
Sentencia impugnada:	Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 2 de marzo de 2016.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Inmobiliaria Joli, S. R. L.
Abogados:	Dres. José Miguel de Herrera Bueno, S. Alberto Caamaño García y Diego Infante Henríquez.
Recurridos:	Juan Gabriel Sánchez Montilla e Isabel Pineda Ureña.
Abogado:	Lic. Héctor W. Brioso Mejía.

Jueza Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz.

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 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 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 la Inmobiliaria Joli, S.R.L., sociedad comercial de responsabilidad limitada organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, con asiento social y domicilio ubicado en la cuarta etapa del proyecto Residencial Las Margaritas IV, sito en la carretera La Isabela, próximo a la Embajada de Los Estados Unidos de Norteamérica, sector Arroyo Hondo de esta ciudad, debidamente representada por su gerente, Lisette R. Goico R., dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0073987-9, domiciliada y residente en esta ciudad, quien tiene como abogados constituidos y apoderados a los Dres. José Miguel de Herrera Bueno, S. Alberto Caamaño García y Diego Infante Henríquez, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0172545-5, 001-0073894-7 y 001-0084353-1, con estudio profesional común abierto en la suite núm. 2-E de la Plaza Román, ubicada en el núm. 27 de la calle Max Henríquez Ureña, ensanche Naco de esta ciudad.

En este proceso figuran como parte recurrida Juan Gabriel Sánchez Montilla e Isabel Pineda Ureña, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 012-0010304-0 y 012-0046467-3, domiciliados y residentes en la calle Santa Engracia núm. 75, piso bajo INT-DER, CP 28010-Madrid, España, quienes tienen como abogado constituido y apoderado al Lcdo. Héctor W. Brioso Mejía, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 004-0019192-0, con estudio profesional abierto en la calle Wenceslao Álvarez núm. 201, suite 201, esquina Juan Sánchez Ramírez, sector Zona Universitaria de esta ciudad.

Como parte co-recurrida figura la Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, constituida y organizada de conformidad con la Ley núm. 5897 del 14 de mayo de 1962 y sus modificaciones, con domicilio y asiento social ubicado en la avenida 27 de Febrero núm. 218, ensanche El Vergel de esta ciudad, debidamente representada por su gerente general, Licdo. Francisco Eugenio Melo Chalas, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0089907-9, domiciliado y residente en esta ciudad, quien tiene como abogados constituidos y apoderados a los

Licdos. Olivo A. Rodríguez Huertas y Jannette Solano Castillo, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0003588-0 y 225-0011853-8, con estudio profesional común abierto en la calle Benito Monción núm. 158, sector Gascue de esta ciudad.

Contra la sentencia núm. 026-02-2016-SCIV-00210, dictada el 2 de marzo de 2016, por la Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente establece lo siguiente:

PRIMERO: ACOGER en la forma los recursos de apelación presentados respectivamente por la INMOBILIARIA JOLY, S.R.L. y la ASOCIACIÓN LA NACIONAL DE AHORROS Y PRÉSTAMOS PARA LA VIVIENDA, contra la sentencia civil No. 038-2014-00799 emitida en fecha veintitrés (23) de julio de 2014 por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, 5ta. Sala, por ajustarse a derecho en la modalidad de su trámite. **SEGUNDO:** RECHAZAR en todos sus aspectos la apelación de INMOBILIARIA JOLY, S.R.L.; y ACOGER, en cambio, la de la ASOCIACIÓN LA NACIONAL DE AHORROS Y PRÉSTAMOS PARA LA VIVIENDA por ser justa y reposar en prueba legal, y en consecuencia: a) se REVOCA y deja sin efecto el ordinal 4to. del dispositivo de la sentencia objeto del recurso; b) se da ACTA al mencionado banco de que su participación en el contrato de compraventa e hipoteca del quince (15) de septiembre de 2008, se limita a su rol como entidad de intermediación financiera que ha provisto parte de los fondos para el pago del precio de la referida operación; c) se DESESTIMA, en lo atinente a la ASOCIACIÓN LA NACIONAL DE AHORROS Y PRÉSTAMOS PARA LA VIVIENDA, la demanda en rescisión (sic) de contrato, devolución de valores y cobro de indemnizaciones civiles introducida por los SRES. JUAN G. MONTILLA e ISABEL PINEDA mediante actuación ministerial de fecha once (11) de abril de 2011; d) se EXCLUYE del proceso a MARLO, SERVICIOS, CRÉDITOS Y COBROS, S.R.L. (RIMAX METROPOLITANA). **TERCERO:** CONFIRMAR, exclusivamente en cuanto a la INMOBILIARIA JOLY, S.R.L., las disposiciones y condenaciones retenidas a favor de los demandantes, SRES. JUAN G. MONTILLA e ISABEL PINEDA. **CUARTO:** en lo relativo al recurso de INMOBILIARIA JOLY, S.R.L., CONDENARLA al pago de las costas, con distracción en provecho de los Licdos. Héctor Brioso Mejía y José Méndez Marte, así como de la Dra. Miguelina Báez Hobbs, abogados, quienes afirman estarlas avanzando; y en cuanto al otro recurso, a requerimiento de la ASOCIACIÓN LA NACIONAL DE AHORROS Y PRÉSTAMOS PARA LA VIVIENDA, condenar en costas a los SRES. JUAN GABRIEL SÁNCHEZ e ISABEL PINEDA UREÑA, con distracción en privilegio de los letrados Olivo Rodríguez Huertas, Flavia Berenice Brito y Jannette Solano Castillo, abogados, quienes aseguran haberlas adelantado de su peculio.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) Constan los siguientes: a) el memorial de casación depositado en fecha 9 de septiembre de 2016, mediante el cual la parte recurrente los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 24 de octubre de 2016, donde la parte recurrida expone su defensa respecto de la decisión impugnada; c) el memorial de defensa depositado en fecha 21 de octubre de 2016, donde la parte co-recurrida presenta sus alegatos en lo que concierne a la defensa del fallo criticado; y d) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 10 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 14 de marzo de 2018 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 solamente compareció la parte recurrida, quedando el asunto en estado de fallo.

