
Sentencia impugnada:	Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 29 de abril de 2011.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Inversiones J. L. M., S. A.
Abogados:	Dres. Santiago Sosa Castillo, Félix Antonio Suero Abreu y Licda. Jahnnny Esther Cedeño Pueriet.
Recurridos:	Concretera del País, S. A. (Codelpa) y Concretera Dominicana, S. A. (Concredom).
Abogados:	Dr. Christoph Rudolf Sieger, Licdos. Fabio José Guzmán Ariza, Rhadaisis Espinal Castellanos, Joan Fernández Osorio, Pedro Domínguez Brito, Robert Martínez Vargas y Johdanni Camacho Jáquez.

Jueza ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz.

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 **24 de julio de 2020**, año 177° de la Independencia y año 156° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Inversiones J. L. M., S. A., con RNC núm. 1-01-78771-6, con domicilio en la calle José Audilio Santana núm. 54, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, representada por Miguel Ceballos Pueriet, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 028-0000081-8, domiciliado y residente en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, entidad que tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Dres. Santiago Sosa Castillo y Félix Antonio Suero Abreu y la Licda. Jahnnny Esther Cedeño Pueriet, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0770115-3, 023-0011792-2 y 028-0081508-2, respectivamente, con estudio profesional *ad hoc* en la avenida Sarasota núm. 15, Jardines del Embajador, edificio 15, suite 247, sector Bella Vista, de esta ciudad.

En el presente proceso figuran como parte recurrida las sociedades Concretera del País, S. A. (Codelpa) y Concretera Dominicana, S. A. (Concredom), sociedades organizadas de conformidad con las leyes dominicanas, con RNC núms. 1-02-30847-2 y 1-02-62882-3, respectivamente, la primera representada por sus abogados Dr. Christoph Rudolf Sieger y los Lcdos. Fabio José Guzmán Ariza, Rhadaisis Espinal Castellanos y Joan Fernández Osorio, titulares, el primero, de la cédula de identidad personal núm. 001-1286662-9, y los últimos, de las cédulas de identidad y electoral núms. 056-0009484-0, 056-0008331-4 y 056-0133802-2, respectivamente, con estudio profesional común abierto en la calle Ernesto de la Maza núm. 35, sector Bella Vista, de esta ciudad; y la segunda representada por su presidente Robin Donival Rodríguez Quintana, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0030122-1, domiciliado en el municipio y provincia de Santiago, así como por sus abogados constituidos, Lcdos. Pedro Domínguez Brito, Robert Martínez Vargas y Johdanni Camacho Jáquez, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 031-0191087-9, 034-0001240-1 y 031-0405194-5, respectivamente.

Contra la sentencia núm. 117/2011, dictada el 29 de abril de 2011, por la Cámara Civil y Comercial de

la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente:

Primero: ACOGIENDO como buenos y válidos, en cuanto a la forma, los recursos: **A)** de apelación principal propuestos por las compañías CONCRETERA DOMINICANA, S. A., (CONCREDOM) y CONSTRUCTORA DEL PAÍS, S. A., (CODELPA), y **B)** el recurso de apelación incidental preparado por INVERSIONES JML, S. A., contra la Sentencia No. 445/2010, dictada en fecha cuatro (04) de octubre de 2010 por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, por haber sido hechos en tiempo hábil y de acuerdo a los modismos procedimentales; **Segundo:** RECHAZANDO la moción de las compañías recurrentes CONCRETERA DOMINICANA, S. A., y CONSTRUCTORA DEL PAÍS, S. A., de declarar la nulidad de la sentencia impugnada, por los motivos expuestos; **Tercero:** REVOCANDO, en cuanto al fondo, por propia autoridad y contrario al imperio del primer juez, la Sentencia No. 445/2010, de fecha 04/10/2010, dictada por la cámara a-qua y por vía de consecuencia se rechaza la demanda introductiva de instancia deducida por la sociedad de comercio INVERSIONES JML, S. A., y la apelación incidental que es consecuencia de ella; **Cuarto:** CONDENANDO a la sucumbiente, INVERSIONES JML, S. A., al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción a favor y provecho de los licenciados JOHDANNI CAMACHO JÁQUEZ, PEDRO DOMÍNGUEZ BRITO, ROBERT MARTÍNEZ VARGAS y TULIO MARTÍNEZ SOTO, abogados constituidos por la CONCRETERA DOMINICANA, S. A., y en otro orden a favor también del DR. CRHISTOPH SIEGER y los licenciados FABIO J. GUZMÁN ARIZA, RHADAISIS ESPINAL CASTELLANOS y JOAN FERNÁNDEZ OSORIO, abogados que representan los intereses de la CONSTRUCTORA DEL PAÍS, S. A., quienes afirman todos haberlas avanzado.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan: a) el memorial depositado en fecha 20 de junio de 2011 mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 22 de julio de 2011, donde la parte correcurrida Constructora del País, S. A. (Codelpa), invoca sus medios de defensa; c) el memorial de defensa depositado en fecha 1 de septiembre de 2011, donde la parte correcurrida Concretera Dominicana, S. A. (Concredom), invoca sus medios de defensa y d) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 29 de agosto de 2011, donde deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

(B) Esta sala, en fecha 11 de septiembre de 2013, celebró audiencia para conocer del presente 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 indicada audiencia comparecieron ambas partes, quedando el expediente en estado de fallo.

