
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santiago, del 6 de abril de 2011.

Materia: Civil.

Recurrente: Manuel Lulo Gitte.

Abogados: Licda. Dulce María Díaz Hernández y Lic. Tomás Eduardo Belliard Pérez.

Recurrido: Rafael Augusto Burgos Gómez.

Abogados: Lic. Felipe González y Dr. Domingo Vargas.

LAS SALAS REUNIDAS.

Casa.

Audiencia pública del 03 de septiembre de 2014.
Preside: Mariano Germán Mejía.

Dios, Patria y Libertad
República Dominicana

En Nombre de la República, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, dictan en audiencia pública, la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto contra la sentencia No. 00102/2011, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, el 06 de abril de 2011, en funciones de Corte de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por: Manuel Lulo Gitte, dominicano, mayor de edad, ingeniero civil, portador de la cédula de identidad y electoral No. 054-0052014-3, domiciliado y residente en la casa No. 21 de la calle Genaro Pérez, Rincón Largo, Santiago; por órgano de sus abogados constituidos y apoderados especiales a los Licdos. Dulce María Díaz Hernández y Tomás Eduardo Belliard Pérez, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electorales Nos. 031-0191075-4 y 031-034908-6, con estudio profesional abierto en común en la avenida República Argentina, edificio Ingco I, tercer piso, (La Trinitaria), Santiago; y domicilio ad-hoc en la avenida Winston Churchill No. 5, suite 3F, tercer piso, sector La Julia, Distrito Nacional;

Oído: al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído: el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto: el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 05 de agosto de 2011, suscrito por los Licdos. Dulce María Díaz Hernández y Tomás Eduardo Belliard Pérez, abogados del recurrente, Ing. Manuel Lulo Gitte, en el cual se proponen los medios de casación que se indican más adelante;

Visto: el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 12 de septiembre de 2011, suscrito por el Lic. Felipe González y el Dr. Domingo Vargas, abogados de la parte recurrida, Rafael Augusto Burgos Gómez;

Vista: la sentencia No. 576, de fecha 02 de septiembre del 2009, dictada por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse en el caso de un segundo recurso de casación, de conformidad con lo que dispone el Artículo 15 de la Ley No. 25-91, del 15 de octubre de 1991; en la audiencia pública del 19 de junio del 2013, estando presentes los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, en funciones de

Presidente, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, José Alberto Cruceta Almánzar, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Esther Elisa Agelán Casanova, Francisco Antonio Jerez Mena, Juan Hiroito Reyes Cruz, Robert C. Placencia Álvarez y Francisco Ortega Polanco; así como los jueces, Banahí Báez de Geraldo, Jueza Presidente de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, y Eduardo José Sánchez Ortiz, Presidente de la Primera Sala de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, asistidos de la Secretaría General;

En aplicación de los textos legales invocados por la parte recurrente, así como los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia conocieron del Recurso de Casación precedentemente descrito, reservándose el fallo para dictar sentencia en fecha posterior;

Considerando: que en fecha veintiuno (21) de agosto de 2014, el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, dictó auto por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad y a los jueces de esta Corte: los Magistrados Julio César Castaños Guzmán, Primer Sustituto de Presidente, en funciones; Miriam Germán Brito, Segunda Sustituta de Presidente, Martha Olga García Santamaría, Fran Euclides Soto Sánchez; así como los Magistrados: Banahí Báez de Geraldo, Presidente de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; Ramón Horacio González Pérez, Presidente de la Segunda Sala de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; Eduardo José Sánchez Ortiz, Presidente de la Primera Sala de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; para integrar Las Salas Reunidas para la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes Nos. 684 de 1934 y 926 de 1935;

Considerando: que son hechos y circunstancias procesales a ponderar, para la solución del caso que da origen a esta sentencia:

En fecha 12 de abril del 1975, entre el Dr. Elías Celac, propietario, y La Cumbre Constructora, S.A., compradora, representada por el Ing. Manuel Lulo Gitte, convinieron la venta del solar No. 4, porción G, del D.C. No. 1 del Municipio de Moca, Espaillat, con el propósito de que la compañía construyera una urbanización y ejecutara un plan de viviendas para la venta a terceros.

En fecha 30 de agosto del 1975, Rafael Augusto Burgos Gómez compró a La Cumbre Constructora y al Ing. Manuel Lulo Gitte, 1500 metros cuadrados de terreno, conviniendo un precio de US\$9,000.00, de los cuales fueron entregados RD\$4,500.00.

