

SENTENCIA DEL 8 DE ABRIL DE 2015, NÚM. 3

Sentencia impugnada:	Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santiago, del 21 de mayo de 2010.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Santiago de Bienes Raíces, C. por A. (Sabica).
Abogados:	Licda. Ylona De la Rocha y Lic. Ramfis Quiroz.
Recurridos:	Ana Blasina Merán y Rafael Antonio Valdez.
Abogado:	Lic. Víctor Carmelo Martínez Collado.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Casa.

Audiencia pública del 8 de abril de 2015.

Preside: Julio César Castaños Guzmán.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Santiago de Bienes Raíces, C. por A. (SABICA), entidad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes del país, con su domicilio y asiento social establecido en la avenida Salvador Estrella Sadhalá núm. 44, Plaza Madera, de la ciudad de Santiago, debidamente representada por su presidente, señor Antonio De Jesús Madera Corniel, dominicano, mayor de edad, comerciante, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0033236-4, domiciliado y residente en la ciudad de Santiago, contra la sentencia civil núm. 00153/2010, dictada el 21 de mayo de 2010, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen de la magistrada Procuradora General Adjunta de la República, el cual termina: **Único:** Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces de fondo, "Dejamos al Criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente Recurso de Casación";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 14 de julio de 2010, suscrito por los Licdos. Ylona De la Rocha y Ramfis Quiroz, abogados de la parte recurrente Santiago de Bienes Raíces, C. por A. (SABICA), en el cual se invocan 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 26 de julio de 2010, suscrito por el Lic. Víctor Carmelo Martínez Collado, abogado de la parte recurrida Ana Blasina Merán y Rafael Antonio Valdez;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley núm. 25, del 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156, de fecha 10 de julio de 1997, y los artículos 1, 20 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;

La CORTE, en audiencia pública del 25 de enero de 2012, estando presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, Presidente; Víctor José Castellanos Estrella, Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del Secretario, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que la misma se refiere consta: a) que con motivo de una demanda en reparación de daños y perjuicios interpuesta por los señores Ana Blasina Merán y Rafael Antonio Valdez contra el señor Ramón Wilfredo (sic) Campos Pérez y Santiago de Bienes Raíces C. por A. (SABICA), la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago dictó el 22 de abril de 2008, la sentencia civil núm. 868, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** Ordena al señor RAMÓN WILFRIDO CAMPOS PÉREZ, y a la entidad SANTIAGO BIENES RAÍCES C. POR A. (SABICA), entregar a los señores ANA BLASINA MERÁN Y RAFAEL ANTONIO VALDEZ, el siguiente inmueble: “Una porción de terreno, con una extensión superficial de 296.70 metros cuadrados, dentro de la parcela No. 127-A-I-L, Distrito Catastral No. 6, del Municipio y Provincia de Santiago, porción que corresponde al solar No. 10, de la Manzana P. del plano Particular del “Reparto Ejecutivo”; **SEGUNDO:** Condena al señor RAMÓN WILFREDO (sic) CAMPOS PÉREZ Y A LA ENTIDAD SANTIAGO DE BIENES RAÍCES, C. POR A., (SABICA), al pago de un astreinte de DOS MIL PESOS ORO (RD\$2,000.00), diarios, por cada día de retardo en el cumplimiento de la obligación puesta a cargo de ellos, según el ordinal anterior de la presente sentencia; **TERCERO:** Condena al señor RAMÓN WILFREDO (sic) CAMPOS PÉREZ Y A LA ENTIDAD SANTIAGO DE BIENES RAÍCES, C. POR A., (SABICA), al pago de la suma de CINCO MILLONES DE PESOS (RD\$5,000,000.00) a favor de los señores ANA BLASINA MERÁN Y RAFAEL ANTONIO VALDEZ, a título de justa y única indemnización, por daños y perjuicios; **CUARTO:** Condena al señor RAMÓN WILFREDO (sic) CAMPOS PÉREZ Y A LA ENTIDAD SANTIAGO DE BIENES RAÍCES, C. POR A. (SABICA), al pago de las costas del proceso”; b) que no conforme con dicha decisión, la entidad Santiago de Bienes Raíces, C. por A. (SABICA), interpuso formal recurso de apelación contra la misma, mediante acto núm. 1998/2008, de fecha 16 de octubre de 2008, instrumentado por el ministerial Epifanio Santana, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, en ocasión del cual la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santiago dictó el 21 de mayo de 2010, la sentencia civil núm. 00153/2010, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA regular y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la compañía SANTIAGO DE BIENES RAÍCES, C. POR A., (SABICA), representada por su presidente señor ANTONIO DE JESÚS MADERA, contra la sentencia civil No. 868, dictada en fecha Veintidós (22) de Abril del Dos Mil Ocho (2008), por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en provecho de los señores ANA BLASINA MERÁN Y RAFAEL ANTONIO VALDEZ, por circunscribirse a las normas y plazos procesales vigentes; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, ACOGE parcialmente el presente recurso de apelación y esta Corte actuando por propia autoridad y contrario imperio; MODIFICA el ordinal segundo de la sentencia y CONDENA a SANTIAGO DE BIENES RAÍCES, C. POR A., (SABICA), al pago de los daños y perjuicios moratorios resultantes de la privación de las ganancias o plusvalía de la suma de CIENTO TRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTICINCO (sic) PESOS (RD\$103,845.00), calculado al monto del interés legal al momento de la ejecución, fijado por la Autoridad Financiera y Monetaria, para las operaciones de mercado abierto, realizadas por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA DOMINCANA, desde la demanda en justicia y hasta la ejecución total de la sentencia; b) RECHAZA en los demás aspectos, el recurso de apelación y CONFIRMA en igual sentido, la sentencia recurrida; **TERCERO:** RECHAZA ordenar la ejecución provisional de la presente sentencia; **CUARTO:** CONDENA a SANTIAGO DE BIENES RAÍCES, C. POR A., (SABICA), al pago de las costas y ordena su distracción a favor del LICDO. VÍCTOR CARMELO MARTÍNEZ, que así lo solicita y afirma avanzarlas en su mayor parte” (sic);