(C) El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por encontrarse de licencia al momento de su deliberación y fallo.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Inversiones J. L. M., S. A. y como parte recurrida, Constructora del País, S. A. (Codelpa) y Concretera Dominicana, S. A. (Concredom); verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, lo siguiente: **a)** el 13 de enero de 2005, Inversiones J. L. M. S. A. vendió a Constructora del País, S. A. (Codelpa) y Concretera Dominicana, S.A. (Concredom), una porción de terreno con una extensión superficial de 28,298.22m², dentro del ámbito de la parcela núm. 67-B-151, del Distrito Catastral núm. 11/3ra., del municipio de Higüey, por la suma de US\$325,430.45, siendo pagada a la fecha del contrato la suma de US\$162,715.22 y pactándose el pago de igual cantidad en fecha 11 de febrero de 2005; **b)** en fecha 27 de abril de 2005, las compradoras, alegando estar siendo perturbadas por terceros en el uso y disfrute de sus derechos, interpusieron una litis sobre terrenos registrados tendente a la nulidad del deslinde del que fue objeto la porción de terreno adquirida por ellas; demanda que fue acogida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, mediante sentencia de fecha 18 de agosto de 2009; **c)** la vendedora, Inversiones J. M. L., S. A., demandó en rescisión de contrato a sus deudoras, por falta de pago de la suma

indicada en el literal a); demanda que acogió el tribunal de primer grado apoderado mediante sentencia núm. 445/2010, de fecha 4 de octubre de 2010; **d)** las compradoras interpusieron recurso de apelación principal, pretendiendo revocación total de la sentencia apelada, mientras que la vendedora dedujo recurso de apelación incidental, pretendiendo que se dispusiera de forma expresa en el dispositivo de la sentencia apelada la rescisión del contrato; **e)** la alzada, mediante la sentencia ahora impugnada, revocó la decisión apelada y rechazó la demanda primigenia.

En sustento de su recurso, la parte recurrente invoca los medios de casación siguientes: **primero:** falta de base legal: a) falta de motivos; b) motivos insuficientes; c) motivos contradictorios; d) exposición incompleta de los hechos; y e) motivación generalizada y abstracta; **segundo:** desnaturalización de los hechos; **tercero:** violación de la ley y contracción de sentencia.

En el desarrollo del primer y segundo medios de casación, reunidos para su examen por estar vinculados, la parte recurrente alega, en síntesis, que la corte *a quo* incurrió en los vicios denunciados, por cuanto fundamentó su decisión en que la litis sobre terrenos registrados intentada por las hoy recurridas implicaba una turbación a dichas compradoras, sin precisar ni caracterizar las pruebas aportadas por las partes; además, según indica, la turbación de derecho no puede sostenerse en la interposición de una demanda, hecho al que Codelpa y Concredompretenden sacar provecho.

Las entidades recurridas defienden la sentencia impugnada alegando que la alzada no incurrió en el vicio denunciado, pues el hecho de que la porción de terreno objeto de compra fuera deslindada constituye una turbación a su derecho de propiedad; que si fuera cierto que las exponentes no sufrieron una turbación en su derecho de propiedad no habría prosperado su demanda ante la Jurisdicción Inmobiliaria. Asimismo, argumenta que la hoy recurrente olvida que desde el primer día tenía conocimiento de la turbación y que la llevaron de forma precautoria a demandar para no ser desalojadas del inmueble, evitando así perder la importante inversión hecha con dicha compra.