En fecha 14 de febrero del 1980, Rafael Augusto Burgos Gómez vendió a Dolores Comprés de Alba, 400 metros cuadrados de los que él mismo había comprado a La Cumbre Constructora.

En fecha 18 de octubre del 1991, por acto No. 530, Rafael Augusto Burgos Gómez demandó en ejecución de contrato de venta de terrenos y reparación de daños y perjuicios a La Cumbre Constructora, S.A. y/o Ing. Manuel Lulo Gitte y/o Dr. Elías Celac y/o Sebastián Taveras.

En fecha 28 de noviembre del 1991, el señor Rafael Augusto Burgos Gómez, notificó por acto No. 605, al Dr. Elías Calac:

Formal ofrecimiento de pago del restante de la compra un solar de 1500 metros cuadrados, según contrato de fecha 30 de agosto del 1975, en el cual se establecía que el comprador pagaría la suma restante del precio con la entrega del certificado de título, ascendente a RD\$4,500.00.

Que ofrece la suma de RD\$1,500.00, adicionando un peso por cada metro cuadrado como se consigna en el contrato; con lo que el total ofertado asciende a la suma de RD\$6,000.00.

El alguacil actuante hizo constar la negativa del Dr. Elías Calac, procediendo entonces a depositar y consignar en la colectoría local de Rentas Internas las sumas ofertadas.

Considerando: que la sentencia impugnada y la documentación a que ella se refiere, ponen de manifiesto que:

- 1) Con motivo de la demanda civil en ejecución de contrato y reparación de daños y perjuicios, incoada por Rafael Augusto Burgos Gómez, contra la compañía la Cumbre Constructora y/o Ing. Manuel Lulo Gitte y/o Sebastián

Taveras y/o Dr. Elías Calac, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat dictó, el 25 de noviembre de 2003, la sentencia No. 728, cuyo dispositivo es el siguiente:

“**PRIMERO:** Declara regular y válida en la forma la demanda en ejecución de contrato y daños y perjuicios incoada por el demandante RAFEL AUGUSTO BURGOS GOMEZ, por haber sido realizada conforma a ley; **SEGUNDO:** Excluye como demandados por las razones expuestas en el cuerpo de la sentencia los nombrados DR. ELIAS CALAC y DR. SEBASTIAN TAVERAS, así como también al nombre LA CUMBRE CONSTRUCTORA por no tratarse de una sociedad legalmente constituida, en consecuencia se reconoce como demandado principal al nombrado ING. MANUEL LULO GITTE. **TERCERO:** Se ordena al demandado ING. MANUEL LULO GITTE la ejecución del contrato convenido por éste con el demandante RAFAEL AUGUSTO BURGOS GOMEZ, en fecha treinta (30) de agosto del mil novecientos setenta y cinco (1975), referente a la compra hecha por el último de un inmueble con una extensión superficial de mil quinientos metros cuadrados (1500 mts²) según recibo de pago No. 16 de esa misma fecha. **CUARTO:** Condena al demandado ING. MANUEL LULO GITTE al pago de una indemnización a favor del demandante RAFAEL AUGUSTO BURGOS GOMEZ ascendente a la suma de Quinientos Mil Pesos con 00/100 (RD\$500,000.00) como justa reparación por los daños materiales causados por el primero al último como consecuencia de la inejecución del contrato. **QUINTO:** Rechaza los pedimentos del demandante RAFAEL AUGUSTO BURGOS GOMEZ, de que se condene al demandado al pago de los intereses legales, por ser contraria a las disposiciones del Código Monetario y Financiero de la República Dominicana; de que se ordene la ejecución provisional de la sentencia y de que se condene al demandado ING. MANUEL LULO GITTE al pago de un astreinte por cada día de retardo en la inejecución de la sentencia por ser estos últimos pedimentos improcedentes, mal fundados y carentes de base legal. **SEXTO:** Compensa pura y simplemente las costas del procedimiento por haberse sucumbido en parte de las pretensiones principales.”

