

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 21 de noviembre de 2016.

Materia: Civil.

Recurrente: Bap Development LTDA.

Abogado: Dr. Juan Alfredo Ávila Güilamo.

Recurrido: Turicumbre, S.A.

Abogados: Licdos. Pedro Reynaldo Vásquez Lora, Juan Manuel Guerrero y Robert Valdez.

*Juez ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno.*

*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 Estévez Lavandier, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **30 de septiembre de 2020**, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Bap Development LTDA, sociedad organizada de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, con su domicilio y asiento social en la avenida Federico Boy, torre Universal, noveno piso, Panamá, y accidentalmente en el complejo turístico Casa de Campo, hoyo número dieciocho (18) del campo de Golf Dye-Fore, en la Romana, debidamente representada por el señor Willy A. Bermello, americano, mayor de edad, titular del pasaporte núm. 210411902, domiciliado y residente en 2601, South Bayshore, Drive 10th Floor, Miami Florida 33133, y accidentalmente en el complejo turístico Casa de Campo, hoyo número dieciocho (18) del campo de Golf DYE-FORE, la Romana, tiene como abogado constituido y apoderado al Dr. Juan Alfredo Ávila Güilamo, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0042088-5, con estudio profesional abierto en la calle Eugenio A. Miranda núm. 31, altos, la Romana, y con domicilio *ad hoc* en la avenida Rómulo Betancourt núm. 1420, edif. Plaza Catalina I, *suite* 207, del sector de Bella Vista, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida, Turicumbre, S.A., compañía constituida de conformidad con las leyes de España, con su domicilio social establecido en Madrid, calle Juan Ramón Jiménez núm. 12, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo núm. 2.443, Folio 138, hoja núm. M-15.683, inscripción núm. 1, y con elección de domicilio en la calle Doctor Teófilo Ferry, núm. 18-A, del centro de la Romana, debidamente representada por el señor Rafael Ricardo Trujillo Milán, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1841808-6, domiciliado y residente en la calle Alberto Alcocer núm. 8, Madrid, España, debidamente representado por los Lcdos. Pedro Reynaldo Vásquez Lora, Juan Manuel Guerrero y Robert Valdez, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 023-0092072-1, 001-0060493-3 y 001-0056740-3, respectivamente, con estudio profesional abierto en común en la calle Rafael Hernández núm. 25, entrando por la López de Vega del ensanche Naco; en la avenida Pedro Henríquez Ureña, torre Empresarial Reyna II, local 203, segundo nivel, sector la Esperilla, y en la avenida 27 de febrero casi esquina Núñez de Cáceres núm. 421, plaza Dominica, local 4-C-4, sector el Millón, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 335-2016-SSEN-00493, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte

de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, en fecha el 21 de noviembre de 2016, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** Rechazando, en cuanto al fondo el recurso de apelación incidental interpuesto por la empresa BapDevelopment LTDA., vs. Turicumbre, S.A., a través de la actuación ministerial No. 210/16, de fecha doce (12) del mes de julio del año 2016, del curial Francisco Antonio Cabral Picel, Ordinario de esta Corte; en contra de la sentencia número 0195-2016-SCIV-00967, de fecha veinticuatro (24) de julio del año 2016, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Romana; **SEGUNDO:** Acogiendo en cuanto al fondo el recurso de apelación principal parcial iniciado por la razón social Turicumbre, S.A., vs. BapDevelopment LTDA., a través del acto de alguacil No. 329/2016, de fecha seis (6) del mes de julio del año 201, del curial Víctor Deiby Canelo Santana, de Estrados de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Romana, en contra de la sentencia Número 0195-2016-SCIV-00967, de fecha veinticuatro (24) de julio del año 2016, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Romana; en consecuencia se modifica sólo el Ordinal Segundo de la sentencia apelada, número 0195-2016-SCIV-00967, de fecha veinticuatro (24) de julio del año 2016, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Romana; para que en lo sucesivo diga del modo siguiente: (SEGUNDO: CONDENA, a la demandada BapDevelopment, LTDA., a pagarle a la razón social Turicumbre, S.A., los siguientes valores: a) Tres millones de pesos Dominicanos (RD\$3,000,000.00) por concepto de los daños materiales sufridos como consecuencia de su incumplimiento contractual; b) Al pago de los intereses judiciales a título complementario, a razón de un uno punto veintidós por ciento (1.22%) mensuales, a partir de la fecha de la demanda en justicia; **TERCERO:** Confirmando, todos los demás aspectos de la sentencia apelada: **CUARTO:** Condenando a la empresa BapDevelopment LTDA., al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en provecho de los letrados Dres. Pedro Reynaldo Vásquez Lora, Juan Manuel Guerrero y Lcdo. Robert Valdez, quienes hicieron las afirmaciones correspondientes.

