
Sentencia impugnada: Cámara Civil de la Corte de Apelación de San Cristóbal, del 30 de noviembre de 2004.

Materia: Civil.

Recurrente: Marcos Bisonó Haza.

Abogados: Dra. Michelle Pérez Fuente y Dr. Marcos Bisonó Haza.

Recurrido: Citibank, N. A.

Abogados: Licdos. Alberto E. Fiallo S., Roberto Rizik Cabral y Licda. Luisa María Nuño Núñez.

LAS SALAS REUNIDAS.

Rechazan.

Audiencia pública del 22 de junio 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, dictan en audiencia pública, la sentencia siguiente:

Con relación a los recursos de casación interpuestos contra la sentencia dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal el día 30 de noviembre de 2004, como tribunal de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoados por:

De manera principal: Marcos Bisonó Haza, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0099777-4, domiciliado en la cuarta planta del edificio profesional V&M, sito en el No. 48, de la calle Jacinto I. Mañón, de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Dres. Michelle Perezfuente y Marcos Bisonó Haza, con estudio profesional en común ubicado en el cuarto piso del Edificio V&M, sito en el No. 48 de la calle Jacinto I. Mañón, Ensanche Paraíso, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; y

De manera incidental: Citibank, N. A., entidad bancaria organizada y existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos de América, con su domicilio en el piso 26, de la Torre Acrópolis Center, ubicada en la avenida Winston Churchill No. 1099, debidamente representada por su Gerente Legal, Lic. Sandra Leroux, dominicana, mayor de edad, casada, abogada, domiciliada y residente en Santo Domingo, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0191037-0, la cual tiene como abogados constituidos a los Licdos. Roberto Rizik Cabral y Luisa Nuño Núñez y el Dr. Tomás Hernández Metz, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0098751-0, 001-0195767-8 y 001-1244200-9, respectivamente, con estudio profesional abierto en común en la oficina de abogados Headrick, Rizik, Álvarez & Fernández, sito en el sexto piso de la Torre Piantini, la cual está ubicada en la esquina formada por las avenidas Gustavo Mejía Ricart y Abraham Lincoln, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional;

Visto: el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 27 de junio de 2006, suscrito por los Dres. Michelle Pérezfuente Hiciano y Marcos Bisonó Haza, abogados de la parte recurrente principal, en el cual se proponen los medios de casación que se indican más adelante;

Visto: el memorial de defensa y casación incidental depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 25 de agosto de 2006, suscrito por el Licdo. Alberto E. Fiallo S., por sí y por los Licdos. Roberto Rizik Cabral y Luisa María Nuño Núñez, abogados de la parte recurrida y recurrente incidental, Citibank, N. A.

Visto: el memorial de defensa depositado en la Secretaria de la Suprema Corte de Justicia el 6 de octubre de 2006, suscrito por los Dres. Michelle Pérezfuente Hiciano y Marcos Bisonó Haza, abogados de la parte recurrida

incidental, señor Marcos Bisonó Haza;

Vista: la resolución No. 3537-2010, de fecha 30 de septiembre de 2010, mediante la cual, la Suprema Corte de Justicia se dejó sin efecto la resolución No. 1273-2010 de fecha 13 de abril de 2010, de la Sala Civil esta Corte y revocó la resolución No. 3696-2006 de fecha 12 de octubre de 2006, mediante la cual el pleno de esta Suprema Corte de Justicia declaraba el defecto de la parte recurrida, no obstante ésta haber constituido abogados y depositado el acto correspondiente, a los efectos del recurso de casación de referencia;

Oída: A la Dra. Michelle Pérezfuentes, por sí y por el Dr. Marcos Bisonó Haza, abogados de la parte recurrente, en la lectura de sus conclusiones;

Oído: Al Dr. Manuel Madera Acosta, por sí y por el Licdo. Roberto Rizik y compartes, abogados de la parte recurrida, en la lectura de sus conclusiones;

