
Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 18 de septiembre de 2015.

Materia: Civil.

Recurrente: Compañía Inmobiliaria Atsa, S. A.

Abogado: Lic. Alfredo Rivera.

Recurridos: Sergio Norberto Paulino Vásquez e Isabel Cristina Abreu de Paulino.

Abogados: Licdos. Arsenio Rivas Mena, José Fabián Paulino Jorge y Roberto Fulgencio.

Juez Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón Estévez Lavandier, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **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 la Compañía Inmobiliaria Atsa, S. A., constituida y organizada de acuerdo a las leyes que rigen la materia en la República Dominicana, con RNC. 1-0174916-4, y asiento social y domicilio procesal en la calle Elvira de Mendoza, núm. 53, Zona Universitaria, Santo Domingo, Distrito Nacional, y el señor Sr. Amable Antonio Romero Trujillo Rojas, dominicano, mayor de edad, soltero, empresario, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, quien actúa también en representación de la referida entidad, quienes tienen abogado constituido el Lcdo. Alfredo Rivera, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1309406-4, con estudio profesional abierto en la calle Elvira de Mendoza núm. 53, zona Universitaria, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida, Sergio Norberto Paulino Vásquez e Isabel Cristina Abreu de Paulino, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1515157-3 y 001-1070504-3, debidamente representado por los Lcdos. Arsenio Rivas Mena, José Fabián Paulino Jorge y Roberto Fulgencio, registrados en el colegio de Abogado con los núms. 25200-696-02, 10106-2006-91 y 29891-113-03, con estudio profesional abierto en común en la segunda planta del edificio Cristiana, marcado con el núm. 62, modulo 6 de la calle Santiago Rodríguez, esquina avenida Imbert de la ciudad de Santiago de los Caballeros, y *ad hoc* calle México, núm. 118 del sector de Buenos Aire de Herrera, provincia Santo Domingo, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 763-2015, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 18 de septiembre de 2015, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por los señores Sergio Modesto Paulino Vásquez e Isabel Cristina Abreu, mediante el acto No. 03/2015, de fecha 8 de enero del año 2015, instrumentado por el ministerial Miguel Almonte Abreu, Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, contra la Sentencia No.

01071-2014, relativa al expediente No. 036-2012-01591, de fecha 03 del mes de octubre de 2014 dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haberse realizado de conformidad con las disposiciones legales que rigen la materia; SEGUNDO: ACOGE en parte en cuanto al fondo el indicado recurso de apelación, revoca el dispositivo de la sentencia apelada, acoge en parte la demanda en rescisión de contrato de venta, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios, incoada por los señores Sergio Modesto Paulino Vásquez e Isabel Cristina Abreu, mediante el acto No. 0704/2012, de fecha 21 de noviembre del año 2012, instrumentado por el ministerial Luis Arquímedes Rojas de Jesús, Ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en contra de la entidad Inmobiliaria Atsa, S. A., y el señor Amable A. Trujillo Rojas, y en consecuencia. A) Ordena la resolución del contrato de "Préstamo hipotecario", suscrito entre los señores Sergio Modesto Paulino Vásquez e Isabel Cristina Abreu y la entidad Inmobiliaria Atsa, S. A., en fecha 23 de octubre del 2010; B) Ordena a la Inmobiliaria Atsa, S. A., la devolución de los siguientes valores la suma de un millón cincuenta y cuatro mil quinientos quince con 90/100 pesos (RD\$1,054,515.90), más cinco mil trescientos setenta y cuatro con 00/100 dólares norteamericanos (US\$5,374.00), por conceptos antes descritos; C) Condena a la Inmobiliaria Atsa, S. A., al pago de quinientos mil pesos con 00/100 (RD\$500,000.00), a favor de los señores Sergio Modesto Paulino Vásquez e Isabel Cristina Abreu, como Justa reparación por los daños y perjuicios.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) En el expediente constan los documentos siguientes: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 23 de septiembre de 2016, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; **b)** el memorial de defensa de fecha 12 de octubre de 2016, 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 mayo de 2017, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

B) Esta Sala, en fecha 13 de noviembre 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; a la indicada audiencia comparecieron los abogados constituidos por las partes, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

C) La firma del magistrado Blas Rafael Fernández Gómez, no figurará en esta sentencia por no haber participado en su deliberación y fallo.