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

**A)** En el expediente constan los actos y documentos siguientes: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 26 de diciembre de 2016, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; **b)** el memorial de defensa de fecha 23 de enero de 2017, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa y; **c)** el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 24 de marzo de 2017, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

**B)** Esta Sala, en fecha 4 de octubre de 2017, celebró audiencia para conocer del indicado 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 los abogados constituidos por las partes, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

**C)** En ocasión del conocimiento del presente recurso de casación, el magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por encontrarse de licencia.

LA PRIMERA SALA LUEGO DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figuran como partes instanciadas entidad BapDevelopment LTDA, recurrente, y Turicumbre, S. A., parte recurrida; que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: a) que la razón social Turicumbre, S. A., demandó a la sociedad BapDevelopment, LTD y al señor Willy Ariel Bernelle en resolución de contrato, devolución de valores, ruptura de velo y abono de daños y perjuicios, fundamentando su acción en que entre ambas partes operó un contrato de venta de un inmueble, y que la hoy recurrida en calidad de compradora no pudo hacer oportunamente el traspaso del mismo a causa de que la vendedora se opuso a la entrega de los documentos necesarios para efectuar dicha transferencia, incumpliendo de esta forma con el contrato; de su lado la referida demandada, interpuso una demanda incidental reconventional

en resolución de contratopago de valores por concepto de mantenimiento y daños y perjuicios; dichos procesos culminaron con una sentencia que declaró inadmisibles las demandas incidentales reconventionales, y acogió parcialmente la demanda principal, y en consecuencia, ordenó la resolución del contrato de venta bajo firma privada de fecha 12 de abril de 2011, y condenó a la demandada principal al pago de la suma de RD\$1,500,000.00, a favor de la compradora y demandante, Turicumbre, S. A.; b) contra dicha decisión fueron interpuestos sendos recursos de apelación, de manera principal y parcial Turicumbre, S. A., y de manera incidental el señor Willy A. Bermello y la entidad de BapDevelopment; c) La corte de apelación apoderada rechazó el recurso de apelación incidental y acogió el recurso de apelación principal/parcial y en consecuencia, modificó el ordinal segundo de la sentencia apelada ordenando un aumento en la indemnización acordada por el primer tribunal, así como el pago de intereses, mediante la sentencia objeto del recurso de casación de que se trata.

La parte recurrente en sustento de su recurso invoca el medio de casación siguiente: único: falta de base legal y Desnaturalización de los hechos.

En el desarrollo de un primer aspecto de su medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que la corte *a quo* incurrió en los vicios de falta de base legal y en desnaturalización de la causa, ya que se limitó a aplicar los artículos 1183 y 1184 del Código Civil dominicano, y sin verificar el fondo del asunto, indicó que fue correcta la forma en que falló el juez de primer grado, no motivó en ninguna de sus partes la sentencia, limitándose a adoptar las motivaciones del primer juzgador, lo que le indujo a entender que la base del caso era simplemente el incumplimiento del contrato por parte de la recurrente.

De su lado, la parte recurrida en su memorial de defensa defiende la sentencia impugnada argumentando en síntesis que la alzada, no solo adoptó e hizo suyos los motivos del juez de primer grado, sino que además, transcribió la parte importante en que se fundamenta la sentencia, en la que figura la parte del relato fáctico, y las motivaciones de derechos, modificando la parte que el juez de primer grado no se refirió como fue en cuanto a los intereses judiciales y el aumento de las condenaciones, por lo que la sentencia impugnada revela con claridad meridiana una correcta exposición de los hechos de la causa, y lejos de existir una insuficiencia o falta de motivos la misma se basta por sí sola, porque es un reflejo del silogismo judicial de los hechos y del derecho plasmado en forma pragmática por parte de los jueces del fondo.