Considerando, que Santiago de Bienes Raíces, C. por A. (SABICA) propone, contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Contradicción en los motivos y el dispositivo; Error involuntario de hecho. Desnaturalización de los hechos. Falta de base legal; Segundo Medio: Omisión de estatuir, falta de motivación y de ponderación de pruebas. Violación del Art. 1315 del Código Civil. Irrazonabilidad de la indemnización. Violación del Art. 141 del Código de Procedimiento Civil”;

Considerando, que en su memorial de defensa Rafael Antonio Valdez y Ana Blasina Merán de Valdez solicitan que se declare inadmisibles los recursos de casación interpuestos por Santiago de Bienes Raíces, C. por A. (SABICA), en virtud de que las violaciones que invoca en su memorial de casación constituyen simples errores materiales que no dan lugar a casación y que se encuentran suplidos en los considerandos de la propia sentencia impugnada; que, adicionalmente, dicha parte introduce un recurso de casación incidental y parcial invocando contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Falta de base legal; **Segundo Medio:** Violación al derecho de defensa”;

Considerando, que para determinar la procedencia del medio de inadmisión planteado, necesariamente debe abordarse en qué consisten las violaciones invocadas por Santiago de Bienes Raíces, C. por A. (SABICA) en su memorial de casación;

Considerando, que, en el desarrollo de sus dos medios de casación, los cuales se reúnen por estar estrechamente vinculados Santiago de Bienes Raíces, C. por A. (SABICA) alega que la motivación de la sentencia impugnada conduce a la revocación total y absoluta de la decisión originalmente apelada, puesto que en ella expresan que los daños y perjuicios reclamados nunca fueron probados como para justificar la indemnización otorgada y, no obstante, en su dispositivo se decide confirmar la sentencia apelada, con lo que se advierte una contradicción entre los motivos y el dispositivo; que como consecuencia de la contradicción que se indica, la corte a-qua también incurrió en omisión de estatuir, al no responder las pretensiones del recurrente quien solicitó la revocación de la sentencia entonces apelada, incluyendo la indemnización a que fue condenada;

Considerando, que para que exista el vicio de contradicción de motivos, es necesario que aparezca una verdadera y real incompatibilidad entre las motivaciones de hecho o de derecho, o entre éstas y el dispositivo y otras disposiciones de la sentencia atacada, y que la contradicción sea de tal naturaleza que no permita a la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ejercer su control;

