

SENTENCIA DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015, NÚM. 14

Sentencia impugnada:	Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 31 de enero de 2014.
Materia:	Civil.
Recurrentes:	Gladys Bodré y Juan Pineda Bodré.
Abogado:	Lic. Yuniór Ramírez y Dr. Dámaso Mateo Rodríguez.
Recurrido:	Tomás Eduardo Ramón Sanlley Pou.
Abogado:	Dr. Carlos Arturo Guerrero Disla.

LAS SALAS REUNIDAS

Casan

Audiencia pública del 30 de septiembre de 2015.

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:

Con relación al recurso de casación interpuesto contra la Sentencia No. 117-2014 dictada por la Segunda Sala Civil del Distrito Nacional, como tribunal de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por: La señora Gladys Bodré y Juan Pineda Bodré, dominicanos, mayores de edad, casado y soltero, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0065530-6 y 002-0065916-7, respectivamente domiciliados y residentes en el No. 2 de la calle Salomé Ureña de la Ciudad de San Cristóbal, debidamente representada por el Lic. Yuniór Ramírez, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 002-0021472-0, con estudio profesional instalado en el No. 142, Apto. 3 de la calle General Cabral de la ciudad de San Cristóbal, lugar donde se hace elección de domicilio para todos los fines legales del presente acto y ad-hoc en la calle Turey No. 109 urbanización Cansino, Santo Domingo (Dr. Erwin Acosta).

Visto: el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 19 de enero de 2015, suscrito por el Lic. Yuniór Ramírez, abogado de las partes recurrentes;

Visto: el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 05 de febrero de 2015, suscrito por el Doctor Carlos Arturo Guerrero Disla, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 00-0174180-9, miembro activa del Colegio de Abogados bajo la matrícula No. 6140-101-88, con estudio profesional abierto en el apartamento D-1 de la planta baja del edificio "M+B" ubicado en la avenida Nuñez de Cáceres No. 252 esquina a la calle Francisco Prats Ramírez del sector Los Millones de esta ciudad, quien representa a la parte recurrida, señor Tomás Eduardo Ramón Sanlley Pou;

Oído: Al Dr. Dámaso Mateo Rodríguez por sí y por el Licdo. Yuniór Pérez, en representación de la parte recurrente;

Oído: Al Dr. Carlos Arturo Guerrero Disla, en representación de la parte recurrida;

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

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse en el caso de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto, 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 29 de julio de 2015, estando presentes los Jueces: Víctor José Castellanos Estrella, en función de Juez Presidente, Edgar Hernández Mejía, Martha Olga García Santamaría, Sara I. Henríquez Marín, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Esther Elisa Agelán Casasnova, Juan Hiroito Reyes Cruz, Robert C. Placencia Álvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco, Jueces de la Suprema Corte de Justicia, así como los Magistrados Blas Rafael Fernández Gómez, Daniel Julio Nolasco Olivo y Rosalba O. Garib Holguín, Jueces de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, asistidos de la Secretaria General;

En aplicación de los textos legales invocados por la parte recurrente, así como los artículos 1 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;

Visto: el auto dictado en fecha diecisiete (17) de septiembre del año dos mil quince (2015), mediante el cual el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, se llama a sí mismo, en su indicada calidad, conjuntamente con los Magistrados Julio Cesar Castaños Guzmán, Miriam Germán Brito, Manuel, Ramón Herrera Carbuccioni, José Alberto Cruceta Almanzar, Fran Euclides Soto Sánchez, jueces de esta Suprema Corte de Justicia, para integrar Las Salas Reunidas en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes No. 684 de 1934 y 926 de 1935;

