

---

Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 28 de agosto de 2012.

Materia: Civil.

Recurrente: K. S. Investments, S. A.

Abogado: Lic. Robert Valdez.

Recurrido: José Manuel Ys Pérez.

Abogado: Lic. Alfredo Rivera.

*Juez ponente: Mag. Napolen R. Estévez Lavandier.*

#### *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 Napolen 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:

Sobre el recurso de casación interpuesto por K. S. Investments, S. A., entidad organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con asiento social en la av. George Washington esq. av. Mijimón Gómez, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán; debidamente representada por Jess Rodríguez Sandoval, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral n.º. 001-0139279-3, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán; quien tiene como abogado constituido al Licdo. Robert Valdez, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral n.º. 001-0139279-3, con estudio profesional abierto en la av. 27 de Febrero #421, esq. av. Neza de Cárceles, plaza Dominica, local 4-c-4, sector El Millón, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán.

En el proceso figura como parte recurrida José Manuel Ys Pérez, de nacionalidad española, mayor de edad, titular de la cédula de identidad española n.º. A1137246E, domiciliado y residente en España; quien tiene como abogado constituido al Licdo. Alfredo Rivera, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral n.º. 001-1309406-4, con estudio profesional abierto en la calle Capitán Eugenio de Marchena #7, torre G-21, apto. D-8, sector La Esperilla, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán.

Contra la sentencia civil n.º. 639-2012 dictada en fecha 28 de agosto de 2012, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuya parte dispositiva es la siguiente:

**PRIMERO:** RATIFICA el defecto pronunciado en audiencia contra la audiencia a la compañía K. S. INVESTMENTS, S.A. por falta de concluir; **SEGUNDO:** DECLARA bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor JOSE MANUEL PEREZ, contra la sentencia civil No. 01123, relativa al expediente No. 026-02-2011-00364, de fecha 26 de noviembre de 2010, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido

*intentado de acuerdo a las normas procesales que rigen la materia; SEGUNDO: ACOGE, en cuanto al fondo el mencionado recurso de apelación, REVOCA la sentencia recurrida en todas sus partes y ACOGE en parte la demanda, por los motivos antes expresados, en consecuencia: a) Ordena a la Razn Social K. S. INVESTMENTS, S. A., parte recurrida, entregar el Duplicado del Dueo del Certificado de Título correspondiente al inmueble vendido, al SR. JOSE MANUEL PEREZ, en virtud del Contrato de Compraventa Definitiva de Inmueble, en fecha 13 de febrero de 2007, convenido y firmado entre JOSE MANUEL PEREZ (EL COMPRADOR), y la razn social K. S. INVESTMENTS, S. A., debidamente representada por su presidente, ING. JESÚS RODRIGUEZ SANDOVAL (LA VENDEDORA), notariado por MARIA A. CARBUCCIA, de los del número para el Distrito Nacional; b) CONDENA a la razn social K. S. INVESTMENTS, S. A., al pago de una indemnización de DOS MILLONES DE PESOS ORO DOMINICANOS (RD\$2,000,000.00) por los daños y perjuicios sufridos por el recurrente, señor JOSE MANUEL PEREZ a consecuencia de la falta cometida por la compañía K. S. INVESTMENTS, S. A., parte recurrida; c) CONDENA, a la razn social K. S. INVESTMENTS, S. A., al pago de las costas del procedimiento a favor y provecho del abogado Alfredo Rivera, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad; d) COMISIONA, al ministerial Alberto Pujols, de estrados de esta Sala para la notificación de esta decisin.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA QUE:

En el expediente constan: a) memorial de casación depositado en fecha 31 de octubre de 2012, mediante el cual la parte recurrente invoca sus medios de casación contra la sentencia recurrida; b) memorial de defensa de fecha 26 de noviembre de 2012, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) dictamen del Procurador General de la República de fecha 8 de enero de 2013, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

Esta sala en fecha 30 de julio de 2014 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 cuya audiencia únicamente compareció la parte recurrida; quedando el expediente en estado de fallo.

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

### **LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:**

En el presente recurso de casación figuran K. S. Investments, S. A., parte recurrente; y como parte recurrida José Manuel Ys Pérez; litigio que se originó en ocasión de la demanda en daños y perjuicios por incumplimiento de contrato, interpuesta por el hoy recurrido contra la actual recurrente, la cual fue rechazada por el tribunal de primer grado mediante sentencia número 01123/10 de fecha 26 de noviembre de 2010, fallo que fue apelado ante la corte *a quo*, la cual acogió el recurso y revocó la decisin recurrida mediante sentencia número 639-2012, de fecha 28 de agosto de 2012, ahora impugnada en casación.

