
Sentencia impugnada: Corte de Apelación de Puerto Plata, del 28 de diciembre de 2016.

Materia: Civil.

Recurrente: Tenedora Playca, S. R. L.

Abogado: Lic. Pedro Julio López Almonte.

Recurrido: Kirtikant Vadilal Stheth y Sandhya Kirtikant Stheth.

Abogados: Licdas. Jeanette García Blanco, Dilenny Camacho Diplán y Lic. Joel Carlo Román.

Juez ponente: Mag. Justiniano Montero Montero.

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 **28 de octubre de 2020**, año 177° de la Independencia año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación, interpuesto por Tenedora Playca, S. R. L., sociedad organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, con RNC núm. 105081245, con domicilio social en el municipio de Sosúa, provincia de Puerto Plata, representada por su gerente Thomas Heinrich Klusman, belga, mayor de edad portador del pasaporte núm. EH9594-14, domiciliado y residente en el Distrito Municipal Cabarete, municipio Sosúa, provincia Puerto Plata, quien tiene como abogado constituido y apoderado al Lcdo. Pedro Julio López Almonte, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 037-0026179-9, con estudio profesional abierto en la calle Antera Mota esq. Dr. Zafra, edificio Abreu, segunda planta, local K de la provincia de Puerto Plata.

En este proceso figura como partes recurridas KirtikantVadilalStheth y SandhyaKirtikantStheth, estadounidenses, portadores de los pasaportes núms. 220682334 y 302538551, respectivamente, ambos domiciliados y residentes en la Plaza OceanOne, local núm. 3314, Carretera principal de Cabarete, Distrito Municipal de Cabarete, municipioSosúa, provincia Puerto Plata, quienes tiene como abogados constituidos y apoderados a los Lcdos. Jeanette García Blanco, Joel Carlo Román y Dilenny Camacho Diplán, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0098392-3, 031-0319769-9 y 031-0464464-0, respectivamente, con estudio profesional abierto en el módulo 204, 2do. nivel de Jardín Plaza, ubicado en la avenida 27 de Febrero esq. Ave. Padre Ramón Dubert, provincia Santiago de Los Caballeros, y domicilio *ad hoc* en la Ave. Abraham Lincoln núm. 456, plaza Lincoln, primer piso, *suite* 20, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 627-2016-SSEN-00184 (C), dictada por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata, en fecha 28 de diciembre de 2016, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

“PRIMERO: En cuanto al fondo acoge el recurso de apelación interpuesto por los señores KirtikatVadilalStheth y SadhyaKirtikant, en contra de la Sentencia Civil No. 00611/2015, de fecha Veintinueve (29) del mes de Octubre del año Dos Mil Quince (2015), dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, a favor de TENEDORA PLAYCA, S. R.L.; y esta Corte de apelación actuando por propia autoridad y contrario imperio revoca el fallo impugnado y en consecuencia: a) Condena a la sociedad comercial TENEDORA PLAYCA, S. R.

L., al pago de una indemnización a favor de los señores KIRIKAT VADILAL STHETH y SADHYA KIRTIKANT por la suma de Doscientos Cuarenta y Seis Mil Seiscientos Tres Dólares Noventa y Cinco Centavos de Dólar (US\$246,603.95) por concepto de daños emergentes y la suma de Quinientos Mil Pesos Dominicanos (RD\$500,000.00) a favor de cada uno de los recurrentes, como justa reparación de los daños y perjuicios morales causados por su incumplimiento contractual del Contrato de Promesa de Venta, de fecha 27 del mes de marzo del año 2006, bajo firmas privadas legalizadas por el Licenciado Guido Luís Perdomo Montalvo, Notario Público de los del número del municipio de Sosúa, suscrito por los señores KIRTIKAT VADILAL STHETH y SADHYA KIRTIKANT y la sociedad comercial TENEDORA PLAYCA, S. R. L. b) Condena a la sociedad comercial TENEDORA PLAYCA, S. R. L., al pago en dólares estadounidenses, en cuanto a la suma en dólares y en pesos en cuanto a la suma en pesos, de los intereses legales, de la suma adeudada, como daños y perjuicios moratorios y supletorios, calculados al monto establecido por el BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA DOMINICANA, para las operaciones de mercado o abierto, al momento de la ejecución de la sentencia y calculados a partir de la demanda en justicia sobre la suma antes indicada, a favor de los señores KIRTIKAT VADILAL STHETH y SADHAYA KIRTIKANT a partir del momento del pago total, hasta la total ejecución de la sentencia a intervenir, a título de indemnización complementaria; SEGUNDO: Condena a la sociedad comercial TENEDORA PLAYCA, S. R. L., al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en provecho de los LICDOS. JOEL CARLO ROMÁN, DILENNY CAMACHO y JEANETTE GARCIA BLANCO, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad”.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan: a) el memorial de casación depositado en fecha 24 de marzo de 2017, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 27 de abril 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 30 de enero de 2018 donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación.

