

---

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 27 de abril de 2007.

Materia: Civil.

Recurrente: Inmobiliaria Arroyo, S.A.

Abogados: Dr. William I. Cunillera Navarro y Lic. Francisco S. Durán González.

Recurrido: Luis Fernando Lizarazo Pardo.

Abogado: Lic. Miguel Martínez Sánchez.

*Juez ponente: Napoleón 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 magistrados Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Napoleón R. Estévez Lavandier, miembro, y Rafael Vásquez Goico, juez de la Tercera Sala, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **18 de marzo de 2020**, año 177° de la Independencia y año 156° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Inmobiliaria Arroyo, S.A., sociedad organizada de conformidad con las leyes dominicanas, con domicilio social en la calle Mayor Piloto Enrique Valverde #14, edificio Haza & Pellerano, ensanche Miraflores, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, debidamente representada por su presidenta Sonia Altagracia Geraldino Vda. Eman-Zade, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0066455-6, quien tiene como abogados constituidos al Dr. William I. Cunillera Navarro y el Lic. Francisco S. Durán González, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0779119-6 y 001-0068437-2, respectivamente, con estudio profesional abierto en común en la calle Mustafá Kemal Atatürk #37, apto. 102, ensanche Naco, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán.

En este proceso figura como parte recurrida Luis Fernando Lizarazo Pardo, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1486713-8, domiciliado y residente en la av. Enriquillo, residencial Diana, apto. D-102, sector Los Cacicazgos, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, quien tiene como abogado constituido al Lic. Miguel Martínez Sánchez, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0056086-1, con estudio profesional abierto en la calle Francisco J. Peynado #56, apto. 2-B, segundo nivel del edificio Calú, sector Ciudad Nueva, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán.

Contra la sentencia civil núm. 174-2007, dictada el 27 de abril de 2007 por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuya parte dispositiva es la siguiente:

PRIMERO: DECLARA buenos y válidos, en cuanto a la forma, los recursos de apelación el primero interpuesto de manera principal por la entidad INMOBILIARIA ARROYO, S.A. y el segundo de manera incidental por el señor LUIS FERNÁNDO LIZARDO PARDO, ambos contra la sentencia No. 497, relativa al expediente No. 034-2004-2383, de fecha 21 de julio de 2006, expedida por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Primera Sala, a favor del señor LUIS FERNÁNDO LIZARAZO PARDO; por haber sido interpuesto de conformidad con las reglas procesales que rigen la

materia; SEGUNDO: RECHAZA el recurso de apelación principal interpuesto por la compañía INMOBILIARIA ARROYO, S.A., mediante acto No. 423/2006, del ministerial Ramón Alcántara Jiménez, de estrados de la Cuarta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; TERCERO: ACOGE en parte el recurso de apelación incidental interpuesto por el señor LUIS FERNÁNDO LIZARAZO PARDO, mediante acto No. 1005/2006, del ministerial José Miguel Lugo Adames, de estrados de la Segunda Sala de la Sala Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional y en consecuencia MODIFICA el literal b) y c) del ordinal PRIMERO de la sentencia recurrida para que se lean de la manera siguiente: “b) Ordena que la parte demandada, Inmobiliaria Arroyo, S.A., devuelva la suma de Ciento Cincuenta y Dos Mil Seiscientos Pesos Dominicano (RD\$152,600.00), más los intereses de un quince por ciento anual (15%), calculados a partir de la fecha de la demanda, valores que ha pagado la parte demandante, señor LUIS FERNÁNDO LIZARAZOPARDO; c) ORDENA a la demandada Inmobiliaria Arroyo, S.A., a pagar la suma de Doscientos Mil Pesos Dominicanos (RD\$200,000.00), por los daños y perjuicios que le han causados hasta la fecha de la demanda, más los intereses de un quince por ciento anual (15%) de ambas sumas, calculados a partir de la fecha de la demanda y hasta la ejecución de la presente sentencia, a título de indemnización suplementaria”; CUARTO: CONDENA a la parte principal, INMOBILIARIA ARROYO, S.A., al pago de las costas del procedimiento con distracción en provecho del abogado de la parte recurrida principal y recurrente incidental, LIC. MIGUEL MARTINEZ SÁNCHEZ, quien afirma haberlas estado avanzando en su totalidad.

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

En el expediente constan depositados: a) memorial de casación depositado en fecha 1 de agosto de 2007, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) memorial de defensa depositado en fecha 6 de agosto de 2007, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) dictamen del Procurador General de la República, de fecha 27 de junio de 2008, 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 13 de marzo de 2013 celebró audiencia para conocer del presente recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a cuya audiencia no comparecieron las partes, quedando el expediente en estado de fallo.

