

SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 130

Sentencia impugnada: Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 31 de agosto de 2018.

Materia: Civil.

Recurrente: Banacaribe, S. A.

Abogados: Lic. Santiago Rodríguez Tejada y Licda. Gina Pichardo Rodríguez.

Recurridos: Agrícola Hatillo, S. R. L. y Banafresh Fruits, S. R. L.

Abogados: Licdos. Eric Rafúl Pérez, Víctor Manuel Aquino Valenzuela y Berman P. Ceballos Leyba.

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 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 **28 de abril de 2021**, año 178° de la Independencia y año 156° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Banacaribe, S. A., sociedad comercial organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social en la carretera de Lora, kilómetro 5, Hatillo Palma, municipio de Guayubín, provincia Montecristi, debidamente representada por Alberto Díaz Bolaños, venezolano, titular de la cédula de identidad núm. 402-2310850-3, domiciliado y residente en la ciudad de Santiago de los Caballeros, quien tiene como abogados constituidos y apoderados a los Lcdos. Santiago Rodríguez Tejada y Gina Pichardo Rodríguez, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 031-0107292-8 y 031-0113748-1, respectivamente, con estudio profesional abierto en la calle José Andrés Aybar Castellanos núm. 102, sector El Vergel, de esta ciudad.

En este proceso figura como partes recurridas Agrícola Hatillo, S. R. L. y Banafresh Fruits, S. R. L., sociedades comerciales debidamente organizadas de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con RNC NÚMS. 1-01-85327 y 1-01-80903-5, respectivamente, representada por su presidente Félix Alberto Rojas Báez, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0099552-1, domiciliado y residente en esta ciudad, quienes tiene como abogado constituidos y apoderados a los Lcdos. Eric Rafúl Pérez, Víctor Manuel Aquino Valenzuela y Berman P. Ceballos Leyba, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0974508-3, 001-1012490-6 y 001-0050802-7, respectivamente, con estudio profesional abierto en la calle Sócrates Nolasco núm. 2, Ensanche Naco, de esta ciudad.

Contra la sentencia núm. 1303-2018-SSen-00705, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 31 de agosto de 2018, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente:

“Primero: RECHAZA el recurso de apelación interpuesto por la entidad BANACARIBE, S. A. S., contra la sentencia civil núm. 1425-2015 dictada en fecha 22 de diciembre de 2015 por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a favor de las entidades AGRÍCOLAS HATILLLO, S. R. L., y BANAFRESH FRUIT, S. R. L., y en consecuencia CONFIRMA la referida sentencia. Segundo: COMPENSA

las costas del procedimiento”.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan depositados: a) el memorial en fecha 14 de noviembre de 2018, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 14 de diciembre 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 12 de febrero de 2019, 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 18 de marzo 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) En ocasión del conocimiento del presente recurso de casación, la magistrada Vanessa Acosta Peralta, no figura en la presente decisión por no haber participado en la deliberación; y el magistrado Samuel Arias Arzeno, por haber sido uno de los jueces que suscribió la sentencia impugnada.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

16. En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Banacaribe, S. A. S., y como partes recurridas Agrícola Hatillo. S. R. L., y Banafresh Fruits, S. R. L. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: **a)** en fecha 19 de noviembre de 2012 Agrícola Hatillo, S. R. L. y Banafresh Fruits, S. R.L., suscribieron un contrato de compra venta con Banacaribe, S. A., mediante el cual vendieron, una pluralidad de inmuebles y muebles que se describen en la sentencia impugna, en total diez inmuebles amparados por certificados de títulos y cartas constancias, infraestructura, plantaciones de bananos; y otros bienes muebles; **b)** el precio fijado para la venta de los bienes fue la suma de cuatro millones quinientos mil dólares (US\$4,500,000.00), de dicho monto la compradora, hoy recurrente pagó el diez por ciento (10%) equivalente a la suma de cuatrocientos cincuenta mil dólares (US\$450,000.00) a la firma del contrato y el monto restante sería pagado en diferentes plazos.