- 2) Contra la sentencia indicada precedentemente, Rafael Augusto Gómez Burgos, interpuso recurso de apelación, respecto del cual la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega dictó, en fecha 27 de octubre de 2004, la sentencia No. 141/2004, cuyo dispositivo es el siguiente: “**PRIMERO:** Se ratifica el defecto pronunciado en audiencia en contra de la parte correcurrida principal y recurrente incidental SR. MANUEL LULO GITTE, por falta de concluir. **SEGUNDO:** Se declara bueno y válido en cuanto a la forma en cuanto a la forma el recurso de apelación principal interpuesto contra la sentencia No. 728 de fecha veinticinco (25) del mes de Noviembre del año Dos Mil Tres (2003), dictada en atribuciones civiles por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat. **TERCERO:** En cuanto al fondo, se acoge parcialmente el mismo y se ordena la modificación de la sentencia recurrida en el ordinal quinto de su dispositivo y en consecuencia se agrega el pago de intereses legales conforme a la orden ejecutiva No. 312 de 1919 y el artículo 1153 del Código Civil por concepto de indemnización supletoria a cargo del SR. MANUEL LULO GITTE a favor del SR. RAFAEL AUGUSTO BURGOS GOMEZ. **CUARTO:** Se declara bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación incidental interpuesto por el SR. MANUEL LULO GITTE, en cuanto al fondo se rechaza el mismo por improcedente, mal fundado y carente de base legal. **QUINTO:** Se confirma en los demás aspectos la sentencia recurrida, excepto en lo dispuesto precedentemente respecto al ordinal quinto de su dispositivo. **SEXTO:** Se condena a la parte corecurrida principal y recurrente incidental SR. MANUEL LULO GITTE al pago de las costas del procedimiento, ordenando la distracción de las mismas en provecho de los LICDOS. FELIPE GONZÁLEZ, DULCE MARIA DIAZ, AANY ABREU, RAMON DE JESÚS FERNÁNDEZ Y JOSE ENRIQUE GARCIA, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte. **SÉPTIMO:** Se comisiona a los ministeriales LORENZO RODRÍGUEZ RAMOS, alguacil de estrado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, sala quinta, y JOSE FRANCISCO NÚÑEZ, alguacil de estrado de la Corte de Niños, Niñas y Adolescentes del Departamento del Departamento Judicial de La Vega, para la notificación de la presente sentencia en sus correspondientes jurisdicciones.”
- 3) Esta sentencia fue objeto de un recurso de casación, emitiendo al efecto la Sala Civil y Comercial de esta Suprema Corte de Justicia, su sentencia No. 576, de fecha 02 de septiembre del 2009, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Casa la sentencia dictada en atribuciones civiles el 27 de octubre del año 2004, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de La Vega, cuyo dispositivo aparece copiado en otro lugar

de este fallo, y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santiago, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena a la parte sucumbiente al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en beneficio de los abogados Dr. Julio Manuel Ramírez Medina y Lic. Tomás Eduardo Belliard, quienes aseguran haberlas avanzado en su mayor parte.”

- 4) Como consecuencia de la referida casación, la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, como Corte de envío dictó, el 06 de abril del 2011, la sentencia No. 00102/2011, cuyo dispositivo es el siguiente: “**PRIMERO:** RATIFICA el defecto contra la parte recurrente incidental ING. MANUEL LULO GITTE, por falta de comparecer, no obstante citación legal. **SEGUNDO:** DECLARA regulares y válidos en cuanto a la forma, los recursos de apelación principal e incidental interpuestos respectivamente por el señor RAFAEL AUGUSTO BURGOS, y el ING. MANUEL LULO GITTE, contra la sentencia civil No. 728, de fecha Veinticinco (25) del mes de Noviembre del Dos Mil Tres (2003), dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espailat, por circunscribirse a las normas procesales vigentes. **TERCERO:** En cuanto al fondo, esta Corte actuando por propia autoridad contrario imperio, MODIFICA la sentencia recurrida en el ordinal quinto, en consecuencia, Condena al ING. MANUEL LULO GITTE, al pago de de un astreinte por valor de RD\$5,000.00, pesos diarios en provecho del ING. BURGOS a partir de la demanda en justicia hasta la ejecución total de la presente sentencia y la confirma en los demás aspectos. **CUARTO:** CONDENA a la parte recurrente señor JUAN AQUILINO PERALTA, al pago de las costas del procedimiento disponiendo su distracción a favor y provecho de la Doctora ROSA MARIA MARTINEZ ECHAVARRIA, y al LIC. ANGEL IVAN BAUTISTA BARRIENTOS, quienes afirman estarlas avanzando en su mayor parte. **QUINTO:** COMISIONA al ministerial HENRY ANTONIO RODRIGUEZ, alguacil de estrados de este tribunal para la notificación de la presente sentencia.”
- 5) Contra la sentencia descrita en el numeral anterior, Ing. Manuel Lulo Gitte, ha interpuesto recurso de casación ante Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia;