(B) Esta Sala en fecha 22 de enero de 2020, 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; compareciendo los abogados de ambas partes, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

(C) El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por no haber participado en la deliberación.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Tenedora Playca, S. R. L., y como parte recurrida Kirtikant Vadilal Stheth y Sandhya Kirtikant Stheth, Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: a) en fecha 27 de marzo de 2006, los señores Kirtikant Vadilal Stheth y Sandhya Kirtikant Stheth y la compañía Tenedora Playca, S. R. K., suscribieron un contrato de promesa de venta, donde la indicada compañía vendió a los primeros un apartamento del condominio Cabarete Palace, número 4, localizado en el segundo nivel, con aproximadamente doscientos veintiséis metros cuadrados (226), ubicado en la provincia de Puerto Plata, por la suma de seiscientos mil dólares (US\$600,000.00); b) los compradores interpusieron una demanda en daños y perjuicios por incumplimiento contractual en contra el vendedor, fundamentada en que 10 años después de la firma del contrato de opción a compra, la vendedora no han realizado la constitución de condominio, no han firmado el contrato de venta definitivo y no le han entregado el certificado de título, cuya demanda fue rechazada por el tribunal de primer grado mediante sentencia núm. 00611-2015, de fecha 29 de octubre de 2015; c) inconformes con la decisión las demandante originales recurrieron en apelación, cuyo fallo fue revocado y acogida la demanda original, mediante sentencia objeto del recurso de casación que nos ocupa.

En su memorial de casación, la parte recurrente, invoca los siguientes medios: **primero:** violación al

principio de inmutabilidad, prohibición de demandas nuevas en grado de apelación y violación al artículo 464 del Código de Procedimiento Civil; **segundo**: violación a la Ley núm. 140-15 sobre Notariado; **tercero**: falta de base legal; **cuarto**: desnaturalización de los hechos; **quinto**: violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, consistente en falta de motivación.

La parte recurrida plantea el rechazo del recurso y en defensa de la sentencia expone que la corte *a qua* realizó una correcta apreciación de los hechos y una justa aplicación del derecho dando motivos en su sentencia.

La parte recurrente en su primer medio de casación, invoca que la corte *a qua* violó el principio de inmutabilidad del proceso, pese a su prohibición se introdujo demanda nueva en grado de apelación la cual fue fallada por la alzada en violación al artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, vicio que se evidencia en el ordinal 33 de la página 38 de la sentencia impugnada y de la letra a) del ordinal primero del dispositivo al condenarseal recurrente al pago de una indemnización a favor de los recurridos por la suma de doscientos cuarenta y seis mil seiscientos tres con noventa y cinco dólares americanos (US\$246,603.95) por concepto de daños emergentes, de manera que las motivaciones que plasmó la alzada así como las condenaciones por concepto de daño emergente no constan ni en las conclusiones de la sentencia impugnada vertidas, ni en la demanda inicial e introductiva de instancia tampoco en el recurso de apelación que es el que apoderada a dicha corte por tanto establecer una condenación al pago por concepto de daño emergente de la cual no fue apoderada violan el principio de inmutabilidad del proceso y la prohibición de demandas nuevas en grado de apelación.

Del análisisde la sentencia censurada no se retiene que los daños emergentes solicitados por los demandantes originales fueran adicionales al monto de la indemnización solicitada en la demanda inicial, de manera que la parte recurrente no puso en condiciones a esta Sala de valorar sus pretensiones al no aportar el acto de la demanda original ni el acto del recurso de apelación con el objetivo de verificar si ciertamente fueronpretensiones nuevas en grado de apelación, razón por la cual procede su rechazo.