17. Se retiene además de la sentencia impugnada: **a)** que en fecha 3 de junio de 2013, Agrícola Hatillo, S. R. L., y Banafresh Fruits, S. R. L., intimaron a Banacaribe, S. A. S., para que en un plazo de un día franco pagara la suma de doscientos mil dólares con 00/100 (US\$200,000.00) correspondiente al segundo pago estipulado en la convención; en ese tenor el 10 de abril de 2014, reiteraron intimación, para que el plazo de un día franco pagara la suma de cuatrocientos cincuenta mil dólares con 00/100 (US\$450,000.00) correspondientes a tres pagos vencidos luego de la firma del contrato; **b)** en fecha 15 de abril del año 2014, las entidades Agrícola Hatillo, SRL y Banafresh Fruits, SRL demandaron a Banacaribe, S. A. en resolución de contrato y daños y perjuicios ocasionados a causa del incumplimiento de pago de las sumas acordadas; **c)** el 25 de abril de 2014, Banacaribe, S.A.S., demandó en daños y perjuicios a las empresas Agrícola Hatillo, S.R.L. y Banafresh, S.R.L., en ocasión de los daños económicos al no haberse declarado la servidumbre y los canales de riesgos en los certificados de títulos, lo que reducían las cantidad

de metros recibidos como consecuencia de las cargas existentes; **d)** el tribunal de primer grado, rechazó la demanda en daños y perjuicios y acogió parcialmente la demanda en resolución de contrato y daños y perjuicios, al tenor de la sentencia núm. 1425/2015 de fecha 22 de diciembre de 2015; **e)** Banacaribe, S. A. A., interpuso recurso de apelación en contra la indicada decisión, la cual fue confirmada mediante sentencia objeto del recurso de casación que nos ocupa.

18. La parte recurrente invoca en contra de la sentencia impugnada los siguientes medios:
primero: errónea interpretación de la ley; **segundo:** desnaturalización de los hechos de la causa.

19. La recurrente, invoca en el primer medio que la corte *a qua* hizo una errónea interpretación de la ley, en el entendido de que la garantía particularmente en el ámbito de una evicción parcial que resulta de los artículos 1626 al 1640 del Código Civil y las obligaciones del vendedor, resalta que las recurridas vendieron una extensión superficial de terrero de dos millones ochocientos treinta y cuatro mil ochocientos diecisiete metros cuadrados con sesenta y dos centímetros (2,834,817.62 m²), dentro de las cuales existe una superficie correspondientes a canales de riego, bernas, ríos, servidumbre, caminos, entre otras materializaciones, discontinuidades y afectaciones, que impiden a la recurrente realizar la explotación del terrero completo, lo cual evidentemente incide de forma negativa en el proceso de producción.

20. La recurrente cuestiona el contexto erróneo que le otorgó la alzada a las declaraciones de su representante Alberto Alí Díaz Bolaño de que tenía conocimiento de las afectaciones del inmueble y de la construcción del canal de riego por la publicidad previa que se le dio y al manifestar que inspeccionó el terreno antes de comprar, sin observar que el punto neurálgico, es que la extensión superficial vendida suman estas afectaciones como parte del total del terreno apto para la explotación agrícola; y desconoció las declaraciones de la agrimensora Nayibe Chabebe, quien manifestó que el año 2014 fue contratada para realizar el informe de las parcelas, constatando la existencia de las afectaciones que reducían el terreno, lo cual provocaron la imposibilidad de total explotación y bajo rendimiento en los niveles de producción. Arguyendo además que documentó a la corte la existencia de las además afectaciones materializadas en el terreno, a través del Padrón Hidrográfico de la Junta de Regantes Horacio Vásquez, del informe de la Agrimensora Nayibe Chabebe, del brochure de la reinauguración del Canal Roselia, Jicomé y demás. Indicando que al no contener en los certificados de títulos fueron violados

21. Por último invoca el recurrente, que fue violado el artículo 1 de la Ley 278 del 16 de noviembre de 1965, la cual establece que *“todas las obras fluviales, de hidráulicas agrícolas, de riego por infiltración, riego por canales, riego subterráneo y riego por aspersión, de azudes, presas y centrales hidroeléctricas construidas en el presente y en el porvenir por el Estado Dominicano, con excepción de aquellas que el Estado, por disposiciones especiales, se hay reservado el derecho de propiedad, al establecerse en el contrato que sobre el inmueble no existen cargas, gravámenes, privilegios ni afectaciones de ninguna índole. Igualmente fue vulnerado el Reglamento General de Mensura Catastrales, dictado mediante la Resolución núm. 1738 del 12 de julio de 2007, de la Suprema Corte de Justicia, dispone en su artículo 92 que afectaciones de hecho, si en o los inmuebles objeto del acto existen situaciones de hecho aptas para generar algún derecho o servidumbre conforme a la legislación vigente en materia de Aguas, Minas y Servicios Públicos, los elementos materiales y signos existentes deben ser identificados, posicionados y dimensionados”*.