Considerando: que, por sentencia No. 576, dictada por la Sala Civil y Comercial de esta Suprema Corte de Justicia, en fecha 02 de septiembre del 2009, casó la decisión fundamentada en que:

“Considerando, que el estudio pormemorizado de la sentencia objetada pone de manifiesto que, no obstante la Corte a-qua haber comprobado y declarado formalmente el defecto del Ing. Manuel Lulo Gitte, ahora recurrente, por falta de concluir su abogado en la audiencia de fondo fechada a 4 de agosto de 2004, dicha Corte omitió verificar, como era su deber, si la ausencia del Ing. Lulo Gitte en la referida audiencia obedecía a un acto voluntario de él, en caso de que hubiese sido citado regularmente mediante el correspondiente “avenir” a su abogado constituido, o si, en cambio, su defecto se debía a la falta del condigno “avenir”, como denuncia el recurrente, en cuyo caso la jurisdicción a-qua debió actuar en consecuencia, en aras de preservar el derecho de defensa de ese litigante, sobre todo si se observa que el fallo cuestionado no hace referencia alguna a la existencia del mencionado acto de avenir, lo que deja sin sustento atendible la declaratoria del referido defecto; que, en esas circunstancias, el derecho de defensa del ahora recurrente no fue debidamente protegido por la Corte a-qua, derecho fundamental que es parte integrante del debido proceso, por lo que, al tenor de la queja casacional de dicho recurrente, procede casar la sentencia impugnada, sin necesidad de examinar los demás aspectos de los medios propuestos.”

Considerando: que, por tratarse de una cuestión prioritaria, procede en primer término examinar la inadmisibilidad del recurso de casación, propuesta por el recurrido en su memorial de defensa; fundado en que:

La sentencia dictada por la Corte de Apelación de La Vega fue notificada por acto No. 625, en fecha 04 de julio del 2011, la cual debió ser atacada por recurso de casación en un plazo fatal de treinta días a partir de la fecha de su notificación;

Si se cuenta desde la fecha de su notificación, el plazo de treinta días vencía el martes 02 de agosto del 2011; que, sin embargo, el recurso de casación fue depositado en Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia en fecha 5 de agosto del 2011, transcurriendo desde la fecha de la notificación de la sentencia, treinta y tres (33) días;

Conforme a la Ley No. 491-08, el recurso de casación deviene en caduco, por haberse introducido fuera del

plazo de treinta (30) días, y por ser inadmisibles el recurso de oposición en contra de la sentencia atacada;

Considerando: que, efectivamente, según el Artículo 5 de la Ley No. 3726, de fecha 29 de diciembre del 1953, sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley No. 491-08 del 19 de diciembre del 2008, el plazo para recurrir en casación es de treinta días a partir de la notificación de la sentencia;

Considerando: que en el caso, la sentencia recurrida fue notificada a la parte recurrente el 04 de julio del año 2011, lo que se verifica por el acto de notificación de sentencia No. 625/2011, instrumentado por el ministerial Henry Antonio Rodríguez, alguacil de estrados de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago;

Considerando: que, siendo franco el plazo de la casación y en razón de que a dicho plazo se le suman cinco días en virtud del plazo en razón de la distancia de 155 kilómetros entre Santiago y Santo Domingo, el plazo para recurrir en casación vencía el martes 09 de agosto del 2011; por lo que, habiendo notificado la sentencia el 04 de julio del 2011, al ser interpuesto el recurso en fecha 05 de agosto de 2011, resulta evidente que dicho recurso fue interpuesto dentro de los plazos establecidos por la ley y, por tanto, procede rechazar el medio de inadmisión propuesto por la parte recurrida;

Considerando: que, en su memorial de casación, el recurrente alega los medios siguientes: “**Primer medio:** Contradicción de Motivos y Contradicción entre los Motivos y el Dispositivo. **Segundo medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos de la causa. **Tercer medio:** Falta de base legal. Violación a los artículos 149, 150 (modificado por la Ley 845) del Código de Procedimiento Civil Dominicano, Artículo 117 de la ley 834 y los Artículos 1134 y 1200 y siguientes del Código Civil.”

