

---

Sentencia impugnada:	Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Francisco de Macorís, del 30 de agosto de 2017.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Inversiones San Joseph, S. A.
Abogados:	Licdos. Fabio J. Guzmán Ariza, Rubén J. García B. y Licda. Rhadaisis Espinal Castellanos.
Recurrido:	Rafael Arvelo, S. A.
Abogado:	Dr. Pedro Pablo Hernández Ramos.

*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 magistrados Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Monero Montero, Samuel Arias Arzeno, y Napoleón Estévez Lavandier, jueces miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **27 de enero de 2021**, 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 Inversiones San Joseph, S. A., sociedad comercial organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social en la calle El Carmen núm. 3, municipio Las Terrenas, provincia Samaná, quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Fabio J. Guzmán Ariza, Rubén J. García B. y Rhadaisis Espinal Castellanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 056-0009484-0, 056-0010967-1 y 056-0008331-4, respectivamente, con domicilio profesional en la calle Pablo Casals núm. 12, ensanche Serrallés de esta ciudad.

En este proceso figura como recurrida Rafael Arvelo, S. A., sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social en el municipio Las Terrenas, provincia Samaná, representada por su presidente, Rafael Stelio Arvelo Tejada, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0083815-0, domiciliado en esta ciudad; quien tiene como abogado apoderado especial al Dr. Pedro Pablo Hernández Ramos, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 056-0012533-9, con estudio profesional abierto en común en la calle Imbert núm. 45, segundo piso, apartamento 3, municipio San Francisco de Macorís, provincia Duarte, y *ad hoc* en la Librería Jurídica Internacional, ubicada en la avenida Rómulo Betancourt núm. 1208, Plaza Sahira, Bella Vista, de esta ciudad.

Contra la sentencia núm. 449-2017-SS-SEN-00331, dictada el 30 de agosto de 2017, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

*“Primero: La corte, actuando por autoridad y contrario imperio, revoca la sentencia civil número 00149-2016, de fecha 21 del mes de abril del año 2016, dictada por la Cámara Civil y Comercial del*

*Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná, por las razones explicadas; **Segundo:** Rechaza la demanda en resolución de contrato y daños y perjuicios, promovida por Rafael Arvelo S.A., en contra de Inversiones San Joseph S.A., por los motivos expresados en el cuerpo de esta sentencia; **Tercero:** Acoge parcialmente la demanda en ejecución de contrato, incoada por Rafael Arvelo S.A., y en consecuencia, condena a la Sociedad Inversiones San Joseph S. A., al pago de un solar de setecientos metros cuadrados (700.00 mts2), dentro del proyecto Punta Bonita Beach Resort, o a su equivalente en pesos dominicanos, a favor de le Empresa Rafael Arvelo S.A.; **Cuarto:** Compensa las costas del procedimiento”.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

En el expediente constan: 1) el memorial de casación de fecha 2 de enero de 2018, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra las sentencias recurridas; 2) el memorial de defensa depositado en fecha 26 de junio de 2018, por la parte recurrida; y 3) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 1 de noviembre de 2019, donde expresa que deja criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente Recurso de Casación.

Esta Sala, en fecha 4 de diciembre 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; a la indicada audiencia comparecieron los abogados de ambas partes, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente sentencia por no haber participado en su deliberación y fallo.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER ESTUDIADO EL EXPEDIENTE:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente, Inversiones San Joseph, S. A. y como parte recurrida Rafael Arvelo, S. A.; del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se establece lo siguiente: a) en fecha 4 de febrero de 2000, las partes instanciadas suscribieron un contrato, mediante el cual acordaron que Rafael Arvelo, S. A., la lotificación y del proyecto “Punta Bonita Beach Resort” y preparación de planos en el municipio Las Terrenas, y a cambio recibiría de Inversiones San Joseph, S. A., el derecho de construir para sí, en uno de los lotes, una villa; b) a propósito del contrato en cuestión Rafael Arvelo, S. A., demandó a Inversiones San Joseph, S. A., en resolución de contrato, cobro de pesos y reparación de daños y perjuicios, sosteniendo que a pesar de haber efectuado todas las diligencias a fin de aportar decir diligenciar la aprobación de los permisos correspondientes, realizar el pago de los impuestos, etc., su contraparte no cumplió con lo pactado El tribunal de primer grado rechazó la demanda; c) el demandante dedujo formal recurso de apelación, decidiendo la corte *a qua* revocar la decisión apelada, concedió al litigio original la naturaleza de ejecución de contrato a la vez, condenó al demandado, ahora parte recurrente, a la entrega de un solar de 700.00 mt2 dentro del proyecto Punta Bonita Beach Resort o al pago de su equivalente en pesos a favor de la parte demandante, actual recurrida, conforme al fallo que fue objeto del presente recurso de casación.