La parte recurrente invoca en su segundo y el primer aspecto del cuarto medio de casación reunidos por su relación, que la corte *a qua* realizó una errónea aplicación de la ley sobre notario, al admitir como buena y válida una fotocopia legalizada por el notario Guido Luís Perdomo Montalvo, en flagrante violación a las disposiciones que establece el artículo 43 de la Ley 140-15 sobre Notario, el cual expresa lo siguiente: “expedición de copias. El derecho a expedir copias pertenece solamente al notario u oficial público que legalmente posea el original”; que al emitir el indicado notario copia certificada de un acto bajo firma privada del cual no tiene el original como lo es del contrato de promesa de venta suscrito entre las partes en fecha 27 de marzo del 2006 entre la parte recurrente y los recurridos, así como la emisión de la sentenciaobjeto del presente recurso fundamentada básicamente en dicho documento ambas acciones son violatorias a la indicada normativa. Igualmente se incurrió en el vicio de desnaturalización de los hechos, toda vez que al sustentar la sentencia impugnada en prueba testimoniales, cuya desnaturalización ocurrió en las declaraciones vertidas por el notario Guido Luis Perdomo Montalvo, quien manifestó que no tiene el original de contrato del cual expidió una copia certificada, que él cree que debe tener una copia y que desconoce su contenido, mientras la corte *a qua* estableció que dicho letrado manifestó que el contrato de venta en fotocopia es copia fiel y conforme al original que obra depositado en su protocolo y que él ha certificado como notario como tal; que contrario a lo plasmado por la alzada el indicado notario lo que manifestó fue que él creía que tenía una copia pero que no estaba seguro, que el expidió una copia porque recordó que él había hecho dicto acto, lo cual la corte cambió en su sentencia el sentido claro y evidente de los hechos de la causa decidiendo el caso a favor de los recurridos.

El fallo impugnado pone de relieve que la alzada rechazó las pretensiones de la parte hoy recurrente, estableciendo que la representante de la vendedora, señora EVA LISA EWEST, quien compareció como testigo ante la alzada reconoció la compraventa del apartamento que adquirieron los compradores a título oneroso, igualmente señaló la corte *a qua* si bienla ley de notariado no faculta a los notarios públicos, a llevar un protocolo de los actos bajo firmas privadas que legalicen, sino solamente de los actos auténticos que instrumenten en un determinado período de tiempo, no existe impedimento legal expreso en la

misma ley de notariado ni ninguna otra disposición legal, que prohíba a un notario público, llevar un protocolo de los actos bajo firma privadas que legalice como oficial público, lo cual puede recomendar la prudencia, ya que este tipo de actos al ser parte del protocolo de un notario, lo permite conservar dicho acto para expedir copias certificadas correspondientes en caso de extravío, destrucción o desaparición del acto bajo firma privada.

En esas atenciones, ciertamente como estableció la alzada, ha sido juzgado por esta Sala, que los jueces del fondo pueden estimar plausible el valor probatorio de las fotocopias si la contraparte no invoca su falsedad, sino que se limita a restarle eficacia a su fuerza probatoria, sin negar su autenticidad intrínseca. Cabe resaltar además que, aunque las fotocopias no constituyen una prueba idónea, ello no impide que los jueces del fondo aprecien su contenido, y, unido a dicho examen a otros elementos de juicio presentes en el caso sometido a escrutinio, deduzcan las consecuencias pertinentes, como ocurrió en la especie donde como se expuso precedentemente la vendedora no niega la relación contractual existente entre las partes, en virtud de las declaraciones emanadas por su representante y de la respuesta al acto de intimación que hiciera la vendedora los compradores.

En esas atenciones, si bien la ley del notario, solo los faculta a emitir copias de los actos auténticos instrumentados por estos, sin embargo, nada impide que emitan copias de los actos bajo firma privada que tengan en su poder, de manera que, en la especie, la copia del acto de marras, como fue establecido precedentemente no ha sido negado su existencia ni su contenido, razón por la cual procede el rechazo del vicio invocado en tanto que medio de casación, cabe igualmente destacar que al tenor de la Ley núm. 301 aplicable a la sazón, los notarios no tenían que hacer protocolo de los actos bajo firmas privadas.

En cuanto a la desnaturalización de los hechos de la causa, esta figura ha sido definida como el desconocimiento por los jueces del fondo de su sentido claro y preciso, privándolos del alcance inherente a su propia naturaleza, lo cual ha sido juzgado en reiteradas ocasiones y mantenido de forma repetida por esta Suprema Corte de Justicia que como Corte de Casación tiene la facultad excepcional de observar si los jueces apoderados del fondo del litigio han dotado a los hechos y documentos aportados al debate de su verdadero sentido y alcance y si las situaciones constatadas, son contrarias o no, a las plasmadas en las documentaciones depositadas.

