
Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del día 18 de diciembre de 2014.

Materia: Civil.

Recurrente: Heladom, S. R. L.

Abogado: Lic. Juan Miguel Grisolí y Licda. Carmen Yolanda de la Cruz Cabreja.

LAS SALAS REUNIDAS.

Rechazan.

Audiencia pública del 13 de abril de 2016.

Preside: Mariano Germán Mejía.

Dios, Patria y Libertad

República Dominicana

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

Con relación al recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el día 18 de diciembre de 2014, como tribunal de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por: Heladom, S. R. L., sociedad comercial organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-01-62733-6, Registro Mercantil No.4911SD, con su domicilio establecido en el número 90 de la calle Federico Geraldino, ensanche Paraíso, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada por su Gerente, señor Juan José Herasme Alfonso, dominicano, mayor de edad, casado, ejecutivo de empresas, provisto de la cédula de identidad y electoral No. 001-0195537-5, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, la cual tiene como abogados y apoderados especiales a los Licenciados Juan Miguel Grisolí y Carmén Yolanda de la Cruz Cabreja, dominicanos, mayores de edad, abogados de los Tribunales de la República Dominicana, provistos de las cédulas de identidad y electoral Nos. 001-097725-5 y 001-0096768-6, respectivamente, con estudio profesional común abierto en la Suite 801 de la Torre Empresarial y Centro Comercial Novo Centro, sito en la avenida Lope de Vega No. 29, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana;

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 20 de marzo de 2015, suscrito por los Licdos. Juan Miguel Grisolí y Carmen Yolanda de la Cruz Cabreja, abogados de la parte recurrente, 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 22 de abril de 2015, suscrito por la Licda. Cristina Acta y el Dr. Reynaldo J. Ricart G., abogados de la parte recurrida, entidad comercial organizada de conformidad a las leyes de Panamá, con su domicilio social autorizado en República Dominicana, mediante Decreto No. 293-97, con su domicilio principal sito en la Calles Andrés Julio Aybar y Rafael Augusto Sánchez, de esta ciudad, debidamente representada por el señor Mario Barrundía, Guatemalteco, mayor de edad, casado, empresario, portador del Pasaporte No. 006745230, domiciliado y residente en esta ciudad; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales al Dr. Reynaldo J. Ricart G., dominicano, mayor

de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0058654-4, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, con estudio profesional abierto al público en la calle Carol No. 2 (Segundo nivel), del sector Mirador Norte, y la Licda. Cristina Acta, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0103889-1, abogada, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, con estudio profesional abierto al público en la Av. José Contreras No. 81, Zona Universitaria, Distrito Nacional;

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 02 de septiembre de 2015, estando presentes los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbucciona, en funciones de Presidente, Víctor José Castellanos Estrella, Sara I. Henríquez Marín, José Alberto Cruceta Almánzar, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Esther Elisa Agelán Casasnovas, Francisco Antonio Jerez Mena, Juan Hirohito Reyes Cruz, Robert C. Placencia Álvarez, Jueces de la Suprema Corte de Justicia, así como el Magistrado Blas Rafael Fernández Gómez, Juez Presidente de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial 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;

Visto: el auto dictado en fecha treinta y uno (31) de marzo del año dos mil dieciséis (2016), 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, Martha Olga García Santamaría y Sara I. Henríquez Marín, 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 son hechos y circunstancias procesales a ponderar, para la solución del caso que da origen a esta sentencia lo siguiente:

- 1) Según contrato de venta condicional de inmueble de fecha 13 de abril de 1999, suscrito entre las sociedades comerciales Brownsville Business Corporation y Heladom, S. A., la primera vende a la segunda los locales comerciales Nos. 11 y 12 del Food Court, ubicado en la tercera planta de la plaza comercial Acrópolis, por una suma total de US\$144,736.88, pagadera de la siguiente forma: a) la suma de US\$14,473.79, equivalente aproximadamente al 10% del precio de venta convenido, suma que fue recibida por la vendedora al momento de la suscripción del documento de intención suscrito en fecha 16 de enero de 1998;
- 2) Según Laudo Arbitral No. 36 de fecha 2 de abril de 2004, emitido por la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Inc. (Consejo de Conciliación y Arbitraje), se dispuso: "**Primero:** Ordena la ejecución del contrato de venta condicional de inmuebles de fecha 13 de abril de 1999, suscrito entre Brownsville Business Corporation y Heladom S. A.; **Segundo:** Condena a Heladom S. A., a pagar a Brownsville Business Corporation, el balance deudor del precio de venta más los intereses moratorios convenidos en el artículo 3.3 del contrato a partir del 1 de enero del año 2001 y hasta el momento que sea saldado dicho balance deudor; **Tercero:** Condena a Brownsville Business Corporation, a reembolsar a Heladom S. A., el cincuenta (50%) por ciento de los gastos de arbitraje avanzados por esta compañía...";
- 3) Según Acuerdo amigable de fecha 15 de junio del 2004, suscrito para la ejecución del laudo arbitral No. 36 de fecha de fecha 2 de abril de 2004, emitido por la Cámara de Comercio y Producciones de Santo Domingo, Inc. (Consejo de Conciliación y Arbitraje) y del contrato de venta condicional de inmueble de fecha 13 de abril de 1999, se acordó: "Heladom S. A., reconoce adeudar a Brownsville Business Corporation, las siguientes sumas: a) US\$55,480.00 dólares, por cuotas pendientes de pago; b) US\$34,397.00 dólares por concepto de intereses moratorios a la tasa del 4% mensual sobre el principal antes indicado, desde el 12 de junio del 2000, fecha del incumplimiento en el pago de las cuotas hasta octubre del 2001, fecha en que se alquiló el local a Haagen Dazs, y c) la suma de US\$24,500.98 dólares, por

saldo contra entrega del local, para un total de US\$114,377.98; Brownsville Business Corporation, reconoce y acepta el monto y los conceptos declarados por Heladom S. A., precedentemente indicados y acepta que Heladom descuenta del referido total la suma de US\$20,000.00 dólares, por no estar en condiciones de entregar el local a la fecha de este acuerdo sino el día 30 de octubre del 2004, a las 11:00 a.m., en las oficinas de Brownsville Business Corporation, obligándose además a entregar a Heladom un ejemplar del reglamento del condominio de la resolución del Tribunal Superior de Tierras que aprobó el mismo y asimismo a suscribir con Heladom S. A., el contrato de venta definitivo del local, por un precio de US\$141,350.99, habida cuenta de que de dicho precio Brownsville Business Corporation, ha recibido la suma de US\$46,973.99 dólares. En esa misma fecha Heladom pagará a Brownsville Business Corporation el saldo deudor acordado, ascendiente a US\$94,377.98 dólares, contra entrega por parte de Brownsville Business Corporation del local libre de ocupantes. Heladom autoriza desde ahora a Brownsville Business Corporation, a acceder al local para retirar las mejoras dejadas por Haagen Dazs y entregar el local en las condiciones pactadas en el contrato en los 5 días que subsigan a la entrega pactada del local, para el 30 de octubre del 2004. Brownsville Business Corporation, entregará a Heladom S. A., contra el pago del saldo deudor acordado la certificación de IVSS (avalúo y exención) conjuntamente con las actas de cancelación de todas las hipotecas que graven dicho local. En caso que de Brownsville Business Corporation, no entregue el 30 de octubre del 2004, el local a Heladom habiendo recibido de dicha compañía el saldo acordado en dicha fecha, pagará una penalidad que las partes acordarán posteriormente en un plazo no mayor de 10 días. En caso de que Heladom S. A., no pague el saldo deudor acordado el 30 de octubre del 2004, a Brownsville Business Corporation, habiendo recibido de Brownsville Business Corporation el local, en dicha fecha, se operará la resolución automática y de pleno derecho del contrato de fecha 13 de abril de 1999, sin intimación ni puesta en mora. Brownsville Business Corporation, pagará a Heladom S. A., una penalidad por cada día de retardo en retirar del local las mejoras dejadas por Haagen Dazs y entregarle en las condiciones pactadas en el contrato, cuyo monto será acordado por las partes en un plazo no mayor de 10 días a partir del presente acuerdo. Brownsville Business Corporation, pagará una penalidad igual en caso de incumplir la obligación de entrega de los documentos indicados en el presente acuerdo. Brownsville Business Corporation, se obliga a cooperar con Heladom S. A., para que esta pueda registrar y transferir a su favor los locales en el Tribunal de Tierras y el Registro de Títulos del Distrito Nacional”.