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 9 de febrero de 2011, estando presentes los Jueces: Rafael Luciano Pichardo, Primer Sustituto de Presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Segunda Sustituta de Presidente, Hugo Álvarez Valencia, Enilda Reyes, Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Julio Aníbal Suárez, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor, Jueces de la Suprema Corte de Justicia, así como los Magistrados Ignacio Camacho, Ramón Horacio González y Xiomarah Alt. Silva Santos, jueces de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, asistidos de la Secretaria

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;

Considerando: que, en fecha nueve (09) de junio del año dos mil dieciséis (2016) el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, dictó auto por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, conjuntamente con los Magistrados Julio César Castañón Guzmán, Primer Sustituto de Presidente; Miriam C. Germán Brito, Manuel R. Herrera Carbuca, Dulce Rodríguez De Goris, Edgar Hernández Mejía, Martha Olga García Santamaría, Sarah I. Henríquez Marín, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Esther Elisa Agelán Casanovas, Francisco Antonio Jerez Mena, Hirohito Reyes Cruz, y Francisco Ortega, jueces de esta Suprema Corte, 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 ejecución de contrato, pago de astreinte y reparación de daños y perjuicios incoada por Marcos Bisonó Haza, contra el Citibank, N. A., la Cámara Civil y Comercial de la Tercera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó, el 3 de febrero de 1998, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente:

“Primero: Rechaza el incidente de excepción de incompetencia en razón de la materia formulado en sus conclusiones de audiencia por el Banco demandado, Citibank, N. A., según lo ya tratado y expuesto por improcedente, mal fundado y carente de base legal; Segundo: Declara la competencia de este tribunal para conocer y decidir del asunto de que se trata y del cual ha sido legalmente apoderado; y, en consecuencia: a) Acoge las conclusiones subsidiarias presentadas en audiencia por el indicado banco demandado en cuanto a la demanda principal de que se trata, en todas sus partes, y, consecuentemente: b) rechaza la presente demanda comercial en ejecución de contrato, imposición de astreinte y reparación de daños y perjuicios incoada por el Dr. Marcos Bisonó Haza contra Citibank, N. A., de acuerdo a todo lo expresado por improcedente, mal fundada y carente de base legal; Tercero: Condena al demandante Dr. Marcos Bisonó Haza por haber sucumbido en justicia, al pago de las costas, y distraídas en provecho de los Licdos. Roberto Rizik Cabral, Samuel Arias Arzeno y Nelson de los Santos Ferrand, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”;

- 2) Sobre el recurso de apelación interpuesto por el señor Marcos Bisonó Haza, contra ese fallo, intervino la sentencia de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo en fecha 7 de marzo de 2001, cuyo dispositivo es el siguiente:

“Primero: Acoge como bueno y válido en la forma por haberse hecho conforme a la ley el recurso de apelación interpuesto por el Sr. Marcos Bisonó Haza en fecha 4 de febrero del año 1998, contra la sentencia No. 2767/97, dictada en su perjuicio en fecha 3 de febrero de 1998, por la Cámara Civil y Comercial de la Tercera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; Segundo: Rechaza el indicado recurso en cuanto al fondo y en consecuencia confirma la sentencia recurrida por los motivos precedentemente expuestos; Tercero: Condena al recurrente, señor Marcos Bisonó Haza al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción en beneficio de los Licdos. Roberto Rizik Cabral, Samuel Arias Arzeno y Nelson de los Santos Ferrand, abogados que afirman estarlas avanzando en su totalidad”;

- 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 2 de junio de 2004, cuyo dispositivo es el siguiente:

“Primero: Casa la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, el 7 de marzo del 2001, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo y envía el asunto, por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Cristóbal en las mismas atribuciones; Segundo: Compensa las costas”;

- 4) Como consecuencia de la referida casación, el tribunal *a quo*, como tribunal de envío, en fecha 30 de noviembre de 2004, dictó el fallo ahora impugnado, cuyo dispositivo es el siguiente:

“Primero: Declara regular y válido en el aspecto formal el recurso de apelación interpuesto por el Dr. Marcos Bisonó Haza contra la sentencia civil dictada a favor del Citibank, N. A., por el Juez Presidente de la Cámara de lo Civil y Comercial de la Tercera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional en fecha 3 de febrero del 1998; Segundo: En cuanto al fondo, y en virtud y ejercicio del imperium con que la ley viste a los tribunales de alzada, modifica el ordinal segundo de la sentencia recurrida, para que se lea: Segundo: Declara la competencia de este tribunal para conocer y decidir del asunto de que se trata y del cual ha sido legalmente apoderado; y en consecuencia: a) Declara regular y válida en cuanto a la forma la demanda de que se trata, y en cuanto al fondo, la acoge parcialmente. b) Rechaza por improcedente, mal fundada y carente de base legal, la solicitud formulada por la parte demandante en lo relativo a que se ordene al Banco demandado la ejecución del contrato de venta intervenido entre el Dr. Marcos Bisonó Haza y el Citibank, S. A., sobre el inmueble siguiente: Apartamento 2-C: Segundo Planta, con un área de construcción de 92.16 Mts2., del condominio profesional Lincoln, para ser destinado como bufete, consultorio médico o dental, oficina profesional o comercial, con un baño, con acceso a la vía pública a través de la escalera o ascensor, con derecho a un parqueo, edificado dentro del ámbito de la parcela No. 1-f-2-A-2-I-3-resto, del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional. c) Rechaza por improcedente, mal fundada y carente de base legal, la solicitud de fijación de un astreinte diario de RD\$5,000.00 por las razones expuestas; d) En cuanto a la demanda en reparación de daños y perjuicios, procede acogerla y declarar que la responsabilidad civil del Banco demandado ha quedado comprometida con su actuación, ordenándose la reparación de los daños y perjuicios experimentados por el demandante, ordenándose a los fines de establecer el monto a ser acordado, la liquidación por estado de los daños materiales; e) Se condena al Citibank, N. A., y a título de indemnización complementaria, al pago de los intereses de la suma a ser acordada por esta Corte contados a partir de la fecha de la presente sentencia; Tercero: Rechaza, por improcedente, mal fundada y carente de base legal, la solicitud de ejecución provisional, no obstante cualquier recurso, de la presente sentencia, por no ser la misma suspensiva por la interposición de ningún recurso ordinario; Cuarto: Compensa pura y simplemente las costas del procedimiento entre las partes en litis”;

- 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;

En cuanto al recurso de casación principal

Considerando: que en su memorial de casación la parte recurrente principal, alega los medios siguientes:

“Único medio: Violación a la ley y Contradicción de motivos”;

Considerando: que en su único medio de casación, el recurrente hace valer que la Corte *a qua* incurrió en una errónea aplicación del derecho al desconocer las disposiciones legales previstas en los artículos 1582, 1583 y 1603 del Código Civil, rehusándose a ordenar la ejecución del contrato de compraventa intervenido entre el Banco Citibank, N. A. y el Dr. Marcos Bisonó Haza, bajo el fundamento de que existe depositado en el expediente un contrato definitivo de compraventa, de fecha 2 de junio del 1997, suscrito entre el Citibank, N. A. y los señores José Danilo Báez Ureña y Felipe Rodolfo Fernández Moreau, por el cual, el Citibank, N. A. vende, cede y traspasa a dichos señores por la misma suma de RD\$1,000,000.00, el mismo inmueble, alegando el recurrente, señor Marcos Bisonó Haza, que en ese tiempo el inmueble en cuestión era de su propiedad, como consecuencia de haberse verificado, un contrato de venta válido entre las partes;

Considerando: que la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia al casar y enviar el caso de que se trata por ante la Corte *a qua*, lo fundamentó en los motivos siguientes:

“Considerando, que en efecto, la oferta de venta o policitud que hubo en la especie, como lo ha entendido la Corte a-qua, crea, tan pronto se produce la aceptación de la oferta, una obligación a cargo del oferente en razón de que el encuentro de las dos voluntades perfecciona la compraventa, y engendra la obligación, también a cargo del oferente, de mantener la oferta y, por consiguiente, de no vender a un tercero durante el plazo que se haya fijado para la aceptación o a falta de esta estipulación, durante el plazo que sea razonable; que ésta, la oferta, o bien se hace a persona determinada o bien se hace al público y puede contener reservas tácitas o expresas; que si bien es cierto, como consta en la sentencia impugnada, que el banco recurrido ha manifestado que su oferta de venta del inmueble no fue exclusiva a favor del recurrente y que la misma estaba subordinada a que el precio se pagara de contado, en dicha sentencia no se hace referencia de la prueba de una cosa ni de otra y sí, en cambio, de la constancia de la voluntad real del recurrente de aceptar la oferta de venta, expresada en su carta del 21 de mayo de 1997, en la que la Corte a-qua aprecia que contiene la manifestación inequívoca de la intención del recurrente de comprar el inmueble ofertado; que constituye una falsa apreciación de la Corte a-qua, después de admitir la aceptación del recurrente de la oferta, manifestar que faltó el consentimiento de la propietaria del inmueble, por el hecho de que la indicada carta dirigida al recurrido haya sido recibida por alguien no identificado, en razón de que el consentimiento del vendedor quedó expresado desde que éste ofertó al recurrente el inmueble y le dio facilidades para investigar su situación legal y obtener de los condómines del edificio del cual forma parte el apartamento, la autorización requerida para la compraventa, la cual quedó convenida en el precio de un millón de pesos (RD\$1,000,000.00);.../ que como la Corte a-qua estima correctos los alegatos del banco en el sentido de que la oferta de venta no fue exclusiva a favor del recurrente sino abierta y pública, así como que el precio debía pagarse de contado, sin que dejara constancia en su sentencia de que el banco aportara las pruebas pertinentes de las condiciones y reservas a que estaba sujeta la venta, resulta obvio que la sentencia impugnada al no dar motivos que acrediten las aseveraciones del banco con las que se pretende justificar el dispositivo de la misma, no ha aplicado de manera adecuada las reglas de la prueba, dejando, por tanto, dicha sentencia carente de base legal, como ha denunciado el recurrente, por lo que la misma debe ser casada, sin necesidad de examinar los demás medios del recurso”;

Considerando: que el examen de la sentencia recurrida ha permitido a estas Salas Reunidas apreciar que la Corte *a qua*, en cuanto al punto de derecho juzgado, estableció lo siguiente:

“Considerando: que, en lo que respecta al pedimento de que el tribunal ordene al Banco demandado la suscripción del contrato definitivo de compra venta, en el expediente formado con motivo del recurso de que se trata, se encuentra depositado el contrato de compraventa de inmueble suscrito en fecha 2 de junio del 1997 entre el Citibank, N. A. y los señores José Danilo Báez Ureña y Felipe Rodolfo Fernández Moreau, y por el cual el primero vende, cede y traspasa por la suma de RD\$1,000,000.00 de pesos a los segundos, el inmueble identificado como “apartamento 2-C de la Segunda Planta del Condominio Profesional Lincoln, construido dentro del ámbito de la