Por consiguiente, si bien la corte *a quahizo* una apreciación errónea no trascendente que pudiese significar una desnaturalización *perseen* torno a lo declarado por el notario Guido Luis Perdomo Montalvo, al establecer en la decisión que éste manifestó que el contrato de promesa de venta en fotocopia es fiel y conforme al original que obra depositado en su protocolo, cuando en realidad declaró que el contrato de opción a compra, es una fotocopia del original que se legalizó en aquella ocasión, y que no sabía si tenía un su oficina un original, pero por lo menos una copia debía tener, sin embargo, este simple desliz procesal en que incurrió la alzada no es suficiente para anular el fallo impugnado en el entendido de que según se expuso precedentemente la fotocopia del contrato de opción a compra no ha sido negada su contenido ni su existencia, de manera que procede el rechazo del aspecto invocado.

En el tercer medio, último aspecto del cuarto y el quinto medio, reunidos por su analogía, invoca la parte recurrente, que la jurisdicción *a qua* al condenarlo al pago de la suma de doscientos cuarenta y seis mil seiscientos tres con noventa y cinco dólares americanos (US\$246,603.92) por daños emergentes no detalló los elementos de juicio que retuvo para establecer los daños incurridos en una insuficiencia de motivos, falta de base legal y de violación al principio de proporcionalidad y razonabilidad, desconociendo que la condenación de daños emergentes y su resarcimiento de las alegadas pérdidas no solo se debió ponderar el alcance que en derecho pudieran tener las argumentaciones de la parte recurrida, sino además se debe respaldar el fundamento de dichos alegatos en documentos y hechos probatorios plausibles, lo que no quedó rigurosamente establecido en la especie, primero para establecer la ocurrencia efectiva de los daños morales supuestamente recibidos por los recurridos y luego fijar la cuantía de las indemnizaciones reparatorias, específicamente por daños emergentes, toda vez que con la simple tasación no se ha probado que la disminución del valor de mercado, se deba a la no existencia de los certificados de títulos, de manera que los argumentos de la alzada para fijar los daños emergentes,

resultan insólitos ya que los únicos bienes que no sufren pérdida en su valor son los inmuebles, a menos que no sufran destrucción total o parcial o que haya modificaciones que los mismos demandante pueden haberle hecho al interior de su apartamento; que fijar una indemnización por daños emergentes ascendente al 40% del valor del precio del inmueble solo fundamentado en una tasación de un ingeniero y un agrimensor, no de un tasador, ni mucho menos de un perito designado por el tribunal, unido al hecho de que el inmueble objeto de la acción en justicia desde la fecha del contrato de venta ha estado en su poder y disfrute como fue admitido por los demandantes en su comparecencia ante la alzada, por consiguiente al estar en su posesión y disfrute, viviendo en él y alquilándolo en ocasiones, como admiten los demandados, la alzada debió eliminar la condenación a un interés legal supletorio a los daños y perjuicios.

Sigue alegando la parte recurrente, que la corte *a qua* dejó de un lado todo el testimonio de la testigo Eva Lisa Ewest, representante la compañía recurrente. el cual explica todo el proceso y las dificultades que se enfrentan al obtener el deslinde, conjuntamente con una refundición y la división para constitución en Condominio. (La no credibilidad de dicho testimonio lo justifica la alzada en la página 21 parte abajo de la sentencia impugnada, alegando simplemente que debió depositar documentos que avalaran dichos inconvenientes pero lo mismo, dice está parte, estamos en un juicio civil, en el cual la prueba de excelencia son los documentos, y la jurisdicción *a qua* no da suficiente motivación para poder entender porque a la parte recurrida, señora Sthethsi le cree y a la señora Ewest le restan credibilidad; indica además la parte recurrente que la corte *a qua* desconoció que para que proceda una demanda en daños y perjuicios por violación de contrato es necesario al existencia de una violación a una o varias de las cláusulas de dicho contrato, es decir debe de haber una violación de este, si se observa el contrato no se estableció un periodo de tiempo para la entrega del certificado de título; desconoció también que en materia contractual, la deuda por reparación no es exigible sino a partir de que el deudor ha sido constituido en mora para la ejecución, de manera que, ninguna indemnización se debe por el perjuicio que resulta de un simple retardo anterior a la constitución en mora; que además invoca la parte recurrente que la constitución en mora no seguida de una respuesta evidencia la mala fe del deudor, sin embargo, en la presente caso hubo respuesta como bien reconoció la alzada, de modo que se puede retener del fallo censurado que en fecha 2 de junio de 2014, mediante acto núm. 190 los demandantes intimaron a la recurrente para que procediera a la entrega del certificado de título a lo que contestó la parte recurrente con el acto núm. 560-2014 de fecha 12 de 2015, que la no entrega se debió a que no habían obtenido la aprobación de la Dirección General de Mensura Catastral Departamento Norte, lo que evidencia las razones del incumplimiento de la entrega del certificado de título.