- 4) Conforme Laudo Arbitral de fecha 21 de agosto del 2007, el Consejo de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Inc., decidió “...**Segundo:** Condena por las razones dichas, a Brownsville Business Corporation, al pago de una penalidad diaria de ciento treinta (US\$130.00) dólares a favor de Heladom S. A., por un tiempo de seiscientos cuarenta y nueve (649) días, computados desde el treinta (30) de octubre del año dos mil cuatro (2004) hasta el catorce (14) de agosto del años dos mil seis (2006); **Segundo:** Ordena a Brownsville Business Corporation, a deducir del precio de venta la cantidad de Catorce Mil Trescientos Treinta y Tres Pesos con Cincuenta y Ocho Centavos de Dólares (US\$14,333.58), debido a la reducción del metraje de los locales Nos. 11 y 12 del Food Court, ubicados en la tercera planta de la plaza comercial Acrópolis; **Cuarto:** Ordena a las partes a suscribir el contrato de venta definitivo, deduciendo de su precio de venta los siguientes montos: la suma de US\$20,000.00, previamente realizada en el momento de la ejecución del acuerdo arbitral suscrito en fecha 15 de junio del 2004, más la suma de US\$14,333.58, por concepto de reducción de metraje de los locales Nos. 11 y 12 de Food Court, con un área total de 43.86 metros cuadrados, ubicados en la tercera planta de la plaza comercial Acrópolis”.
- 5) Según Laudo Arbitral Adicional de fecha 28 de septiembre del 2007, el Consejo de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Inc., dispuso: “...**Segundo:** En cuanto al fondo, modifica el tercer considerando de la página veinte (20) del laudo arbitral de fecha 21 de agosto del 2007, dictado por este Tribunal Arbitral, para que en lo adelante se lea de la siguiente manera: que las únicas sumas que Heladom S. A., ha tenido riesgo hasta este momento corresponde al inicial que dicha empresa le dio en calidad de inicial a Brownsville Business Corporation, mediante la suscripción del contrato de venta condicional del 13 de abril de 1999, ascendente a la suma de US\$14,473.79 y la suma de

US\$46,973.99, monto reconocido mediante acuerdo amigable de fecha 15 de junio del 2004; **Tercero:** Modifica el cuarto considerando de la página 21 de la laudo arbitral de fecha 21 de agosto del 2007, dictado por este Tribunal Arbitral, para que en lo adelante se lea de la siguiente manera: que el lapso al que corresponde condenar a Brownsville Business Corporation, a pagar la penalidad fijada ha sido establecido por este Tribunal Arbitral en 654 días, es decir, los días transcurridos desde el 30 de octubre del 2004, fecha en la que Heladom S. A. (...) prueba que Brownsville Business Corporation, no estaba en las condiciones para hacer la entrega, no obstante su compromiso de entrega, hasta el 14 de agosto del 2006, fecha en la que Brownsville Business Corporation, prueba (...) que los locales estaban a la disposición de la parte demandante, haciendo entrega de los documentos requeridos por la parte demandante...; **Cuarto:** Modifica el artículo segundo del dispositivo del laudo arbitral de fecha 21 de agosto del 2007, dictado por este Tribunal Arbitral, para que en lo adelante se lea de la siguiente manera: condena por las razones dichas a Brownsville Business Corporation, al pago de una penalidad diaria de US\$130.00 dólares a favor de Heladom S. A., por un tiempo de 654 días, computados desde el 30 de octubre del 2004, hasta el 14 de agosto del 2006; **Quinto:** Modifica el artículo tercero del dispositivo del laudo arbitral, de fecha 21 de agosto del 2007, dictado por este Tribunal Arbitral, para que en lo adelante se lea de la siguiente manera: ordena a Brownsville Business Corporation, a deducir del precio de venta la cantidad de US\$14,333.58, debido a la reducción del metraje de los locales Nos. 11 y 12 del Food Court, ubicados en la tercera planta de la plaza comercial Acrópolis; **Sexto:** Modifica el artículo cuarto del dispositivo del laudo arbitral de fecha 21 de agosto del 2007, dictado por este Tribunal Arbitral, para que en lo adelante se lea de la siguiente manera: ordena a las partes a suscribir el contrato de venta definitivo, deduciendo de su precio de venta los siguientes montos: la suma de US\$20,000.00, previamente realizada en el momento de la ejecución del acuerdo arbitral suscrito en fecha 15 de junio del 2004, más la suma de US\$14,333.58, por concepto de reducción del metraje de los locales Nos. 11 y 12 del Food Court, con un área total de 43.86 metros cuadrados, ubicados en la Tercera Planta de la plaza comercial Acrópolis...”.

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

- 1) Con motivo de la demanda en Ejecución de Laudo Arbitral, incoada por Heladom, S. A., contra Brownsville Business Corporation, la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 12 de diciembre de 2008, la ordenanza civil núm. 1115-08, que tiene el dispositivo siguiente:

“**PRIMERO:** “Declara buena y válida la demanda en referimiento en Ejecución de Laudo Arbitral, presentada por Heladom, S. A., en contra de Brownsville Business Corporation, por haber sido interpuesta conforme al derecho; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, ACOGE en parte las conclusiones de la parte demandante, Heladom, S. A., y en consecuencia se impone al demandado Brownsville Business Corporation, una astreinte consistente en la suma de RD\$10,000.00 diarios, efectiva a partir del quinto día de la notificación de esta ordenanza, por cada día de retardo en proceder a ejecutar los laudos arbitrales de fechas 2 de abril del 2004, 21 de agosto y 28 de septiembre de 2007 respectivamente, y el acuerdo de fecha 15 de junio del 2004, haciendo entrega a favor de Heladom, S. A., de los documentos siguientes: a) dos ejemplares originales, debidamente legalizados ante Notario Público, del contrato de venta definitivo exigido por el laudo arbitral debidamente firmado por el demandado sobre el local correspondiente; arriba descrito, donde conste de manera expresa, entre otras cosas, que el inmueble arriba descrito se encuentra libre de cargas y gravámenes y cualquier tipo de deudas; b) original del duplicado del dueño de la constancia de venta anotada en el certificado de títulos No. 97-6622, expedido por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, en fecha 11 de enero del 2006, a favor de Brownsville Business Corporation; c) Original del duplicado del acreedor hipotecario del certificado de títulos antes descrito, expedido a solicitud del Citibank, N. A. y el original del acto de cancelación de hipoteca, debidamente legalizado ante notario público, otorgado por esta última entidad financiera para cancelar las hipotecas otorgadas por Brownsville Business Corporation; d) original del duplicado del acreedor hipotecario del certificado de

títulos antes descrito, expedido a solicitud del Scotiabank (Cayman Islands), y el original del acto de cancelación de hipoteca, debidamente legalizado ante notario público, otorgado por esta última entidad financiera para cancelar las hipotecas concedidas por Brownsville Business Corporation; e) original del acto de cancelación de hipotecas, debidamente legalizado ante notario público, otorgado por el señor Wilfredo Alonso García, para cancelar las hipotecas judiciales inscritas por éste en fecha 5 de junio del 2002 y 1 de junio del 2004; f) original de la certificación de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), en la cual conste que Brownsville Business Corporation está al día en el pago de sus impuestos de propiedad correspondiente al 1% del valor de los activos, en relación con el inmueble arriba descrito (lo cual constituye el IVSS por ser el local propiedad de una persona moral); g) copia de la tarjeta tributaria de Brownsville Business Corporation; h) copia de la cédula de identidad y electoral del representante de Brownsville Business Corporation; i) un ejemplar original, debidamente registrado ante la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, de la nómina y el acta correspondiente a la Junta General Extraordinaria de Accionistas, o del órgano competente, celebrada por Brownsville Business Corporation, en su calidad de vendedora, en la que se autorice la venta del inmueble de que se trata y se indique a la persona que firmará el contrato de venta; **TERCERO:** Declara esta ordenanza ejecutoria provisionalmente y sin fianza, conforme lo dispone el artículo 105 de la ley 834 del 15 de julio de 1978”; (Sic).

- 2) Sobre el recurso de apelación interpuesto por Brownsville Business Corporation, contra ese fallo, intervino la sentencia No. 520, la Primera Sala de Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 25 de agosto del 2009, cuyo dispositivo es el siguiente:

“**PRIMERO:** Declara bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación incoado por la sociedad comercial Brownsville Business Corporation, contra la ordenanza No. 1115-08, relativa al expediente No. 504-08-00919, de fecha 12 de diciembre de 2008, dictada por la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haberse intentado conforme a las normas procesales que rigen la materia; **SEGUNDO:** Rechaza, en cuanto al fondo, el recurso de apelación antes expuesto, y Confirma la decisión atacada; **TERCERO:** Condena a la apelante, sociedad comercial Brownsville Business Corporation, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de los LICDOS. Juan Miguel Grisolí y Carmen Yolanda De La Cruz Cabreja, abogados, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad;” (Sic);

- 3) La sentencia arriba indicada fue objeto de un recurso de casación, emitiendo al efecto la Cámara Civil de esta Suprema Corte de Justicia, su sentencia de fecha 08 de mayo de 2013, cuyo dispositivo es el siguiente:

“**Primero:** Casa la sentencia civil núm. 520, de fecha 25 de agosto de 2009, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior de este fallo, y envía el asunto por ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Compensa las costas. (Sic);”

- 4) Como consecuencia de la referida casación, la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, como tribunal de envío, dictó, en fecha 18 de diciembre de 2014, el fallo ahora impugnado, cuyo dispositivo es el siguiente:

“**PRIMERO:** DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación, en ocasión de la ordenanza No. 115-08 de fecha 10 de junio del 2009, relativa al expediente No. 504-08-00919, dictada por la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, interpuesto por la razón social Brownsville Business Corporation, en contra de Heladom, S. A., mediante acto No. 25/09 de fecha 19 de enero del 2009, del ministerial José Manuel Rosario Polanco, ordinario de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, por efecto del envío ordenado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, mediante sentencia No. 431 de fecha 08 de mayo del 2013, por haberse incoado de acuerdo a las normas procedales vigentes. **SEGUNDO:** ACOGE en cuanto al fondo el indicado recurso de apelación, REVOCA lo dispuesto en la letra (a)

del ordinal segundo de la ordenanza apelada, que se lee de la siguiente manera: “**SEGUNDO:** ... a) dos ejemplares originales, debidamente legalizados ante Notario Público, del contrato de venta definitivo exigido por el laudo arbitral debidamente firmado por el demandado sobre el local correspondiente; arriba descrito, donde conste de manera expresa, entre otras cosas, que el inmueble arriba descrito se encuentra libre de cargas y gravámenes y cualquier tipo de deudas”, rechazando a su vez tal pretensiones, por las razones antes expuestas. **TERCERO:** CONDENA a la parte recurrida Heladom S. A., al pago de las costas del procedimiento y ordena la distracción de las mismas a favor de los abogados de la parte recurrente, Reynaldo J. Ricart G., y Cristina Acta, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”(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 alega los medios siguientes:

“**Primer medio:** Desnaturalización de los hechos y mala interpretación de los Laudos Arbitrales y del Acuerdo Amigable suscrito; **Segundo medio:** Mala aplicación de la ley, violación artículo 112 de la Ley No. 834 del 1978; **Tercer medio:** Violación a la Ley, Violación al artículo 51 de la Constitución de la República Dominicana, violación al derecho a la tutela judicial efectiva;

Considerando: que en su primer medio de casación la parte recurrente hacer valer que la Corte a-qua incurrió en desnaturalización de los hechos y mala interpretación de los laudos arbitrales y del acuerdo amigable suscrito argumentando, en síntesis, que:

1. Existe desnaturalización de los hechos y mala interpretación de los Laudos Arbitrales y del Acuerdo Amigable suscrito, dado que es falsa o errada la posición esgrimida por la Corte A-qua, en la Sentencia No. 1115/2014, página 32.
2. Los Laudos Arbitrales y el Acuerdo Amigable descritos de manera expresa determinan y sí obligan a las partes: a) el Laudo de fecha 2 de abril del 2004, principalmente, ordenó la ejecución del Contrato de Venta Condicional de Inmuebles, de fecha 13 de abril de 1999, suscrito entre Brownsville Business Corporation y Heladom S. A., (hoy Heladom, S. R. L.), este último contrato dispone, entre otras cosas, en su Artículo 1.1 que al momento del pago total del precio de venta, el inmueble sería liberado de toda hipoteca o gravamen; no obstante lo anterior el artículo 5.2 de dicho Contrato estipula expresamente “Dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de entrega del inmueble la vendedora entregará a la compradora la documentación necesaria para que la Compradora pueda gestionar en las oficinas del Registrador de Títulos del Distrito Nacional, el traspaso del inmueble a su favor y obtener el correspondiente Duplicado del Dueño a su nombre, en el entendido de que...”; b) El acuerdo amigable suscrito entre las partes, en fecha 15 de junio del 2004, ante el Consejo de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, en el cual, entre otras cosas, Brownsville Business Corporation reconoció que no podía hacer entrega del inmueble a la fecha de dicho acuerdo ya que el mismo lo tenía alquilado a otra empresa de la competencia, razón por la cual en dicho acuerdo se estipuló de manera expresa que Brownsville Business Corporation, debía entregar el local libre de ocupantes, en las condiciones estipuladas en el contrato de venta condicional de inmuebles, obligándose Brownsville Business Corporation a suscribir el contrato de venta definitivo y entregar un ejemplar del Reglamento de Condominio y de la Resolución del Tribunal Superior de Tierras que aprobó el mismo, conjuntamente con la certificación de IVSS (Avalúo y exención), así como actas de cancelación de todas las hipotecas que graven dicho local; obligándose expresamente Brownsville Business Corporation a cooperar con Heladom, S. R.L., para que este pueda registrar y transferir a su favor el inmueble y c) el Laudo de fecha 21 de agosto del 2007, entre otra cosas, en su Ordinal Cuatro, obliga a las partes a suscribir el Contrato de Venta Definitivo.
3. El Juez Presidente de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primer Instancia del Distrito Nacional, al dictar la decisión u Ordenanza No. 1115-08, aplicó e interpretó de manera correcta los Laudos Arbitrales y el acuerdo amigable suscrito, y el mismo actúa dentro de sus funciones al simplemente obligar a las partes

al cumplimiento de lo pactado y dispuesto por los Laudos Arbitrales y el Acuerdo Amigable.

4. Brownsville Business Corporation basó su recurso de apelación tendiente a la revocación de la letra A de la ordenanza No. 115-08, sobre la base de que la misma le obligaba a firmar contrato de venta definitivo, sobre el inmueble de que se trata, en el cual conste de manera expresa que el inmueble se encuentra libre de cualquier tipo de deudas, disposición con la cual Brownsville Business Corporation no está de acuerdo, pues entiende que Heladom, S, R, L., debería pagar el mantenimiento del local desde el 14 de marzo de agosto de 2006.
5. Es ilógico, absurdo y contrario a todo principio de derecho que la exponente tenga que asumir una deuda de condominio anterior a la fecha en que le entregaron la posesión física del local de que se trata y todavía antes de tener la disposición del inmueble lo cual a la fecha de la presente no ha ocurrido, pues el mismo aún no se encuentra en el patrimonio, habiendo dispuesto en su provecho Brownsville Business Corporation de dicho local, en todo el tiempo transcurrido desde el 14 de agosto del 2006, cuando informaron que ya estaban en disposición de entregarlo, hasta la fecha de la presente.
6. Es totalmente errada la posición esgrimida por la Corte a-quá en la Sentencia No. 1115/2014, máxime como cita la misma en su página 21, numeral 7, en relación con la Ordenanza No. 1115-08, de fecha 12 de diciembre del 2008, dictada por la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en atribuciones de Juez de los Referimientos, cuando dice lo siguiente: “7. Que originalmente se trató de una demanda en referimiento en ejecución de laudo arbitral interpuesta por Heladom, S. A., en contra de Brownsville Business Corporation, la cual fue acogida en parte por el tribunal de primer grado basado en los siguientes motivos: que en síntesis de los documentos descritos se puede extraer lo siguiente: 1) Brownsville Business Corporation vende a Heladom, S. A., y por dificultades entre ellos acuden al arbitraje; 2) los compromisos reconocidos se refieren a que ambas partes suscriban el contrato definitivo de la indicada venta; 3) Brownsville Business Corporation, debe retirar las mejoras existentes en dicho local y entregarlos sin ocupantes, así como libre de cargas ni gravámenes y los documentos necesarios para realizar la transferencia de la propiedad de los mismos;..... y para el cumplimiento de los indicados laudos y acuerdos, el demandante solicita al tribunal que ordene lo que ya fue ordenado, osea, suscribir el contrato definitivo, solicitando además que el juez de los referimientos señale el contenido de dicho contrato, en cuanto tienen que decir que están libres de cargas y ordene la entrega de los documentos necesarios para la transferencia; que no puede el juez de los referimientos indicar el contenido de los contratos, sin embargo, ante el aparente cumplimiento del demandante de la obligación de pago puesta a su cargo, es evidente su necesidad de hacer constar o registrar sus derechos en la forma establecida por la ley, en ese sentido, requiere tanto el contrato como los documentos a que hace referencia, ya que es de todos conocidos, que el registrador de títulos los requiere para la transferencia correspondiente...”;
7. La Corte a-quá con su decisión ha actuado en franca violación a la ley, ha desnaturalizado los hechos y ha hecho una mala interpretación de los laudos y el acuerdo amigable suscrito entre las partes, todo lo cual viola los derechos de la recurrente, particularmente, porque esta nefasta decisión permite a Brownsville Business Corporation, continuar con su política de incumplir con las decisiones judiciales y laudos dictados en estos últimos 14 años de enfrentamiento legal con la exponente. Más aún cuando todavía en el 2015, Heladom, SRL., no puede vender, hipotecar, etc., ni en cualquier forma disponer del local comprado, por resistencia de Brownsville Business Corporation a cumplir con lo pactado (firmar el contrato) y ordenado por las instancias arbitrales que esa misma empresa le impuso a la recurrente conforme los términos del contrato inicial suscrito entre ellas..

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

“Considerando, que según se establece en la sentencia impugnada, el recurso de apelación interpuesto por la entidad Brownsville Business Corporation, perseguía la modificación de la letra a) correspondiente al ordinal

segundo de la ordenanza objeto del referido recurso de apelación, en cuya parte dispositiva se estableció lo siguiente: “**Segundo:** En cuanto al fondo, acoge en parte las conclusiones de la parte demandante, Heladom, S. A., y en consecuencia se impone al demandado Brownsville Business Corporation, una astreinte consistente en la suma de RD\$10,000.00 diarios, efectiva a partir del quinto día de la notificación de esta ordenanza, por cada día de retardo en proceder a ejecutar los laudos arbitrales de fechas 2 de abril del 2004, 21 de agosto y 28 de septiembre de 2007 respectivamente, y el acuerdo de fecha 15 de junio del 2004, haciendo entrega a favor de Heladom, S. A., de los documentos siguientes: a) dos ejemplares debidamente ‘legalizados ante Notario Público’, del contrato de ‘venta definitivo’ exigido por el laudo arbitral debidamente firmado por el demandado sobre el local correspondiente; arriba descrito, donde conste de manera expresa, entre otras cosas, que el inmueble arriba descrito se encuentra libre de cargas y gravámenes y cualquier tipo de deudas ...” (sic);

Considerando, que para fallar del modo en que lo hizo, rechazando el recurso de apelación interpuesto por Brownsville Business Corporation, y confirmando la Ordenanza núm. 1115-08, de fecha 12 de diciembre de 2008, antes descrita, la corte a-qua sostuvo: “que una vez transcrita la pretensión del apelante en la presente instancia, la cual como se dijo precedentemente lo único que persigue es la modificación de un punto del dispositivo, la corte entiende procedente rechazar el recurso en cuestión, toda vez que no es función del juez de los referimientos asumir este tipo de decisión, es decir, no le está permitido a esta jurisdicción tomar provisión en lo relativo a la ejecución de laudo, según se desprende de la letra de los artículos 1003 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, aplicables en la especie” (sic);

