

---

|                      |   |
|----------------------|---|
| Sentencia impugnada: | Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 29 de mayo de 2017. |
| Materia:             | Civil.  |
| Recurrente:          | Jéssica Carolina del Carmen de la Cruz Rodríguez.   |
| Abogado:             | Dr. Rubén M. Santana Pérez.   |
| Recurrida:           | Soleida Cuevas Medina.  |
| Abogados:            | Licdos. Alberto Valenzuela de los Santos y Federico Flores Quezada.   |

*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, 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 marzo de 2021**, año 178° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Jéssica Carolina del Carmen de la Cruz Rodríguez, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1193706-6, domiciliada y residente en la calle Camino Chiquito núm. 82, Residencial Marbella Segundo, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, quien tiene como abogado constituido al Dr. Rubén M. Santana Pérez, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0384550-9, con estudio profesional abierto en la calle Felipe Vicini Perdomo núm. 22, Santo Domingo, Distrito Nacional.

En este proceso figuran como parte recurrida Soleida Cuevas Medina, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 070-0002858-4, domiciliada y residente en la calle Francisco Segura y Sandoval núm. 89, Los Minas, municipio Santo Domingo Este, quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Alberto Valenzuela de los Santos y Federico Flores Quezada, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1314730-0 y 015-0000293-4, con estudio profesional abierto en la calle Interior A núm. 5, esquina calle Interior C, Mata Hambre, La Feria, de esta ciudad.

Contra la sentencia núm. 1303-2017-SSEN-00315, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 29 de mayo de 2017, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente:

**“Primero:** Pronuncia el defecto en contra de la parte recurrida principal u recurrente incidental Jessica Carolina del Carmen de la Cruz Rodríguez por falta de concluir, no obstante citación por sentencia *in voce* de fecha 13 de febrero de 2017; **Segundo:** Rechaza los recursos de apelación principal e incidental, interpuesto por la señora Soleida Cuevas Medina y la señora Jéssica Carolina del Carmen de la Cruz Rodríguez, respectivamente, sobre la sentencia civil No. 0656/2015 de fecha 11 de junio de 2015, dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional y en consecuencia Confirma dicha sentencia; **Tercero:** Compensa las costas del procedimiento; **Cuarto:** Comisiona al ministerial Allinton R. Suero Turbí, Alguacil de Estrados de esta Sala, para la notificación de la

presente sentencia”.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

**(A)** En el expediente constan depositados: a) el memorial en fecha 29 de diciembre 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 16 de febrero de 2018, en donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 23 de julio de 2018, en 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 07 de febrero de 2020, 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 la indicada audiencia comparecieron los abogados de ambas partes, quedando el expediente en estado de fallo.

**(C)** El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por ser uno de los jueces que suscribió la sentencia impugnada.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Jéssica Carolina del Carmen de la Cruz Rodríguez y como parte recurrida Soleida Cuevas Medina. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: **a)** la recurrida demandó a la recurrente junto al señor Ramón Aníbal Páez Tertulen en resolución de contrato de venta y reparación de daños y perjuicios, invocando que el inmueble objeto de contrato estaba afectado de vicios de construcción que lo hacían inhabitable lo cual le causó daños y perjuicios morales, demanda que fue acogida por tribunal de primer grado, excluyendo al señor Ramón Aníbal Páez Tertulen, según sentencia núm. 0656/2015, de fecha 11 de junio de 2015; **b)** inconformes con la decisión, ambas partes recurrieron en apelación la cual fue confirmada por la alzada, mediante la decisión objeto del recurso de casación que nos ocupa.

La parte recurrente plantea contra la sentencia impugnada los siguientes medios: **primero:** desnaturalización de los hechos; **segundo:** violación al debido proceso; **tercero:** violación a la ley.

La parte recurrente alega en su primer, segundo y tercer medio, reunido por su estrecha relación, que en el acápite 31 de la página 15 de la sentencia de primer grado se estableció que fue solicitado por la parte demandante la rescisión del contrato, sin embargo, el juez de primer grado sostuvo que lo que procedía era la resolución, de manera que desnaturalizó el objeto del cual estaba apoderada incurriendo en una violación a la ley y fallando *extrapetita*; que en el dispositivo de la sentencia de primer grado se ordenó la resolución del contrato, dejando a la recurrente en un limbo jurídico al no referirse al certificado de título que está a nombre de la compradora; que los medios probatorios depositados por la demandante original estaban en fotocopias y fueron desnaturalizados.

La parte recurrida en respuesta a lo invocado por su contraparte y en defensa del fallo impugnado sostiene, en síntesis, que la corte *a qua* lejos de haber incurrido en una desnaturalización o errónea aplicación de los hechos y del derecho, ha presentado motivos serios y suficientes al amparo de la ley que justifican su decisión.