(C) Esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 6 de la Ley 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, permite que la Sala se integre válidamente con tres de sus miembros, los que figuran firmando la presente sentencia.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente la Inmobiliaria Joli, S.R.L, y como parte recurrida Juan Gabriel Sánchez Montilla e Isabel Pineda Ureña; verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que a ella se refiere, que: **a)** en fecha 18 de julio de 2008, la hoy recurrente y los actuales recurridos suscribieron un contrato de venta condicional de inmueble, donde la Inmobiliaria Joli, S.R.L. le vendió a Juan Gabriel Sánchez Montilla e Isabel Pineda Ureña, el apartamento G-201 del Residencial Las Margaritas, por un precio de RD\$1,995,000.00, pagaderos RD\$1,395,000.00 como abono de reserva y RD\$600,000.00 a la entrega de la vivienda; **b)** en fecha 15 de septiembre de 2008, Juan Gabriel Sánchez Montilla e Isabel Pineda Ureña, la Inmobiliaria Joli, S.R.L. y la Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, suscribieron un contrato tripartito de compraventa e hipoteca, el cual tenía como objeto el financiamiento de los RD\$600,000.00, para completar la compra de la unidad G-201, que después pasó a ser M-2, procediendo la entidad bancaria a inscribir la referida hipoteca en el Registro de Título del Distrito Nacional, en el registro de acreedor, conforme certificación de fecha 30 de enero de 2009, emitida por ese organismo; **c)** que a la fecha de entrega del apartamento G-201, los compradores se negaron a recibirlo, afirmando que no era el mismo que les fue mostrado en principio, llegando las partes a un acuerdo para cambiarlo por otro, ofreciendo la vendedora en sustitución del anterior, el apartamento R-302 del mismo residencial y mismo precio, motivo por el cual en fecha 17 de noviembre de 2008, se suscribió un segundo contrato entre la vendedora y los compradores, donde se programó la entrega del apartamento R-302 para junio de 2009, la cual según se afirmó nunca se llevó a cabo; **d)** que ante la inconformidad de los compradores, la vendedora ofertó un tercer apartamento, el R-201, ubicado en el mismo lugar, suscribiéndose un tercer contrato en fecha 12 de julio de 2010, donde se acordó la entrega de la vivienda para el mes de septiembre del mismo año, la cual según se indica tampoco se materializó; **e)** que ante el incumplimiento de contrato respecto de la entrega del inmueble adquirido, Juan Gabriel Sánchez Montilla e Isabel Pineda Ureña, interpusieron una demanda en rescisión de contrato, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios, en contra de Inmobiliaria Joli, S.R.L. y la Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, siendo admitida por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante sentencia civil núm. 038-2014-00799, la cual luego de otorgar la verdadera connotación a la demanda, fundamentada en que, en el caso de la especie no se trataba de una rescisión de contrato sino de una resolución, declaró resuelto los tres contratos suscritos entre las partes, ordenó a la vendedora devolver la suma pagada por los compradores, ascendiente a RD\$1,995,000.00, y la condenó a pagar RD\$300,000.00 más el 1% mensual de dicha suma a partir de la demanda en justicia, como justa reparación por los daños causados; por último declaró oponible la sentencia a la Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, a solicitud de los demandantes; **f)** la entidad señalada y la Inmobiliaria Joli, S.R.L. apelaron esa decisión, procediendo la corte *a qua* a acoger el recurso de apelación incoado por la primera y a rechazar el recurso interpuesto por la segunda, confirmando la sentencia emitida por el tribunal *a quo*, con excepción del numeral cuarto de su dispositivo, conforme la sentencia objeto del recurso de casación que hoy nos apodera.

Por el orden procesal dispuesto en el artículo 44 y siguientes de la Ley núm. 834-78, es preciso ponderar en primer lugar la pretensión incidental planteada por la parte recurrida en su memorial de defensa, en el cual solicita que sea declarada la inadmisibilidad del presente recurso, toda vez que se interpuso fuera del plazo de los 30 días que establece el artículo 5 de la Ley 3726 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley 491-08.

Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha podido verificar después de examinar el expediente y los documentos que lo forman, que en fecha 25 de mayo de 2016, mediante acto núm. 264/2016, instrumentado por Franklym Vásquez Arredondo, alguacil ordinario del 4to. Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la parte hoy recurrida notificó la sentencia impugnada a la compañía Inmobiliaria Joli, S.R.L., trasladándose dicho ministerial al apartamento núm. 402, cuarto piso del edificio marcado con el núm. 911 de la Avenida Bolívar, ensanche La Julia, Santo Domingo, Distrito Nacional, donde el oficial actuante señaló lo siguiente:

(...) EXPRESAMENTE y en virtud del anterior requerimiento y mi (sic) trasladado a la avenida Bolívar No. 911, Apartamento 402, Cuarto Piso, del Ensanche La Julia, Distrito Nacional, República Dominicana, último domicilio conocido de la Empresa INMOBILIRIA JOLY, S.R.L. y siempre dentro de los límites de mi jurisdicción, y una vez allí hablé con el señor Juan J. Peñaló quien es inquilino de apartamento 404 del referido inmueble, quien me informó que mi requerida la empresa Inmobiliaria Joly, S.R.L., no está domiciliado en ese domicilio, y no sabe donde residen actualmente, por lo que en virtud de estas afirmaciones, HE PROCEDIDO a trasladarme a los siguientes lugares, PRIMERO: A la calle Fray Cipriano de Utrera, esquina Paúl Harris, del sector La Feria, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, que es donde se encuentra ubicado el edificio del Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN) y una vez allí hablando personalmente con Jonathan Rodríguez, quien me declara y dijo ser empleado del Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN) y del Síndico, por lo que he dejado entre sus manos una copia presente Acto, cuyo original ha visado, persona esta con calidad para recibir acto de esta naturaleza y es de mi personal conocimiento; TERCERO (sic): A la confluencia Formadas por las calles Fabio Fiallo esquina calle Beller y Francisco J. Peynado esquina Arzobispo Porte del sector Ciudad Nueva, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, que es donde se encuentra ubicado el edificio que aloja el Palacio de Justicia de Ciudad Nueva, lugar donde se encuentra el despacho del Procurador Fiscal del Distrito Nacional, y una vez allí hablando con José L. Segura, quien me declara y dijo ser empleado del Procurador Fiscal del Distrito Nacional, persona esta con calidad para recibir acto de esta naturaleza por lo que he dejado entre sus manos una copia del presente Acto, cuyo original ha visado; TERCERO (sic): He procedido tal como dispone la Ley, en su Artículo 69 párrafo 7mo. del Código de Procedimiento Civil Dominicano, Yo, Alguacil infrascrito, actuando en la forma indicada y en virtud de que mi Requerida la Empresa INMOBILIARIA JOLY, S.R.L., no tiene ningún domicilio conocido en la República Dominicana, le he dejado copia del presente Acto por separado, en manos de las personas y funcionarios con quienes he hablado en los distintos lugares de mis respectivos traslados, los cuales están debidamente sellados, rubricados y firmado por mí, y cuyo original ha sido visado por los funcionarios competente para recibir acto de esta naturaleza, LE HE NOTIFICADO FORMAL DOMICILIO DESCONOCIDO a mi requerida la Empresa INMOBILIARIA JOLY, S.R.L., todo en virtud del Artículo 69 párrafo 7mo. Del Código de Procedimiento Civil Dominicano, de todo lo cual doy fe, Alguacil que certifica y da Fe. Hoy 25 de mayo de 2016..."

El párrafo 5to. del artículo 69 del Código de Procedimiento Civil, establece que: *se emplazará a las sociedades de comercio, mientras existan, en la casa social; y si no la hay, en la persona o domicilio de uno de los socios.*

De lo anteriormente señalado se desprende, que si la compañía Inmobiliaria Joli, S.R.L. no tenía domicilio conocido, la parte ahora recurrida debió notificarle la sentencia en cuestión en el domicilio de uno de sus socios, lo que no se verifica, razón por la cual dicha notificación no cumple con el voto de la ley y su fecha no puede tomarse como punto de partida para contabilizar el plazo de los 30 días que establece la Ley 3726 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley 491-08, para la interposición del recurso de casación, de lo que resulta que en la fecha en que fue recurrida la decisión impugnada, la recurrente se encontraba en tiempo hábil para recurrir ante esta jurisdicción, por lo que procede desestimar el medio de inadmisión propuesto.

La parte recurrente propone los siguientes medios de casación: **primero:** violación por inaplicación del artículo 2273 del Código Civil, desnaturalización de los hechos y documentos de la causa; **segundo:** violación por interpretación y aplicación defectuosa del artículo 1184 del Código Civil, falta de motivos y de base legal.

En el desarrollo del primer medio de casación la recurrente alega que la corte *a qua* transgredió las disposiciones del artículo 2273 del Código Civil, toda vez que tomó como punto de partida para responder la solicitud de prescripción de la demanda la fecha del contrato suscrito el 12 de julio de 2010, es decir, el último que se pactó con relación a la operación de venta; por lo que además desnaturalizó la verdadera naturaleza de dicha operación cuyo principal contrato se firmó el 18 de julio de 2008; continúa el

recurrente aduciendo que de tal forma la responsabilidad civil contractual se debe tomar a partir del primer contrato que es el que trae como consecuencia el financiamiento otorgado por la Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos.

