinto; máxime cuando en la especie se trata de una demanda en rescisión de contrato de venta condicional de inmueble, sucrito entre los señores Copérnico de Jesús Medrano Pimentel, Elsa Milagros Medrano Pimentel (vendedores) y Virgilio Bastardo Romero (comprador), de fecha 10 de agosto del año 2007, legalizado por el Dr. Ángel Salas de León, notario público de los del número para el Distrito Nacional, cuyo precio total fue la suma de cuatro millones trescientos veinte mil pesos oro dominicanos (RD\$4,320,000.00), valores de los cuales el hoy recurrente pagó la suma en efectivo de tres millones de pesos oro dominicanos, (RD\$3,000,000.00), quedando pendiente de pago la suma de un millón trescientos veinte mil pesos oro dominicanos (RD\$1,320,000.00), por lo que de la corte a-qua haberlos ponderado, le hubiera dado un sentido y suerte distinta al recurso de apelación, toda vez que el hoy recurrente advertía a la corte a-qua que, al momento en que llegó el término de la venta condicional de inmueble, mediante el acto núm. 451-2006, de fecha 24 de octubre del año 2006, instrumentado por Robert William Castillo, alguacil ordinario de la Cámara Civil del Distrito Judicial de Peravia, se le hizo oposición a la intimación de pago, sobre la base del informe de un agrimensor calificado, que atesta que al momento de la puesta en posesión de los inmuebles objeto de la compraventa, la cantidad de terreno que figura en el título de propiedad, no se compadece con la cantidad de los terrenos entregados, ya que existen ocupaciones antiquísimas en áreas de la parcela que no le fueron declaradas al comprador cuando realizó la operación de venta, terminan las aseveraciones contenidas en el medio bajo estudio;

Considerando, que, tanto en la instancia de apelación como en esta Suprema Corte de Justicia, fue depositado el contrato condicional de compraventa de inmueble de fecha 10 de agosto de 2005, mediante el cual Copérnico de Jesús Medrano Pimentel y Elsa Milagros Medrano Pimentel, ésta última representada por el primero, le venden a Virgilio Bastardo Romero las parcelas núms. 102 y 119 del Distrito Catastral núm. 7, del municipio de Baní, Provincia Peravia, al precio total de venta pactado en RD\$4,320,000.00, del cual los vendedores recibieron al momento de la firma del referido contrato, en efectivo, la cantidad de RD\$3,000,000.00, dando formal recibo de descargo y finiquito legal por dicho monto, conviniéndose que la suma restante de RD\$1,320,000.00 sería pagada, sin intereses, en un plazo no mayor de un año contado a partir de la fecha del contrato;

Considerando, que en la sentencia atacada se hace constar que en los documentos que forman el expediente relativo al recurso de apelación a que se contrae la instancia, figuran, entre otros, “Copia fotostática del informe suscrito por el señor William Cordero Germán, agrimensor Codia núm. 20827, relativo a las parcelas 102 y 119 del Distrito Catastral núm. 7 del Municipio de Bani, y Acto No. 451-2006 de fecha 24 de octubre de 2006, instrumentado por Robert William Castillo, alguacil ordinario de la Cámara Civil del Distrito Judicial de Peravia, contenido de oposición a intimación de pago a requerimiento de Virgilio Bastardo Romero”; que el informe antes señalado deja constancia de que la refundición de las parcelas 102 y 119, descritas precedentemente, dio como resultado un área de 156.68 tareas, y que las porciones restantes para completar las áreas que dice el vendedor ocupa la parte compradora, se encuentran en posesión o invadidas por los colindantes, por lo que el agrimensor actuante recomienda una verificación de la mensura ocupada por el comprador y supervisada por los agrimensores que representan a ambas partes;