LA PRIMERA SALA DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente la compañía Inmobiliaria Atsa, S. A. y el señor Sr. Amable Antonio Romero Trujillo Rojas, y como parte recurrida señores Sergio Norberto Paulino Vásquez e Isabel Cristina Abreu de Paulino; que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: **a)** que en fecha 21 de junio de 2008, la entidad Inmobiliaria Atsa, S. A., representada por el señor Amable A. Trujillo Rojas, en calidad de vendedora y los señores Sergio N. Paulino Vásquez e Isabel Cristina Abreu, en calidad de compradores, suscribieron un contrato de opción de compra, mediante el cual acordaron la venta del apto. núm. 201-A, del condominio Residencial Lourdes I, por la suma de RD\$2,400,000.00, a pagar en la forma detallada en dicho contrato, siendo exigible el último pago por la suma de RD\$1,340,000.00, a la entrega del inmueble y a la formalización del contrato definitivo; **b)** que en fecha 23 de abril de 2010, la inmobiliaria suscribió un nuevo contrato de préstamo hipotecario con los compradores sobre el inmueble precedentemente descrito, en el que se hizo constar que la primera recibió de manos de los segundos, la suma de RD\$960,000.00, quedando pendiente de pago la suma de RD\$1,811,852.00, que sería pagada en la forma detallada en dicho contrato, a través de un financiamiento asumido por la vendedora; **c)** que en fecha 21 de noviembre de 2012, los compradores demandaron a la ahora recurrente en rescisión de contrato,

devolución de valores y reparación de daños y perjuicios, fundamentando su acción en que la hoy recurrente luego de haber transcurrido el periodo en el cual se terminaría de realizar el pago del monto restante adeudado, no realizó el desembolso del dinero, ya que acordaron que dicha compañía financiaría el monto faltante, pero tampoco entregó el inmueble, dicho proceso culminó con la sentencia núm. 01071-2014 de fecha 3 de octubre de 2014, que rechazó la demanda; **d)** contra dicha decisión fue interpuesto un recurso de apelación, el cual fue acogido por la corte *a qua*, la cual revocó la sentencia impugnada y acogió la demanda inicial, ordenó la resolución del contrato, la devolución de las sumas de RD\$1,054,515.90 y US\$5,374.00, a favor de los hoy recurridos, más la suma de RD\$500,000.00, como justa reparación de los daños y perjuicios morales, mediante la sentencia objeto del recurso de casación de que se trata.

Es de rigor procesal ponderar en primer orden la pretensión incidental planteada por la parte recurrida en su memorial de defensa, que versa en el sentido de declarar inadmisibles el presente recurso de casación, en razón de que la decisión impugnada no excede la cuantía de los doscientos (200) salarios mínimos establecidos en el artículo 5 párrafo II literal c) de la Ley núm. 491-08.

El artículo 5, en su literal c) del párrafo II de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, al enunciar las decisiones que no son susceptibles de recurso de casación disponía lo siguiente: “Las sentencias que contengan condenaciones que no excedan la cuantía de doscientos (200) salarios mínimos del más alto establecido para el sector privado, vigente al momento en que se interponga el recurso. Si no se ha fijado en la demanda el monto de la misma, pero existen elementos suficientes para determinarlo, se admitirá el recurso si excediese el monto antes señalado”.

El indicado literal c) fue expulsado de nuestro ordenamiento jurídico por el Tribunal Constitucional mediante sentencia TC/0489/15, de fecha 6 de noviembre de 2015, que difirió los efectos de su decisión por el plazo de un (1) año a partir de su notificación a las partes intervinientes en la acción de inconstitucionalidad, por lo que, al tenor del principio de ultractividad de la ley, dicha disposición aún es válidamente aplicable a los recursos de casación que fueron interpuestos durante el período en que estuvo vigente y se presumía conforme con la Constitución, a saber, los comprendidos desde la fecha 19 de diciembre de 2008, que se promulga la Ley núm. 491-08, hasta el 20 de abril de 2017, fecha en que se agota el efecto diferido de anulación de la norma.