En cuanto al aspecto que ahora es impugnado, la corte motivó lo siguiente: "...que hay una cuestión de hecho que la corte retiene y es que las compañías demandadas originarias no estaban obligadas a pagar ante la perturbación de (...) la pacífica posesión del inmueble por parte de un tercero; que después que el Tribunal de Tierras falló a favor de las compañías la demanda en nulidad de deslinde devolviendo de esa manera la paz en la posesión a las compradoras, estas tuvieron la intención manifiesta de pagar llegando incluso a hacer una oferta de pago ante la negativa de la entidad vendedora de aceptar el pago faltante del precio; que en atención a tales pormenores no debió la primera juez cerrarse ante tales evidencias pues era su deber ponderar la buena o mala fe de las deudoras, la circunstancia no discutida de la litis abierta en el Tribunal de Tierras, amén de que según enseña del primer movimiento del artículo 1625 del Código Civil 'debe el vendedor al adquirente la pacífica posesión de la cosa vendida' (...); que el *a quo* llegó erróneamente a la conclusión de que el impedimento de que fue objeto la Concretara Dominicana, S.A. en cuanto al disfrute y goce del inmueble cedido, es decir, la evicción que sufrió obedeció al hecho personal de la misma en virtud de la litis sobre derechos registrados iniciada por ella conjuntamente con su socia y co-demandada Constructora del País, S.A., desconociendo que dicha litis cuyo objeto lo fue la nulidad de un deslinde fue la respuesta lógica, jurídica y racional ante el estorbo o impedimento manifiesto que le significó un proceso de deslinde llevado por un tercero respecto del inmueble cedido por Inversiones J. M. L, S.A.; que el *a quo* desconoció el significado de la evicción como instituto jurídico; y, que (...) desde la consumación del vínculo jurídico las compañías recurrentes fueron turbadas en el ejercicio del derecho de propiedad respecto del inmueble recién cedido, porque una tercera persona argüía la titularidad del mismo y lo hacía en función de un proceso de deslinde, y que fruto de dicho deslinde las compañías recurrentes se vieron compelidas a demandar la nulidad del mismo instrumentando a esos efectos la litis sobre derechos registrados".

Para lo que aquí se analiza, es preciso establecer que ciertamente, de conformidad con el artículo 1625 del Código Civil dominicano, el vendedor debe garantía al comprador en dos vertientes: (a) la pacífica posesión de la cosa vendida y (b) los defectos ocultos de esta cosa o sus vicios redhibitorios. En ese orden de ideas, tal y como fue juzgado por la alzada, una vez el comprador de un inmueble es perturbado en la

posesión, este cuenta con derecho de reclamar por vía principal la garantía que le es reconocida, o invocarla de forma accesoria en el curso de una demanda intentada por su vendedor, como ocurrió ante la jurisdicción de fondo.

En el caso, la alzada determinó como turbación imputable a la vendedora el hecho de que la porción de terreno vendida a Codelpa y Concredom fuera deslindada por terceros, cuestión que provocó que las correcurridas se vieran en la obligación de interponer una litis sobre derechos registrados tendente a la nulidad de deslinde. Si bien esta Corte de Casación comparte este criterio, en el sentido de que la garantía de evicción que debe el vendedor al comprador no solo se refiere al hecho personal, sino que también puede derivarse del hecho de un tercero que exprese la pretensión de un derecho sobre la cosa vendida o, como en el caso, ejerza las vías correspondientes con la finalidad de hacerse registrar el derecho de propiedad a su nombre; no basta para la retención de este último hecho como perturbación imputable al vendedor que irrumpa la pacífica posesión del inmueble.

Lo anterior ocurre así, en razón de que cuando se trata del hecho de un tercero, la jurisprudencia del país de origen de nuestra legislación ha previsto dos condiciones para que este pueda ser considerado como parte de la garantía: (i) que la causa sea imputable al vendedor, siendo esto así cuando la turbación tiene su fuente en la adquisición de un derecho anterior a la venta y (ii) que la turbación consista en una contestación de derecho, como la reivindicación en justicia de la propiedad. En ese tenor, no basta para determinar la perturbación comprobar que se trate del hecho de un tercero, sino que corresponde también al órgano apoderado del caso verificar la configuración de las condiciones indicadas con la finalidad de determinar si, en efecto, ha lugar a que el comprador retenga las sumas pendientes de pago por concepto de la compra.

Como corolario de lo anterior, al limitarse la alzada a verificar que el hecho de un tercero ocasionó la perturbación sufrida por la entidad hoy recurrida y retener dicho hecho como imputable a la vendedora sin verificar las condiciones requeridas al efecto, desproveyó su sentencia de base legal. Por consiguiente, a juicio de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, la corte *a qua* incurrió en los vicios denunciados por la parte recurrente, de manera que se justifica la casación de la decisión impugnada.

El artículo 20 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, dispone que “la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso”.

De su parte, en virtud del artículo 65 de la indicada norma adjetiva, procede condenar a la parte recurrida al pago de las costas procesales, distrayéndolas a favor de los abogados de la parte recurrente, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.

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; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 5, 6, 11, 13, 15, 20, 65 y 66 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 19 de diciembre de 2008 y 1625 del Código Civil dominicano.

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 117/2011, de fecha 29 de abril de 2011, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, 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 Departamento Judicial de Santo Domingo, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a Constructora del País, S. A. (Codelpa) y Concretera Dominicana, S. A. (Concredom) al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Dres. Santiago Sosa Castillo y Félix Antonio Suero Abreu y la Lcda. Jahanny Esther Cedeño Poueriet, abogados de la parte

recurrente, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón EstevezLavandier. César José García Lucas. Secretario 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, Secretario General, que certifico.