En ese sentido, de lo expuesto precedentemente se retiene que la recurrente, en lugar de señalar en los aspectos examinados los agravios contra la sentencia impugnada, como es de rigor, dirige sus alegatos contra la decisión de primer grado, sin que se retenga que haya hecho valer estos medios ante la corte *a qua*, donde solicitó en su recurso la revocación de la sentencia de primer grado y el rechazo de la demanda sosteniendo que *al no ser constructora de ese inmueble no tenía responsabilidad sobre el mismo*.

Sobre el particular, ha sido juzgado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, que los únicos hechos que debe considerar la Corte de Casación para determinar violación o no a la ley, son los

establecidos en la sentencia contra la cual se dirige el recurso y no en otra; que lo expuesto es una consecuencia de las disposiciones del artículo 1ro. de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, según el cual la Suprema Corte de Justicia decide como Corte de Casación, si la ley ha sido bien o mal aplicada en los fallos en última o única instancia pronunciados por los tribunales del orden judicial, en tal sentido, las violaciones denunciadas en el medio examinado resultan inoperantes por no estar dirigidas contra la sentencia que ha sido objeto del presente recurso de casación, por tanto, procede declarar inadmisibles los aspectos de los medios bajo examen.

Como cuestión procesal relevante aun cuando no sea parte del fallo adoptado es pertinente resaltar que según las disposiciones de los artículos 1183 y 1184 del Código Civil, cuando se ordena la resolución de un contrato esto supone de pleno derecho la puesta de las cosas en el mismo estado en que se encontraban antes de que existiese la obligación es decir tiene un efecto retroactivo y a futuro. En cambio, la noción de rescisión es una modalidad de nulidad relativa aplicable solo para el contrato de venta de inmueble no registrado o contrato de partición amigable en ambos casos cuando versan sobre inmuebles no registrados cuando se invoca la lesión como vicio del consentimiento. Estas dos figuras procesales tienen una regulación en el Código Civil como si fuesen similares, sin embargo, una tiene alcance muy limitado y otra tiene alcance más amplio, según se infiere de lo expuesto precedentemente, corresponde a los tribunales de fondo realizar la interpretación fin de adecuar ambos conceptos de derecho sustantivo.

En el último aspecto del primer y segundo medio se queja la recurrente que la corte *a qua* incurrió en falta de base legal, en el entendido de que no ponderó los medios probatorios, desnaturalizando los elementos facticos trayendo consigo una grosera violación al derecho y ausencia de motivos, en el sentido de que planteó a la alzada que no era ingeniera, ni arquitecta para determinar si un inmueble tiene algún vicio de construcción para detectarlo, de manera que en la especie para retener tal vicio se debió contratar a un técnico de la materia con el objetivo de que rendiera un informe, de manera que al establecerse que la recurrida conocía los vicios oculto que presenta el inmueble resulta una desconsideración y desnaturalizando los hechos de la causa, pues como se puede observar la recurrente vendió el inmueble antes del año de haberlo adquirido. Que la alzada violó el debido proceso de ley consagrado en el artículo 79 numeral 4 de la Constitución, al plantear y demostrar las violaciones a los artículos 1134 y 1135 del Código Civil, lo cual no fue tomando en cuenta por la alzada, violando el principio de que nadie puede prevalecerse de su propia falta. Igualmente, el artículo 39 referente al derecho de igualdad entre las partes motivo para casar la decisión.

La parte recurrida, en respuesta a los aspectos planteado alega que probó ante la corte *a qua* que en la sentencia de primer grado se hizo una buena y apreciación de los hechos y una justa interpretación del derecho; que la alzada no incurrió en los vicios que se le atribuye al dictar la sentencia.

Has sido postura jurisprudencia constante y pacífica de esta Suprema Corte de Justicia que una sentencia adolece de falta de base legal cuando existe insuficiencia de motivación tal, que no permite a la Corte de Casación verificar que los jueces del fondo han hecho una aplicación correcta de la regla de derecho, entendiéndose por motivación aquella argumentación en la que el tribunal expresa de manera clara las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar una decisión; con la finalidad de que las pretensiones de las partes se sometan a debate, se discutan y se decidan en forma razonada.

En esas atenciones el examen de la sentencia impugnada pone de relieve que ciertamente como invocan la recurrente, la corte *a qua* en lo relativo a sus pretensiones de que se revocara la sentencia de primer grado alegando que no fue quien construyó el inmueble vendido ya que no era constructora por lo que no tenía responsabilidad sobre los vicios, se limitó a establecer lo siguiente:

[...] En ese sentido, hemos verificado que el juez *a quo* valoro y analizó las piezas probatorias que le fueron puesta a su ponderación, estableciendo en sus consideraciones que “la revisión del informe pericial este en lo relativo a las condiciones del inmueble, al momento del desarrollo del peritaje, expuso

sobre sus observaciones anomalías, fisuras y grietas estructurales que ponen en riesgo todo el inmueble así como de la persona que lo habite, del cual podemos establecer que en la referida vivienda presenta vicios y defectos relacionados a agrietamiento de paredes, inestabilidad del mismo, elementos de donde hechos determinado el incumplimiento contractual por parte de la demandada...” En esta instancia de alzas, las partes no ha depositado ningún documento que haga valer sus alegatos, pues lo único depositado son los actos del recurso principal e incidental y la sentencia apelada, lo que imposibilita estudiar la situación de la casuística; por lo que procede rechazar ambos recursos de apelación por improcedente y mal fundados, y en consecuencia confirma la sentencia [...]”