Considerando, que es importante recordar que el referimiento es una institución jurídica que tiene como fundamento y esencia la toma de decisiones provisionales y que no toquen el fondo de un asunto, en aquellos casos de urgencia y cuando existan riesgos manifiestamente graves que ameriten que se adopten las medidas provisionales correspondientes; de ahí que, el juez de los referimientos, o la corte a-qua apoderada de un recurso contra la ordenanza por dicho juez emitida, como la impugnada en la especie, atendiendo a las facultades y atribuciones de que está investido, no puede dar solución a una controversia de fondo como la suscitada entre las partes en litis relativa a la alegada deuda por concepto del pago de las cuotas de mantenimiento del condominio vencidas del inmueble de que se trata, toda vez que esto implicaría la ponderación de las obligaciones que emanan del contrato de venta condicional de inmuebles suscrito entre las partes, lo que constituye una cuestión de fondo que escapa al control del juez de los referimientos, y que debe dirimirse ante el juez competente para conocer del fondo de la litis, o bien ante el tribunal arbitral, según corresponda;

Considerando, que precisamente tomando en consideración que los poderes del juez de los referimientos se ven restringidos en materia contractual en cuanto a determinar en la especie, sobre quién recae el cumplimiento de las obligaciones asumidas por las partes en la convención, como consecuencia misma de estas limitaciones, la corte a-qua no debió confirmar en el aspecto examinado la ordenanza objeto del recurso de apelación que ordenó la entrega de ‘dos ejemplares del contrato de venta definitivo debidamente legalizado ante Notario Público’, donde conste de manera expresa, entre otras cosas, que el inmueble arriba descrito se encuentra libre de cargas y gravámenes y cualquier tipo de deudas, toda vez que si bien es cierto que escapaba a sus facultades decidir el conflicto respecto a la alegada deuda por concepto de cuotas de mantenimiento del condominio, no menos cierto es que aparentemente este ha sido el punto de la controversia que ha impedido la suscripción del contrato de venta definitivo;

Considerando, que la corte a-qua, desnaturalizó los documentos y hechos de la causa, al confirmar una ordenanza en la cual el juez de los referimientos actuó fuera del ámbito de sus poderes al ordenar la entrega de “dos ejemplares originales, debidamente legalizados ante notario público del contrato de venta definitivo”, sin que exista una disposición expresa en ese sentido contenida en los laudos cuya ejecución se solicitaba al juez de los referimientos, lo cual se desprende de la lectura íntegra de los laudos arbitrales, y el acuerdo amigable arribado entre las partes ante el Consejo de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, los cuales fueron objeto de la demanda en referimiento de que se trata, que se limitan en términos generales, a disponer la ejecución del contrato de venta condicional suscrito entre las partes, y a ordenar a las partes suscribir el contrato de venta definitivo, no así la entrega del mismo como se dispuso en la ordenanza

confirmada por la corte a-qua; que además, la sentencia impugnada adolece del vicio examinado, en tanto a que confirma la ordenanza apelada, no obstante a que en dicha decisión se dispuso que en el contenido del contrato “conste de manera expresa” que el inmueble está “libre de cargas y gravámenes y cualquier tipo de deudas” a pesar de que esa medida tampoco fue adoptada ante la jurisdicción arbitral, adicionando el hecho de que por los argumentos de las partes, es de toda evidencia que entre las mismas existe un conflicto sobre el pago de las cuotas de mantenimiento al que nos hemos referido precedentemente;

Considerando, que es menester recordar, para lo que aquí importa, que la astreinte es un medio de constreñimiento, que le otorga al juez la facultad de fijar un monto determinado por cada día de incumplimiento de su sentencia, para vencer la resistencia opuesta a la ejecución de su decisión, y que reviste además un carácter accesorio a lo principal, conminatorio y revisable; que en el presente caso, la corte a-qua al fallar como lo hizo, mantuvo la astreinte fijada por el juez de los referimientos para hacer cumplir la entrega en original del contrato de venta definitivo legalizado, con la indicación expresa, como ya se ha dicho, de que el inmueble se encuentra libre de cargas y cualquier tipo de deudas, decisión que conforme nos referimos anteriormente acusa una evidente desnaturalización que justifica su casación, por lo tanto, no podría justificarse el mantenimiento de un aspecto accesorio, como es la astreinte, una vez anulado lo principal;

Considerando, que conforme a los motivos antes señalados, procede acoger la parte del medio de casación precedentemente examinada, y en consecuencia casar la sentencia impugnada, sin necesidad de someter a estudio los demás aspectos del referido medio”; (Sic).

Considerando: que el examen de la sentencia recurrida ha permitido a estas Salas Reunidas apreciar que la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, fundamentó su decisión, en cuanto al punto de derecho juzgado, en los motivos siguientes:

“12.- Que luego del estudio y análisis de los documentos depositados es preciso establecer, previo a examinar la procedencia o no de la presente acción recursoria, que de acuerdo al acto No. 25/09 de fecha 19 de enero del 2009, del ministerial José Manuel Rosario Polanco, ordinario de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, la recurrente Brownsville Business Corporation, lo que persigue con su recurso es que se modifique la letra (a) del ordinal segundo de la ordenanza impugnada, el cual dispone lo siguiente: “...**Segundo:** En cuanto al fondo, ACOGE en parte las conclusiones de la parte demandante, Heladom S. A., y en consecuencia, se impone al demandado Brownsville Business Corporation, una astreinte consistente en la suma de RD\$10,000.00 diarios, efectiva a partir del quinto día de la notificación de esta ordenanza, por cada día de retardo en proceder a ejecutar los laudos arbitrales de fechas 2 de abril del 2004, 21 de agosto y 28 de septiembre del 2007 respectivamente, y el acuerdo de fecha 15 de junio del 2004, haciendo entrega a favor de Heladom S. A., de los documentos siguientes: a) dos ejemplares originales debidamente legalizados ante Notario Público, del contrato de venta definitivo exigido por el laudo arbitral debidamente firmado por el demandado sobre el local correspondiente, arriba descrito, donde conste de manera expresa, entre otras cosas, que el inmueble arriba descrito se encuentra libre de cargas y gravámenes y cualquier tipo de deudas”.

13.- Que de lo anterior se verifica que en la especie solamente ha sido motivo de la apelación lo dispuesto en la letra (a) del ordinal segundo de la ordenanza apelada, relativo a la entrega de dos originales del contrato de venta definitivo firmado por el demandado sobre el inmueble objeto de la venta, donde conste de manera expresa que dicho inmueble se encuentra libre de cargas y gravámenes y de cualquier tipo de deudas, por lo que en virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación expresado en la máxima “Tantum devolutum quantum appellatum”, no le corresponde a la Corte precisar otros medios, motivos y objeto de la apelación que los esgrimidos por las partes; en este sentido, sólo nos referimos al aspecto impugnado.