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

- 1) Con motivo de una demanda en entrega de carta de saldo y daños y perjuicios, incoada por Gladys Bodré y Juan Pineda Bodré contra Tomás Eduardo Sanlley Pou, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal, dictó, en fecha el 20 de febrero de 2004, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Se ratifica el defecto pronunciado en audiencia pública contra el señor Tomás Eduardo Sanlley Pou, por no haber comparecido no obstante emplazamiento legal; **Segundo:** Se declara buena y válida la presente demanda en cuanto a la forma, y se rechaza en cuanto al fondo, por improcedente, mal fundada y carente de asidero legal; **Tercero:** Se comisiona al ministerial Juan Alberto Frías, ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de San Cristóbal, para la notificación de la presente sentencia”;
- 2) Sobre el recurso de apelación interpuesto por los señores Juan Antonio Bodré y Gladys Bodré, contra dicho fallo, intervino una sentencia dictada Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, el 17 de enero de 2005, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Declara regular y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por los señores Juan Antonio Bodré y Gladys Bodré contra la sentencia civil número 00555 dictada en fecha 19 de enero del año 2004 por el Juez Presidente de la Cámara de lo Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal (sic); **Segundo:** Ratifica el defecto pronunciado en audiencia contra el señor Tomás Eduardo Sanlley Pou, por falta de concluir; **Tercero:** En cuanto al fondo y en virtud del imperium con que la ley inviste a los tribunales de alzada, revoca en todas sus partes la sentencia recurrida, y en consecuencia, y en cuanto al fondo, acoge parcialmente la demanda contenida en el acto introductorio de instancia acto número 627-2002 instrumentado en fecha 22 de octubre del 2002 por el ministerial Carlos Manuel Gutiérrez, y en consecuencia: a) Declara regular y válida en cuanto a la forma la demanda que en entrega de carta de saldo y en reparación de daños y perjuicios ha sido intentada por los señores Juan Antonio Bodré y Gladys Bodré contra el señor Tomás Eduardo Sanlley Pou; b) Ordena al señor Tomás Eduardo Sanlley Pou, entregar a los señores Juan Antonio Bodré y Gladys Bodré la carta de saldo, de las obligaciones asumidas por ellos en virtud del contrato de fecha 12 de enero del 2000, contrato de compra venta condicional de inmueble, intervenido entre ellos y el señor Tomás Eduardo Sanlley Pou, en su calidad de vendedor, por el cual, el primero vendía a los segundos, y por la suma de RD\$102,936.00, pagaderos en 36 cuotas sucesivas y continuas, el Solar número 4 de la Manzana H dentro de la Parcela núm. 58-Ref.-N-2, del D. C. núm. 4 del Municipio de San Cristóbal, con una extensión superficial de 257.34 metros cuadrados, estando las firmas estampadas en dicho documento por el Notario Público de los del número del Municipio de San Cristóbal, Lic. Ramón Altigracia Martínez de Morel, así como la correspondiente carta constancia que ampara sus derechos de propiedad sobre el inmueble vendido a los fines de que los compradores puedan proceder a la inscripción del mismo en el Registro de Títulos de San Cristóbal; c) Rechaza, por las razones expuestas, el pedimento de la parte demandante en lo relativo a que se ordene al Registrador de Títulos de San Cristóbal, el

registro del contrato de referencia sin observar ninguna otra formalidad; d) Se condena y ordena al señor Tomás Eduardo Sanlley Pou pagar y por concepto justa reparación por los daños y perjuicios experimentados por los señores Gladys Bodré Franco y Juan Antonio Pineda Bodré, la suma de quinientos mil pesos dominicanos (RD\$500,000.00); e) Se condena al señor Tomás Eduardo Sanlley Pou, al pago de un astreinte de RD\$5,000.00 (cinco mil pesos dominicanos) por cada día de retraso en el cumplimiento de la obligación que a su cargo le es impuesta por la presente sentencia, transcurrido un (1) día franco a partir de la notificación de la presente sentencia; f) Se condena al señor Tomás Eduardo Sanlley Pou al pago de las costas del proceso ordenando su distracción a favor y provecho del Dr. Luis E. Minier Alies, quien afirma estarlas avanzando en su totalidad"; (sic);

- 3) La sentencia arriba descrita fue objeto de un recurso de casación interpuesto por el señor Tomás Eduardo Sanlley Pou, emitiendo al efecto la Cámara Civil de esta Suprema Corte de Justicia, su sentencia de fecha 11 de marzo de 2009, cuyo dispositivo es el siguiente: **"Primero:** Casa la sentencia dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, el 17 de enero de 2005, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo, y envía el asunto por ante la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, Segunda Sala, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Compensa las costas."(sic);

Considerando: que la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, al casar y enviar el conocimiento del asunto por ante la Corte A-qua, fundamentó su decisión en los motivos siguientes:

"Considerando, que para fundamentar su decisión la Corte a-qua sostuvo que "si bien es verdad como ha quedado establecido por los resultados del experticio caligráfico que realizara el Departamento de la Policía Nacional, y firmado por el teniente Lic. Elvis Zarzuela Paniagua, en fecha 6 de agosto de 2002, que la firma auditada no fuera realizada por el imputado Tomás Eduardo Sanlley Pou, refiriéndose a la firma estampada en el precitado contrato de compra venta, no es menos cierto que por los otros documentos aportados al proceso, principalmente los recibos de pago y cobro expedidos por la Urbanizadora Santes III, como por el mandamiento de pago hecho a los hoy intimantes por dicha empresa, resulta que no es cuestionable la venta realizada, y que el demandado original, hoy intimado, al ejercer dichas acciones, no podía alegar desconocimiento o nulidad de dicho contrato, del cual se beneficia directamente, por los pagos realizados por los señores Bodré y Pineda Bodré, pues admitir lo contrario sería reconocerle a éste, al vendedor, la posibilidad de enriquecerse sin causa, y permitirle deducir consecuencias legales de esa supuesta acción ilegal, que le han beneficiado"; Considerando, que del análisis de la sentencia impugnada esta Suprema Corte de Justicia ha podido verificar que, en el contrato de fecha 12 de enero de 2000, figura el señor Tomás Eduardo Sanlley Pou como vendedor a los señores Gladys Bodré y Juan Antonio Pineda Bodré, del Solar número 4 de la Manzana H dentro de la Parcela núm. 58-Ref. N-2 del D. C. No. 4 del Municipio de San Cristóbal, con una extensión superficial de 257.34 metros cuadrados, por la suma de RD\$102,936.00, pagaderos en 36 cuotas consecutivas; que en fecha 1ro. de marzo de 2002, según recibo expedido por la Urbanización Santes III a la señora Gladys Bodré, dicha sociedad de comercio da constancia de haber recibido la suma de RD\$9,900.00 por concepto de "pago saldo de solar", según consta en la sentencia impugnada; que el 19 de julio del mismo año 2002, los señores Gladys Bodré y Juan Pineda Bodré, intiman al señor Tomás Eduardo Sanlley para que en el plazo de tres días francos le haga entrega formal de la carta de descargo para proceder a hacer la transferencia de lugar del inmueble por ellos adquirido; que dada la negativa del señor Sanlley, los hoy recurrentes demandaron en entrega de carta de saldo y daños y perjuicios, resultando ante la Corte a-qua la sentencia ahora impugnada; Considerando, que en cuanto al primer aspecto del medio de casación examinado y sobre el cual la Corte a-qua ha fundado su decisión, ha sido juzgado, que si bien es cierto que en virtud de lo establecido en el artículo 223 del Código de Procedimiento Civil, los jueces no están obligados a adoptar el parecer de los peritos, si su convicción se opone a ello, no menos cierto es que dicho texto legal no es de aplicación estricta; que el poder de los jueces de proceder discrecional y omnímodamente a sustanciar por sí mismo su convicción contraria a los resultados del peritaje queda delimitado cuando se trata de un experticio eminentemente científico, como es el estudio técnico de la escritura, el cual descansa en comprobaciones y cotejos de carácter sustancialmente atinentes a la forma y estructura de los rasgos caligráficos, cuestión obviamente a cargo de personas especialistas y competentes y

que actúan con ayuda de la técnica e instrumentos tecnológicos propios de la materia, en procura de obtener resultados razonables y confiables; Considerando, que la Corte a-qua se contradice en su sentencia cuando afirma claramente, que el contrato de venta fue intervenido entre los compradores y el señor Sanlley como vendedor, pero descarta el experticio caligráfico realizado por la policía donde se descartó la firma del señor Sanlley en el contrato de venta de que se trata; que tampoco la Corte a-qua deja claro en su decisión la relación existente entre la Urbanizadora Santes III y el señor Tomás Eduardo Sanlley; que habiendo sido éste último la persona que, a juicio de la Corte, vendió el inmueble a los compradores, cual ha sido la razón de que los recibos de pago y el mandamiento fueran hechos, tal como se indica en la sentencia, por la compañía mencionada; Considerando, que por las razones antes expresadas, a juicio de esta Corte de Casación, la Corte a-qua deja su sentencia sin base legal pues los motivos dados por los jueces no permiten comprobar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la aplicación de la ley, se hayan presentes en la decisión, ya que la misma adolece de una incompleta exposición de los hechos de la causa y de los textos legales aplicados, razón por la cual procede acoger el recurso de que se trata y casar en todos sus aspectos el fallo impugnado. (Sic);