En ocasión del conocimiento del presente recurso de casación los magistrados Justiniano Montero Montero y Samuel A. Arias Arzeno se inhiben en razón a que figuran como jueces en la sentencia impugnada; el magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por encontrarse de licencia al momento de su deliberación y fallo;

Mediante auto núm. 0024-2020 de fecha 24 de febrero de 2020, la magistrada Pilar Jiménez Ortiz, presidente de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, llamó al magistrado Rafael Vásquez Goico, para que participe en la deliberación y fallo del presente recurso de casación.

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

En el presente recurso de casación figuran Inmobiliaria Arroyo, S.A., parte recurrente; y, Luis Fernando Lizarazo Pardo, parte recurrida; litigio que se originó en ocasión de la demanda en rescisión de contrato por incumplimiento y reparación de daños y perjuicios interpuesta por el actual recurrido contra la ahora recurrente, la cual fue acogida por el tribunal de primer grado mediante sentencia núm. 497 de fecha 21 de julio de 2006, fallo que fue apelado por ante la corte *a qua*, la cual rechazó el recurso principal y acogió en parte el recurso incidental, modificando el numeral tercero de la decisión apelada mediante sentencia núm. 174-2007 de fecha 27 de abril de 2007, ahora impugnada en casación.

Por el correcto orden procesal es preciso ponderar, en primer lugar, el medio de inadmisión planteado por la parte recurrida en su memorial de defensa, fundamentado en que la doctrina y jurisprudencia establecen que los motivos para la interposición del recurso de casación son: a) violación a la ley; b) exceso de poder; c) la incompetencia; d) la inobservancia de las formas; e) la falta de base legal; f)

la contrariedad de sentencia; g) pérdida del fundamento jurídico; y h) la desnaturalización; sin embargo, en el presente recurso no existen ninguna de dichas causales, por lo que debe declararse inadmisibles el recurso de casación.

Es preciso establecer que esta Sala Civil ha juzgado: “que si bien el artículo 3 de la Ley 3726 sobre Procedimiento de Casación dispone que “en materia civil, dará lugar a casación toda sentencia que contuviere una violación de la ley”, ha sido establecido en reiteradas ocasiones por esta Suprema Corte de Justicia, que dicha disposición tiene un alcance general y no limitativo, toda vez que este motivo puede revestir diversas modalidades, por lo que pueden ser invocados medios relativos a principios derivados de textos legales, a menudo enunciados bajo forma de máximas o adagios, así como violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces; que el artículo 65 de la misma ley, sobre las disposiciones generales, establece que podrán ser compensadas las costas cuando “una 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”, haciendo referencia a otros medios de casación”.

Tal y como se ha indicado precedentemente y contrario a lo expuesto por el recurrido, las causales que han sido establecidas en la legislación y la doctrina para la interposición del presente recurso no son limitativas, sino simplemente enunciativas, pues los agravios que pueden dar apertura a la casación pueden versar sobre diferentes puntos, por lo que es imposible individualizarlas de manera taxativa; que por lo expuesto, procede rechazar el medio de inadmisión planteado.

La parte recurrente propone contra la sentencia impugnada el medio de casación siguiente: “**Primer medio:** Ausencia de base legal; **Segundo medio:** Insuficiencia, contradicción e incongruencia de motivos”.

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

“que la compañía INMOBILIARIA ARROYO, S.A. otorgó al señor LUIS FERNÁNDO LIZARAZO PARDO en fecha 9 de febrero de 1998, una carta de cancelación de privilegio del vendedor no pagado así como reconoció que el segundo ha pagado la totalidad de la suma adeudada por el concepto de la compra del inmueble [...] según se deduce del contrato de venta, especialmente de su artículo DECIMO PRIMERO, no entregó al momento de la firma del contrato el certificado de título, ni ha probado que lo haya entregado posteriormente, a pesar de reconocer que el comprador pagó la totalidad del precio del inmueble; que al haber pagado el comprador la totalidad del precio de la venta en fecha 9 de febrero de 1998, tratándose de un contrato de fecha 22 de enero de 1993, sin que al día de la demanda 28 de agosto de 2003, el vendedor haya cumplido con su obligación de entrega, este puede solicitar como lo hizo, conforme al artículo 1142 y 1184 del Código Civil la resolución del contrato y la reparación de los daños y perjuicios, es que al no haberse estipulado fecha para la entrega del certificado de títulos, se reputa que este debe entregarse al momento del pago de la totalidad del precio de la venta, cosa que el vendedor no hizo; que procede suplir en motivos la decisión recurrida, toda vez que esta no menciona en lo que respecta a que en virtud del efecto retroactivo de la resolución, las partes vuelven a su estado original, es decir, el comprador devuelve la cosa vendida en este caso consiste en la posesión del inmueble de referencia, si la detenta, y el vendedor devuelve el precio recibido por el mismo, por lo que al ordenarse la resolución el comprador no queda atado con ninguna obligación frente al vendedor, ya que el contrato queda disuelto, es inexistente, valiendo el presente considerado decisión; que en cuanto al recurso de apelación principal, no se ha probado los alegados vicios en que incurrió el juez a quo en tal sentido este tribunal entiende que el mismo hizo una correcta apreciación de los hechos y las pruebas aportadas y una buena aplicación del derecho, motivando suficientemente su decisión, toda vez que hubo un incumplimiento por parte del vendedor al no entregar el certificado de títulos no obstante haber el comprador salado la totalidad del precio de la venta, así como se encuentran configurados que constituyen la responsabilidad civil contractual, a saber un contrato válido entre las partes y una falta resultante del incumplimiento de las obligaciones por una de las partes, en tal sentido procede