La decisión impugnada revela, que la jurisdicción *a qua* para revocar la sentencia recurrida, y acoger la demanda original, condenando a la parte recurrente, al pago de una indemnización a favor de los recurridos por la suma de doscientos cuarenta y seis mil seiscientos tres dólares noventa y cinco centavos de dólar (US\$246,603.95) por concepto de daños emergentes y la suma de quinientos mil pesos dominicanos RD\$500,00.00) a favor de cada uno de los recurrentes, como reparación de los daños y perjuicios morales y al pago en dólares estadounidenses, en cuanto a la suma en dólares y en pesos en cuanto a la suma en pesos, de los intereses legales, de la suma adeudada, como daños y perjuicios moratorio y supletorios, calculados al monto establecido por el Banco Central De La República Dominicana, para las operaciones de mercado o abierto, al momento de la ejecución de la sentencia y calculados a partir de la demanda en justicia sobre la suma antes indicada, a partir del momento del pago total, hasta la total ejecución de la sentencia a intervenir, a título de indemnización complementaria, estableció como motivos decisivos los siguientes:

"[...] 24.- Que el hecho alegado por el vendedor de su incumplimiento de la obligación de entrega del certificado de título, si bien se comprueba que la jurisdicción inmobiliaria está apoderada del deslinde, refundición y división para constitución de condominio solicitada por la demandada, según se comprueba por la prueba aportada; es criterio de la Corte que eso no constituye una causa justificativa del incumplimiento de la obligación por parte del vendedor, ya que esa instancia fue depositada en fecha 5 del

mes de mayo del año 2016 y el contrato de promesa de venta suscrito con los demandantes, es de fecha 27 del mes de marzo del 2006, es decir que han transcurrido 10 años, más que suficiente para que en ese término el vendedor pudiese obtener la constitución del condominio y la entrega de los certificados de títulos, para que el vendedor iniciara ese procedimiento, lo cual constituye una falta de diligencia y de prudencia. 25.- De valoración de esos medios de prueba documental y testimoniales, la Corle ha comprobado la existencia de la obligación contractual asumida por el vendedor respecto de los comparadores y el incumplimiento por parte del vendedor de la obligación de la cual es deudor, que ha consistido en el incumplimiento de la obligación de entrega del certificado de título que ampara la propiedad del inmueble adquirido por los compradores (...) El vendedor, hoy recurrido, no ha aportado la prueba, que el motivo de su incumplimiento de la obligación de entrega o causa de su retraso en llevarla a cabo proceda a una causa extraña a su voluntad, la cual no le es imputable, a consecuencia de un caso fortuito o de fuerza mayor, a que estuvo imposibilitado de dar o hacer aquello a lo que estaba o ha hecho lo que le estaba prohibido, por lo que procede acoger las pretensiones del recurrente (...); 29.- La parte recurrente en virtud de las disposiciones del artículo 1184 del Código Civil demanda al demandado, en daños y perjuicios por incumplimiento contractual. Al efecto alega el recurrente, que el incumplimiento de la obligación contractual asumida por el vendedor, de la entrega del certificado de título que ampara la propiedad inmobiliaria adquirida y la no constitución del condominio, le ha ocasionado daños materiales y morales, consistente en no acceder libremente al derecho de propiedad establecido, la no disponibilidad dentro de su patrimonio, de la suma abonada al precio de la compraventa que es de US\$436,500.00, la no disponibilidad de los intereses del precio pagado, los gastos legales y honorarios para la compraventa y de este proceso que han avanzado, la pérdida de US\$94,911.54, conforme a la tasación realizada por el ingeniero Tulio E. Familia, que compareció también como testigo ante la Corte de Apelación, el estado de angustia, ansiedad de tener prohibido el derecho de gozar de manera absoluta del inmueble vendido, desesperación y aflicción por posible desalojo y el desasosiego que conlleva involucrarse en un proceso judicial e incurre en la pérdida de tiempo y esfuerzo para reclamar en justicia así como daños morales. (...).”