Considerando: que, en el desarrollo de su primer y segundo medios, reunidos para su examen, por convenir a la solución del presente caso, el recurrente alega, en síntesis, que:

La Corte A-qua ha cometido faltas graves por haber desnaturalizado las pruebas, al atribuir la posesión de los terrenos al Ing. Manuel Lulo Gitte, no obstante tener a su disposición el acta de audiencia donde consta la declaración de la testigo Dolores Comprés Vda. Alba, quien declaró que el señor Burgos es quien ocupa el terreno;

La Corte A-qua afirma que es correcta la decisión recurrida al ordenar la ejecución del contrato, pero afirma que la decisión de la corte a-qua no tiene motivación alguna para calcular los daños y perjuicios;

El demandante no precisa qué daños sufrió con la falta de entrega de los terrenos, por lo que la sentencia debe ser revocada;

La sentencia recurrida admite en su dispositivo la condenación al pago de la indemnización fijada por la sentencia No. 728, sin embargo, el único ordinal modificado por la Corte A-qua fue el ordinal quinto; y confirmó en sus demás aspectos la sentencia recurrida;

La sentencia incurrió en una evidente contradicción de motivos ya que en sus motivos afirma que no proceden ni daños ni perjuicios ni intereses, sin embargo confirma el ordinal cuarto de la sentencia No. 728 que condenó al Ing. Lulo Gitte a pagar una indemnización de RD\$500,000.00;

La Corte A-qua condenó al demandado a pagar una astreinte que no está justificada, lo que constituye una contradicción entre los motivos y el dispositivo;

Se probó ante la Corte A-qua y las demás instancias que el Ing. Manuel Lulo Gitte le entregó el solar vendido al comprador Rafael A. Burgos Gómez y si Calac lo sacó fue porque se negó a pagar la parte faltante;

La Corte A-qua al declarar que el Ing. Manuel Lulo Gitte cometió una falta consistente en que no había entregado el terreno vendido, ha desnaturalizado los hechos y documentos de la causa por haberse probado con absoluta precisión y más aun por la confesión del demandante que el terreno vendido a Rafael Augusto Burgos Gómez por La Cumbre Constructora fue entregado, que él lo cercó y que Calac ordenó quitar la cerca de los mismos, aún sin haber pagado, recibió el solar y vendió 400 metros a Dolores Comprés, lo que se declaró en La Vega, conforme acta que fue depositada en la Corte A-qua;

Considerando: que, sobre la falta retenida por la Corte A-qua la sentencia consignó en su decisión que:

“CONSIDERANDO: que la falta se genera por un error en la conducta del ING. LULO GITTE, al no informar a sus clientes de las obligaciones que asumió frente al verdadero propietario de los terrenos, DR. CALAC, que han generado daños y perjuicios materiales, no solo al hoy demandante sino a otros compradores, quienes confiaron en la buena fe de éste al adquirir sus inmuebles;

CONSIDERANDO: que ante el juez a quo y ante esta Corte se ha demostrado la renuencia del Ing. Lulo Gitte, para cumplir su obligación de entrega, por lo que se perfila claramente el elemento, falta o culpa, para generar responsabilidad civil contractual, existe un contrato que genera obligaciones para ambas partes depositado en el expediente;”

Considerando: que, en el caso, y según lo revelan las comprobaciones precedentemente descritas, Las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia se encuentran apoderadas de un recurso de casación contra una sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, en funciones de tribunal de envío, que tuvo origen en una demanda en ejecución de contrato y reparación de daños y perjuicios interpuesta por Rafael Augusto Burgos Gómez contra el Ing. Manuel Lulo Gitte;

Considerando: que, el estudio de la sentencia recurrida revela que, el tribunal de envío modificó la decisión dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Españat, fijando en la cantidad de RD\$5,000.00, la astreinte solicitada por el demandante original, confirmando los demás aspectos de dicha decisión;

Considerando: que, con el propósito de esclarecer el diferendo, se hace necesario determinar las circunstancias bajo las cuales se produjo el negocio en que Rafael Augusto Burgos Gómez contrató la compra de la propiedad, cuya entrega reclama;