La parte recurrente invoca los siguientes medios: **primero:** desnaturalización de los hechos, falta de motivos, y de ponderación de documentos de la causa y violación al debido proceso de ley por omisión de estatuir sobre aspecto peticionado mediante conclusiones formales y explícitas; violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; **segundo:** insuficiencia o carencia de motivos; desnaturalización de los hechos, violación a la ley puntualmente los artículos 1315, y 1341 del Código Civil y 141 del Código de Procedimiento Civil; **tercero:** violación a la ley; violación al debido proceso de ley; fallo *extra petita*.

En sus medios de casación, cuyos puntos se reúnen, por resultar útil a la solución que se dará al caso, la parte recurrente sostiene que la corte falló en base a motivos inapropiados e insuficientes, con falta de contexto de vínculos de implicación y de coherencia entre estos enunciados, en razón de que justifico el haber acogido la demanda en presuntamente por haber comprobado mediante una comparecencia de la parte demandante la modificación verbal de la negociación primigenia, sin que conste por escrito que el contrato original tuvo una mutación o cambio, además por regla general, los jueces en sus sentencias

deben limitarse a decidir en función lo pedido en la demanda y sin ir más allá de ello, porque implicaría una decisión *extrapetita*, aparte de decidir infundadamente la entrega de un solar que no le pertenece a la parte ahora recurrente, también ordenó de manera disyuntiva el pago en pesos del costo del solar sin que la parte lo pidiese, en inobservancia de los artículos 1315, 1142 del Código Civil y de la obligación de motivación que le es impuesta en virtud del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

La parte recurrida en defensa de los referidos medios sostiene, en síntesis, que la parte demandada hoy recurrente, únicamente ha depositado una certificación para demostrar que la parcela no corresponde a Inversiones San Joseph, prueba que resulta irrelevante, porque no se está discutiendo el derecho de propiedad, sino que se reclama el pago de unos valores y la resolución de un contrato de naturaleza civil, que mantiene su vigencia desde el año 1998 y que mantiene su vigencia porque aún ningún tribunal lo ha disuelto; poco importa dicha certificación, pues esto, no exime a la parte recurrente de cumplir con su obligación de entregar 700 mts de terreno a la parte recurrida como parte de los acuerdos arribados por los trabajos de diseños de planos, máxime cuando la parte recurrente no aportó ni un solo documento que demuestre haber pagado los trabajos realizados por la parte recurrida y demandante originaria

La corte para justificar el fallo sobre el fondo reprodujo los siguientes motivos:

*que, de las obligaciones contraídas por las partes que interesen a la Corte para decidir este caso, es de rigor destacar los siguientes: 1) La Empresa Rafael Arvelo S. A., se comprometió a la lotificación de Punta Bonita, sobre un terreno de 13 hectáreas, siendo esta la primera etapa de un total de 32 Hectáreas; 2) Inversiones San Joseph S. A., se comprometió a vender los lotes números 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33,36, 37, 38, 39m 40m 41m 46,47, 48, 49, 50, y 51, y con el resultado de ésta pagar al arquitecto Rafael Arvelo S. A., con una vivienda, a ser construida con las siguientes condiciones : a) un 35% al inicio, b) Al estar completamente cercada un 30%, c) A la terminación de interiores un 20 %, d) y a la entrega de llaves de la vivienda un 15%; que, en la audiencia conocida por la Corte en fecha ocho (8) del mes de diciembre del año 2016, fue interrogado el representante de la parte recurrente, el Arquitecto Rafael Stelio Arvelo Tejada, quien entre otras afirmaciones, expresó lo siguiente: que su trabajo consistió en la elaboración de los planos y las aprobaciones de los mismos ante los órganos estatales correspondientes; que a él se le deben por encima de los 5 millones de pesos (RD\$5,000,000.00); que no llegó a construir, solo a elaborar los planos; que a él se le comunicó que las villas e infraestructuras del proyecto Punta Bonita Beach Resort, se iban a asignar a otra empresa; que él estuvo de acuerdo a cambio de que se le pagara con un terreno. que, por los documentos, y por las declaraciones de la parte recurrente y de los testigos, quedaron establecidos, entre otros los siguientes hechos: 1) Que la Sociedad Comercial Rafael Arvelo S.A., en cumplimiento con el contrato concertado con Inversiones Joseph S.A., elaboró los planos completos del proyecto “ Punta Bonita Beach Resort” del Municipio de Las Terrenas; que tramitó las aprobaciones correspondientes en los Ministerios de Turismo, medio ambiente, y obras públicas, en el ayuntamiento Municipal de Las Terrenas, en La Liga Municipal Dominicana, en la Comisión para el Desarrollo de Samaná, y en Inapa; 2) Que, a pesar de que en el contrato concertado entre las partes en fecha 4 de febrero del año 2000 la parte recurrida Inversiones San Joseph S.A, se comprometió a entregarle una casa dentro del proyecto Punta Bonita Beach Resort, como pago de sus trabajos, el Arquitecto Rafael Arvelo admitió que se modificó la obligación de pago original, por un solar de 700 mts<sup>2</sup> dentro del proyecto, lo cual fue corroborado, por los testigos; que no se aportó ningún medio de prueba para demostrar que a la Empresa Rafael Arvelo S. A., se le pagaron los trabajos realizados.*