La parte recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **“Primer Medio:** Falta de motivación de la sentencia, falta de base legal; **Segundo Medio:** Errónea aplicación de la ley, falsa de aplicación y errónea interpretación de los hechos que dan lugar a la reparación de daños y perjuicios”.

En cuanto a los puntos que critican los medios de casación propuestos por la parte recurrente, la sentencia impugnada se fundamenta esencialmente en los motivos que se transcriben a continuación:

*“que el juez a-quo hace un análisis sobre la denominación de la demanda y en base a esas conjeturas la rechaza, que en cuanto derecho no existen términos sacramentales, el hecho de que el demandante y hoy recurrente no colocara en su demanda de manera expresa: “demanda en ejecución de contrato y abono de*

*daos y perjuicios”, no es causal para el rechazo de la misma, ya que al haber solicitado el resarcimiento por los daos y perjuicios por la falta de entrega del t tulo propiedad que avala el inmueble que le fuera vendido y que pagara íntegramente a la compradora era suficiente para que ordenara la entrega de ese t tulo y los daos y perjuicios de que se trata, porque precisamente, los daos que dice haber sufrido el comprador, son la consecuencia directa del incumplimiento de la vendedora, la que no ha probado su descargo de conformidad con la segunda parte del art tulo 1315 del Cdigo Civil; que es importante para una buena administracin de justicia, que el juzgador interprete en los contratos cu l ha sido la intencin de las partes, y es obvio que la intencin en el contrato de venta es vender un inmueble libre de cargas y grav menes de parte de la vendedora y entregar, conforme a la literatura del contrato, el certificado de titulo en un plazo no mayor de tres meses, lo cual no cumpli, siendo as í las cosas, la vendedora ha violado las clausulas del contrato; que a consecuencia del incumplimiento de la vendedora el recurrente se ha visto impedido de ejercer de manera total el derecho de propiedad que tiene sobre el inmueble adquirido (...); (...) que ante la violacin del contrato de venta del inmueble de que se trata, este tribunal ha podido advertir que ciertamente el incumplimiento de la obligacin contra ída por la hoy recurrida ha generado a la recurrente daos y perjuicios que ameritan ser resarcidos, como lo son, en este caso, la imposibilidad de usufructuar el bien adquirido por ella, as í como también las molestias causadas por todas las diligencias realizadas por éste durante siete aos, en busca de que le fuera entregado el t tulo del referido inmueble, todo esto, mas la incertidumbre de no saber cu ndo se solucionarán sus problemas, causan daos materiales y morales; que en la Certificacin expedida por el Registro de T tulos del Distrito Nacional en fecha nueve de diciembre de 2011, se hace constar que el inmueble vendido al hoy recurrente estaba gravado con varias hipotecas convencionales, no obstante que en el contrato de marras se hace constar que se vende libre de cargas y grav menes”.*

Por su estrecha vinculacin, procede examinar los medios de casacin propuestos por la parte recurrente contra dicha motivacin, en los cuales alega, en esencia, que la corte a qua condena a la entidad K. S. Investments, S. A. al pago de RD\$2,000,000.00 por daos y perjuicios, m s no le ordena la entrega del certificado de t tulo por aplicacin de lo que debi ser la ejecucin contractual; que la corte a qua no dio motivos legales para llegar a su conclusin al establecer su vocacin de interpretar los contratos alegando que la intencin era la venta del inmueble libre de cargas y grav menes, cuando en realidad el objeto de la demanda era el abono a daos y perjuicios por el supuesto incumplimiento del recurrente de la entrega del certificado de t tulo en un plazo no mayor de tres (3) meses; que la corte a qua no est l autorizada a sustraer a los contratantes de las obligaciones que el contrato pone a cargo de ellas de lo que se trataba en la demanda, lo cual era determinar si la recurrente incumplió o violó las clausulas del contrato; que la corte a qua no establece porqué acoge de manera parcial el recurso de apelacin.