22. Las partes recurridas en defensa de la sentencia impugnada y del medio propuesto por su contraparte sostienen, que: **a)** los vicios redhibitorios o los defectos ocultos de la cosa, cuyo dominio, uso o goce se transmite a título oneroso, tendrán lugar siempre y cuando existan al momento de la transacción, y el comprador no la hubiere consentido de haberlos conocido o hubiere ofertado un precio menor. En este sentido en el contrato convenido entre las partes en fecha 19 de noviembre del año 2013, las vendedoras, contrajeron las obligaciones siguientes: 1) de entregar los bienes muebles e inmuebles lo cual se hizo a la firma del contrato, declarando la compradora su conformidad dando descargo; 2) iniciar el proceso de deslinde de un área de 262,873.00 metros cuadrados equivalente a un 9.46% del área vendida, el cual fue iniciado oportunamente el 12 de septiembre de 2012 e incidentado por la compradora y 3) permitir que la compradora retuviera el precio pendiente de pago la suma de US\$593,749.57, para garantizar a la compradora en caso de que resultare menos metros al momento de realizarse la etapa de concluir el deslinde; **b)** que la llamada garantía de evicción regulada por nuestro Código Civil consiste en que quien transmite asegure al adquirente que su título es bueno y que nadie podrá perturbarlo alegando un mejor derecho, que en la especie se retiene que las vendedoras entregaron a la recurrente diez inmuebles, totalmente deslindado equivalente a un 90.54%, las cuales tenía sus títulos definitivos, lo que significa que tiene incorporados los elementos esenciales del derecho de propiedad y el equivalente a un 9.46% de los terrenos vendidos están en proceso de deslinde.

23. La recurrida invoca además, que: **a)** entregó de manera inmediata toda una infraestructura agro empresarial de exportación, consistente en las plantaciones de bananos, maquinarias, vehículos de motor, certificación vigente de explotación, "Global Gap", permitiéndole la venta de bananos en los mercados de la Unión Europea; **b)** que en atención a los bienes vendidos la cláusula 6.1 y 6.2 del contrato, se comprueba que los bienes fueron entregados en condiciones perfectas utilidad y funcionamiento y hasta la fecha la compradora no ha sufrido perturbación alguna del disfrute que apareja el derecho de propiedad; **c)** que igual manera quedó establecido en el precitado contrato las previsiones que a favor del comprador establece el artículo 1618 del Código Civil en cuanto a reclamar la reducción del precio de la cosa vendida, en caso de que la posteriormente hubiera defecto en el metraje de los bienes objeto de las transacciones inmobiliarias Región Norte; **d)** que antes de proceder a la suscripción del contrato la recurrente inspeccionó aproximadamente un año la finca y los equipos objeto de la transacción, por lo que dio como bueno y válido los trabajos de levantamiento realizados por el agrimensor, asumió y constató la existencia de la servidumbre y los canales existentes desde siempre, cuyas declaraciones fueron hechas por el representante de la recurrente, en su comparecencia por ante el tribunal de alzada.

24. En cuanto al aspecto objeto de controversia la sentencia impugnada sustenta lo siguiente:

"El estudio de la sentencia impugnada pone de relieve que ciertamente el tribunal de primer grado al hablar de las afectaciones a las cuales hace referencia la parte demandante primigenia se refiere únicamente al canal de riego que existe dentro del inmueble objeto del Contrato Marco de Compra-Venta, de fecha 19 de noviembre de 2012, ya citado. (...) En ese sentido, de las declaraciones dadas por la parte recurrente, queda evidenciado que si bien es cierto el juez de primer grado se limitó establecer como única afectación un canal de riego, no menos verdadero es que de las declaraciones dadas por las partes, aunada con los documentos depositados, ya descritos, se ha comprobado que, tal y como establece el tribunal *a quo*, la compradora tenía conocimiento de las afectaciones existentes en el inmueble, así como de la construcción del