La parte recurrida no expone ningún alegato con relación a los argumentos señalados por la recurrente en lo que a este punto se refiere.

Por su parte la co-recurrida indica que la sentencia impugnada no parte de hechos desnaturalizados para formar su convicción al revocar el ordinal cuarto de la decisión de primer grado. En tal sentido la corte *a qua* tomó como premisa fundamental los documentos depositados y los hechos de la causa, otorgándoles su verdadero sentido y alcance bajo el ámbito de su poder soberano, por lo que se debe rechazar el presente recurso de casación.

En lo que concierne al medio estudiado la corte *a qua* motivó lo siguiente:

(...) que el día de la vista de la causa INMOBILIARIA JOLY, S. A., por órgano de su abogado, requirió, con base en el artículo 2273 del Código Civil, declarar inadmisibles las acciones en reparación de daños y perjuicios ejercidas por los SRES. JUAN GABRIEL SÁNCHEZ e ISABEL PINEDA (...); que sin embargo el incidente en cuestión se desestimarán, ya que el plazo de prescripción bienal en materia de responsabilidad contractual se calcula, según consigna el artículo 2273 del Código Civil, desde el momento en que se produce el nacimiento de la acción correspondiente; que de acuerdo al último contrato intervenido entre las partes el día doce (12) de julio de 2010, la prórroga acordada para la entrega del apartamento No. 201 del Edificio "R" del "Residencial Las Margaritas", cuya alegada omisión es el detonante de la litis, vencía en el mes de septiembre, también de 2010, con lo cual era a partir de entonces que corría la prescripción de dos años; que habiéndose incoado la demanda el día once (11) de abril de 2011 es obvio que la misma está dentro del término en que debió ser interpuesta y que el medio incidental propuesto debe ser rechazado (...).

Para lo aquí estudiado es importante destacar que la responsabilidad contractual es aquella que resulta del incumplimiento de una obligación nacida de un contrato; que la responsabilidad civil que pueda generarse como consecuencia de las violaciones o inejecuciones derivadas de ese contrato, está regulado por el régimen de la responsabilidad civil contractual, cuya prescripción es de dos años, conforme lo consagra el párrafo del artículo 2273, del Código Civil, el cual dispone: *Prescribe por el transcurso del mismo período de dos años contados desde el momento en que ella nace, la acción en responsabilidad civil contractual cuya prescripción no hubiese sido fijada por la ley, expresamente en un período más extenso. Sin embargo, en los casos en que alguna circunstancia imposibilite legal judicialmente el ejercicio de la acción no se computará en el plazo el tiempo que dicha imposibilidad dure.*

En la especie, tratándose de una obligación contractual renovada por las partes en tres ocasiones, es evidente que la última fecha convenida y que fue la tomada por la corte *a qua* para contabilizar el plazo de prescripción de la demanda, era válida, en razón de que el incumplimiento del contrato pactado en fecha 12 de julio de 2010, del cual nació una nueva obligación que tenía como objeto la entrega del apartamento R-201, fue lo que determinó el rompimiento de la relación contractual entre las partes, dando inicio a la demanda, al no llevarse a cabo la entrega de este último apartamento ofrecido por la Inmobiliaria Joli, S.R.L., siendo este el contrato que debía ejecutarse. Por tanto, a juicio de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, los jueces de fondo realizaron una buena apreciación de los hechos y aplicación del derecho sin incurrir en desnaturalización alguna, razón por la cual procede desestimar los alegatos expuestos por la recurrente en el medio examinado.

En un primer aspecto del segundo medio de casación la recurrente señala que la alzada no dio motivos para rescindir el contrato de fecha 18 de julio de 2008, el primero que se pactó, ignorando que los tres contratos son la consecuencia de un error catastral del inmueble vendido al tenor del citado contrato, desnaturalizando el verdadero alcance de dichos contratos.