Considerando, que del contenido de la sentencia impugnada se advierte que: a) en fecha 9 de febrero de 1996, Ana Blasina Merán y Rafael Antonio Valdez compraron un inmueble a Ramón Wilfrido Campos, consistente en una porción de terreno de 296.70 metros cuadrados, dentro de la parcela 127-A-I-L, del Distrito Catastral No. 6, del municipio y provincia de Santiago, correspondiente al solar No. 10, manzana P, del Plano Particular del Reparto Ejecutivo por el precio de ciento tres mil ochocientos cuarenta y cinco pesos dominicanos (RD\$103,845.00); b) posteriormente, la empresa Santiago de Bienes Raíces, C. por A. (SABICA) se subrogó en los derechos y obligaciones de Ramón Wilfrido Campos, frente a los compradores, según lo consideró la corte a-qua; c) en fecha 25 de enero de 2007, Ana Blasina Merán y Rafael Antonio Valdez interpusieron una demanda en responsabilidad civil contra Ramón Wilfredo Campos y Santiago de Bienes Raíces, C. por A. (SABICA), fundamentada en la falta de entrega del inmueble vendido, mediante acto núm. 110-2007, instrumentado por el ministerial Juan Francisco Abreu, alguacil de estrados de la Primera Sala Laboral de Santiago, la cual fue acogida por el tribunal de primera instancia apoderado; que mediante dicha sentencia el juez de primer grado ordenó la entrega del inmueble vendido en su ordinal primero, en su ordinal segundo, condenó a los demandados al pago de un astreinte de dos mil pesos (RD\$2,000.00) diarios por cada día de retardo en su ejecución y en su ordinal tercero, condenó a los demandados al pago de cinco millones de pesos (RD\$5,000,000.00), por concepto de indemnización;

Considerando, que con motivo del recurso de apelación interpuesto por Santiago de Bienes Raíces, C. por A. (SABICA), la corte a-qua modificó la sentencia entonces apelada sustentada en los motivos que se transcriben textualmente a continuación: “Que con excepción de las ganancias de la plusvalía o daños monetarios, que resulta del hecho del haber pagado la totalidad del precio de la compra y la falta de entrega del certificado de título del inmueble adquirido por los recurridos y en consecuencia de esa falta de entrega del título y puesta en posesión formal del referido inmueble, ni ante el juez a-quo, como ni ahora en apelación, los indicados recurridos y demandantes originarios han probado otro daño ni económico, ni material, ni moral del cual tengan otro derecho a reparación; Que los demandantes y ahora recurridos, han probado la falta imputable a la demandada y recurrente, que consiste en el hecho de incumplir, la obligación de entrega y garantía de la cosa vendida no obstante haber recibido el pago total del precio, así como la violación del referido contrato, al cambiar de manera

unilateral y sin el consentimiento de los compradores, el solar o inmueble vendido, pero la única consecuencia resultante de esa falta probada al tribunal, es la privación de las ganancias a producir por la suma así pagada de ciento tres mil ochocientos cuarenticinco pesos (RD\$103,845.00), que es el perjuicio experimentado, que siendo la consecuencia de esa falta, se establece entonces el lazo de causa efecto, tipificando así los elementos que constituyen la responsabilidad civil contractual; que al condenar a daños y perjuicios en la forma que lo hizo es por la suma acordada, el juez a-quo, no ha sido razonable, ni justo, acordando una reparación de unos daños no demostrados e ignorando la verdadera reparación y su monto, a la cual y de pleno derecho, tienen derecho los recurridos y demandantes originarios por lo cual procede acoger en ese respecto el recurso de apelación, modificando así, el ordinal segundo de la sentencia apelada; Que tomando en cuenta, que el contrato fue concluido el 9 de Febrero del 1996, a la fecha, estando en el año 2010, admitiendo la recurrente que ya se concluyó el proceso de subdivisión y deslinde y no ha entregado aún a los recurridos, ni el solar o inmueble adquirido por estas, ni el certificado de título que lo ampara, la obligación a cargo de dicha recurrente y que ella admite al respecto no habiendo demostrado dicha recurrente que a (sic) causa justificativa y suficientemente grave y seria, que le ha impedido ejecutar su obligación no justificando así de modo grave y serio, la tardanza de catorce (14) años en cumplir con esa obligación; Que en tales circunstancias, continúa diciendo la corte, y al ser en la especie un contrato sinalagmático, la recurrente se ha conducido como un deudor torpe, negligente, temerario y recalitrante, en ejecutar sus obligaciones por lo cual procede condenar la ejecución de las mismas bajo pena de astreinte; que el tribunal y habiendo los recurridos solicitado la confirmación de la sentencia, considera que la suma de dos mil pesos (RD\$2,000.00), por cada día en el retardo en la ejecución de su obligación por la recurrente debe ser mantenida, los cuales deben ser debidos, desde la demanda en justicia y hasta la ejecución de la sentencia” (sic);