En este caso, el presente recurso fue interpuesto dentro del lapsus en que la norma en comento se encontraba vigente, por cuanto data del 23 de septiembre de 2016, sin embargo, en este caso, el estudio del fallo criticado advierte que la corte acogió el recurso de apelación en contra de la decisión rendida por el tribunal de primera instancia, la cual rechazó las pretensiones de los ahora recurridos tendente a que se ordenara la resolución del contrato, devolución de valores y la reparación de los daños y perjuicios experimentados, y revocó la decisión ordenó la resolución del contrato y condenó a la parte hoy recurrente a devolver a favor de los ahora recurridos las sumas de RD\$1,054,515.90 y US\$5,374.00, más la suma de RD\$500,000.00, como justa reparación de los daños y perjuicios morales; que en virtud del espíritu de la norma indicada, el presupuesto de admisibilidad derivado del artículo enunciado no es aplicable, en razón de que, en este caso, la condenación al pago de sumas indemnizatorias no puede ser incluida para fijar la cuantía límite del asunto, dado que no es la cuestión principal decidida por la alzada, sino que se refiere a un pedimento accesorio a lo principal que lo era la resolución del contrato y la devolución de los valores abonados, por lo tanto, procede rechazar el medio de inadmisión promovido en esas condiciones.

Una vez resuelta la cuestión incidental planteada procede ponderar el mérito del recurso de casación, en el que las partes recurrentes invocan el siguiente medio: **único:** contradicción e ilogicidad en la aplicación de los montos condenatorios.

De su lado, la parte recurrida en su memorial no argumentó medios de defensa alguno en cuanto al fondo del recurso de casación.

La parte recurrente en el desarrollo de un primer aspecto de su medio de casación, denuncia que la alzada fundamentó su fallo en los recibos de pago que fueron sometidos por la recurrida al contradictorio ante la alzada, sin embargo, la recurrente, nunca recibió dichos montos; sobre el particular, del estudio del fallo impugnado no se evidencian elementos de donde pueda establecerse que los actuales recurrentes plantearan este argumento ante la corte *a qua*; en ese sentido, ha sido juzgado reiteradamente que no puede hacerse valer ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente sometido por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la sentencia atacada, salvo que se trate de un vicio sobrevenido al momento del juzgador estatuir o de que la ley haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público, que no es el caso; que en efecto, los medios de casación y su fundamento deben referirse a los aspectos que han sido discutidos ante los jueces del fondo, resultando inadmisibles todos aquellos medios basados en cuestiones o asuntos no impugnados por la parte recurrente ante dichos jueces, en tal sentido, los argumentos planteados por la parte recurrente en el aspecto bajo examen, constituyen un medio nuevo no ponderable en casación, deviniendo en inadmisibles.

La recurrente, refiere también que la alzada con su decisión incurrió en contradicción ya que se verifica una verdadera incompatibilidad entre las motivaciones de la sentencia y lo establecido por las partes en el contrato que dio origen a la litis, ya que de los recibos de pagos aportados por la recurrida, se advierte que fueron realizados pagos por el señor Sergio Paulino, a diferencia de los montos establecidos en el contrato de préstamo Hipotecario de fecha 23 de abril de 2010, y además los recurridos fueron los adquirentes sin embargo los hoy recurrentes deben pagar a los recurridos.

En cuanto a la contradicción de motivos, esta Corte de Casación ha indicado, que dicho vicio queda caracterizado cuando existe incompatibilidad entre las motivaciones contradictorias, fueran estas de hecho o de derecho, o entre estas y el dispositivo u otras disposiciones de la sentencia.

En ese sentido, el estudio de la decisión impugnada pone en evidencia, que la alzada en el ejercicio de la facultad soberana de que están investidos los jueces del fondo, valoró el conjunto de pruebas sometidas por las partes al contradictorio, de manera particular los recibos de los pagos realizados por los hoy recurridos en manos de la actual recurrente y los contratos que dieron origen a la litis, lo que le permitió comprobar que con la formalización del contrato de venta hipotecaria suscrita por la inmobiliaria con los compradores hoy recurridos, en fecha 23 de abril de 2010, la vendedora no solo fungió como agente de venta del inmueble en cuestión, sino que además se convirtió en acreedora hipotecaria frente a los ahora recurridos, ya que se comprometió mediante el referido contrato a financiar el monto faltante para completar el pago total del precio acordado; también comprobó la corte *a qua* que aunque en el contrato precedentemente señalado se estableció que la entrega del bien objeto de venta se formalizó al poner la vendedora en disposición de los compradores el inmueble, dicha entrega realmente no se materializó, ya que la inmobiliaria emitió una comunicación en fecha 30 de abril de 2010, es decir, siete días posteriores a la firma del contrato, en la que condicionó la entrega a que los compradores saldaran el total del precio pactado o cuando lleguen a un acuerdo y entreguen carta de conformidad.