Considerando, que por acto núm. 509-2006, de fecha 17 de octubre de 2006, instrumentado por el ministerial Federico Manuel Valdez Pérez, de estrados de la Cámara Civil del Juzgado de Primera Instancia de Bani, a requerimiento de Elsa Milagros Medrano Pimentel y Copérnico del Jesús Medrano Pimentel, se le notificó al hoy recurrente formal intimación de pagarles a ellos en el plazo de cinco (5) días francos a partir de dicha notificación, la suma de RD\$1,320,000.00, “cantidad restante para completar el precio de la mencionada transacción”; que, por su parte, Virgilio Bastardo Romero le comunicó a los actuales recurridos, mediante el citado acto núm. 451-2006 del 24 de octubre de 2006, su rechazo a la referida intimación de pago, sobre la base de que nunca se ha negado a pagar lo que les adeuda, pero el incumplimiento provisional de su obligación se sustenta en que los vendedores no tienen en su posesión la cantidad de terreno que se indica en los certificados de títulos que amparan las parcelas vendidas, toda vez que conforme a la medición realizada por un agrimensor calificado la cantidad de los terrenos vendidos es muy inferior a la totalidad que se especifica en los títulos de propiedad;

Considerando, que si bien los tribunales del fondo aprecian soberanamente la fuerza probatoria de los documentos, de los hechos y circunstancias producidos en el debate, corresponde a la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, ejercer su poder de verificación en procura de comprobar si se ha hecho en la especie de que se trate una correcta aplicación del derecho; que en la sentencia atacada se establece que “en el expediente no consta depositado documento alguno que pruebe el pago que realizara el comprador, con posterioridad a la fecha del contrato de venta de fecha 10 de agosto del año 2005 ”;

Considerando, que, como es evidente, si bien la corte a-qua llegó a la conclusión de que el comprador no cumplió con su obligación de pago, omitió ponderar, sin embargo, la circunstancia de que el indicado informe del agrimensor William Cordero Germán, revela que varias porciones de los terrenos vendidos se encuentran ocupadas por propietarios colindantes; que si es cierto que los vendedores pueden demandar la rescisión del

contrato de venta de acuerdo con el artículo 1654 del Código Civil, en cambio, al comprador se le permite suspender el pago del precio de venta cuando tuviese justos motivos para temer que será perturbado en su derecho de propiedad, en aplicación del artículo 1653 de dicho Código; que, como ha quedado demostrado en dicha corte al tenor de la documentación aportada a los debates, los ahora recurridos, no obstante haber cedido sus derechos al recurrente sobre los inmuebles antes descritos, dichos derechos recaían en algunas porciones de terrenos que se encontraban en posesión de personas distintas a los vendedores, como son los colindantes de las parcelas vendidas, lo que constituye la situación prevista en el citado artículo 1653, que autoriza la suspensión del pago del precio hasta que el vendedor haga cesar la perturbación;

Considerando, que, en esas condiciones, la corte a-qua emitió su fallo con una exposición manifiestamente incompleta de los hechos del proceso, así como con un desarrollo muy generalizado de los motivos, de tal forma que no ha sido posible reconocer si los elementos de hecho necesarios para la aplicación de las normas jurídicas cuya violación se invoca, existen en la causa o han sido violados realmente; que, en tales circunstancias, es obvio que la Suprema Corte de Justicia no puede ejercer su poder de control casacional y comprobar si la ley ha sido bien o mal aplicada en la decisión impugnada, por lo que ésta adolece de falta de base legal, como denuncia el recurrente, y que, por lo tanto, la misma debe ser casada, sin necesidad de ponderar los otros medios del recurso;

Considerando, que cuando la sentencia es casada por falta de base legal, las costas podrán ser compensadas, en virtud del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, Primero: Casa la sentencia dictada en atribuciones civiles el 27 de noviembre del 2008, por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo, y envía el asunto por ante la Segunda Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones; Segundo: Compensa las costas procesales.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil 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 20 de julio de 2011, años 168° de la Independencia y 148° de la Restauración.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado. 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