De su lado la parte recurrida indica que no existe desnaturalización de los hechos o falta de motivación alguna en la sentencia, toda vez que la corte *a qua* ha sido eminentemente clara y ha establecido los

parámetros que dieron origen a su decisión.

La parte co-recurrida afirma que la corte *a qua* juzgó correctamente al excluir del proceso a la Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, por cuanto la situación procesal que se traduce en un conflicto entre la hoy recurrente y Juan Gabriel Sánchez Montilla e Isabel Pineda Ureña, no la involucra ni directa ni indirectamente, toda vez que deviene en un tercero respecto del conflicto derivado del contrato de compraventa celebrado entre esas partes; de igual forma en lo que concierne a la Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda en su condición de acreedora hipotecaria en primer rango sobre el inmueble objeto de la litis, sus derechos están garantizados por el derecho accesorio que se otorgó como garantía, resultando totalmente extraña a la contestación; continúa la co-recurrida aduciendo que la corte *a qua* realizó una exposición completa de los hechos de la causa y con las normas jurídicas de lugar, demostrando una completa base legal, dándole tanto a los documentos como a los hechos de la causa su verdadero sentido y alcance.

La sentencia impugnada se fundamenta en los motivos que se transcriben textualmente a continuación:

(...) que contrario a lo afirmado en su recurso por la compañía INMOBILIARIA JOLY, S.R.L., la sala, al igual que el tribunal anterior, ha podido comprobar que ninguno de los inmuebles a que hacen alusión los contratos suscritos el 18 de julio de 2008, el 17 de noviembre de 2008 y el 12 de julio de 2010 ha sido entregado a los compradores, es decir, los apartamentos identificados con los números 201 del Edificio "G", 302 del edificio "R" y 201 del edificio "R", todos del proyecto "Residencial Las Margaritas" del municipio de Santo Domingo Oeste, no obstante haber desembolsado los adquirentes la suma de RD\$1,995,000.00; que la instrucción del proceso revela que se firmaron tres contratos distintos en el marco de una misma negociación por problemas que hubo con la asignación del inmueble en que serían posesionados los Sres. Sánchez y Pineda, sin que estos hasta la fecha hayan recibido nada; que la corte es del criterio de que solo la acreditación firme por INMOBILIARIA JOLY, S.R.L. de que ellos, contrario a lo alegado por su contraparte, han dado ya cumplimiento a su obligación de entrega, la cual viene difiriéndose en el tiempo desde el año 2008, legitimaría su vía de recurso y les liberaría de las condenaciones retenidas en su contra por la jurisdicción de primera instancia; que la constructora ni siquiera lo insinúa o deja entrever, ni tampoco niega haber cobrado el dinero que ahora se le solicita como corolario de la resolución de los acuerdos; que en tal virtud ha lugar a confirmar, con relación a esa empresa, la sentencia recurrida, muy especialmente la reparación económica establecida en provecho de los demandantes como justo resarcimiento por los daños que se le han irrogado (...)

Ha sido juzgado por esta Sala en reiteradas ocasiones, que la desnaturalización de los hechos y de los documentos de la causa supone que a los mismos no se les ha dado el verdadero sentido o alcance inherente a su propia naturaleza¹.

En el caso concreto, del examen de la decisión impugnada no se verifica que la actual recurrente en su defensa planteara mediante conclusiones formales ante el tribunal de segundo grado que la firma de los tres contratos se debió a un error catastral en ocasión del primero que se suscribió; en ese tenor, ha sido juzgado que para que un medio de casación sea admisible, es preciso que los jueces de fondo hayan sido puestos en condiciones de sopesar el hecho que le sirve de base al agravio formulado; en esas atenciones, no es posible hacer valer ante la Corte de Casación ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente propuesto por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la decisión impugnada, razón por la cual el punto bajo examen constituye un medio nuevo no ponderable en casación, por tanto deviene inadmisibile.