Considerando: que, en efecto, el Ing. Manuel Lulo Gitte, en su calidad de representante de la Cumbre Constructora, S.A., convino con el Dr. Elías Calac la compra de una porción de terreno de 20,000.00 metros cuadrados, con la finalidad de construir una urbanización y viviendas para venta a terceros; que, conforme a los términos establecidos entre el propietario y el comprador, una vez realizado el pago total del valor de un solar, el Registrador de Títulos procedería a realizar el traspaso definitivo del solar a nombre de La Cumbre Constructora o del tercer adquiriente, según las circunstancias particulares en cada caso;

Considerando: que, quedó estipulado además, que los trabajos de construcción serían avanzados por la constructora para ser cobrados posteriormente a los adquirientes; que, no obstante lo anterior, el propietario conservaba el derecho de pagar a la constructora los terrenos que pretendiera retener, por las causas que fueren; que, en caso de vencimiento del contrato, el propietario procedería a la tasación de los terrenos y de las obras construidas, pudiendo resarcir al constructor, en efectivo o en terrenos;

Considerando: que, según el acuerdo entre el propietario de los terrenos y la constructora, la venta de estos no sería definitiva hasta tanto:

Se pagara la totalidad del terreno; caso en el cual, se procedería al traspaso a nombre del comprador, o de la constructora, según fuera;

El vendedor podría quedarse con el terreno, previa evaluación y pago de la totalidad de la inversión a la constructora; incluido el valor del solar en el caso de que éste le fuese pagado previamente;

Considerando: que, resulta evidente, por lo concertado, que el propietario de los terrenos no formaba parte de la compañía constructora, y que entregó los terrenos con el propósito de que fueran urbanizados y vendidos; negocio sobre el cual, eventualmente, como propietario, obtendría beneficios, ya fuera de la venta de los terrenos a la constructora, o por readquirirlos ya urbanizados; razones por las cuales, el propietario original de los terrenos fue excluido del caso, por la Corte A-qua;

Considerando: que, por la naturaleza del negocio que pretendía realizar, la Cumbre Constructora, se comprometió frente a los terceros adquirientes: a vender o transferir el terreno acordado; tramitar los pagos (al tramitar los pagos, ella cumplía con su obligación frente al Dr. Elías Calac, propietario original, reteniendo, al mismo tiempo, el costo de su inversión y sus propios beneficios); hacer los traspasos de lugar; poner a los futuros

terceros compradores en condiciones de ejercer el derecho de propiedad sobre lo adquirido; así como el deber de información inherente a dichas operaciones comerciales;

Considerando: que, las obligaciones de la constructora resultan naturalmente de los derechos de comercializar los terrenos que le otorgó el propietario original: libertad de negociar, vender, construir, realizar trámites de subdivisión catastral, obtener los permisos estatales correspondientes, etc.;

Considerando: que, en razón de que, la Constructora se comprometió frente al propietario a vender y urbanizar los terrenos, tenía la obligación de asegurar al vendedor el pago de los terrenos objeto del contrato; que, ya sea que se tratara de una compra directa por parte de la constructora o de una venta a un tercero, el pago al vendedor era obligatorio para materializar la compra, y ese sería el acto cuyo incumplimiento disolvería su vínculo frente al propietario del terreno;

Considerando: que, la falta retenida por la Corte A-qua a cargo del actual recurrente, se fundamentó en que:

El Ing. Manuel Lulo Gitte, en calidad de representante de la compañía La Cumbre Constructora, suscribió los contratos, tanto con el Dr. Elías Calac (vendedor), como con el comprador, Rafael Augusto Burgos Gómez, tercer adquirente; asumiendo obligaciones con cada uno, que luego incumplió;

Al tratarse de una compañía de hecho, sin estar debidamente constituida conforme a lo que determinan las leyes que rigen la materia, queda vinculado por el hecho de haber fungido como representante de la supuesta compañía;

Considerando: que, parte de los alegatos del recurrente consisten en que “Rafael Augusto Burgos Gómez fue puesto en posesión de los terrenos comprados, y que la prueba de ello reside en el hecho de que de la cantidad comprada por él, posteriormente vendió parte a Dolores Comprés Vda. Alba, quien compareció ante el tribunal y declaró haber comprado a Rafael Augusto Burgos Gómez”; y que, en consecuencia, según alega, la Corte A-qua no podía retener falta alguna;