- 4) Como consecuencia de la referida casación, el tribunal de envío emitió el fallo ahora impugnado, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto en ocasión de la sentencia civil No. 00635, relativa al expediente No. 302-002-00796, de fecha 20 de febrero del 2004, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal, interpuesto por los señores Galdys Bodré y Juan Antonio Pineda Bodré, en contra del señor Tomás Eduardo Sanlley Pou, mediante acto No. 280/2004 de fecha 14 de mayo del 2004, del ministerial Juan Alberto Frías, ordinario de la Cámara Penal del Departamento Judicial de San Cristóbal, por efecto del envío ordenado por la Cámara Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, mediante sentencia No. 173 Bis de fecha 11 de marzo del 2009, por haberse incoado de acuerdo a las normas procesales vigentes; **Segundo:** Rechaza en cuanto al fondo el indicado recurso de apelación, y en consecuencia Confirma la sentencia apelada, por los motivos ut supra indicados”(sic);
- 5) Es contra la sentencia cuyo dispositivo ha sido transcrito en el numeral que antecede que está dirigido el recurso de casación que es objeto de ponderación por esta sentencia;

Considerando: que en su memorial de casación la parte recurrente hace valer los medios siguientes: **“Primer medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa, falta de ponderación de los hechos establecidos mediante sentencia dictada por la honorable suprema corte de justicia y omisión de estatuir. **Segundo medio:** falta de motivos y de base legal. **Tercer medio:** Transgresión a la constitución y al orden constitucional;

Considerando: que por la solución que se le dará al caso procederemos a analizar el segundo medio de casación en el cual, las partes recurrentes alegan desnaturalización de los hechos y falta de base legal, argumentando en síntesis lo siguiente:

Que la Corte A-qua, da por establecido que Urbanización Santes III es una compañía y que el señor Tomás Eduardo Sanlley Pou es el único dueño, que el contrato de venta lo firmó su hijo.

La señora Gladys Bodré fue bien explícita cuando establece que ella fue con el señor Tomás Eduardo a ver el solar dándole el inicial o la separación del solar que data del 28-4-1998, recibo No. 0016, y que luego en enero del 2000 es cuando le entregan el contrato, de donde es lógico entender que todos esos recibos corresponden a la compra de dicho solar, pues hacen mención de la compra de dicho solar, pero más aún, en el último recibo de saldo también está claramente establecido saldo solar. Entonces tenemos el primer recibo de separación solar y el último recibo de saldo solar.

La Corte A-qua no le dio el verdadero alcance a dichos pagareses, lo que deja la sentencia sin base legal en el entendido de que la desnaturalización consiste cuando un documento no se le da su verdadero alcance como en el caso de la especie.

El señor Tomás Eduardo Sanlley Pou, nunca ha negado la existencia de la compra -venta, solo que él no firmó dicho contrato.

Considerando: que el examen de la sentencia recurrida ha permitido a estas Salas Reunidas apreciar que la Corte A-qua fundamentó su decisión en los motivos siguientes: *“Que reposa en el expediente el “contrato de venta condicional de inmueble bajo firma privada” de fecha 12 de enero del 2000, legalizadas las firmas por la notario público Ramón Altagracia Martínez de Morel, mediante el cual el señor Tomás Eduardo Sanlley Pou, vende, cede, traspasa o transfiere a favor de los señores Gladys Bodré Franco y Juan Antonio Pineda Bodré, el inmueble identificado como solar No. 4 de la manzana H, dentro de la parcela No. 58-Ref-N-2, del Distrito Catastral No. 4 del municipio de San Cristóbal, con una extensión superficial de 257.34 metros cuadrados, por la suma de RD\$102,000.00, comprometiéndose los compradores a entregar al vendedor la suma de RD\$30,880.00 como pago de inicial en la fecha de suscripción del contrato, equivalente al 30% del valor total del precio del solar, y que la suma restante ascendente a RD\$93,778.92, la pagarán en pagarés de RD\$2,604.97, cada uno de los meses subsiguientes al pago del inicial; así como diversos recibos emitidos por Urbanizaciones Santes en fechas comprendidas entre el 1 de mayo de 1998 al 19 de diciembre del 2001, a nombre de Gladys Bodré Franco y Juan Antonio Pineda Bodré, por diversos montos y por concepto de “pago correspondiente al préstamo No. 01-000048”;*