14.- Que si bien es cierto que el juez de los referimientos, dentro de las atribuciones que para los casos de urgencia que le confiere la ley, puede ordenar todas las medidas que entienda de lugar para prevenir un daño inminente o hacer cesar una turbación manifiestamente ilícita, estos poderes están circunscritos a medidas de carácter provisional, que no afecten la contestación principal existente entre las partes; que innegablemente, el tribunal de primer grado al disponer en atribuciones de referimiento, la entrega de “dos ejemplares originales

debidamente legalizados ante Notario Público, del contrato de venta definitivo exigido por el laudo arbitral debidamente firmado por el demandado sobre el local correspondiente, donde conste de manera expresa, entre otras cosas, que el inmueble arriba descrito se encuentra libre de cargas y gravámenes y cualquier tipo de deudas”, excede los poderes que le son conferidos por la ley que rige la materia, pues este aspecto debió necesariamente ser examinado por los jueces de fondo con motivo de una demanda principal, especialmente en casos como el de la especie en donde existen serias contestaciones respecto al cumplimiento de determinadas obligaciones contractuales.

15.- Que si bien el referimiento ha experimentado una evolución considerable a partir de las reformas introducidas mediante la Ley núm. 834 de 1978, que modifica ciertas disposiciones en materia de procedimiento civil, y como consecuencia de ello, el principio que prohíbe al juez de los referimientos conocer del fondo del asunto, se ve atenuado cuando se le obliga a apreciar la magnitud de un daño o una turbación ilícita, esto no le permite ordenar medidas como la prescrita en la ordenanza impugnada, por constituir una cuestión de fondo cuyo análisis pertenece exclusivamente a los jueces encargados de examinar el mismo, escapando, por tanto, a los poderes otorgados al juez de los referimientos, los cuales están circunscritos a emitir medidas de carácter provisional sujetas a la comprobación de la existencia de ciertas condiciones, tales como: la urgencia, la existencia de un diferendo o de una turbación manifiestamente ilícita y un daño inminente, no así a la comprobación de cuestiones de fondo.

16.- Que la ordenanza apelada en su décimo tercer considerando establece que no puede el juez de los referimientos indicar el contenido de los contratos; sin embargo, en la parte dispositiva manda a entregar un contrato en el que conste que el inmueble vendido se encuentre libre de cargas y gravámenes y de cualquier tipo de deuda, lo que refleja una evidente contradicción entre los motivos y el dispositivo; máxime cuando esta medida no está contemplada en los laudos arbitrales cuya ejecución fue dispuesta; que asimismo, la juez de primer grado actuó fuera del ámbito de sus poderes al ordenar la entrega de dos ejemplares originales del contrato de venta definitivo, debidamente legalizados ante notario público, sin que esto haya sido dispuesto en laudos de que se trata, lo que es posible colegir de la simple lectura dichos laudos arbitrales y del acuerdo amigable suscrito entre las partes ante el Consejo de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo; documentos que en términos generales se limitan a disponer la ejecución del contrato de venta condicional suscrito entre Brownsville Business Corporation y Heladom SRL., y a ordenar a las partes a suscribir el contrato definitivo, no así la entrega del mismo como se dispuso en la ordenanza impugnada. Asimismo, cabe destacar que no entra dentro de las facultades del juez de los referimientos señalar, indicar o establecer el contenido de los contratos que deban suscribir las partes con motivo de los negocios jurídicos intervenidos entre ellas.

17.- Que esta Sala de la Corte comparte, adopta y hace suyos los motivos dados por la Suprema Corte de Justicia en la sentencia No. 431 de fecha 8 de mayo del 2013, la cual nos apodera de la presente acción recursiva, motivos que rezan en el tenor siguiente: “que es importante recordar que el referimiento es una institución jurídica que tiene como fundamento y esencia la toma de decisiones provisionales y que no toquen el fondo de un asunto, en aquellos casos de urgencia y cuando existan riesgos manifiestamente graves que ameriten que se adopten las medidas provisionales correspondientes; de ahí, que el juez de los referimientos, o la Corte a-qua apoderada de un recurso contra la ordenanza por dicho juez emitida, como la impugnada en la especie, atendiendo a las facultades y atribuciones de que está investido, no puede dar solución a una controversia de fondo como la suscitada entre las partes en litis relativa a la alegada deuda por concepto del pago de la cuota de mantenimiento del condominio vencidas del inmueble de que se trata, toda vez que esto implicaría la ponderación de las obligaciones que emanan del contrato de venta condicional del inmueble suscrito entre las partes, lo que constituye una cuestión de fondo que escapa al control del juez de los referimientos, y que debe dirimirse ante el juez competente para conocer del fondo de la litis, o bien ante el tribunal arbitral, según corresponda; que precisamente tomando en consideración que los poderes del juez de los referimientos se ven restringidos en materia contractual en cuanto a determinar en la especie, sobre quién recae el cumplimiento de las obligaciones asumidas por las partes en la convención, como consecuencia misma de estas limitaciones, la corte a-qua no debió confirmar en el aspecto examinado la ordenanza objeto del recurso de apelación que ordenó la entrega de dos

ejemplares del contrato de venta definitivo debidamente legalizado ante Notario Público, donde conste de manera expresa, entre otras cosas, que el inmueble arriba descrito se encuentra libre de cargas y gravámenes y cualquier tipo de deudas, toda vez que si bien es cierto que escapaba a sus facultades decidir el conflicto respecto a la alegada deuda por concepto de cuotas de mantenimiento del condominio, no menos cierto es que aparentemente este ha sido el punto de la controversia que ha impedido la suscripción del contrato de venta definitivo”.

18.- Que por todo lo anterior, la entrega de los dos ejemplares originales del contrato de venta definitivo con la indicación expresa de que el inmueble se encuentra libre de cargas y cualquier tipo de deudas, deviene en improcedente por la vía del referimiento y no debió ser ordenada como erróneamente lo hizo el tribunal de primer grado; razones por las que procede acoger el recurso de apelación de que se trata, al tiempo de revocar la letra (a) del ordinal segundo de la ordenanza apelada, tal y como se hará constar en el dispositivo de esta sentencia;(Sic).

Considerando: que, el recurrente alega que la Corte a-qua incurrió en desnaturalización de los hechos y documentos de la causa, al realizar una mala interpretación de los Laudos Arbitrales y del Acuerdo amigable suscrito por las partes, los cuales contenían las obligaciones a cargo de cada una de las partes;

Considerando: que, estas Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, han verificado que la Corte a-qua, en lo referente a este punto, estableció: “Que si bien es cierto que el juez de los referimientos, dentro de las atribuciones que para los casos de urgencia que le confiere la ley, puede ordenar todas las medidas que entienda de lugar para prevenir un daño inminente o hacer cesar una turbación manifiestamente ilícita, estos poderes están circunscritos a medidas de carácter provisional, que no afecten la contestación principal existente entre las partes; que innegablemente, el tribunal de primer grado al disponer en atribuciones de referimiento, la entrega de “dos ejemplares originales debidamente legalizados ante Notario Público, del contrato de venta definitivo exigido por el laudo arbitral debidamente firmado por el demandado sobre el local correspondiente, donde conste de manera expresa, entre otras cosas, que el inmueble arriba descrito se encuentra libre de cargas y gravámenes y cualquier tipo de deudas”, excede los poderes que le son conferidos por la ley que rige la materia, pues este aspecto debió necesariamente ser examinado por los jueces de fondo con motivo de una demanda principal, especialmente en casos como el de la especie en donde existen serias contestaciones respecto al cumplimiento de determinadas obligaciones contractuales.

