

---

Sentencia impugnada: Corte de Apelación Civil de San Pedro de Macorís, del 31 de octubre de 2017.

Materia: Civil.

Recurrente: Inmobiliaria 42, S. A.

Abogados: Licdos. César Joel Linares Rodríguez y Adolfo Antonio Mercedes Peña.

Recurridos: Lima, Inc y compartes.

Abogados: Dr. Víctor Martínez Pimentel y Licda. Lisette Mateo Peña.

*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 **24 de febrero 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 Inmobiliaria 42, S. A., compañía existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del RNC No. 1-01-7496-1, debidamente representada por el señor Davide Croci, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cedula de identidad y electoral No. 028-0080164-5, domiciliado y residente en Bávaro- Punta Cana, provincia La Altagracia, quienes tienen como abogados constituidos a los Lcdos. César Joel Linares Rodríguez y Adolfo Antonio Mercedes Peña, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1204916-8 y 223-0089887-5, respectivamente, domiciliados y residentes en Bávaro, con estudio profesional abierto en la avenida Alemania, local 02, hotel NH, Bávaro- Punta Cana, provincia La Altagracia.

En este proceso figuran como partes recurridas: a) Lima, Inc, y sus directivos Lizardo Domínguez y Manuel Vásquez, norteamericanos, titulares de los pasaportes de los Estados Unidos de América núms. 529148616 y 437437010, quienes tiene como abogados al Dr. Víctor Martínez Pimentel y la Licda. Lisette Mateo Peña, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 013-0034996-4 y 001-0764005-6, respectivamente, con estudio profesional abierto en la calle Club Activo 20-30 núm. 81, sector Ensanche Ozama, Santo Domingo Este; b) Inmobiliaria Casa Mar Comercial, S.A., sociedad comercial organizada de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, con su domicilio social y establecimiento principal ubicado en la calle 53 E, urbanización Marbella (MMG) piso 16, Panamá, con su RNC 13025940-2, debidamente representada por Mauricio de Moya, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1591922-7, domiciliado y residente en Santo Domingo, quien tiene como abogados constituidos y apoderados al Dr. Juan Carlos Hernández Bonnelly y Lcdo. Eduardo Risk

Hernández, con elección de domicilio en el mismo de la parte recurrida.

Contra la sentencia civil núm. 335-2017-SEEN-00456 dictada en fecha 31 de octubre de 2017, por la Corte de Apelación Civil del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

Primero: Acoge, en cuanto al fondo, el recurso de apelación tramitado por la razón social Lima, Inc., vs. Las compañías Inmobiliarias 42, S.A., e Inmobiliaria Casamar Comercial, S.A., a través de las actuaciones ministeriales marcadas con los Nos. 230/2016, de fecha veinticuatro (24) de junio del año 2016, del Ujier Francis Alberto Correa, Ordinario del Juzgado de Trabajo del Distrito Judicial de La Altagracia; y 579/2016, de fecha veintisiete (27) de junio del año 2016, del ministerial Ronny Martínez, Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en contra la sentencia No. 00559/206, de fecha 22 de abril del año dos mil dieciséis (2016), dictada por la Cámara Civil y comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta Decisión, en consecuencia se Revoca íntegramente esta última; Segundo: Ordena la validación del Ofrecimiento Real de Pago y Consignación verificado con los recibos Nos. 24432374, de fecha 6 de enero de año 2015, por un monto ascendiente a la suma de Un Millón Trescientos Veintitrés Mil Pesos con 00/100 (RD\$1,323,000.00), por concepto de consignación de valores a favor de Inmobiliaria 42, S.A., y recibo No. 24432373, de fecha 8 de enero del año 2015, por un monto de Trece Mil Doscientos Treinta Pesos con 00/100 (RD\$13,230.00), por concepto de Impuesto Sobre la Constitución de Fianza y Consignación de Valores, realizados mediante acto No. 1525/2014 y 1572/2014, ambos del ministerial Wander M. Sosa Morla, Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de este Departamento Judicial; Tercero: Declara la liberación de la obligación de pago a favor de la sociedad comercial Lima, Inc., disponiendo en consecuencia, que las sumas de dinero, válidamente consignadas, quedan bajo la responsabilidad de la parte acreedora, razón social Inmobiliaria 42, S.A., por se ordena la ejecución del contrato de venta suscrito entre las razones sociales Inmobiliaria Casamar Comercial, Inc., en su calidad de adquiriente de manos de la entidad Inmobiliaria 42, S. A., y la sociedad Lima, Inc., sobre el inmueble siguiente: *“Apartamento marcado con el No. 301, del Edificio I, dentro del ámbito de la Parcela 91C-12-A, del Distrito Catastral No. 11/4ta. Del municipio de Higüey, Sección El Salado, Lugar El Cortecito, provincia La Altagracia, en construcción, edificado de bloques y hormigón armado, con un área de 177.58 mts2, más 39.90 mts2, de terraza en azotea, ubicado en el tercer piso, consta de tres (3) habitaciones (habitación principal con terraza y balcón, de tres (3) baños, sala comedor, cocina, terraza-balcón, área de bar, 1/2 baño y azotea con terraza, jacuzzi y bbq. Closet de ropa blanca, closet de limpieza con espacio para lavadora-secadora, habitación de servicio de servicio con baño, dos (2) parqueos limitando a la izquierda por el apartamento No. 302 y a la derecha por el Edificio H”*, en consecuencia, se ordena a la sociedad Inmobiliaria 42, S.A., proceder a entregar todos los documentos exigidos por el Registro de Títulos del Departamento de Higüey y/o necesarios para ejecutar la transferencia del inmueble, como son: 1.- Original del Certificado de Títulos o Constancia Anotada de la propiedad; 2.- Certificación de Impuestos a la propiedad Inmobiliaria (IPI) o su exención fiscal si procediere; 3.- Documentos societarios de la entidad Inmobiliaria 42, S. A.; 4.- Asamblea suscrita por la razón social Inmobiliaria 42, S. A., autorizando la venta del inmueble a favor de Lima, Inc., así como cualquier otro documento que puedan exigir los organismos competentes a los fines indicados; Cuarto: Fija una astreinte por la suma de Quinientos Dólares Americanos (US\$500.00) a su equivalente en pesos dominicanos en perjuicio de la sociedad Inmobiliaria 42, S. A., a favor de la compañía Lima, Inc., por cada día de retraso en cumplir con la entrega de los documentos indicados líneas atrás; Quinto: Condena a la parte recurrida, la sociedad Inmobiliaria 42, S. A., al pago de las costas de procedimiento, distrayendo las mismas en provecho del letrado Dr. Víctor Martínez Pimentel, quien hizo las afirmaciones correspondientes”.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