En defensa de la sentencia impugnada, la recurrida plantea que las motivaciones de dicha sentencia se encuentran detalladas como forma de respuesta a cada uno de los atendidos de la misma; que la corte a qua valoró el caso, no por el t tulo de la demanda, sino por el contenido de la misma, donde se verifica que la recurrente comprometió su responsabilidad.

Ha sido juzgado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia que la interpretacin de las convenciones es del completo dominio de los jueces del fondo, quienes pueden apreciar soberanamente los hechos y las circunstancias del caso sin que esta apreciacin pueda ser censurada en casacin; que siendo el contrato un acuerdo de voluntades que crea obligaciones, su interpretacin no puede ser otra que la investigacin de lo que ha sido efectivamente comn intencin de las partes contratantes.

Los jueces del fondo est n en el deber de asignar a los hechos de la causa su verdadera naturaleza y alcance, tal y como ocurri en la especie, determinando la alzada que en la demanda en daos y perjuicios

por incumplimiento de contrato se verifica claramente que la recurrente solicita el resarcimiento de los daños y perjuicios por falta de la entrega del título de propiedad que avala el inmueble que le fue vendido y por el cual ya había pagado el precio; que, en ese sentido, se verifica que la alzada interpretó de manera correcta tanto el contenido de la demanda original incoada por la actual recurrente, como también el contrato de venta cuyo objeto era la venta de un inmueble libre de cargas y gravámenes y la entrega del duplicado del dueño del certificado de título “en un plazo máximo de noventa (90) días a partir de la firma” del contrato, lo cual no ocurrió; por lo que la corte *a qua* no ha incurrido en los vicios invocados, ya que del examen de las consideraciones expresadas por la misma en la sentencia impugnada, revela que esta se sustenta en una motivación pertinente y suficiente, conteniendo una exposición completa y bien definida de los hechos de la causa, razón por la cual procede rechazar estos aspectos de los medios examinados.

Contrario a lo que aduce el recurrente en el aspecto del primer medio referente a que la corte *a qua* no establece por qué acoge de manera parcial el recurso de apelación, la alzada procedió a estatuir en el sentido de que acogió *“en parte la demanda, no la suma peticionada por la recurrente, la cual es excesiva, sino en la forma en que figuró en la parte dispositiva de la presente sentencia”*; de lo que se verifican la razón por la cual la alzada procedió a acoger en parte la demanda primigenia, motivo por el cual procede desestimar el aspecto del medio examinado.

En cuanto al aspecto del primer medio referente a que la corte *a qua* no hace referencia a la entrega del certificado de título, de la lectura de la sentencia se verifica que en su parte dispositiva, la alzada dispone en el numeral segundo artículo “a”, de su dispositivo, lo siguiente: *“a) Ordena a la Razn Social K. S. INVESTMENTS, S. A., parte recurrente, entregar el Duplicado del Dueño del Certificado de Título correspondiente al inmueble vendido, al SR. JOSE MANUEL PEREZ, en virtud del Contrato de Compraventa Definitiva de Inmueble, en fecha 13 de febrero de 2007, convenido y firmado entre JOSE MANUEL PEREZ (EL COMPRADOR), y la razn social K. S. INVESTMENTS, S. A (...)”*, motivo por el cual procede rechazar dicho aspecto, por carecer de fundamento.

En atención a las razones expuestas precedentemente, esta Primera Sala ha comprobado que la sentencia impugnada contiene los motivos suficientes que justifican su dispositivo, pues ofrece los elementos de hecho y de derecho necesarios para que la Suprema Corte de Justicia, ejerciendo su control casacional, pueda decidir si la ley ha sido bien o mal aplicada por los jueces, no incurriendo la decisión impugnada en los vicios denunciados, por el contrario actuó de manera correcta y conforme a los principios que rigen la materia, por lo que procede desestimar los medios examinados y, por vía de consecuencia, rechazar el presente recurso de casación.

Al tenor del art. 65 de la Ley 3726 de 1953, toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas del procedimiento.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley, en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; art. 141 Código de Procedimiento Civil; art.1134 Código Civil.

#### **FALLA:**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por K. S. Investments, S. A. contra la sentencia civil número 639-2012, de fecha 28 de agosto de 2012, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior de este fallo, por las razones expuestas precedentemente.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente K. S. Investments, S. A., al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción a favor del Licdo. Alfredo Rivera, abogado de la parte recurrente, quien afirma

haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napolen R. Estévez Lavandier. 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.