Parcela No. 1-F-2-A-2-I-3-RESTO del D. C. No. 3 del Distrito Nacional, con un área de construcción de 92.16 M2, amparado por el certificado de título No. 64.5231,...”, contrato que le fuera notificado al demandante mediante acto de alguacil instrumentado en fecha 1° de julio de 1997 por el ministerial Fernando J. Romero P., de estrados de la Segunda Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; Considerando: Que si bien es verdad que el Dr. Bisonó Haza hizo oposición a traspaso, y con ella la inscripción y registro de dicho contrato en el Registro de Títulos del Distrito Nacional, no menos verdad es que, habiéndose verificado la venta de dicho inmueble, sin que se haya demostrado que los adquirientes no lo fuesen a título oneroso y de buena fe, no se puede, y sin que se estatuya la anulación de dicho contrato, ordenar como lo solicita el demandante, que se proceda a ordenar al banco demandado proceder a la redacción definitiva del contrato de venta del inmueble vendido, lo que, y por demás, constituiría un ilícito, por que (sic) procede rechazar en este aspecto la demanda de que se trata”;.../Considerando: que si bien es cierto que en la especie no existe, como señala el Banco demandado, un documento que recoja la voluntad de este de proceder a la venta del inmueble que siendo de su propiedad fue individualizado como apartamento 2-C del Condominio Profesional Lincoln, no menos cierto es que dicha voluntad de vender queda evidenciada a través de diversos documentos y acciones por parte del propio Banco, entre las que se deben citar, primero la entrega de una fotocopia de la Carta Constancia que le fuera remitida por el señor H. Castillo, funcionario de dicha institución bancaria, al Dr. Bisonó Haza, a los fines de que éste procediese a la investigación pertinente sobre la situación legal de dicho inmueble; la autorización requerida al Consorcio de Propietarios del Condominio Profesional Lincoln, a los fines de que estos, y atendiendo y respondiendo a los estatutos que lo rigen y conforman, procediesen a dar constancia de no objeción de traspaso a dicho adquiriente, requisito señalado como “solvencia moral” por el Banco demandado, y finalmente y como se lleva dicho el hecho de que el precio de la venta, aspecto no controvertido entre las partes, había sido establecido en el monto de un millón de pesos, que el comprador y conforme queda establecido por la comunicación de fecha 01 de mayo del 1997 que le fuera dirigida al vendedor aceptó; Considerando: que, ha de reputarse como una manifestación de aceptación a la propuesta de compra, lo que evidencia su intención de vender, los términos de la carta que fechada 19 de mayo de 1997 dirigiese el Citibank, al Dr. Marcos Bisino (sic) Haza; Considerando: que, para que la venta sea perfecta, basta y sobra que las partes, vendedora y compradora, se pongan de acuerdo sobre el precio de la venta y su objeto, sin necesidad de que el vendedor pague en lo inmediato el precio convenido de la misma. Que si bien el vendedor demandado señala que era una condición si ne que (sic) non para que la misma se efectuara, que el precio de la misma se pagara en lo inmediato y de contado, no menos verdad es que en ningún documento aportado al proceso queda establecido este requisito, lo cual por demás, quedó cubierto con la intención manifestada en la carta del 19 de mayo del 1997 del hoy recurrido, demandado original, en la que señala su disposición a financiar el precio de la venta en dólares americanos; Considerando que, si bien es reconocido a una de las partes la posibilidad de no ejecutar la venta cuando su contraparte ha incumplido con sus obligaciones, o las negociaciones no han culminado de forma satisfactoria, lo que no se ha establecido en la especie, no menos verdad es el hecho de que cuando habiéndose verificado el acuerdo sobre el precio de la venta, y el objeto de la misma, aún cuando no se haya producido el pago, la ruptura unilateral de este contrato por una de las partes, como se verifica en la especie con la venta del objeto acordado, a un tercero, tiende a comprometer la responsabilidad civil del vendedor, que le obliga a reparar los daños y perjuicios que este haya podido causar a la contraparte;.../Considerando que, para establecer el daño cuya reparación reclama el demandante recurrente, éste deposita sendas comunicaciones, una por la cual comunica al arrendador del local donde tenía abierta sus oficinas profesionales su intención de desocupar el mismo, por la adquisición del inmueble a que se contrae el contrato de compraventa con el Banco demandado, y otra la que le remite dicho propietario notificándole la imposibilidad de mantener dicho contrato de mantener (sic) vigente una vez el inquilino lo denunciara; que este hecho, unido a la imposibilidad de verse compelido a buscar un nuevo local para mudarse, unido a la conducta impropia, y abusiva del Banco demandado, han de ser retenidos como daños morales y materiales, sujetos a reparación a cargo del demandado”(sic);

Considerando: que, según resulta del examen de la sentencia recurrida, son hechos comprobados que:

La entidad Citibank, N. A., era propietaria del inmueble siguiente: “Apartamento 2-C: Segunda Planta, con un área de construcción de 92.16 Mts2., del Condominio Profesional Lincoln, para ser destinado como Bufete,