rechazar dicho recurso de apelación principal; que en cuanto al recurso incidental [...] si procede acogerlos sobre el pago de los intereses de la suma devuelta y de la indemnización, a partir del momento de la demanda, toda vez que estos proceden a título de indemnización suplementaria, así como en cuanto al aumento del monto de la indemnización toda vez que se trata de un contrato de venta fecha 22 de enero de 1993, que luego de haber transcurrido un período de tiempo de cinco años en fecha 9 de febrero de 1998 en que el comprador pagó la totalidad del precio de la venta, el certificado de títulos no le fue entregado, más aún cuando fue intimado en fecha 20 de agosto de 2003, es decir cinco años posteriores al pago de la totalidad del inmueble y diez años después de haber suscrito el contrato de venta, es decir se trata de un gran período de tiempo sin el propietario pueda disfrutar plenamente de su derecho de propiedad”.

Contra dicha motivación y en sustento de un primer aspecto de su primer medio, la parte recurrente alega, en esencia, que la corte *a qua* no hizo un análisis de los agravios invocados por la hoy recurrente respecto a la decisión de primer grado.

Contrario a lo expuesto por el recurrente, la alzada estableció en su decisión de manera explícita que procedía rechazar las conclusiones de la parte hoy recurrente sobre las supuestas violaciones en que incurrió el juez de primera instancia, toda vez que según se deduce del contrato de venta, especialmente de su artículo décimo primero, el actual recurrente no entregó al momento de la firma el Certificado de Título, ni probó que lo haya entregado posteriormente, a pesar de reconocer que el comprador pagó la totalidad del precio del inmueble; que la corte *a qua* estableció que el juez de primera instancia aplicó de manera correcta la ley, al rechazar las conclusiones de la parte hoy recurrente, pues se configuró la responsabilidad civil contractual, a saber: un contrato y un incumplimiento por una de las partes, por lo que procedió a confirmar la decisión de primer grado y suplió motivos con respecto a las consecuencias jurídicas de la rescisión del contrato; que de la simple lectura de la decisión, esta sala ha podido comprobar que la corte *a qua* dio respuesta a todos los planteamientos de las partes, por lo que procede rechazar el aspecto del medio por carecer de fundamento.

En un segundo aspecto de su primer medio y segundo aspecto de su segundo medio, la parte recurrente alega, en suma, que la corte *a qua* solo transcribió artículos del Código Civil dominicano, sin detenerse a efectuar un análisis del convenio por el que las partes estuvieron vinculadas y cuya rescisión fue demandada; la corte *a qua* incurrió en una incorrecta aplicación de los textos legales que rigen las convenciones sinalagmáticas, entre otras, cuya ponderación inequívoca abandonamos al poder soberano de esta Suprema Corte de Justicia.

La parte recurrida defiende la sentencia impugnada alegando que las dos sentencias dictadas en el proceso son basadas en los arts. 1134, 1315, 1142, 1147, 1184 del Código Civil dominicano y 78, 130, 133, 141 y 146 del Código de Procedimiento Civil.

Contrario a lo expuesto por el recurrente, se puede verificar de la sentencia impugnada que la corte *a qua*, para fallar como lo hizo, estableció que las partes suscribieron un contrato de venta de inmueble, y que el comprador cumplió con su obligación de pago, tal como se comprobó de la carta de cancelación de privilegio del vendedor no pagado y del reconocimiento del pago de la deuda a favor de la recurrida; sin embargo, la recurrente no cumplió con su obligación de entrega del Certificado de Título, por lo que la alzada expuso que conforme a los arts. 1142 y 1184 del Código Civil y ante la falta de cumplimiento de la obligación principal, procedía confirmar la sentencia de primer grado en cuanto a la resciliación del contrato y la condenación en daños y perjuicios en contra del incumplidor, parte recurrente; que es así, que la corte hizo un análisis correcto de los hechos del proceso y de la norma, por lo que procede rechazar el aspecto del medio analizado.