Que además fueron aportados el recibo de ingreso No. 0016 de fecha 28 de abril de 1998, expedido por Urbanizaciones Santes III, a nombre de Gladys Bodré Franco y Juan Antonio Pineda Bodré, por la suma de RD\$5,000.00, por concepto de separación solar H-4; así como el recibo No. 32/36 de fecha 1 de marzo del 2002, expedido por Urbanizaciones Santes a nombre de Gladys Bodré, por la suma de RD\$9,900.00, por concepto de “pago a saldo de solar”;

Que figura también depositado el certificado de análisis forense expedido por el Departamento de Policía Científica de la Policía Nacional, en el que se establece lo siguiente: “Descripción de las evidencias: a) un contrato de venta condicional de inmueble bajo firma privada, firmado supuestamente por Eduardo Sanlley Pou, en fecha 12-1-2002 (...). Resultado: De acuerdo con el análisis caligráfico realizado al contrato presentado como evidencia, utilizando las técnicas macro y micro-comparativas correspondientes específicas para estos fines determinamos que la firma manuscrita en rúbrica sobre el nombre del vendedor, en el documento dubitado los factores de identificación de escritura, tales como los trazos iniciales y finales, proporción de las letras, presión, consistencia, destreza y habilidad escritural no son compatibles con los rasgos caligráficos del señor Tomás Eduardo Sanlley Pou. Es nuestra opinión que la firma dubitada no fue realizada por el imputado, Tomás Eduardo Sanlley Pou”;

Que por ante esta Sala de la Corte compareció personalmente la señora Gladys Bodré Franco, quien declaró lo siguiente: “Pregunta el Juez: En qué consistió la operación que hicieron? Mi hijo y yo compramos un solar donde el señor Eduardo Sanlley, le fuimos a llevar el inicial, su secretaria lo recibió, él nos lleva al solar y nos dice que es ese y nos lo enseña, nosotros no queremos construir hasta no pagarlo totalmente, después me llaman que tengo que llevar RD\$1,300.00 pesos, a veces nos atrasamos pero lo pagamos, cuando voy a buscar mi carta de pago, me encuentro con el señor, él dice que me daba la carta de pago, si yo someto a su hijo para recuperar parte del dinero, yo le dije que yo no conozco a su hijo que fue con él que hice el negocio, le pagaba a su secretaria, él dice que él no firmó, a mi me firmaron el contrato. Yo no hice negocio con su hijo. Cuando hicieron el contrato usted vio cuando lo hicieron? No, me lo entregaron firmado. Quien se lo entregó? La secretaria, él tiraba el dinero en su maletín. Se le presentó el contrato, ese es? Si. Se le mostraron recibos: Esos me lo entregaba la secretaria cuando yo pagaba. En cuanto fue la venta del solar? En Ciento y pico y tiene 257 mts. Ustedes tiene el solar? Sí señor no hemos construido nada. Ya terminaron de pagar? Como en el 2002, el caso tiene casi 12 años. Cuál es el conflicto entre ustedes? Yo quiero la carta de saldo porque yo pagué, él se niega porque dice que él no firmó. Y esa urbanización, Santes III? En ese tiempo ahí era que él tenía su oficina e íbamos a pagar. Además del señor Eduardo Tomás Pou, habían otras personas con la que ustedes hicieron transacciones? No, solo él y su secretaria. Que le dice el señor? Que él no firmó y que fue engañado por su hijo, yo nunca conocí a su hijo, yo conocía a Tomás Sanlley Pou que fue al que le compramos. No conoce al hijo? No señor. Y estos recibos quien los firmaba? La secretaria, ella recibía el dinero y cuando él estaba ahí le pasaba el dinero, el conflicto comenzó cuando terminamos de pagar. El nunca le firmó un recibo? La secretaria y él junto de ella recibieron el dinero. Ellos nunca le han reclamado el solar? No señor. Pregunta el abogado del recurrente: Conoce otra persona que comprara solar en el mismo proyecto? Al hijo mío le recomendó un compañero de él para que comprara el solar. El señor Eduardo