**(A)** En el expediente constan depositados: a) el memorial de casación de fecha 15 de diciembre de 2017, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia recurrida; b) el memorial

de defensa de fechas 30 de enero de 2018, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; c) Resolución núm. 2638-2018, de fecha 30 de mayo de 2018, mediante la cual se excluyó a la parte corecurrida Inmobiliaria Casa Mar Comercial, S.A., del presente recurso de casación por no cumplir con las formalidades del artículo 8 de la Ley de Procedimiento de Casación núm. 3726 de 1953; d) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 13 de febrero de 2019, donde expresa dejarnos al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación.

**(B)** Esta Sala en fecha 8 de mayo de 2019 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; con la presencia de los abogados de ambas partes, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

**(C)** En ocasión del conocimiento de este recurso de casación, el magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por no haber participado en la deliberación de la misma.

#### LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como recurrente Inmobiliaria 42, S. A. y como recurridos Lima Inc., Manuel Vásquez, Lizardo Domínguez, e Inmobiliaria Casamar Comercial, S. A. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: **a)** la entidad Lima Inc., interpuso una demanda en validez de oferta real de pago, consignación y ejecución de contrato de venta, contra Inmobiliaria 42, S. A. y demandó en intervención forzosa a Inmobiliaria Casamar Comercial, S.A., la cual fue declarada nula por el tribunal de primer grado por falta de poder del representante de la sociedad demandante, mediante sentencia núm. 00559-2016 de fecha 22 de abril de 2016; **b)** el indicado fallo fue recurrido en apelación por el demandante primogénito, donde intervinieron voluntariamente los representantes de la entidad recurrente señores Manuel Vásquez y Lizardo Domínguez, procediendo la corte *a qua* a revocar la sentencia apelada y acogida la demanda original, mediante decisión objeto del presente recurso de casación.

Procede analizar en orden de prelación el incidente propuesto por la parte recurrida, en el sentido de que sea declarado inadmisibile el presente recurso por no haber incluido en el acto de emplazamiento copia certificada del memorial de casación ni el auto del presidente de la Suprema Corte de Justicia que autoriza a emplazar en violación al artículo 6 de la Ley núm. 3729 de 1953.

En ese tenor el artículo 6 la Ley de Procedimiento de Casación establece “En vista del memorial de casación, el Presidente proveerá auto mediante el cual se autorizará el emplazamiento de la parte contra quien se dirige el recurso. Este emplazamiento se encabezará con una copia del memorial de casación y una copia del auto del Presidente, a pena de nulidad, a cuyo efecto el secretario expedirá al recurrente copia certificada tanto del memorial como del auto mencionados (...)”.