canal de riego por la publicidad previa que se le da al mismo y por el mismo manifestar que inspeccionó el terreno antes de proceder a la compra del mismo; razón por la que se rechaza este alegato (...). Como segundo aspecto recursivo, la parte recurrente alega que el juez *a quo* incurrió en desnaturalización al condenarla al pago de una indemnización por concepto de daños y perjuicios bajo el presupuesto de un incumplimiento contractual al no pagar la suma en el tiempo convenido, sin evaluar que no pagó la suma pactada debido al incumplimiento de los vendedores de someter y concluir el proceso de deslinde y refundición de los inmuebles vendidos, tal y como se estipuló en el numeral 5 del Contrato Marco de Compra-Venta. (...) Como expresamos *ut supra*, entre las partes operó un Acto de Desistimiento de Deslinde e Intervención Voluntaria, de fecha 24 de marzo de 2017, ya citado, en donde las partes desisten del procedimiento de deslinde del cual se encontraba apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia Montecristi, quien lo acogió y ordenó el archivo del expediente, mediante sentencia núm. 02361700100, de fecha 7 de abril de 2017. En este caso, la condición estipulada por las partes en el referido contrato para proceder al pago por la compra del inmueble cesó en virtud del acto de desistimiento arribado, y ante esta alzada la parte recurrente no ha depositado ningún documento que demuestre que ha cumplido con su obligación de pagar la suma adeudada ni que haga valer sus alegatos, razón por la cual se rechazada este alegato (...).

25. El fallo censurado revela que el punto discutido consiste en que las partes instanciadas suscribieron un contrato de compra venta donde los recurridos vendieron a la recurrente varios inmuebles conjuntamente con diversos muebles incluyendo plantaciones de bananos, cuyo precio de venta fue pactado por la suma de cuatro millones quinientos mil dólares (US\$4,500,000.00), de los cuales a la firma del contrato las vendedoras recibieron cuatrocientos mil dólares (US\$450,000.00) y la suma restantes serían pagados en plazos sucesivos; por su parte la compradora recibió todos los bienes muebles e inmuebles al momento de la firma de la convención. Que al no cumplir la compradora con los pagos acordados las vendedoras realizaron dos intimaciones, las cuales no obtemperó el recurrente por lo que fue demandado en resolución de contrato y daños y perjuicios; procediendo por su parte la compradora a demandar a las vendedoras en daños y perjuicios sustentando que sobre los inmuebles vendidos existía afectaciones tales como canales y servidumbres de pasos entre otras, lo que reducían la cantidad de explotación del terreno, demanda ésta que fue rechazada por el tribunal de primer grado y acogida parcialmente la demanda en resolución y daños y perjuicios, decisión que fue confirmada por la alzada.

26. Según se retiene de lo expuesto precedentemente la corte *a qua* retuvo de las declaraciones de las partes, combinadas con los documentos depositados, que conforme lo expuesto por el tribunal de primer grado, la compradora tenía conocimiento de las afectaciones existentes en el inmueble, así como de la construcción del canal de riego por la publicidad previa que se le dio y por el hoy recurrente manifestar que inspeccionó el terreno antes de proceder a su compra, razón por la que rechazó ese aspecto invocado.

27. Revela además la decisión censurada que los motivos que conllevaron a la alzada a sustentar su decisión fueron basados en una parte, en los informativos testimoniales en los que se encuentran los siguientes:

- Alberto Alí Díaz Bolaño, representante de la compañía recurrente quien depuso entre otras cosas: *que es el presidente de Banacaribe, S.A.A, desde su creación en octubre de 2012; (...) que tuvo en el proceso que inició en 2012; que inspeccionó el terrero y vio toda la finca, dando bueno*

y válido los trabajos del agrimensor, asumieron la servidumbre y el canal. Hubo un contrato con garantías al comprador; que se estableció con servidumbre y no derechos a terceros; (...) que estaba consciente de la existencia del canal; que fue entregada las fincas al momento de la firma del contrato; que el conflicto surge porque el terreno vendido tiene menos áreas de lo dicho en el título. (...) que la servidumbre estaba a la vista al momento de la venta; que contrataron un agrimensor para el levantamiento, el cual arrojó áreas no contempladas en los títulos afectando las áreas; que la producción de la finca hay altas y bajas; que en el 2014, se vendió 160 millones de pesos, en el 2015, 185 millones en el 2016 similar al 2015. (...).