Considerando: que, conforme a las disposiciones del Artículo 1626 del Código Civil, el vendedor está en la obligación de garantizar al adquirente contra la evicción que pueda experimentar en el todo o parte de lo vendido, o de las cargas que se pretendan sobre el mismo, y que no se hayan declarado en el momento de la venta; por lo que, la obligación del recurrente no se limitaba a simple puesta en posesión del inmueble;

Considerando: que, si bien es cierto, que el inmueble fue puesto en manos del comprador, resulta evidente que la compra no se ejecutó a cabalidad y conforme a los términos del contrato originalmente suscrito entre la Cumbre Constructora y el Dr. Elías Calac, propietario original del terreno, ya que, según se puede apreciar en la sentencia recurrida, éste último retomó la porción de terreno vendida por a Rafael Augusto Burgos Gómez; hecho que ha sido reconocido por el recurrente en el transcurso del proceso;

Considerando: que, la Corte A-qua verificó que no existía constancia alguna de que en el proceso de compraventa, el Ing. Manuel Lulo Gitte pusiera en conocimiento de los terceros adquirentes, de la obligación de realizar pago alguno de manera directa al Dr. Elías Calac; que, al fungir el recurrente frente a los terceros como vendedor original de la propiedad, y no como un simple intermediario, comprometió su responsabilidad, al incumplir las obligaciones inherentes a las operaciones que le fueran confiadas, por cada una de las partes; por lo que, procede desestimar, los alegatos relativos a la falta, por haber sido establecida conforme a derecho;

Considerando: que, por otra parte, en el caso, la Corte A-qua, en sus motivos, confirmó el aspecto relativo a la ejecución de contrato ordenada por el juez de primer grado; que, sin embargo, las Salas Reunidas han podido verificar por los elementos de hecho y de derecho retenidos por la Corte A-qua, que al ordenar la ejecución del contrato de compraventa, el Ing. Manuel Lulo Gitte estaría obligado a entregar los terrenos; los cuales, la misma Corte reconoció que el recurrente sólo tenía posesión, ya que el propietario original del inmueble era el Dr. Elías Calac;

Considerando: que, el tribunal de envío estaba en la obligación de dar solución al asunto tomando en consideración las obligaciones contraídas por las partes envueltas en ambos contratos, ya que en el caso, la ejecución del contrato sólo sería posible, determinando que el Ing. Manuel Lulo Gitte, cumplió con sus

obligaciones frente al Dr. Elías Calac, propietario original del terreno; lo que determinaría la condición del Ing. Manuel Lulo Gitte, como propietario y no un simple intermediario; por lo que, procede casar la sentencia recurrida, en este aspecto;

Considerando: que, en lo relativo a la indemnización solicitada, la Corte A-qua consignó en su decisión que:

“CONSIDERANDO: que, el demandante hoy recurrente, de modo parcial no precisa que daños sufrió con la falta de entrega de los terrenos; por lo que en ese aspecto la sentencia debe ser revocada;”

Considerando: que, es posible apreciar por la lectura de la motivación que fundamenta la sentencia recurrida, que la Corte a-qua reconoció la ausencia de prueba que justificara la indemnización fijada por el tribunal de primer grado; que, sin embargo, la Corte A-qua se limitó a modificar el ordinal quinto del dispositivo de la sentencia de primer grado, fijando un astreinte y confirmando en sus demás aspectos dicha decisión;

Considerando: que, en el caso, el vicio de contradicción de motivos y el dispositivo, se configuró desde en el momento en que la Corte A-qua en sus motivos, revocó la indemnización fundada en la ausencia de prueba, ya que, al confirmar el dispositivo de la sentencia apelada en sus demás aspectos, dejó intacta la indemnización de RD\$500,000.00, otorgada por el juez de primer grado en el ordinal cuarto de su decisión;

Considerando: que, al actuar como lo hizo, la Corte A-qua incurrió además, en el vicio de omisión de estatuir, ya que, no decidió la suerte de la demanda en reparación de daños; y, en desconocimiento del Artículo 1142 del Código Civil, en virtud del cual, la inobservancia de la obligación de hacer que representa la entrega de la cosa vendida se resuelve en reparación de los perjuicios causados con ello; por lo que, procede casar el aspecto relativo a la indemnización solicitada;

Considerando: que, en cuanto al tercer medio, el recurrente en casación, el recurrente alega que:

Al ordenar la Corte A-qua un astreinte con cargo al Ing. Lulo, olvidó que la astreinte es una figura jurídica consistente en una sanción impuesta por un tribunal para asegurar el cumplimiento de su decisión, sobre todo en el caso de los deudores recalcitrantes en las obligaciones de hacer o no hacer, y es por eso que sólo podía aplicarse un astreinte, si procediera, al cumplimiento de su decisión, porque no existe ninguna otra orden ni ejecución de sentencia ordenada, ya que la sentencia sólo condenó a pagar la suma de RD\$500,000.00, la cual no era ejecutoria y por tanto, la Corte también se contradice al ordenar un astreinte retroactivo a partir de la demanda;

Considerando: que, sobre el aspecto señalado, el tribunal de envío consignó en su decisión que:

“CONSIDERANDO: Que esta Corte considera que lo procedente en la especie, es ordenar un astreinte conminatorio que asegure la ejecución del contrato que liga a las partes, pues el pedimento de la demanda original es de ejecución, no de rescisión contractual, solicitando los intereses legales pero no hay suma principal para derivarlos y estos se consideran indemnización suplementaria, por lo que dependen de una suma de dinero por concepto de indemnización o por razonamiento o por devolución de sumas de dinero, situaciones que no se dan en el presente caso.-

CONSIDERANDO: Que el astreinte es una figura jurídica impuesta por un tribunal para asegurar el imperio de su decisión, sobre todo en los casos de deudores recalcitrantes en las obligaciones de hacer o no hacer.-

CONSIDERANDO: Que este pedimento de astreinte fue negado por el juez a quo sin dar motivaciones pertinentes, sin embargo esta Corte, lo considerar necesaria en el presente caso, pues frente a la actitud del vendedor de no hacer entrega de los terrenos vendidos, luego de la puesta en mora el tiempo transcurrido para ello es largo el pedimento de ejecución determina que es plausible.-”

Considerando: que, la astreinte, conforme a la jurisprudencia de esta Suprema Corte de Justicia, se caracteriza por ser una condenación pecuniaria conminatoria, accesoria, eventual e independiente de los daños y perjuicios;

Considerando: que, por su carácter accesorio e independiente de los daños y perjuicios, es que esta figura procesal debe ser ponderada de forma separada de las demás condenaciones, a que puede dar lugar la inejecución contractual;

Considerando: que, estas Salas Reunidas sostiene el criterio de que al tratarse de un medio de coacción para

vencer la resistencia opuesta a la ejecución de una condenación, los jueces tienen la facultad discrecional de pronunciarla; circunstancia en la cual, la astreinte tiene por objeto cubrir una actitud eventual, posterior a la condenación, consistente en la rebeldía a ejecutar lo ordenado en la decisión;

Considerando: que, como lo expresa el recurrente, el tribunal de alzada, no podía condenar al pago de astreinte a partir de la fecha de la demanda, como lo hizo; por lo que, procede casar por vía de supresión y sin envío dicho aspecto de la sentencia recurrida, y mantenerla en vigor sólo a partir de la fecha en que la sentencia sea ejecutoria, con la finalidad de asegurar y mantener el cumplimiento de la decisión jurisdiccional; sin necesidad de hacerla constar en el dispositivo de la presente sentencia y sin perjuicio de los puntos casados que se consignan en el dispositivo;

Por tales motivos, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia

FALLAN:

PRIMERO: Casan la sentencia No. 00102/2011, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, el 06 de abril de 2011, y envía el caso, por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata, a los fines de juzgar y decidir la demanda en ejecución de contrato, así como la existencia de daños y perjuicios, dentro de los límites precisados en esta decisión; **SEGUNDO:** Rechazan en sus demás aspectos el recurso de casación interpuesto por el Ing. Manuel Lulo Gitte, por los motivos expuestos; **TERCERO:** Compensan las costas procesales por haber sucumbido ambas partes en sus conclusiones.

Así ha sido hecho y juzgado por Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por las mismas, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República, en la audiencia del 03 de septiembre de 2014, años 171° de la Independencia y 152° de la Restauración.

Firmado: Mariano Germán Mejía, Julio César Castaños Guzmán, Miriam C. Germán Brito, Manuel R. Herrera Carbuccia, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, Martha Olga García Santamaría, Fran Euclides Soto Sánchez, Esther Elisa Agelán Casanovas, Banahí Báez de Geraldo, Ramón Horacio González Pérez y Eduardo José Sánchez Ortíz. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.