Estableció además de la decisión censurada que:

“32.- Para que proceda una indemnización por daños y perjuicios en materia de responsabilidad civil contractual de acuerdo a la más socorrida doctrina se requiere de tres elementos constitutivos que son la existencia de un contrato válido, el incumplimiento de una obligación contractual (falta) y un perjuicio, vínculo de causalidad, los cuales se encuentra reunidos en el caso de la especie, ya que existe un contrato válido de promesa de compra venta, suscrito entre las partes en litis, un incumplimiento contractual de la obligación de entrega del certificado de título por parte del vendedor a los compradores, falta de constitución de condominio y el perjuicio que se le ha ocasionado a los acreedores de la obligación sea derivado de la falta cometida por el deudor de la obligación, ya que existe un perjuicio material, consistente en que los compradores se han visto privados de los intereses del precio pactada de la compraventa y un perjuicio moral, ya que este tipo de situaciones en que se han visto los compradores por un periodo tan largo como han sido más de 10 años, ocasiona el estado emocional de las personas, que lo mantienen en un estado de angustia, desesperación ansiedad que genera todo proceso judicial. 33.-En cuanto a los otros daños materiales que alega el recurrente consistente en las pérdidas (daño emergente), en razón de la tasación del inmueble realizada por el Ingeniero T. Medina y el agrimensor Ramón E. Familia, el cual no ha sido controvertido por el vendedor, por lo que la Corte lo da por establecido, revela que el valor actual del inmueble adquirido por los compradores asciende a la suma de RD\$15,401,000.00 tasación del precio del inmueble, cuyo monto le resulta razonable a la Corte, tomando en cuenta el lugar donde ésta ubicado el apartamento, que es en el municipio de Sosúa, que es una zona turística playera muy cotizada, de alto valor económico en cuanto a los inmuebles; por lo que tomando en cuenta el precio en que fue adquirido el inmueble que fue de US\$600,000.00, con un equivalente a UD\$353,396.06, a la tasa oficial de RD\$43.58, lo que arroja una pérdida de US\$246,603.95(...).”

La sentencia impugnada pone de manifiesto que el fundamento de la demanda que ocupa nuestra

atención versa sobre la reparación de daños y perjuicios por incumplimiento contractual, por no haber realizado la parte recurrente entrega del certificado de título del apartamento objeto de la litis, el régimen de condominio, el acta de asamblea que autorice la venta y el contrato de venta definitivo.

En relación a lo invocado por la parte recurrente en relación a que la alzada le otorga mayor credibilidad a la recurrida. señora Stheth restándole credibilidad a la representante de la empresa señora Ewest, ha sido juzgado por esta Sala que los jueces del fondo gozan de un poder soberano para apreciar la fuerza probatoria de los testimonios en justicia, por esta razón no tienen que ofrecer motivos particulares, sobre las declaraciones que acogen como sinceras o las que desestiman; que en la especie la alzada además de las declaraciones de la recurrente en apelación se fundamentó en la fecha de la suscripción de la convención y el retardo en el cumplimiento de la ejecución, según se expone más adelante.

En materia de responsabilidad contractual, basta con que se demuestre la inejecución o la ejecución defectuosa de la obligación por parte del deudor, para presumir a este en falta y así comprometer su responsabilidad civil, salvo la posibilidad de probar una causa extraña que no le sea imputable, como eximente o atenuante de esa responsabilidad; en la especie si bien comprobó la alzada que la jurisdicción inmobiliaria está apoderada del deslinde, refundición y división para constitución de condominio solicitada por la demandada, sin embargo, ciertamente como fue establecido por la corte *a qua* esto no constituye una causa justificativa del incumplimiento de la obligación por parte del vendedor, ya que esa instancia fue depositada en fecha 5 del mes de mayo del año 2016 y el contrato de promesa de venta suscrito por las partes es de fecha 27 del mes de marzo del 2006, esto es alrededor de 10 años después a la firma del contrato de opción a compra, tiempo suficiente para que el vendedor iniciara el procedimiento de marras con el objetivo de obtener la constitución del condominio y la entrega de los certificados de títulos, lo cual constituye una falta de diligencia.