- Félix Alberto Rojas Báez, representante de Banafresh y Hatillo, S.R.L., quien depuso en síntesis lo siguiente: *Soy es gerente-presidente de las empresas propietarias del inmueble; que están enfrente de un proyecto modelo de producción de bananos, certificados por empresas internacionales similares al ISO-900 (Global-GAP) (...); que en octubre el 2011 el comprador tenía interés en la finca y entregaron un plano digital de la finca, los análisis del suelo, certificados por organismos internacionales. que la compradora tenía libertad de ir a verificar y desde el 2011 realizó en extremo su diligencia; que se dijo precio y forma de pago. (...), y que había una cláusula con respecto a lo que dijera el deslinde. (...) que hablaba con el comprador por teléfono y nunca se negó a pagar; que hubo un secuestro vulgar de la propiedad sin pagar; que han pasado 5 años y aún no ha pagado y no ha habido la voluntad de asumir el compromiso; pues su responsabilidad era entregar los títulos lo cual se hizo de buena fe; que le dieron los títulos para el traspaso e inscribir el privilegio del vendedor no pagado y el comprador no cumplió. el Centro de Exportaciones e Inversiones de la República Dominicana (CEI- RD) da evidencias de todos los ingresos millonarios en dólares que ha generado el comprador, más de 12 millones de dólares sin honrar su compromiso de pago. (...). Luego de transcurrido 1 año y 6 meses de no cumplir con su obligación, no tuvimos otro remedio que demandar la resolución del contrato.*

- Teófilo Rafael Isaac Mota, quien declaró entre otras cosas lo siguiente:

que es ingeniero agrícola con maestría en procesos industriales (...) que trabajo en el proceso de Agrícola y Banacaribe; que entro en contacto un par de años antes que Alberto y Félix Alberto Díaz; que Alberto se le ocurre la idea de producción de bananos; que fue el intermediario en el proceso de venta y fue quien los presentó y ahí iniciaron las negociaciones (Alberto y Félix Alberto Díaz); que Alberto le pidió que se ocupara del saneamiento, ya que era de su confianza; que fue con Alberto y Víctor (un amigo que le presentó Alberto) a hacer un inventario de la finca para comprobar lo que Félix Alberto decía, lo cual duró de 3 a 4 meses, donde fue varias veces junto a Víctor, quien participó junto a él en el levantamiento porque conocía del área; donde hicieron un levantamiento del terreno y equipos; que la finca estaba en producción y el área tenía áreas sin cultivo, tenía rieles, un área recién sembrada, un área molote grande con cultivos tradicionales (canales de riego). Había un 20-30% de explotación. (...); que el canal estaba cuando se hizo la operación y no había hubo dificultad, el canal era un plus, elemento importante de irrigación y el canal era un agregado al valor de la finca; (...) que la parte sembrada estaba identificada y había un mapa; que Félix Alberto entregó una parcelación con las condiciones del terreno (cultivo o no), análisis de suelo interno. Ese mapa sirvió para el desarrollo de la finca; que en cuanto al acuerdo siempre hubo aura de fortalecer amistad. Hubo cooperación. Teníamos el esquema de una finca agrícola. (...) que desde su punto de vista los ríos suben y bajan. Las anomalías de la naturaleza afectan a la finca. Hay una ley que rige los canales dice que son propiedad del Estado; quizás no duda que surgieron inconformidades por tema de que Alberto no conocía la ley. que cuando fueron a la finca la Servidumbre estaba ahí; que se estaba claro de

lo que se estaba comprando y que los linderos cambian, fuera de ese criterio, había conformidad.

- Nayibe Chabebe, quien manifestó entre otras cosas:

“que es agrimensora, que fue requerida por la recurrente en el 2014 para mediar una finca y dar un informe respecto a los certificados de títulos y la realidad de las parcelas; que en las parcelas que hizo el estudio, algunas eran posicionales (trabajo de deslinde). Y otras originarias; que cuando se hizo el deslinde con un canal construido por el Estado, la resultante no puede generar área de ese propietario, ya que propietario es El propietario, porque la ley ordena reducir la posición perteneciente al Estado; que los propietarios debe reclamar el pago al Estado por la reducción; que dentro de las fincas había un canal (Canal el Buey) y otro (Canal Jicomé); que la finca estaba afectada por 3 canales y un camino público; (...) que el plano y el informe yo pongo todas las áreas reales sacando las de camino público, canales y bermas y detalla todas las áreas restando lo anterior. (...). Que los canales son viejos de 30 a 40 años (...).

28. De lo esbozado precedentemente aun cuando constituye un aspecto relevante que ni en los certificados de títulos ni en las cartas constancias que amparaban los inmuebles vendidos no se recogían las afectaciones de los inmuebles. Ciertamente como retuvo la corte *a qua* al momento de la compra de los bienes muebles e inmuebles el recurrente tuvo pleno conocimiento de las afectaciones existentes, recibiendo conforme los terrenos y sus sembradíos- según se infiere en la parte final de la página 5 del contrato de venta firmado por los contratantes en fecha 12 de noviembre de 2012-, unido a que actualmente están en posesión del recurrente y en producción según manifestó su representante Alberto Días Bolaño, al establecer que ha tenido producción, en el 2014 vendió 160 millones de pesos; en el 2015, 185 millones; en el 2016 similar al 2015. Igualmente fue confirmado por la parte recurrida en ocasión de la comparecencia personal que los compradores a la fecha han exportado más de doce millones de dólares (US\$12,000,000.00), dejando ver la pacífica posesión y que no han tenido dificultad en su explotación, de conformidad con fue establecido en el contrato en el numeral 3.1.