Sanlley le mostró el solar? Sí, nos mostró de donde a donde iba. Está cercado el solar? No. Pregunta el abogado del recurrido: El acto de venta que usted firmó lo hizo conjuntamente con el señor Sanlley y la notaria? A mí me llamaron que fuera a buscar el contrato provisional, su secretaria me lo entregó, a él fue que yo le compré. Pregunta el juez: Conoce la notario público Ramón Altagracia Martínez de Morel? No la conozco nunca la he visto ni sé quién es. Tiene conocimiento de quién la buscó para legalizar la firma, sabe si fue el señor Tomás Sanlley? No sé decirle”.

Que también compareció por ante esta alzada el señor Tomás Eduardo Ramón Sanlley Pou, siendo sus declaraciones las siguientes: “Pregunta el Juez: Usted conoce a Gladys? de nombre por el expediente, ella dice que habló conmigo. Urbanización Santes III es una compañía? Es mía no es de una compañía, es de un solo dueño. Se le mostraron unos recibos son de urbanización Santes III? Sí. Reconoce de estos recibos? Yo estaba hablando con una empleada, eso allá se convirtió en una asociación de malhechores, la notaria Altagracia, junto a mi hijo me estafaron, en el 2000 me entero de lo que está pasando, yo sometí a mi hijo él se llevó todo, mi hija me pagó todo, esta señora no la conocía, era esposa de un agrimensor de nosotros, la señora falsificaba mi firma, yo la iba a someter, ellos eliminaron al notario que yo tenía, la señora Gladys perdió el contrato, ella debía 4 cuotas, ella no tenía el recibo final, aquí dice que ella pago 32 cuotas de 36, yo en vez de someter penalmente a la notaria lo hice por la vía disciplinaria, este no es el único caso, mi hijo iba y se llevaba mujeres de 1,000 y 800 dólares para disfrutar. Yo tengo un problema con impuestos internos por los solares que se vendieron y las personas no han hecho el trabajo, yo tengo pensado hacer una urbanización, esos terrenos están a mi nombre yo tengo más de 10 años que no vendo. La señora dice que ellos han tenido el solar siempre, usted no lo ha reclamado? No, hay gente que tiene años sin pagar, mi hijo se lo aguantaba y lo vendía, una vez había un caso similar que hasta caí preso en Najayo por 2 meses. Yo le estaba dando el solar y también querían dinero, por mi hijo, quien estafa a ellos con una firma falsificada a quien ellos debieron someter fue a quien lo estafó, no a mí, pero el abogado de ellos me sometió porque él también quiere dinero. Estos recibos he visto que hay firmas diferentes. La señora que cuanto ella iba a pagar, lo veía a usted? Raras veces. Las firmas que aparecen en los recibos corresponde a empleados suyos y si tiene que ver con la estafa que usted dice? Ella firmó eso en cada hoja y mi hijo firmó no yo, y esta notario certificó que si era mi firma, por eso la sometí y al hijo mío, por el Tribunal de Tierras, él había utilizado a una sobrina mía y le hizo unos contratos, mi sobrina me afirmó que ella no tenía nada que ver. Quien es Germanio Pérez? No sé quién es. Damián Mateo? Mensajero. Lina Mateo? Contable. Una empleada me dijo que ellos no terminaron de pagar, ellos deben todavía 4 cuotas, ese contrato no está firmado por mí, ni por mi abogado notario, el último recibo fue en el 1998, la carta no se la darán porque no terminaron de pagar, la empleada se llama Gladys. Si esa gente terminan las 4 cuotas que faltan cual sería su actitud? Yo no tengo el expediente a manos, yo hablé con una empleada, que estaba en la asociación de malhechores, yo caí preso por mi hijo y cuando caí preso fueron y dijeron que yo era de los suyos, que compran una celda, querían que yo firmara un descargo a mi hijo. Había acercamiento entre usted y Gladys para resolver el conflicto? No, primera vez que la veo. Está dispuesto a realizar un acercamiento? Sí. Pregunta el abogado del recurrido: Cuando usted iba a su oficina a darle formalidades a los actos de venta lo hacía con la notario y las partes? Sí, pero esa notario que firmó ese contrato yo no la conocía, ella trabajaba con mi hijo. Esa firma que está en el acto es de usted? No. Pregunta el abogado del recurrente: Si la señora le pagara las 4 cuotas, estaría dispuesto a llegar a un acuerdo amigable? Depende de las partes, me han hecho un daño, eso es mi abogado yo estoy dispuesto a resolver esto. Señor Sanlley, usted le ratifica al tribunal que usted tenía una oficina en Santes III con una secretaria? Ahí estaba mi hijo con una secretaria y notario, contable y una vendedora. Tenía una secretaria llamada Germania Pérez? Ese era mi hijo, no yo. Usted estaba dentro de la oficina? Estuvimos juntos en el 2000, yo firmaba con mi notario Cedeño. Cómo se llamaba su agrimensor? Morel esposo de la notario. No llegaría a un acuerdo amigable? ellos me demandaron a mí. Cuándo estaba su hijo, la secretaria contable y la notaria en qué año? 91-2000. Cuáles funciones hacia cada uno? Mi hijo me representaba, mi asistente yo le pagaba. En esa condición de asistente él podía firmar por usted? No, teníamos una cuenta y él firmaba, pero los contratos no, eso alegó él cuando lo sometí. Ya en enero del 2000 usted ya había terminado su relación con su hijo y la contable? Si, él venía haciendo eso varios años atrás. Hay recibos de abril de 1998, otros del 2002, 2001 ya el no estaba conmigo, el se fue a un local frente. Hay 3 recibos del 99. Los recibos que se corresponden con el 98 y 99 reconoce esos? Si, tiene el volante de la oficina los reconozco. Todos tienen el sello y