Respecto a los vicios invocados es preciso señalar, que ha sido criterio de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, criterio que se reafirma en la presente decisión, que: “los tribunales de alzada pueden, puesto que ninguna ley se lo prohíbe, dar sus propios motivos o adoptar los de los primeros jueces si consideran que son conforme al derecho (...)”, tal y como ocurrió en el caso de que se trata, pues del estudio de la sentencia criticada se advierte claramente que la corte *a quo* rechazó el recurso de apelación incidental incoado por la entonces apelada principal, BadDevelopment LTDA, y acogió de manera parcial el recurso de apelación interpuesto por la entonces recurrente principal, y ahora recurrida Turicumbre, S. A., no solo asumiendo las motivaciones dadas por el primer juez, quien de manera amplia y detallada plasmó los argumentos que sirvieron de sustento a su decisión los cuales constan en la sentencia impugnada, sino que además la alzada al examinar el recurso de apelación incidental interpuesto por la ahora recurrente, expuso motivaciones propias, cuando estableció que fue correcto lo decidido por el tribunal de primer grado, respecto a declarar inadmisibles por cosa juzgada la demanda reconventional intentada por la ahora recurrente con la que procuraba: a) el pago de la suma de US\$17,328.00, por concepto de pago de cuotas de mantenimiento del inmueble objeto del contrato desde el 8 de agosto de 2008 hasta el 1 de diciembre de 2009; b) la suma de US\$1,806.00, por concepto de aporte inicial seguro condominio; c) la suma de US\$15,522.00 por concepto de mantenimiento generado desde 1 de enero de 2009 hasta el 1 de diciembre de 2009, así como el pago de US\$2,200,000.00, por alegados daños y perjuicios, toda vez que comprobó que ese reclamo ya había sido hecho a través de una demanda en cobro de valores que la referida parte había interpuesto ante ese mismo tribunal, y cuya decisión fue recurrida en apelación y decidida por dicha corte, por lo que determinó que en el caso se conjugaban los elementos de identidad de partes, objeto y causa que caracterizan la cosa

juzgada, y en esas atenciones, desestimó esa parte del recurso.

De igual forma se advierte del fallo impugnado, que la alzada hizo constar las motivaciones expuesta por el juez *a quo* en lo referente a la resolución del contrato y a la devolución de los valores pagados por la compradora, mediante las cuales el primer juzgador comprobó en esencia, que la hoy recurrida no pudo realizar el traspaso a su nombre del inmueble comprado a la ahora recurrente, porque esta última violó su obligación legal y contractual de entregar la documentación del inmueble vendido, no obstante la compradora haber pagado el precio total acordado, sino que por el contrario, utilizando como fundamento que el comprador adeudaba cuotas por concepto de mantenimiento del inmueble en cuestión, interpuso en su contra un total de nueve (9) actos de oposición a entrega de los referidos documentos, los cuales eran necesarios para poder realizar el traspaso definitivo, por lo que, al no poder efectuarse la transferencia a favor de la compradora, dicha actuación dio lugar a que el inmueble vendido fuera expropiado en manos de la vendedora por medio de un procedimiento de embargo inmobiliario llevado a cabo en contra de la vendedora por una entidad acreedora de esta última, lo que ocasionó la pérdida del bien vendido.

En ese sentido, ante tales comprobaciones, la alzada valoró justa la decisión del juez *a quo* de ordenar la resolución del contrato y la devolución de los valores pagados, y en abono a lo anterior razonó, que la resolución del contrato produce su destrucción, no sólo para el porvenir, sino de forma retroactiva, quedando los contratantes en el mismo estado en que se hallaban antes del contrato, y con el deber de restituir aquellas cosas que habían recibido, conforme lo dispone el artículo 1183 del Código Civil, en este caso la razón social BapDevelopment LTD., debió entender que los fondos recibidos como precio de la venta, habrían de ser devueltos al comprador, pues esa es una consecuencia natural de la figura jurídica de la resolución de las convenciones.

Sobre el particular, ha sido decidido que el vicio falta de base legal, se manifiesta cuando los motivos dados por los jueces no permiten comprobar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la correcta aplicación de la ley, se encuentran presentes en la decisión, ya que este vicio no puede provenir sino de una incompleta exposición de los hechos de la causa y de los textos legales aplicados, cosa que no ocurre en el caso, porque lo anterior pone en evidencia que contrario a lo señalado por la parte recurrente la alzada no se limitó a hacer suyo los motivos del tribunal *a quo* sino que además valoró los méritos del recurso de apelación incidental de la ahora recurrente y proporcionó sus propios motivos de porqué entendió que fue correcta la decisión recurrida, dando para ello motivos suficientes y pertinentes en hecho y en derecho, al retener que hubo incumplimiento del contrato a cargo de la vendedora en razón de las oposiciones trabadas por esta contra la compradora, no obstante haber saldado el precio de la venta, y que esa actuación no le permitió a esta última transferir a su favor la propiedad del inmueble comprado, lo que justificaba efectivamente la resolución de la convención, razonamiento que tiene sustento jurídico en los artículos 1183 y 1184 del Código Civil, lo que le ha permitido a esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia verificar que en el caso se ha hecho una correcta aplicación de la ley.