El análisis del fallo censurado pone de manifiesto que la corte *a qua* para confirmar la sentencia apelada que había acogido la demanda original ordenando la resolución de contrato y el resarcimiento a daños y perjuicios a la recurrida, se limitó a establecer la existencia vicios ocultos del inmueble vendido, precisando que se derivaron del informe pericial que fue aportado ante el juez de primer grado, trayendo consigo la resolución del contrato.

Que, en el ámbito conceptual y doctrinal, constituye un vicio oculto cualquier defecto que haga inadecuado el objeto adquirido, para el uso que se pretende o reduzca de manera considerable su utilidad.

El artículo 1641 establece: “El vendedor está obligado a garantizar la cosa vendida por los defectos ocultos que ésta tuviere, si la hicieren inútil para el uso que se destina, o que disminuyen de tal modo este uso, que no lo habría comprado o hubiera dado un precio menor, a haberlos conocido”. En ese tenor el artículo 1643 del mismo código señala “es responsable de los vicios ocultos, aunque no los haya conocido, a no ser que para este caso se haya estipulado que no estará sujeto a ninguna garantía”.

De lo antes expuestos se deriva que el comprador tiene la opción de demandar la resolución de la venta y la devolución del precio -como sucedió en la especie- o la disminución del precio para aquellos casos en los cuales la cosa vendida se encuentre afectada de un defecto grave y que la misma no pueda ser utilizada para el fin o destino pautado. En el caso concreto la alzada sostuvo que el informe pericial el inmueble vendido se estableció anomalías, fisuras y grietas estructurales que ponían en riesgo todo el inmueble, así como de la persona que lo habite, razón por la cual confirmó la decisión de primer grado que había ordenado la resolución del contrato.

La sentencia impugnada revela, además, que fue condenada la vendedora al pago de un millón de pesos (RD1,000,000.00) por concepto de daños y perjuicios sustentándose el juez de primer grado en el incumplimiento contractual consistente en los vicios ocultos, lo cual avaló la corte *a qua*. En esas atenciones no basta retener los vicios ocultos para derivar de ellos daños y perjuicios, sino que está supeditado a que el vendedor tenga conocimiento o no de los vicios al momento de la venta, conforme prevé el artículo 1645 del Código Civil que dispone *Si conociese el vendedor los vicios de la cosa, está obligado además de la restitución del precio que ha recibido por ella, a todos los daños y perjuicios que haya sufrido el comprador*. En caso de desconocimiento la aplicación del artículo 1646 de la misma normativa que señala: *Si ignoraba el vendedor los vicios de la cosa, no se le obligará sino a la restitución del precio, y a reembolsar al comprador los gastos ocasionados por la venta*.

El fallo censurado no retiene los motivos pertinentes en el sentido de que la vendedora tuviera conocimiento de los vicios del inmueble vendido, no obstante, esta invocar que para detectarlos tuvieron que auxiliarse de un perito, que además no era arquitecta ni ingeniera y no fue quien construyó el inmueble, sino que lo había comprado a un tercero. En ese sentido la jurisdicción *a qua* no hizo un desarrollo de fundamentos en ese aspecto ni señaló si el juez de primer grado lo realizó. Por consiguiente, en la sentencia impugnada se incurrió en los vicios denunciados por la recurrente.

Es pertinente destacar que 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”.

Conforme a lo expuesto precedentemente y en vista de la falta de motivos y base legal que justifiquen el fallo impugnado esta Suprema Corte de Justicia está impedida de valorar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la correcta aplicación de la ley se encuentran presentes en la decisión impugnada. Por tanto, procede acoger parcialmente presente recurso de casación. en el aspecto relativo a la responsabilidad civil, y casar de manera limitada la sentencia impugnada, sin necesidad de analizar los demás medios propuestos.

Conforme al artículo 65, numeral 3 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas 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, tal como sucede en la especie, razón por la cual procede compensar las costas del procedimiento.

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, 20 y 65 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953; 131 y 141 del Código de Procedimiento Civil. 1643, 1645 y 1646 del Código Civil,

#### **FALLA:**

**PRIMERO:** CASA parcialmente la sentencia civil núm. 1303-2017-SSEN-00315, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 29 de mayo de 2017, en lo relativo a la responsabilidad civil, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de la indicada sentencia en el aspecto casado y, para hacer derecho, las envía por ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones, por los motivos que se exponen precedentemente.

**SEGUNDO:** RECHAZA, en sus demás aspectos, el presente recurso de casación.

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

Firmado por: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier.

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.