Que si bien el referimiento ha experimentado una evolución considerable a partir de las reformas introducidas mediante la Ley núm. 834 de 1978, que modifica ciertas disposiciones en materia de procedimiento civil, y como consecuencia de ello, el principio que prohíbe al juez de los referimientos conocer del fondo del asunto, se ve atenuado cuando se le obliga a apreciar la magnitud de un daño o una turbación ilícita, esto no le permite ordenar medidas como la prescrita en la ordenanza impugnada, por constituir una cuestión de fondo cuyo análisis pertenece exclusivamente a los jueces encargados de examinar el mismo, escapando, por tanto, a los poderes otorgados al juez de los referimientos, los cuales están circunscritos a emitir medidas de carácter provisional sujetas a la comprobación de la existencia de ciertas condiciones, tales como: la urgencia, la existencia de un diferendo o de una turbación manifiestamente ilícita y un daño inminente, no así a la comprobación de cuestiones de fondo.

Que la ordenanza apelada en su décimo tercer considerando establece que no puede el juez de los referimientos indicar el contenido de los contratos; sin embargo, en la parte dispositiva manda a entregar un contrato en el que conste que el inmueble vendido se encuentre libre de cargas y gravámenes y de cualquier tipo de deuda, lo que refleja una evidente contradicción entre los motivos y el dispositivo; máxime cuando esta medida no está contemplada en los laudos arbitrales cuya ejecución fue dispuesta; que asimismo, la juez de primer grado actuó fuera del ámbito de sus poderes al ordenar la entrega de dos ejemplares originales del contrato de venta definitivo, debidamente legalizados ante notario público, sin que esto haya sido dispuesto en laudo de que se trata, lo que es posible colegir de la simple lectura dichos laudos arbitrales y del acuerdo amigable suscrito entre las partes ante el Consejo de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo; documentos que en términos generales se limitan a disponer la ejecución del contrato de venta condicional suscrito entre Brownsville Business Corporation y Heladom SRL., y a ordenar a las partes a suscribir el contrato definitivo, no así la entrega del mismo como se dispuso en la ordenanza impugnada. Asimismo, cabe destacar que

no entra dentro de las facultades del juez de los referimientos señalar, indicar o establecer el contenido de los contratos que deban suscribir las partes con motivo de los negocios jurídicos intervenidos entre ellas”;(Sic).

Considerando, que las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia han observado que la Corte a-qua, en uso de su poder soberano ponderó y valoró, no solamente los hechos y circunstancias de la causa, sino también las pruebas regularmente sometidas al debate por las partes, dándoles su verdadero sentido y alcance, lo que le permitió comprobar que ni Los Laudos Arbitrales ni el Acuerdo Amigable suscrito por las partes, contenían la disposición de entregar dos ejemplares originales debidamente legalizados ante Notario Público, del contrato de venta definitivo debidamente firmado por el demandado sobre el local en litis, donde conste de manera expresa, que el inmueble se encuentra libre de cargas, gravámenes y cualquier tipo de deudas; que ante tal comprobación dicha Corte, de manera acertada acogió el recurso de apelación del que fue apoderada tras valorar, igual que lo hizo la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia mediante sentencia de envío de fecha 08 de mayo de 2013, que el juez de lo referimiento actuó fuera de los poderes que le son reconocidos, al examinar y disponer asuntos que deben ser ponderados y decididos por los jueces del fondo por medio de una demanda principal, toda vez que el punto controvertido versa sobre el cumplimiento de alguna de las obligaciones contractuales.

Considerando, que, la desnaturalización consiste en dar a los hechos, circunstancias y documentos un significado distinto a los verdaderos; que, por el contrario, no se incurre en el vicio de desnaturalización de los hechos cuando, como en el caso que nos ocupa, los jueces del fondo aprecian el valor de los elementos de prueba aportados regularmente al debate; todo lo cual quedó consignado en la sentencia analizada, por lo que hay lugar a rechazar los alegatos planteados en este medio;

Considerando: que, en su segundo medio la parte recurrente, denuncia mala aplicación de la ley y violación al artículo 112 de la Ley 834 del 1978, alegando en síntesis lo siguiente:

1. El artículo 112 de la Ley No. 834 del 1978 dispone: “puede igualmente el Presidente del tribunal estatuir en referimiento sobre las dificultades de ejecución de una sentencia o de otro título ejecutorio”.
2. La Corte a-qua vía la Sentencia No. 1115/2014, ha violado el artículo 112 de la Ley No. 834 del 1978, al limitar o desconocer los poderes del Juez de lo Referimiento. Además con esta decisión o sentencia la Corte a-qua imposibilita la ejecución de los derechos que tiene la exponente vía los Laudos y el Acuerdo Amigable suscrito, quien tiene más de 14 años litigando a fin de hacer cumplir a la contraparte y por el contrario, si Brownsville Business Corporation entiende que tiene cualquier acreencia en relación al inmueble que no consta en los laudos y acuerdo intervenidos es ella a quien le corresponde apoderar a la jurisdicción competente para establecer la existencia o no de la misma, como hizo en su momento la exponente, Heladom, S. R. L. cuando en varias ocasiones apoderó a la Jurisdicción arbitral y obtuvo los laudos correspondientes en lo que se establece la obligación de Brownsville Business Corporation de suscribir el contrato de venta definitivo y traspasar a favor de Heladom, S. R. L., la propiedad del inmueble vendido libre de cargas y en consecuencia de deudas de cualquier naturaleza.

Considerando: que, del análisis de la sentencia recurrida se advierte, que lo dispuesto por la Corte a-qua, en nada contraviene las disposiciones del artículo 112 de la Ley 834 de 1978, ya que si bien es cierto que el juez de lo referimiento puede estatuir sobre las dificultades de ejecución de una sentencia o de otro título ejecutorio, no menos cierto es, que no era de ese punto del que estaba apoderada dicha Corte, sino de determinar si el juez de lo referimiento se había excedido en sus funciones, por lo que, a Juicio de estas Salas Reunidas, la Corte a-qua actuó bien tras comprobar que el juez de lo referimiento dirimió aspecto del fondo de la contestación al disponer el contenido del contrato que deben firmar las partes; que al no comprobarse la violación denunciada procede rechazar el medio planteado.