En un segundo aspecto de su medio de casación la parte recurrente argumenta que la corte *a qua* con una simple lectura de los documentos probatorios, hubiese estado inducida a pronunciarse en otro sentido, toda vez que entre esos documentos se encontraba el acto núm. 1801/2012, de fecha 6 de julio de 2012, por medio del cual se puso en conocimiento a la entidad Turicumbre S. A., del procedimiento de embargo inmobiliario en contra de BapDevelopment, LTDA, así como también, por el acta de audiencia de fecha veintiuno (21) del mes de abril del año dos mil dieciséis (2016), de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, en la cual, a raíz de un informativo testimonial realizado a la Licda. Sonia Paulina Cabrera, (abogada apoderada en ese entonces de Turicumbre S.A.), ésta testificó al tribunal que tenía en su poder todos los documentos necesarios para transferir el inmueble, antes de que BapDevelopment, LTDA, notificara la oposición, por lo que, fue incorrecto de parte de la Corte retener el criterio del Juzgador de primer grado, que afirmó que Turicumbre S. A. no transfirió el inmueble comprado por la oposición trabada por BapDevelopment, LTDA, pues si la recurrida hubiese cumplido con su obligación de transferir el inmueble en 60 días como fue acordado no hubiese sido expropiado en manos de la vendedora ahora recurrente.

En cuanto a lo planteado por la parte recurrente, ha sido juzgado de manera reiterada que los jueces del fondo, en virtud del poder soberano de que están investidos, están facultados para fundamentar su criterio en los hechos y documentos que estimen de lugar y desechar otros, por lo que no incurren en vicio alguno ni lesionan con ello el derecho de defensa cuando al ponderar los documentos del proceso y los elementos de convicción sometidos al debate, dan a unos mayor valor probatorio que a otros, lo cual ocurrió en el caso en cuestión, que los jueces del fondo pudieron comprobar la falta cometida por la hoy recurrente, al notificar una oposición de traspaso del inmueble vendido un mes después de haber suscrito el contrato de venta y a pesar de la compradora haber pagado el total del monto pautado, de donde se advierte que aun en el caso de que dichos documentos estuviesen en manos de la abogada de la hoy recurrida antes de que esta recibiera la primera oposición de entrega de documentos, la compradora no contó con tiempo suficiente para realizar el traspaso correspondiente; además conforme a la disposición del artículo 1625 el vendedor tiene la obligación de garantizar al comprador la pacífica posesión de la cosa vendida, que el hecho controvertido de que el inmueble vendido fue ejecutado en manos de la vendedora por una acreedora de esta, es evidente que la aludida vendedora no dio cumplimiento a dicha obligación, por lo que resulta irrelevante lo ahora alegado en tal virtud se desestima ese aspecto del medio examinado.

Por último, la parte recurrente alega que la corte *a quae* deo sin sustentación legal el monto fijado como interés legal; sin embargo, del estudio de la sentencia impugnada específicamente en su pág. 21, la alzada tras comprobar la omisión en que incurrió el tribunal *a quo* en lo referente a este punto, asumió el criterio fijado por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, en el sentido de que los jueces del fondo tienen la facultad de fijar interés judiciales a título de indemnización complementaria, si contractualmente las partes no lo han fijado, siempre que dichos intereses no excedan del promedio de las tasas de intereses activos impetrante en el mercado al momento de su fallo, conforme a la más alta autoridad monetaria; criterio que es compartido por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia en funciones de Corte de Casación, razón por la cual procede desestimar ese aspecto del medio analizado.

Conforme lo ponderado anteriormente, el examen general de la sentencia impugnada pone de manifiesto que el fallo atacado contiene una relación completa de los hechos y documentos de la causa y motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, permitiendo a esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia comprobar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación del derecho, razón por la cual procede rechazar el presente recurso de casación.

Al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento, en consecuencia, procede condenar a la parte recurrente al pago de dichas costas.

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, los artículos 1, 2, 7 y 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08 y; 101 y 109 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978.

#### **FALLA:**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la entidad BadDevelopment LTDA, contra la sentencia núm. 335-2016-SSEN-00493, dictada por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, el 21 de noviembre de 2016, por los motivos expuestos.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en beneficio de los Lcdos. Pedro Reynaldo Vásquez Lora, Robert Valdez y Juan Manuel Guerrero, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón 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.