Considerando que en el dispositivo de la sentencia impugnada, la corte a-qua modificó el ordinal segundo de la sentencia entonces apelada, mediante el cual el juez de primer grado estableció la condenación al pago de una astreinte y, en su lugar, condenó a dicha entidad al pago de los daños y perjuicios moratorios resultantes de la privación de las ganancias o plusvalía de la suma de ciento tres mil ochocientos cuarenta y cinco pesos dominicanos (RD\$103,845.00), calculado al monto del interés legal al momento de la ejecución, fijado por la autoridad Financiera y Monetaria, para las operaciones de mercado abierto, realizadas por el Banco Central de la República Dominicana, desde la demanda en justicia hasta la ejecución total de la sentencia y confirmó los demás aspectos de la sentencia recurrida, incluyendo el ordinal tercero de la misma en el cual se condena a los demandados originales al pago de una indemnización de cinco millones de pesos dominicanos (RD\$5,000,000.00) a favor de los demandantes originales; que como se advierte, con esta decisión, el referido tribunal de alzada, suprimió el astreinte que se establecía en el ordinal segundo de la sentencia apelada, a pesar de haber considerado en sus motivaciones que el mismo debía ser mantenido y, además, confirmó la condenación al pago de la indemnización de cinco millones de pesos (RD\$5,000,000.00) establecida por el juez de primer grado en el ordinal tercero, a pesar de expresar en sus motivos que los daños que se pretendía reparar mediante dicha indemnización no habían sido demostrados; que, las comprobaciones realizadas anteriormente ponen de manifiesto una obvia incompatibilidad entre los motivos y el dispositivo de la decisión impugnada, tal como lo afirma Santiago de Bienes Raíces, C. por A. (SABICA), en los medios examinados, que impide a esta jurisdicción valorar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la aplicación de la ley se encuentran presentes en la sentencia impugnada ya que la decisión adoptada en el dispositivo no guarda correspondencia con los motivos en que se sustenta la misma;

Considerando, que contrario a lo que alegan Rafael Antonio Valdez y Ana Blasina Merán de Valdez, no se trata de un simple error material ya que la aludida contradicción involucra aspectos esenciales de la sentencia impugnada con una decisiva influencia sobre la suerte del recurso de apelación fallado y, además su solución implica la necesaria modificación de los puntos de derecho resueltos por el fallo, razón por la cual procede rechazar el medio de inadmisión planteado en su memorial de defensa y recurso de casación incidental;

Considerando, que por los motivos expuestos anteriormente, procede acoger el recurso de casación interpuesto por Santiago de Bienes Raíces, C. por A. (SABICA) y casar la sentencia impugnada, sin necesidad de

valorar los medios propuestos por Rafael Antonio Valdez y Ana Blasina Merán de Valdez, ya que como se casará íntegramente dicho fallo el tribunal de envío estará en la obligación de valorar nuevamente todos los aspectos de los cuales fue inicialmente apoderada la corte a-qua;

Considerando, que conforme el numeral 3) del Art. 65, de la ley 3726, de fecha 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación las costas podrán ser compensadas cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, tal como sucede en la especie, razón por la cual procede compensar las costas del procedimiento.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 00153/2010, dictada el 21 de mayo de 2010, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, cuyo dispositivo ha copiado en parte anterior de la presente sentencia y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Compensa las costas del procedimiento.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 8 de abril de 2015, años 172º de la Independencia y 152º de la Restauración.

Firmados: Julio César Castaños Guzmán, Víctor José Castellanos Estrella y Martha Olga García Santamaría. .
Grimilda Acosta, Secretaria General.

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

www.poderjudicial.gob.do