29. Se retiene además de los informativos testimoniales, que los instanciados observaron una etapa precontractual en la que a la parte compradora le fueron entregadas todas las documentaciones requeridas para realizar la debida diligencia, de lugar, según depusieron Teófilo Rafael Isaac Mota, y señor Félix Alberto Rojas Báez, este último representante de Banafresh y Hatillo, S.R.L., en ocasión de comparecencia personal, lo cual no fue controvertido. En ese sentido al momento de la concertación del contrato la parte compradora tenía pleno conocimiento de la realidad operativa de los bienes vendidos tanto en termino catastrales como en de las características cartográfica prevaleciente.

30. En ese orden se constata de la convención y de las declaraciones del señor Félix Alberto Rojas Báez, que fue estipulada garantía frente al comprador, en lo relativo a los terrenos objeto de deslinde, en el cual se retiene en el ordinario 5.1 y 5.2 del contrato lo siguiente:

“5.1: Banafresh Fruits, S.R.L., por conducto de su representante declaran bajo fe de juramento que los inmuebles descritos en los acápite 2.1.d, 2.1.e, 2.1.f, 2.1.g, d.1.h, 2.1.i. 2.1.j, están sometidos a un proceso de refundición y deslinde, a fin de unificarse con todos los inmuebles descritos en esta cláusula, cuyo certificado de título deberá ser obtenidos, y entregado en el plazo máximo de veinticuatro (24) meses contados a partir de la suscripción de este acuerdo”.

5.2 “si como consecuencia del deslinde referido en el párrafo que antecede, se produjere una disminución del metraje establecido, mayor a la diferencia permisible por la ley, se ajustará el precio a razón de veinticinco mil dólares (US\$25,000.00) por hectárea. En caso de aumento en el

metraje, el precio de venta nunca será aumentado”.

31. El fallo censurado pone de manifiesto que los vendedores, hoy recurridos, ante el incumplimiento de pago de la compradora, hoy recurrente la intimaron en dos ocasiones a fin de que la parte compradora procediera a efectuar los pagos vencidos; que ante la negativa demandaron a la compradora, ahora recurrente en resolución de contrato y daños y perjuicios; procediendo su contraparte a demandarla en daños y perjuicios invocando daños económicos al no haberse declarado la servidumbre y los canales de riesgos en los certificados de títulos, lo que reducían las cantidad de metros recibidos como consecuencia de las cargas existentes.

32. Es preciso resaltar como cuestión relevante que según la doctrina francesa y la jurisprudencia dominante, la garantía no entra en juego cuando la servidumbre es aparente, en el entendido de que el comprador no puede ignorarla cuando haya contratado. Vinculado este razonamiento con la situación que nos ocupa la cual aplica válidamente en derecho se trata de un adquirente que por haber efectuado un comportamiento de comprobación exhaustiva de la propiedad en la fase precontractual según lo expuesto precedentemente, combinado con el hecho de que adquirió conforme, según lo revela el contrato final suscrito, mal podría alegar ignorancia, respecto a las situaciones propias del inmueble de su conocimiento, lo cual no configura en su aplicación la noción de vicio oculto.

33. En esas atenciones, 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 cual debe ser desconocido tanto por quien vende como por el comprador.

34. El Art. 1603 del Código Civil establece que a cargo del vendedor existen dos obligaciones principales: la de entregar y la de garantizar la cosa que se vende; mientras que el Art. 1641 del mismo código dispone: “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”.

35. La garantía contra los vicios ocultos prevista en los Arts. 1641 al 1648 del Código Civil tienen como objeto asegurar al comprador la utilidad de la cosa y su valor económico, en el sentido de que estos puedan demandar la resolución de la venta 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.