volante de la oficina los reconoce todos? Yo tengo que verificar”;

Que del análisis de los documentos depositados en el expediente, especialmente el informe pericial rendido por el Departamento de Policía Científica de la Policía Nacional, esta Corte ha podido comprobar que la firma que aparece en el contrato de venta condicional de inmueble bajo firma privada de fecha 12 de enero del 2000, no se corresponde con la firma del señor Tomás Eduardo Sanlley Pou, quien figura como vendedor en dicho contrato, lo que ha sido corroborado por éste en sus declaraciones ante esta alzada; que al haberse descartado la firma del vendedor en el contrato de venta de que se trata, dicho contrato carece de valor y no puede producir ningún efecto jurídico ni derivar consecuencias en su perjuicio;

Que si bien reposan en el expediente diversos recibos de ingresos, algunos fueron emitidos por un concepto distinto al de la venta del solar, a saber, pago correspondiente al préstamo No. 01-000048, a pesar de que en ellos se hace referencia al solar descrito, muchos de esos recibos datan inclusive de una fecha anterior a la del contrato, es decir, de los años 1998 y 1999, sólo dos (2) de ellos se refiere a la separación del solar y al saldo del mismo, además todos fueron emitidos por Urbanización Santes III y no por el señor Tomás Eduardo Sanlley Pou, amén de que éste sea el propietario de dicha compañía; que ante esa situación, no puede hablarse de vínculo contractual entre las partes y por tanto el señor Tomás Eduardo Sanlley Pou, no tiene la obligación de entregar la carta de saldo que le ha sido requerida, por cuanto ha quedado demostrado que no firmó el contrato de venta que sustenta dicha pretensión y mucho menos puede condenársele al pago de daños y perjuicios como pretenden los recurrentes, por no haber consentido dicho contrato, razones por las que las pretensiones de los demandantes originales devienen en improcedente y debían ser rechazadas tal y como ocurrió;

Que se estima y advierte que los compradores actuaron de buena fe, pero tratándose de que quien vendió no fue el dueño de la cosa, mal podría dicho contrato generar efecto jurídico alguno en su provecho, toda vez que dicha obligación no se le impone, por no haber dado el propietario su consentimiento, y de conformidad con las disposiciones del artículo 1165 del Código Civil dispone “Los contratos no producen efecto sino respecto de las partes contratantes; no perjudican a tercero ni le aprovechan, sino en el caso previsto en el artículo 1121.”(Sic);