Que a juicio de esta Primera Sala en funciones de Corte de Casación, de las comprobaciones que preceden, expuesta por la corte *a qua* en su decisión, no se advierte que la misma haya incurrido en contradicción alguna, al momento de exponer los motivos que sirvieron de fundamentos a su decisión, toda vez que los recibos de ingresos valorados corresponden a los pagos realizados por los compradores en manos de la inmobiliaria, los cuales fueron aceptados por ella, ya que expidió constancia de esos pagos a favor de los compradores, y sobre los cuales no hizo objeción alguna en cuanto al monto, o a su autenticidad en la instrucción del proceso, y la falta de egreso se refiere al monto que se asume debió desembolsar la inmobiliaria a favor de los compradores en cumplimiento del financiamiento acordado en el contrato de préstamo hipotecario de fecha 24 de abril de 2010, con lo cual sería saldado el precio de la venta y se haría exigible la entrega del inmueble; por tanto, si bien es cierto que la inmobiliaria es la vendedora y por ende a quien se le debe pagar el precio del inmueble, también es cierto, que lo que

ordenó la alzada fue la devolución de las sumas pagada por los compradores, por concepto de la compra, y no que la recurrente realice pago a los recurridos como erróneamente ha entendido.

Que por último la parte recurrente denuncia que la corte *a qua* incurrió en contradicción e ilogicidad en la aplicación de los montos condenatorios ya que son el resultado del mal cálculo que realizó al momento de valorar los recibos de pagos aportados, por lo que no podía extralimitarse y ordenar que el recurrente pague más de lo que recibió, indistintamente a la condenación en daños y perjuicios.

Sobre ese punto, cabe resaltar que de cara al recurso de casación que nos ocupa, la parte recurrente no indicó o especificó conforme a su entender cuál es el monto real que debió ser retenido por la alzada de la sumatoria de los recibos examinados, ni se advierte de la sentencia impugnada de que dicha parte haya aportado prueba a la alzada sobre el particular, pero tampoco aportó a esta jurisdicción de casación los referidos recibos, para ponerla en condiciones de observar, si la alzada erró al momento de su valoración.

En ese orden de ideas, es oportuno señalar, que sobre el contenido de la sentencia esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, ha juzgado que: “la sentencia se basta a sí misma y hace plena fe de sus enunciaciones, que no pueden ser abatidas por las simples afirmaciones de una parte interesada”, de lo cual se desprende que lo establecido en el fallo impugnado sobre la eficacia de los recibos valorados y sobre el monto retenido por la alzada, debe admitirse como válido, y debe ser creído hasta inscripción en falsedad.

En atención a las razones expuestas precedentemente, esta Primera Sala ha comprobado que la sentencia impugnada contiene los motivos suficientes que justifican su dispositivo, pues ofrece los elementos de hecho y de derecho necesarios que han permitido a la Suprema Corte de Justicia, ejercer su control casacional, y determinar que la ley ha sido bien aplicada por los jueces del fondo, no incurriendo la decisión impugnada en los vicios denunciados, por el contrario actuó de manera correcta y conforme a los principios que rigen la materia, por lo que procede desestimar el medio examinado y, por vía de consecuencia, rechazar el presente recurso de casación.

Procede compensar las costas del procedimiento, lo que vale decisión, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo del presente fallo, por haber sucumbido ambas partes en algún punto de sus pretensiones, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, el cual resulta aplicable en esta materia, en virtud del numeral 3, del artículo 65 de la Ley núm. 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, 7 y 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08 y; 101 y 109 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978, art. 1126 y 1129 del Código Civil dominicano.

FALLA:

ÚNICO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la Inmobiliaria Atsa, S. A. y el señor Sr. Amable Antonio Romero Trujillo Rojas, contra la sentencia núm. 763-2015, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 18 de septiembre de 2015, por los motivos expuestos.

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