En un segundo aspecto del medio analizado la recurrente señala que la alzada establece de forma errónea que los demandantes no recibieron el inmueble, aun cuando existe un certificado de título emitido a nombre de los compradores, lo que contradice y desnaturaliza los hechos de la causa.

Si bien es cierto que los jueces están en el deber de ponderar los documentos sometidos regularmente

al debate, particularmente aquellos cuya relevancia es manifiesta y cuya ponderación puede contribuir a darle una solución distinta al asunto, en el caso concreto, esta Corte de Casación ha verificado que no consta en el fallo criticado que este documento haya sido visto por los jueces de fondo, ni consta en el expediente contentivo del presente recurso un inventario donde se compruebe que el mismo fue recibido en la secretaría del tribunal; tampoco se constata que se haya hecho referencia alguna respecto de ello por parte de la demandada ante la alzada; en tal virtud, se ha establecido que, al no ser la casación un grado de jurisdicción, la causa debe presentarse ante la Suprema Corte de Justicia con los mismos elementos jurídicos con los cuales fue presentada ante los primeros jueces; por tales razones se desestima este aspecto.

En otro aspecto la recurrente indica que la corte *a qua* al ordenar la resolución del contrato no podía dejar de incluir la devolución del inmueble que le fue legalmente vendido a los demandantes, ya que conservarían una propiedad a título gratuito, otorgando un enriquecimiento ilícito a estos; con relación a lo expuesto, esta sala es de criterio, que el vicio ahora invocado no conduce a la casación del fallo impugnado, puesto que la alzada confirmó la sentencia de primer grado que ordenó la resolución de los tres contratos, lo que trajo como consecuencia la reposición de las partes al momento que se encontraban con anterioridad a dichos contratos, máxime cuando según se verifica de la decisión criticada, la entrega del inmueble nunca se materializó, por lo que se desestima este argumento.

Por último, aduce la recurrente que los jueces de fondo debieron aplicar las disposiciones del artículo 1184 del Código Civil al contrato tripartito suscrito entre las partes envueltas en la litis y la Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, como hizo con los demás contratos.

La parte recurrida señala que en lo relativo al artículo 1184, la alzada lo cita textualmente y explica de manera que no queda duda en lo relativo a la condición resolutoria en los contratos sinalagmáticos, para el caso de que una de las partes no cumpla con su obligación.

Se advierte de la sentencia impugnada que la corte *a qua* excluyó del proceso a la Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, por cuanto el objeto de la demanda en resolución fueron los tres contratos suscritos entre la Inmobiliaria Joli, S.R.L. y Juan Gabriel Sánchez Montilla e Isabel Pineda Ureña, no el contrato tripartito al que hace referencia la recurrente, del cual fue el único que participó la entidad bancaria; que al no ser el referido contrato tripartito objeto de la demanda en resolución, no podían los jueces de fondo, contrario a lo alegado, aplicarle las disposiciones del artículo 1184 del Código Civil, por lo que deviene erróneo el rozamiento de la recurrente en este aspecto, razón por la cual procede desestimarle y con ello, rechazar el recurso de casación de que se trata.

Al tenor del numeral 1 del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, en combinación con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, se permite la compensación en costas cuando ambas partes hayan sucumbido parcialmente en sus pretensiones, tal como sucede en la especie, por lo que procede compensar las costas.

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, 6, 11, 13, 15 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 11 de febrero de 2009; 2273 del Código Civil y 141 Código de Procedimiento Civil;

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Inmobiliaria Joli, S.R.L., contra la sentencia núm. 026-02-2016-SCIV-00210, dictada el 2 de marzo de 2016, por la Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos precedentemente expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero y Napoleón R. Estévez Lavandier

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO, que la sentencia que antecede fue dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha arriba indicada.