Consultorio Médico o Dental, oficina profesional o comercial, con un baño, con acceso a la vía pública a través de la escalera o ascensor, con derecho a un parqueo, edificado dentro del ámbito de la Parcela No. 1-F-2-A-2-I-3-Resto, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional”;

Mediante comunicación de fecha 19 de mayo de 1997, el Citibank, N. A. comunicó al señor Bisonó Haza, lo siguiente: “Por este medio le informamos que estamos en la disposición de proveer financiamiento en dólares americanos a una tasa de 10.5% para la compra de un local de oficina propiedad de Citibank, N. A. El mismo está sujeto a la aprobación del comité de crédito y deberá de ser garantizado por un depósito en esta institución, o por una carta de crédito stand-by, denominada en la misma moneda del financiamiento, y emitida por una institución aceptable a Citibank, N. A.”;

Según comunicación de fecha 13 de mayo del 1997, dirigida al Condominio Profesional Lincoln por el Dr. Marcos Bisonó Haza, se hace constar lo siguiente: “En la reunión que sostuvimos donde comunicamos la operación de compra del Local No. 2-C, propiedad del Citibank, solicitamos una copia de los planos de construcción del edificio los cuales esperamos a la mayor brevedad posible. Una vez usted disponga de la autorización que nos apruebe como condómine, solicitada por el Citibank, sírvase también enviarnos una copia. Aprovecho la ocasión para ratificarle que esta compra se realiza de manera directa por el Dr. Marcos Bisonó Haza, para instalar su oficina de abogados, por el precio de RD\$1,000,000.00 (Un Millón de Pesos), información que coincide con la suya y nos ha sido requerida para satisfacer sus reglamentos”;

Mediante Asamblea de fecha 26 de mayo del año 1997, los propietarios del Condominio Profesional Lincoln, S. A., resuelven: “Los suscritos titulares de locales del Condominio Profesional Lincoln, S. A., por este medio declaran su No Objeción a que el Local No. 2-C de la Segunda Planta, sea traspasado al Lic. Marcos Bisonó, para instalar en el mismo un Bufete de Abogados. Cuando el dueño actual haya formalizado la operación de traspaso, deberá hacer entrega al nuevo titular una copia del Reglamento de Condominio e informar oficialmente al Administrador del consorcio el nombre y datos generales de dicho nuevo dueño, tal como lo requieren los Estatutos”;

En fecha 02 de junio de 1977, al señor Dennis Simó, le certifica al señor José Martínez Vice-Presidente Banco Global, S. A., que fue otorgada una facilidad de crédito a favor del señor Marco Bisonó por valor de RD\$1,000,000.00. de pesos con la finalidad de adquirir un local comercial y que dicha aprobación fue hecha en fecha 20 de mayo de 1977.

En fecha 02 de junio de 1997, el señor Marcos Bisonó Haza le dirigió una comunicación al Citibank, N. A., en el sentido siguiente: “Sirva la presente para formalizar con esta prestigiosa institución bancaria nuestra proposición de adquirir el apartamento 2-C, segunda planta, con un área de construcción de 92.16 metros cuadrados, con todas sus anexidades y dependencias, dotado de una unidad de aire acondicionado, del Condominio Profesional Lincoln, construido sobre la parcela No. 1-F-2-A-2-I-3-RESTO, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional. El precio de venta propuesto es la suma de RD\$1,000,000.00 pagadero íntegramente en la primera semana del mes de junio del año en curso”;

En esa misma fecha antes citada, fue suscrito un Contrato de Compraventa del inmueble propiedad del Citibank, N. A., ubicado en el edificio profesional Lincoln, y se traspasa el mismo al señor José Danilo Báez Ureña, existiendo recibo de pago del vendedor, Citibank, N. A., por valor de RD\$1,000,000.00;

Mediante acto No. 76, del 01 de julio de 1997, del ministerial Fernando J. Romero P., de estrados de la Segunda Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el Citibank, N. A., notificó al Dr. Marcos Bisonó Haza su disposición de no vender el inmueble;