Del análisis del acto núm. 02-2008 de fecha 02 de enero de 2008, instrumentado por el ministerial Jorge Luis Villalobos, ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, se retiene que contrario a lo invocado por la parte recurrida, el mencionado curial estableció dejar copia certificada del memorial de casación como del auto que autorizó a emplazar, de manera que las afirmaciones hechas por el alguacil actuante- funcionario con fe pública- deben ser dadas por válidas hasta inscripción en falsedad, procedimiento que no se advierte haya sido agotado en el presente caso, razón por la cual procede rechazar la pretensión incidental planteada, valiendo dicha motivación decisión, que no se hará constar en el dispositivo. Una vez resuelta la incidencia planteada procede valorar los méritos del recurso de casación.

En su memorial de casación la parte recurrente invoca los siguientes medios: **primero:** violación al debido proceso, derecho de defensa de Inmobiliaria 42, S. A. y falta de estatuir; **segundo:** falta de motivo; desnaturalización de los hechos y documentos.

En fecha 9 de mayo del año 2019, la parte recurrida depositó en la Secretaría General de la Suprema

Corte de Justicia, una solicitud de inadmisibilidad de escrito ampliatorio de conclusiones de la parte recurrente por haber sido notificado un día antes para la audiencia, en violación al artículo 15 de la Ley núm. 3726 de 1953, sobre Procedimiento de Casación.

En cuanto al planteamiento de referencia es pertinente destacar que el artículo 15 de la Ley núm. 3726- del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación dispone lo siguiente: “Los asuntos serán llamados a la vista de conformidad al rango de su inscripción en el rol de audiencia. En seguida, los abogados de las partes leerán sus conclusiones, pudiendo depositar, además, escritos de ampliación a sus medios de defensa, de los cuales los del recurrente deberán estar notificados a la parte contraria no menos de ocho días antes de la audiencia, y los del recurrido en cualquier momento anterior a la audiencia. Por último, el Procurador General de la República, leerá las conclusiones de su dictamen”.

De lo anterior resulta que, ciertamente como expone la parte recurrida, el recurrente notificó su memorial ampliatorio, un día antes de la audiencia, es decir el 7 de mayo de 2019, mediante acto procesal núm. 477-19, de fecha 07 de mayo de 2019, del ministerial Jorge Luis Villalobos, ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en incumplimiento de las disposiciones del referido texto, por lo que no ha lugar a su ponderación.

Procede ponderar en primer orden el segundo y tercer aspecto del primer medio de casación, por convenir a la pertinente y adecuada solución, en ese sentido invoca la parte recurrente, que la corte *a qua* incurrió en violación del debido proceso, al derecho de defensa y en omisión de estatuir, pues solo decidió sobre la regularidad de forma y fondo del recurso de apelación, sin antes decidir las excepciones de nulidad y medios de inadmisión propuesto por el hoy recurrente. consistentes en: 1) nulidad del acto de apelación ,por violación a las disposiciones del artículo 61 ordinales 3 y 4 del Código de Procedimiento Civil; 2) nulidad del recurso de apelación por violación a la inmutabilidad del proceso; 3) la exclusión del proceso de Inmobiliaria Casamar Comercial, S. A.; 4) La inadmisibilidad de la intervención voluntaria de los señores Manuel Vásquez y Lizardo Domínguez; 5) La inadmisibilidad del recurso de apelación interpuesto por Lima, Inc, en contra de la sociedad Inmobiliaria Casa Mar Comercial, S.A., demandada en intervención forzosa y 6) inadmisibilidad del recurso de apelación interpuesto por Lima, Inc, en perjuicio de inmobiliaria 42, S. A., por falta de calidad e interés; igualmente la jurisdicción *a qua* no estatuyó sobre la intervención voluntaria en grado de apelación realizada por los señores Manuel Vásquez y Lizardo Domínguez.

La parte recurrida solicita que sea rechazado el recurso de casación y en defensa de la sentencia impugnada sustenta, que contrario a lo planteado, se verifica que la jurisdicción de alzada restauraron el debido proceso y poner fin al intento de cercenar los derechos fundamentales de los hoy recurridos entre ellos el derecho a la justicia oportuna, a recurrir una decisión que le fue adversa y ejercer su derecho a la propiedad que adquirieron en buena lid, de manera que la corte actuó dentro de sus atribuciones al no responder alegatos sin sentido y sin fundamentos con intenciones nefastas, no poniendo a la alzada en condiciones de apreciar sus méritos.

Ha sido juzgado por esta Primera Sala, que los jueces del orden judicial están en el deber de responder todas las conclusiones explícitas y formales de las partes sea para admitirlas o rechazarlas, dando los motivos pertinentes, sean las mismas principales, subsidiarias o incidentales; que, además, la jurisdicción apoderada de un litigio debe responder aquellos medios que sirven de fundamento a las conclusiones de las partes.