En otra parte del cuerpo del fallo impugnado se sustenta lo siguiente:

Que, en caso de que los terrenos del proyecto Punta Bonita Beach Resort, hayan salido del patrimonio de Inversiones San Joseph S. A., como se ha establecido por certificación emanada del Registro de Títulos Samaná, la empresa deudora debe adquirir la porción de terreno comprometida y entregarla o pagar el equivalente en dinero del solar prometido a la Empresa Rafael Arvelo S.A., como saldo de sus honorarios. Que, procede rechazar la solicitud de pago de diez millones de pesos oro dominicanos (RD\$10,000,000.00), solicitada por la entidad Rafael Arvelo S.A., dado que esta no puede cobrar dos veces

unos mismos honorarios, es decir, el solar, y también la cantidad de dinero referida.

La lectura del fallo criticado pone de manifiesto que la corte comprobó que la convención suscrita entre los instanciados contiene obligaciones recíprocas de hacer, por un lado, una parte debía lotificar un proyecto, confeccionar los planos arquitectónicos a fin de cumplir con los requisitos para su explotación comercial y quien recibiría como prestación el derecho de construir su propia villa en el proyecto. Igualmente retuvo dicho tribunal que ninguna de las partes cumplió con el objeto de la prestación adeudada pero que el demandante demostró haber completado una parte de ellas por lo que verbalmente le fue prometido otorgarle un solar de 700 mts en el proyecto de marras; en tal sentido ordenó, la entrega de un inmueble. Bajo el sostén de los argumentos antes esbozados acogió la demanda. Sin embargo, la propia decisión reconoce que la parte ahora recurrente no posee derechos reconocidos en el lugar donde habría de llevarse a cabo la lotificación e infraestructura por haber salido de su patrimonio por lo que ordenó que la parte demandada adquiriese un solar para realizar el pago al demandante o que le efectuara el pago de su equivalente en pesos.

Según resulta de la situación expuesta se advierte que el fallo impugnado contraviene frontalmente el principio de certeza del derecho equivalente a vulneración de la seguridad jurídica, puesto que la demanda original perseguía la resolución del contrato y la reparación de los daños y perjuicios por lo que la sentencia presenta la infracción procesal de fallo *extrapetita*, desconociendo las reglas propias del objeto del litigio y su inmutabilidad, artículos 141 y 142 del Código de Procedimiento Civil, así como la figura de la recalificación y la noción de impulsión procesal enmarcada en la regla de justicia rogada, como también es un atentado al principio de la libertad contractual como corolario de las obligaciones y las reglas de interpretación; por tanto, procede acoger el recurso y anular la sentencia impugnada.

En cuanto a las costas, conforme al artículo 65 numeral 3, procede su compensación cuando la sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, tal como ocurre en el caso tratado; motivación que vale dispositivo sin hacerlo contar en él.

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, 4, 5, 6, 7, 9, 10, y 65 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, artículo 1315 del Código Civil y 141 del Código de Procedimiento Civil.

#### **FALLA:**

**UNICO:** CASA la sentencia civil núm. 449-2017-SS-00331, dictada el 30 de agosto de 2017, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, cuyo dispositivo figura transcrito en otra parte de esta decisión; en consecuencia, retorna las partes y la causa al momento en que se encontraban antes de ser dictada la referida decisión y, para hacer derecho, envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, en las mismas atribuciones.

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.