36. En atención de lo expuesto según resulta de las disposiciones del artículo 1642 del Código Civil, el vendedor no es responsable de los vicios o defectos manifiesto de los cuales puede convencerse el comprador, es por ello que la protección en termino de garantía versan sobre aquellos vicios que revistan la naturaleza de ser oculto, por lo que, contrario a lo alegado por la parte recurrente, al momento de la compra de los terrenos este tuvo conocimiento de las afectaciones existente, conforme manifestó ante la alzada, aunque no estuvieren contenidas en los certificados de títulos los cuales le fueron provisto para la inspección de las propiedades vendidas. Como regulación respecto de los terrenos no deslindados, fue concertado que en caso de que resultaren una disminución del metraje establecido, mayor a la diferencia permisible por la ley, se ajustaría el precio en razón de veinticinco mil dólares (US\$25,000.00) por hectáreas.

37. En esas atenciones la alzada retuvo como evento el incumplimiento del contrato por parte de la compradora al no efectuar el pago, no obstante, la formulación de requerimiento en ese sentido por los vendedores, a pesar de sólo haber pagado el 10% del valor de la compra a la firma del contrato, y tener en posesión los certificados de títulos, así como los terrenos para su explotación y producción de bananos- los cuales fueron recibidos conforme y aprovechados. En ese sentido la configuración de los presupuestos atinente a la resolución contractual por el incumplimiento de la prestación adeudada se encontraba reunidos, por lo que la alzada decidió conforme a derecho.

38. En lo relativo a que la alzada desconoció las declaraciones ofrecidas por la señora Nayibe Chabebe, agrimensora. En ese orden cabe precisar que el informativo testimonial es un mecanismo de prueba indirecto con múltiples carencias en el ámbito procesal, sin embargo, los jueces gozan de un poder soberano para apreciar su alcance probatorio, en tal virtud no tienen que ofrecer motivos particulares sobre las declaraciones que acogen en el ejercicio de la valoración para forjar su convicción. En ese sentido los jueces del fondo no se encuentran obligados a formulas sacramentales para atribuir fe a unas declaraciones y a otras no. En esas atenciones el rol de los jueces de cara a la ponderación de los testimonios en principio escapa a la censura de la casación, salvo desnaturalización, vicio que estos que no fueron señalados. En tal virtud procede desestimar el medio examinado.

39. En el segundo medio de casación la parte recurrente, argumenta que la corte *a qua* desnaturalizó los hechos de la causa, en vista de que desconoció el valor probatorio de una serie de documentos, tendentes a probar la materialización de las afectaciones dentro del terreno y que la extensión superficial fue incluida dentro del terreno vendido como apto y útil para la explotación agrícola, tales como el *el* broucher del INDHRI; en el cual se publicó la rehabilitación de los canales de riego Rosalía y Jicomé; igualmente la certificación emitida el 6 de noviembre de 2014 por la junta de regantes Horario Vásquez, en la cual da constancia de la extensión de las aguas dentro de las parcelas adquiridas por la recurrente, los cuales, su extensión superficial forma parte del terreno vendido en el contrato; así como la certificación emitida el 2 de noviembre de 2014 por la agrimensora Nayibe Chabebe de Abel, la cual fue producto del trabajo técnico realizado dentro de las parcelas que fueron vendidas por las recurridas en el contrato marco, en el cual pudo comprobar que los certificados de títulos y las constancias anotadas que amparan el derecho de propiedad, contienen dentro de la extensión superficial del terreno como apto y útil para su explotación.

40. La parte recurrida en defensa de lo propuesto por su contraparte, señala que precisamente porque los hechos fueron distorsionados, la alzada le otorgó beneficio de la duda, y ordenó de oficio la comparecencia personal de un representante de cada una de las partes envueltas en la litis, siendo así nos referimos nueva vez a las declaraciones dadas por el señor Alberto Díaz Bolaños, representante de Banacaribe, S.A.S, donde quedó establecido que con sus declaraciones, complementadas con los documentos depositados, la compradora tenía conocimiento de todas las características del inmueble, así como de la construcción del canal de riego por la publicidad previa que se le dio al mismo y por el hecho de que el señor Díaz Bolaños inspeccionó el terreno antes de proceder a la compra, igualmente agotó un proceso de auditoría para asegurar una exitosa operación; que en la comparecencia personal del señor Félix Alberto Rojas, representante de las recurridas, declaró entre otras cosas: *el 15 de octubre de 2011, (un año y mes antes de la operación), le entregamos un plano digital de la finca, los análisis de*

suelos, certificaciones por organismos internacionales. El comprador pudo verificar que en el plano estaban identificadas, todas las áreas del inmueble, incluyendo caminos, Bernas, canales, áreas sembradas. Que estos hechos no fueron negados por la contraparte.