En un tercer aspecto de su primer medio, la parte recurrente alega, en esencia, que la corte *a qua* desnaturalizó los documentos del proceso, pues respecto del artículo décimo del contrato de venta intervenido entre las partes, prescribe una situación jurídica distinta a la entrega de un documento de propiedad o certificado de título, como erradamente estableció la alzada, sino que se refiere a un ajuste

de precios frente a una diferencia del metraje vendido, luego de que se realizare el deslinde y subdivisión de la porción inmobiliaria objeto del contrato.

Para poder ponderar el vicio de desnaturalización denunciado es necesario que sea depositado el documento cuya desnaturalización se alega, con el fin de poner a esta sala en condiciones de comprobar el verdadero alcance y sentido del artículo décimo del contrato de venta; sin embargo, al verificar la glosa procesal del presente proceso, no se encuentra depositado el contrato de venta suscrito entre las partes, cuya ausencia hace imposible para esta Corte de Casación conocer el aspecto del medio alegado, por lo que debe ser desestimado.

En un cuarto aspecto de su primer medio, la parte recurrente alega que la corte *a qua* aumentó la condenación indemnizatoria de primer grado e impuso un interés condenatorio de 15% anual, sin establecer ninguna fundamentación legal y en base a argumentos superficiales, sin ser planteados por el actual recurrido.

Contrario a lo expuesto por el recurrente, la alzada tuvo a bien justificar en su decisión el aumento de la indemnización y los intereses otorgados cuando estableció que al momento de la interposición de la demanda habían pasado diez años sin que la parte recurrida haya recibido la entrega por parte del hoy recurrente, por lo que la privó de disfrutar plenamente de su derecho de propiedad, no obstante haber cumplido a cabalidad con su obligación de pago, lo que le genera una molestia latente; además, de la sentencia impugnada se verifica que la parte recurrida pidió en sus conclusiones un aumento de las indemnizaciones otorgadas en primera instancia, por lo que no se encuentra en lo cierto el recurrente cuando afirma que ninguna de las partes lo había solicitado.

Ha sido jurisprudencia de esta sala que los jueces del fondo tienen un poder soberano para evaluar el monto de los daños y perjuicios que resultan de un incumplimiento contractual, conforme al art. 1149 del Código Civil, evaluación que escapa al control de casación, salvo desnaturalización, situación que no se verifica en el presente caso, por lo que procede rechazar el aspecto del medio analizado.

En un primer aspecto de su segundo medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que la corte *a qua* incurrió en el vicio de contradicción, toda vez que estableció que del artículo décimo primero del contrato de venta de inmueble suscrito entre las partes se verifica que el hoy recurrente no entregó el Certificado de Título al momento de la firma; sin embargo, en otra parte de la sentencia impugnada, la alzada estableció que al no haberse estipulado fecha para la entrega del Certificado de Título, se reputa que se debió entregarse al momento del pago de la totalidad del precio de la venta, cosa que el recurrente no hizo; que hay una clara contradicción en sus ponderaciones.

Contra dicho aspecto del medio y en defensa de la sentencia impugnada, la parte recurrida alega que la supuesta insuficiencia, contradicción e incongruencia de motivos es una falacia.

Distinto a lo alegado por el recurrente, esta sala no verifica contradicción entre las dos premisas, pues en una la alzada estableció que no se entregó el Certificado de Título a la firma del contrato y, en la otra, que al no haber hecho ninguna referencia el contrato sobre la entrega del mismo, debió haberse hecho cuando fue pagado el precio en su totalidad; que lejos de ser contradictorias, se complementan entre sí, pues la alzada en su análisis y con el fin de retener la falta del recurrente, dejó claro que el Certificado de Título del inmueble nunca le fue entregado al hoy recurrido, ni a la firma del convenio, ni cuando este último cumplió con su obligación de pago, por lo que procede rechazar el medio por falta de fundamento.

Al tenor del art. 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento.

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; arts. 5 y 65 Ley 3726 de 1953; arts. 1142, 1184, 1134, 1315 y 1147 Código Civil.

#### **FALLA:**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Inmobiliaria Arroyo, S. A., contra la

sentencia civil núm. 174-2007 dictada el 27 de abril de 2007, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos antes expuestos.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente Inmobiliaria Arroyo, S. A., al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Lic. Miguel Martínez Sánchez, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz - Napoleón R. Estévez Lavandier - Rafael Vásquez Goico. Cesar 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, Secretaria General, que certifico.