En este tenor, contrario a lo invocado por la parte recurrente de que en el contrato de opción a compra no se estableció fecha para la entrega de los documentos requeridos, fue aportado a esta Sala el contrato de opción a compra, donde se retiene en el artículo tercero letra e) lo siguiente: *El restante veinte por ciento (20%) del precio total, o sea el balance restante de CIENTO VEINTE MIL DOLARES AMERICANOS (US\$120,000.00), monto que debe ser pagado en el momento de la entrega del Apartamento, objeto del presente contrato, debidamente terminado; igualmente el artículo cuarto del contrato, titulado LA TRANSFERENCIA DEL TÍTULO DE PROPIEDAD, señala lo siguiente: una vez realizado el pago final, descrito en el artículo Tres, letra e) será firmado entre las partes el acto definitivo de compraventa con el correspondiente traspaso del derecho de propiedad sobre el apartamento objeto del presente contrato, a favor de los Compradores o una compañía comercial que estos designen*"; según se infieren de estos ordinales el contrato de venta definitivo y la entrega del certificado de título debió ser efectuado al momento de que los compradores le fuera entregado el inmueble lo que no sucedió en la especie, que al no cumplirse en la fecha establecida se evidencia una falta a cargo de la parte recurrente. Cabe destacar que cuando las partes no establecen la fecha para la entrega de cosa vendida en el contrato que hayan suscrito se estima en derecho que dicha entrega debe tener lugar con el pago total del precio acordado que en el caso que nos ocupa la parte recurrente no cuestiona ese aspecto, pues según se retiene del literal e) del artículo tercero, entregó el apartamento con el pago del precio restante del inmueble.

Que respecto a lo invocado por el recurrente de que la alzada desconoció que en materia contractual, la deuda por reparación no es exigible sino a partir de que el deudor ha sido constituido en mora para la ejecución, de manera que, ninguna indemnización se debe por el perjuicio que resulta de un simple retardo anterior a la constitución en mora.

Las previsiones del artículo 1146 del Código Civil dominicano, se refieren a la puesta en mora cuando se trata de demandas en reparación de daños y perjuicios, como el caso de la especie, cuya constitución en mora es un requerimiento dirigido por el acreedor al deudor, de tener que efectuar la obligación contraída y que acredita oficialmente la tardanza en que ha incurrido el deudor en el cumplimiento de ésta.

El estudio de la sentencia impugnada pone de manifiesto que la alzada pudo comprobar el cumplimiento requerido en el artículo citado, al detallar la intimación que realizó la parte recurrida al recurrente, con el objetivo de ponerlo en mora a fin de conminarlos a restituir las reclamaciones de la hoy recurrida; que además, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, respecto al alcance del texto en cuestión en contexto normativo ha establecido que la demanda en justicia es el más enérgico de los actos que constituye al deudor en mora y, en este caso, esa formalidad legal quedó cumplida con el acto que precisó la alzada, y adicionalmente, con la notificación de la demanda introductiva de instancia, por lo que el aspecto del medio de casación, bajo examen carece de fundamento y debe ser desestimado.

Con relación a la indemnización por los daños y perjuicios por incumplimiento, la corte *a qua* retuvo la suma de Doscientos Cuarenta y Seis Mil Seiscientos Tres Dólares Noventa y Cinco Centavos de Dólar (US\$ 246,603.95) como daños emergentes, monto que dedujo de la devaluación del inmueble por no tener certificado de título, fundamentando esta suma en una tasación realizada por el Ingeniero T. Medina y el agrimensor Ramón E. Familia; y el monto de Quinientos Mil Pesos Dominicanos (RD\$500,00.00) a favor de cada uno de los recurrentes, como reparación de los daños y perjuicios morales, más al pago en dólares estadounidenses, en cuanto a la suma en dólares y en pesos en cuanto a la suma en pesos, de los intereses legales, de la suma adeudadas.

Es atendible resaltar que, en el ámbito contractual en caso de retención de responsabilidad civil, la reparación incluye las pérdidas sufridas y los beneficios dejados de percibir más los daños y perjuicios previstos previsible y directos por la falta de cumplimiento, lo cual implica que corresponde al tribunal realizar una valoración de la situación, planteada en dos esferas, según resulta de los artículos 1149, 1150 y 1151 del Código Civil. En ese orden, la responsabilidad civil contractual es la expresión conceptual de tres elementos: *i*) la suma fijada se debe corresponder con una cantidad análoga a la pérdida que se haya sufrido; *ii*) para la evaluación del perjuicio se toma en cuenta en qué nivel el acreedor ha sido privado de ganancias; *iii*) corresponde establecer que dicho perjuicio sea el producto de la previsibilidad al momento de celebrar el contrato y sea la consecuencia directa del incumplimiento.