41. En cuanto a la alegada desnaturalización de los hechos y documentos, ha sido criterio constante de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el cual se reitera mediante la presente sentencia, que la desnaturalización de los hechos en que pudieren incurrir los jueces del fondo supone que a los hechos establecidos como ciertos no se le ha dado su verdadero sentido y alcance inherente a su propia naturaleza.

42. La corte *a qua* para formar su convicción en el sentido que lo hizo, ponderó, en el ejercicio de las facultades que le otorga la ley, los documentos que le fueron sometidos y las declaraciones de las partes. En ese sentido ha sido juzgado por esta Sala que tales comprobaciones constituyen cuestiones de hecho cuya apreciación pertenece al dominio exclusivo de los jueces del fondo cuya censura escapa al control de la casación, siempre y cuando, como en la especie, en el ejercicio de dicha facultad no se haya incurrido en desnaturalización de los hechos.

43. En el presente caso de las motivaciones contenidas en la sentencia impugnada se puede establecer que la corte *a qua* hizo una correcta aplicación del derecho, sin desnaturalizarlos, pues derivó de las declaraciones aportadas por la parte recurrente, combinada con los documentos aportados al debate que la compradora tenía conocimiento de las afectaciones existentes en el inmueble, así como del canal de riego por la publicidad previa que se le dio al mismo y por manifestar que inspeccionó el terreno antes de proceder a la compra.

44. En esas atenciones fueron aportados en ocasión del presente recurso los documentos que arguye la recurrente fueron desnaturalizados en las que se encuentran los siguientes:

“el informe de la agrimensora Nayibe Chabebe de Abel de fecha 2 de noviembre de 2014. La Junta de Regantes Horacio Vásquez, certificó en fecha 6 de noviembre de 2014, que en sus archivos de la cartografía del mapa hidroagrícola de esa junta reposan las imágenes aerofotografías de esa zona del periodo 2003-2004, y que la compañía BANACARIBE, S.A.S., es propietaria de los códigos parcelarios núms. 5HPBR04910 y 5HPBR04150, administrados por esa junta de regantes. -El Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos (INDRHI), reconoce los trabajos de recuperación y rehabilitación de varios canales de riego, entre ellos el Rosalía, ubicado dentro de los terrenos de BANACARIBE.

45. De los que se retienen la existencia de los canales, el derecho de servidumbre existente en los terrenos vendidos, en base a los cuales la alzada retuvo que eran conocidos al momento de la compra conforme fue establecido precedentemente, que contrario a lo que sostiene y argumenta la parte recurrente, no se retiene el vicio de legalidad invocado, razón por la cual procede desestimar el medio de casación objeto de examen.

46. En lo relativo al informe de la agrimensora Nayibe Chabebe de fecha 2 de noviembre, la alzada no hizo ningún juicio de valor, lo cual en modo alguno puede dar lugar a la nulidad del fallo impugnado. La parte recurrente no expone argumentación en el sentido de que ese documento era trascendente para determinar el vicio procesal invocado, y sobre todo la situación de derecho que retuvo dicho tribunal en lo relativo a lo que es la noción de vicios ocultos y la trascendencia que reviste el haber adquirido las propiedades con la expresión conforme, no se

trata de una prueba relevante que pudiere en el ámbito procesal dar al traste con la situación de derecho desarrollada en la sentencia impugnada, sobre todo tomando en cuenta que la parte compradora después de agotar una fase precontractual procedió a suscribir el contrato en la que se advierte como hecho no controvertido que conocía la situación de las propiedades adquiridas.

47. Finalmente, la sentencia impugnada, desde el punto de vista del control de legalidad y del derecho pone de manifiesto que la jurisdicción de segundo grado realizó una correcta apreciación de los hechos y circunstancias de la causa, que no acusa vicios en su contenido que la hagan anulable y que los motivos dados son suficientes y pertinentes al caso juzgado. En esas atenciones procede desestimar el recurso de casación objeto de valoración.

48. Al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, procede condenar a la parte sucumbiente al pago de las costas del proceso a favor de los abogados de la tribuna contraria que han hecho la afirmación de lugar.

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; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 2 y 65 de la Ley núm. 3726, 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; los artículos 1134, 1135, 1184 y 1642 del Código Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Banacaribe, S. A.S, contra la sentencia civil núm.1303-2018-SEEN-00705, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 31 de agosto de 2018, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción a favor de los Licdos. Eric Rafél Pérez, Víctor Manuel Aquino Valenzuela y Berman P. Ceballos Leyba, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.

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 resolución que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha indicada.

www.poderjudici