Considerando: que, en su tercer medio de casación la parte recurrente, alega violación al artículo 51 de la Constitución, violación al derecho de la tutela judicial efectiva, haciendo valer en síntesis, que:

1. Artículo 51.- Derecho de propiedad. El Estado reconoce y garantiza el derecho de propiedad. La propiedad tiene una función social que implica obligaciones. Toda persona tiene derecho al goce, disfrute y disposición de sus bienes. 1) Ninguna persona puede ser privada de su propiedad, sino por causa

justificada de utilidad pública o de interés social, previo pago de su justo valor, determinado por acuerdo entre las partes o sentencia de tribunal competente, de conformidad con lo establecido en la ley. En caso de declaratoria de Estado de Emergencia o de Defensa, la indemnización podrá no ser previa; 2) El Estado promoverá, de acuerdo con la ley, el acceso a la propiedad, en especial a la propiedad inmobiliaria titulada; 3) Se declara de interés social la dedicación de la tierra a fines útiles y la eliminación gradual del latifundio. Es un objetivo principal de la política social del Estado, promover la reforma agraria y la integración de forma efectiva de la población campesina al proceso de desarrollo nacional, mediante el estímulo y la cooperación para la renovación de sus métodos de producción agrícola y su capacitación tecnológica; 4) No habrá confiscación por razones políticas de los bienes de las personas físicas o jurídicas; 5) Sólo podrán ser objeto de confiscación o decomiso, mediante sentencia definitiva, los bienes de personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras, que tengan su origen en actos ilícitos cometidos contra el patrimonio público, así como los utilizados o provenientes de actividades de tráfico ilícito de estupefacientes y sustancias psicotrópicas o relativas a la delincuencia transnacional organizada y de toda infracción prevista en las leyes penales; 6) La ley establecerá el régimen de administración y disposición de bienes incautados y abandonados en los procesos penales y en los juicios de extinción de dominio, previstos en el ordenamiento jurídico.”

2. Brownsville Business Corporation, en su calidad de vendedora, tiene la obligación de garantizarle a su compradora Heladom, S. R. L., el derecho de poder usar y disponer de la cosa vendida sin limitación alguna de conformidad con las disposiciones del Código Civil y Constitución de la República Dominicana y en la forma dispuesta por los Laudos y el Acuerdo amigable intervenido, derecho el cual Heladom, S. R. L. no ha podido explotar por no haber recibido la documentación correspondiente ni suscrito el contrato de venta definitivo para ella ejecutar la inscripción de la venta y obtener el Certificado de Título, duplicado del dueño, a su nombre, libre de cargas y gravámenes.
3. Que el Juez Presidente de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en sus atribuciones de Juez de los Referimientos, con la decisión No. 1115-08 no transgredió sus poderes pues lo que hizo fue apreciar la urgencia del presente caso pues hasta tanto la exponente realice la inscripción de la venta y se transfiera la propiedad a su favor, cualquier acreedor de Brownsville Business Corporation puede ejercer sobre el inmueble medidas conservatorias o ejecutorias que perjudiquen los derechos de Heladom, S. R. L., (Ver el documento No. 27, de nuestro inventario de documentos de esta misma fecha); y actuó, además amparado en el principio de razonabilidad de la Ley, establecido en el artículo 40, numeral 15, de la Constitución Dominicana, lo que no hizo, por el contrario, la Segunda Sala de la Corte de Apelación del Distrito Nacional al dictar la Sentencia No. 1115/2014 de fecha 18 de diciembre de 2014.
4. Por el contrario a quien se le está violando, con la decisión objeto del presente recurso, un derecho fundamental, como es el derecho de propiedad, es a la exponente que luego de varios años de haber pagado el precio de la venta aún no ha podido conminar a su vendedora, Brownsville Business Corporation, a cumplir su obligación de traspasarle la propiedad adquirida libre de hipotecas, cargas, y ejecución de esto último de todo tipo de deudas, y de entregarle la documentación necesaria, exigida por el Registrador de Títulos, para ejecutar dicho traspaso a su favor.
5. Existe urgencia en que Brownsville Business Corporation, cumpla con sus obligaciones antes mencionadas, para evitar que acreedores de la misma inicien acciones sobre el inmueble que perjudiquen los derechos de la exponente.
6. El Juez de los referimientos “...Es juez de las garantías constitucionales y, debe velar porque se respete el derecho de defensa consagrado expresamente en nuestra constitución”. (Ordenanza No. 35, 9 de mayo del 2005, expediente 026-2005-000348 de la Corte de Apelación del Distrito Nacional).
7. El Juez de los referimientos debe situarse a la hora de fallar el expediente en las circunstancias y hechos que él ha observado y que han sobrevivido desde el acto introductorio de la demanda hasta el momento en

que (...) se apreste a fallar. "(Sentencia No. 172, 14 de abril del 2005, expediente No. 026-2003-01087 de la Corte de Apelación del Distrito Nacional); todo lo cual hizo el Juez Presidente de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en sus atribuciones de Juez de los Referimientos, con la decisión No. 1115-08.

8. Nuestra jurisprudencia ha establecido que la tutela efectiva es un valor procesal de dimensión Constitucional, que persigue sobre todo evitar que las partes queden desprovistas de los mecanismos procesales de salvaguarda de los derechos que le asisten, en aras de evitar la indefensión procesal (Sentencia No. 1561, del 17 de noviembre del 2005, expediente No. 026-03-05-0199, de la Segunda Sala de la Corte de Apelación del Distrito Nacional), derecho el cual le viola a la exponente la decisión objeto del presente recurso al revocar el ordinal "A" de la Ordenanza No. 1115-08, pues le impide al traspaso de su propiedad a su favor, como la adquirió, libre de hipotecas, cargas y gravamen y en consecuencia de todo tipo de deudas.
9. La Corte a-qua violó la ley porque no es cierto que exista en la Ordenanza No. 1115-08, de fecha 12 de diciembre del 2008, dictada por la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, una contradicción entre los motivos y el dispositivo de la misma; ni que lo ordenado por la misma, como lo hemos demostrado, no esté contemplado o abarcado por los laudos arbitrales intervenidos; y ni que el Juez de Primer grado actuara fuera del ámbito de sus poderes.

Considerando: que al analizar el tercer y último medio de casación las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia, comprueban que el recurrente se limita a transcribir el artículo 51 de la Constitución Dominicana y a citar algunos criterios jurisprudenciales; sin embargo, no establece en ningún momento cuál fue la falta cometida por parte de la Corte A-qua, y de qué manera violó el derecho de propiedad y el derecho de la tutela judicial efectiva de la recurrente con lo cual no habilita a esta Corte Suprema Corte de Justicia, para verificar si hubo o no una correcta aplicación del Derecho, imposibilitando que estas Salas Reunidas puedan estatuir sobre los alegatos examinados; que, en consecuencia, procede desestimar el medio de que se trata.

Considerando: que, la decisión impugnada contiene una congruente y completa exposición de los hechos y circunstancias de la causa, así como una motivación suficiente, pertinente y coherente, lo cual ha permitido a estas Salas Reunidas ejercer su poder de control y determinar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación del derecho; por lo que hay lugar a rechazar el recurso de casación de que se trata;

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

PRIMERO: Rechazan el recurso de casación interpuesto por Heladom, S. R. L, contra la sentencia No. 1115/2014, dictada por la Segunda de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional el día 18 de diciembre de 2014, en funciones de tribunal de envío, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo;

SEGUNDO: Condenan a la parte recurrente al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en beneficio de la Licenciada Cristina Acta y Dr. Reynaldo J. Ricart, abogados de la parte recurrida, quienes afirman 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 treinta y uno (31) de marzo de 2016, 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, Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta Almánzar, Alejandro A. Moscoso Segarra, Robert C. Placencia Álvarez, Fran Euclides Soto Sánchez, Esther Elisa Agelán Casanovas y Francisco Ortega Polanco. Mercedes A. Minervino A. 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 él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.