Según comunicación de fecha 02 de julio de 1997, el administrador del Condominio Profesional Lincoln comunica lo siguiente: “Recientemente ese Banco nos pidió la no objeción requerida por los Reglamentos del Condominio Profesional Lincoln, para poder vender el Local No. 2-C al Dr. Marcos Bisonó Haza. En atención a esa solicitud, se les firmó la carta de lugar, fechada y entregada el 26 de mayo de 1997, donde se expresaba la opinión mayoritaria favorable y entendíamos que se estaba en trámite de la operación con dicho señor. Ahora los doctores José Danilo Báez Ureña y Felipe Rodolfo Fernández Moreau, nos han traído una fotocopia de un contrato de fecha 2 de junio, mediante el cual el Citibank les vendió a ellos el citado local No. 2-C. Como el Condominio no ha dado

su no objeción a esta última operación y ya otorgamos una al Dr. Bisonó Haza, para el mismo local 2-C, los condómines no saben a qué atenerse y por nuestra vía solicitan a ese Banco indicarnos si el Dr. Bisonó se ha arrepentido de la operación, en cuyo caso Uds., debieron habernos informado y entonces pedido formalmente nuestra no objeción a la operación que aparentemente ya han cerrado con los Doctores Báez Ureña y Fernández Moreau. Les recordamos que los reglamentos de este Condominio, que Uds. Conocen, requieren que antes de formalizarse cualquier operación sobre un local, su dueño debe comunicarlo al Administrador, indicando el nombre del propuesto adquiriente y la actividad a que se destinará al local en cuestión, dándole a los demás condómines un plazo de 30 días para ejercer la opción a que el Condominio no puede reconocer ningún nuevo titular de uno de los locales”;

Mediante acto No. 75, de fecha 4 de julio de 1997, del ministerial Fernando Romero, el Citibank, N. A. notificó al Dr. Rafael Fernández Bonelly, vocero de la Asamblea de Condómines del Condominio Profesional Lincoln, que ellos sí tenían conocimiento de la operación de compra venta realizada entre el referido banco y los señores José Danilo Báez Ureña y Felipe Rodolfo Fernández Moreau y no hicieron objeción a la misma;

Mediante acto No. 1364/97, de fecha 27 de junio de 1997, del ministerial Pedro Raposo, el Dr. Marcos Bisonó Haza intimó al Citibank, N. A., a proceder a la venta del inmueble ubicado en la Plaza Edificio Profesional Lincoln;

En fecha 2 de julio del 1997, mediante acto No. 139/97, el Dr. Marcos Bisonó Haza hizo oposición a traspaso del inmueble ubicado en el Edificio Profesional Lincoln;

Considerando: que es criterio de estas Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia que para que se configure el vicio de violación a la ley y pueda dar lugar a la casación es necesario que la Suprema Corte de Justicia no pueda por la lectura de la sentencia recurrida establecer si la ley ha sido aplicada conforme a su espíritu y contenido;

Considerando: que, en sentido general, estas Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia han podido verificar, que en el caso se produjo una promesa de compra y venta entre las partes ahora en causa, donde el vendedor ofertó la cosa y el precio, los cuales fueron aceptados por el comprador según consta en las documentaciones aportadas al expediente, especialmente en las documentaciones dirigidas por el comprador, señor Marcos Bisonó Haza al Citibank, N. A., en procura de la ejecución de la compra prometida por éste último, como reiteración inequívoca de su compromiso de vender; que, así las cosas, esa situación delimita una típica promesa recíproca de compra venta que, sin duda, vale venta en virtud de la ley; que, conforme a los criterios que sufragan la jurisprudencia y la doctrina del país originario de nuestro derecho positivo, y siendo la venta considerada generalmente un contrato consensual, es preciso entender que ella existe, o sea, que es perfecta, desde el momento del acuerdo de voluntades entre el vendedor y el comprador, independientemente del cumplimiento de una condición de forma, como en la especie resulta ser el denominado contrato definitivo;

Considerando: que el Artículo 1583 del Código Civil, dispone:

“La venta es perfecta entre las partes, y la propiedad queda adquirida de derecho por el comprador, respecto del vendedor, desde el momento en que se conviene en la cosa y el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni pagada”;