Del contenido de la sentencia impugnada se revela que ciertamente en la última audiencia, la parte recurrida hoy recurrente planteó a la corte *a qua*, las excepciones de nulidades y medios de inadmisión siguientes:

“primero: Declarar la nulidad del recurso de apelación interpuesto por la sociedad Lima, INC, mediante acto No. 230/2016, de fecha 24 de junio del año 2016, instrumentado por el ministerial (...), en razón de que el mismo no solicita que sea acogida las conclusiones de su demanda original marcado con el No.

51/2015 de fecha 7 de febrero del año 2015, instrumentado por el ministerial (...) violando con ello el derecho de defensa de la recurrida y el principio de la inmutabilidad del proceso; segundo: declarar la nulidad del recurso de apelación interpuesto por la sociedad Lima, INC, mediante acto No. 230/2016, de fecha 24 de junio del año 2016, instrumentado por el ministerial (...), en razón del que el mismo no indica de manera expresa el plazo en que debe comparecer el recurrido a ejercer su derecho de defensa en violación de las disposiciones establecidas en el ordinal 4 del artículo 61 del Código de Procedimiento Civil, violando con ello no solo el debido proceso, sino también el derecho de defensa de la recurrida; Tercero: Excluir del presente proceso a la sociedad Inmobiliaria Casa Mar Comercial, S.A., por la misma no haber sido puesta en causa ante esta jurisdicción y no haber intervenido en el mismo por los mecanismos de derecho establecidos en la norma procesal; Cuarto: Declarar inadmisibles la intervención voluntaria hecha por los señores Manuel Vásquez y Lizardo Domínguez, en fecha 01 de Septiembre del año 2016, por la misma no cumplir ni calificar con las exigencias de los artículos 339, 466 y 474 del Código de Procedimiento Civil, así como también por falta de calidad e interés de los mismos de conformidad con los artículos 44 y 46 de ley 834 del 15 de julio del año 1978; Quinto: Declarar Inadmisibles el recurso de apelación interpuesto por la sociedad Lima INC, en contra de la sociedad Inmobiliaria Casamar Comercial, S.A., en su calidad de interviniente forzoso en primer grado y correcurrida en grado de apelación, mediante el acto No. 579/2016 de fecha veintisiete (27) de junio del año Dos Mil Dieciséis (2016), instrumentado por el ministerial (...), por haber violado las reglas del apoderamiento del tribunal y por no haber puesto en conocimiento de este recurso a la sociedad Inmobiliaria 42, S. A.; Sexto: Declarar Inadmisibles el recurso de apelación interpuesto por la sociedad Lima, INC., mediante el acto No. 230/2016, de fecha 24 de junio del año 2016(...) por falta de calidad e interés de lo recurrente de conformidad con los artículos 44 y 46 de la Ley 834, en consonancia de lo antes citado. (...)

El análisis de la decisión censurada pone de manifiesto que la corte *a qua*, se limitó a revocar la sentencia apelada la cual declaró nula la demanda original, rechazando a su vez la excepción de nulidad que originó la sentencia de primer grado, procediendo a conocer el fondo del conflicto.

Como corolario de lo anterior no se retiene del fallo impugnado que la corte *a qua* formulara juicio de valor de las demás excepciones de nulidades e inadmisiones formuladas, por el hoy recurrente, por tanto, dejó sin respuesta los aspectos invocados, los que debió examinar conforme les fue solicitado y una vez analizados de acorde a la documentación sometida a su escrutinio, debió establecer razones ya sea para admitirlos o rechazarlos.

La obligación de motivación impuesta a los jueces, encuentra su fuente en las leyes adjetivas, según artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; el cual ha sido interpretado según jurisprudencia pacífica de esta Corte, refrendada, 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, 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”.

En consecuencia y de lo establecido precedentemente, al fallar la corte *a qua* como lo hizo incurrió en el vicio invocado por la recurrente, por tanto, procede, acoger el presente recurso y casar la sentencia impugnada sin necesidad de valorar los demás medios de casación propuestos.

De acuerdo a la primera parte del artículo 20 de Ley sobre Procedimiento de Casación, la Suprema

Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso.

Cuando la sentencia es casada por una falta procesal a cargo de los jueces como en el caso ocurrente, las costas pueden ser compensadas, al tenor del numeral 2 del artículo 65 de la Ley 3726 del 29 de diciembre de 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, los artículos 1, 2, 5, 15, 20 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 y artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

#### **FALLA:**

**PRIMERO:** CASA la sentencia civil núm. 335-2017-SSEN-00456 dictada en fecha 31 de octubre de 2017, por la Corte de Apelación Civil del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, por los motivos expuestos, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia y, para hacer derecho, las envía por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de la provincia de Santo Domingo, en las mismas atribuciones.

**SEGUNDO:** COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier. Cesar José García Lucas, Secretario General.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, y leída en audiencia pública en la fecha en ella indicada.

[www.poderjudici](http://www.poderjudici)