Considerando: que en la sentencia recurrida constan y fueron hechos legalmente probados y no controvertido ante la Corte A-qua que:

Urbanizaciones Santes III es una compañía de único dueño

Dicho dueño es el señor Eduardo Sanlley Pou

El señor Eduardo Sanlley Pou reconoce que tuvo oficina común con su hijo y éste lo representaba en ocasiones, incluso podía firmar los cheques de la compañía

El señor Eduardo Sanlley Pou reconoció que en ocasiones la señora Gladys Bodré fue a pagar estando él en la oficina

Fueron aportados el recibo de ingreso No. 0016, de fecha 28 de abril de 1998, expedido por Urbanizaciones Santes III, a nombre de Gladys Bodré Franco y Juan Antonio Pineda Bodré, por la suma de RD\$5,000.00, por concepto de separación solar H-4; así como el recibo No. 32/36, de fecha 1 de marzo del 2002, expedido por Urbanizaciones Santes III, a nombre de Gladys Bodré, por la suma de RD\$ 9,900.00 por concepto de “Pago a saldo de Solar”;

El señor Eduardo Sanlley Pou no niega la venta sino que él no firmó el contrato.

Considerando: que los actos que forman parte del proceso constituyen su historia y por lo tanto, son el fundamento de la legitimación procesal de la decisión adoptada, por lo que deben ser descritos con la mayor precisión posible, con la finalidad de que reflejen todo lo ocurrido en el proceso que origina la sentencia;

Considerando, que, el examen de la sentencia recurrida, ha permitido a estas Salas Reunidas apreciar que aunque la Corte A-qua hizo contar en su decisión las situaciones previamente establecidas y consignadas en el considerando que antecede, ésta fundamentó su decisión esencialmente en el informe rendido por el Departamento de la Policía Científica de la Policía Nacional, el cual determinó que la firma manuscrita sobre el

nombre del vendedor no fue realizada por el señor Tomás Eduardo Sanlley Pou; acogiendo este único hecho como válido para desconocer una venta no negada, ya que lo que alegó el señor Tomás Eduardo Sanlley Pou es que él no firmó el acto de venta y que fue engañado por su hijo, no así que la venta no haya existido, o que es nula por alguna razón; sumado al hecho de que los recurrentes siempre han disfrutado de manera pacífica de la posesión del inmueble en cuestión, y sólo reclaman la carta de saldo.

Considerando, que, a juicio de estas Salas Reunidas el hecho de que la firma manuscrita en el contrato de marras no corresponda a la del señor Tomás Eduardo Sanlley Pou no debe perjudicar a los terceros que hayan actuado de buena fe y llevados por la apariencia que ellos no contribuyeron a crear; particularmente tratándose de una venta no negada; por lo que, como fue alegado por la recurrente, la Corte a-qua incurrió en desnaturalización de los hechos de la causa, al no dar a los hechos establecidos su verdadero sentido y alcance conforme a su propia naturaleza; por lo que, hay lugar a acoger dicho medio y con él, el recurso de casación de que se trata;

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

FALLAN:

PRIMERO: Casan la sentencia dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 31 de enero de 2014, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo, y envía el asunto por ante la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, Primera Sala, en las mismas atribuciones; **SEGUNDO:** Condenan a la parte recurrida al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en beneficio del Licdo. Yunior Ramirez, abogado de los recurrentes, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad;

Así ha sido juzgado por Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República, en fecha diecisiete (17) de septiembre de 2015, y leída en la audiencia pública celebrada en la fecha que se indica al inicio de esta decisión.

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, Sara I. Henríquez Marín, José Alberto Cruceta Almánzar, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro A. Moscoso Segarra, Esther Elisa Agelán Casasnovas, Juan Hirohito Reyes Cruz y Francisco Ortega Polanco. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido aprobada y firmada por los Jueces que figuran como signatarios, y leída en la audiencia pública del día, mes y año expresados al inicio de la misma, lo que yo Secretaria General certifico y doy fe.

www.poderjudicial.gob.do