En esas atenciones, si bien la determinación del monto de los daños y perjuicios se deja a la soberana apreciación de los jueces del fondo, la Corte de Casación verifica si estos, para fijar una indemnización en materia contractual, han tenido en cuenta el doble elemento del perjuicio (ganancias dejadas de percibir y pérdidas sufridas) y las limitaciones establecidas por la ley (daños previstos y directos). En consecuencia, según el criterio de esta Primera Sala, la jurisdicción *a quo* valoró en su justa dimensión los elementos previamente enunciados, toda vez según se infiere de la sentencia impugnada, la parte recurrente, sostiene que los vendedores están usufructuando el inmueble, incluso, según las declaraciones de uno de los recurridos ante la alzada, el inmueble vendido también se rentaba cuando se encontraban fuera del país, de lo que se retiene cuando estableció la compradora lo siguiente “le prometieron pagarle sobre la renta y que por los últimos 4 años no le han dado nada tampoco, rompieron la confianza que ellos le tuvieron a los vendedores”; igualmente retener los fundamentos de la suma reclamada por daños emergentes en documentos que respalden el perjuicio; además valorar como sostiene el recurrente en el quinto medio y se retiene de la sentencia impugnada, que la parte recurrida, alegó que los daños materiales y morales, ascienden en la suma de US\$94, 911.54.

El fallo impugnado, no permite a esta Sala de la Corte de Casación verificar si los presupuestos que configuran la valoración de los daños y su fundamentación pudiese derivarse una aplicación correcta de la ley, sobre todo que el desarrollo de su justificación se basa en que la parte recurrida tuvo impedida del certificado de título, según se expone precedentemente, por consiguiente, al haber acordado la corte *a qual* las cuantías indemnizatorias señaladas, sin exponer ni detallar con el debido rigor probatorio, los elementos de juicio que retuvo para establecer la existencia de los daños y hacer la cuantificación de los mismos, ha incurrido, no sólo en la violación legal denunciada, sino en una obvia insuficiencia de motivos y falta de base legal, en el aspecto señalado.

Cabe destacar como cuestión de trascendencia procesal que la valoración de los daños y perjuicios en

la moneda que haya suscrito un contrato tomando en cuenta el principio de la libertad contractual se corresponde con las reglas de libre mercado y la apertura que en el ámbito normativo se ha diseñado en tanto cuanto permitir a las partes como cuestión supletoria su regulación, lo cual guarda sentido de racionalidad y concordancia entre lo convenido por las partes y lo juzgado por el tribunal.

Es pertinente retener que la obligación de motivación, impuesta a los jueces encuentra su fuente principal en el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil y a su respecto han sido dictados diversos precedentes por parte esta Sala, los cuales han traspasado la frontera del criterio adoptado, al ser refrendado por el Tribunal Constitucional, al expresar que: “La debida motivación de las decisiones es una de las garantías del derecho fundamental a un debido proceso y de la tutela judicial efectiva, consagradas en los artículos 68 y 69 de la Constitución, e implica la existencia de una correlación entre el motivo invocado, la fundamentación y la propuesta de solución; es decir, no basta con la mera enunciación genérica de los principios sin la exposición concreta y precisa de cómo se produce la valoración de los hechos, las pruebas y las normas previstas”.

La Corte Interamericana de los Derechos humanos, en el contexto del control de convencionalidad, se ha pronunciado en el sentido de que “el deber de motivación es una de las ‘debidas garantías’ incluidas en el artículo 8.1 para salvaguardar el derecho a un debido proceso”. “[...] Es una garantía vinculada con la correcta administración de justicia [...] que protege el derecho [...] a ser juzgados por las razones que el Derecho suministra, y otorga credibilidad de las decisiones jurídicas en el marco de una sociedad democrática”.

Por todo lo anterior procede casar la sentencia impugnada únicamente en lo relativo a la indemnización por acusar déficit motivacional.

Procede compensar las costas por haber sucumbido los instanciados recíprocamente en punto de derecho, puesto que el recurso que nos ocupa fue rechazado y a la vez acogido en parte, según resulta del artículo 65 de la Ley núm. 3726-1953, Sobre Procedimiento de Casación.

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, 2 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; los artículos 1135, 1149, 1150, 1151 y 1605 del Código Civil:

FALLA:

PRIMERO: CASA, únicamente en el aspecto concerniente a la cuantía de la indemnización, la sentencia civil núm. 627-2016-SS-00184 (C), dictada por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata, en fecha 28 de diciembre de 2016, y envía el asunto así delimitado, a la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, en las mismas atribuciones; en consecuencia, rechaza el recurso de casación en lo demás aspectos por los motivos expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas.

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