Considerando: que, al analizar la sentencia contra la cual fue dirigido el recurso de casación que ahora ocupa nuestra atención, las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia han verificado que la Corte *a qua* tras comprobar la existencia de un contrato de venta definitivo mediante el cual, el Citibank, N. A., le vende, cede y transfiere a los señores José Danilo Báez Ureña y Felipe Rodolfo Fernández Moreau el inmueble identificado como “Apartamento 2-C de la Segunda Planta del Condominio Profesional Lincoln, construido dentro del ámbito de la Parcela No. 1-F-2-A-2-I-3-RESTO del D. C. No. 3 del Distrito Nacional, con un área de construcción de 92.16 M2, amparado por el certificado de título No. 64.5231, procedió al rechazo del pedimento planteado por el recurrente principal, con el cual procuraba que se ordene al Citibank a firmar contrato de venta definitivo con él;

Considerando: que, si bien es cierto que a la luz de lo que dispone el Artículo 1583 del Código Civil, entre el señor Marcos Bisonó Haza y la entidad Citibank, N. A., existió una venta perfecta respecto del inmueble indicado,

no menos cierto es y como hemos establecido previamente, la entidad Citibank, N. A., propietaria del inmueble en cuestión, para la misma fecha también formalizó por escrito contrato de venta con los señores José Danilo Báez Ureña y Felipe Rodolfo Fernández Moreau.

Considerando: que, a juicio de las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, el accionar de la Corte *a qua* fue correcto al retener responsabilidad civil a cargo del Citibank, N. A., por incumplir la promesa de venta que realizó y que fue aceptada por el hoy recurrente principal señor Marcos Bisonó Haza y rechazar las pretensiones de éste en el sentido de que se ordene al banco recurrido a formalizar contrato con él, pues como bien estableció la Corte *a qua* ese inmueble ya fue vendido a los compradores de buena fe señores José Danilo Báez Ureña y Felipe Rodolfo Fernández Moreau y dicho contrato de venta no ha sido anulado, en tal virtud, mal haría dicha Corte si ordenase la formalización de una segunda venta sin que la primera fuera anulada, por tal razón, procede rechazar el medio analizado y con él, el recurso de casación de que se trata;

En cuanto al recurso de apelación incidental

Considerando: que en su memorial de casación la parte recurrente incidental, alega los medios siguientes:

“Único medio: Violación a la ley y Contradicción de motivos”;

Considerando: que por su parte, la recurrente incidental en su único medio de casación, sostiene que la Corte *a qua* incurrió en una grosera violación a la ley y en el vicio de contradicción de motivos al establecer, en síntesis, que si bien es cierto que no existe un documento que recoja la voluntad de proceder a la venta del inmueble en cuestión, no menos cierto es que dicha voluntad de vender queda evidenciada a través de diversos documentos, tales como la entrega de una fotocopia de una carta constancia al Dr. Bisonó Haza, a los fines de que procediese a la investigación sobre la situación legal de dicho inmueble, así como la autorización requerida al Consorcio de propietarios del Condominio Profesional Lincoln, a los fines de que éstos procediesen a dar constancia de no objeción de traspaso a dicho adquirente;

Considerando: que, ha sido decidido que para que exista el vicio de contradicción de motivos, alegado por la recurrente incidental, es necesario que aparezca una verdadera y real incompatibilidad entre las motivaciones, fuesen estas de hecho o de derecho, o entre estas y el dispositivo y otras disposiciones de la sentencia atacada; y además, cuando estos son de tal naturaleza que al anularse recíprocamente entre sí, la dejan sin motivación suficiente sobre el aspecto esencial debatido, o cuando la contradicción que exista entre sus motivos y el dispositivo lo hagan inconciliables;

Considerando: que, en ese sentido, las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, han podido comprobar que, en la especie, existe contradicción aparente no así una contradicción real en la parte considerativa de la decisión recurrida, ya que si bien es cierto que la Corte *a qua* estableció en su decisión *“que no existe un documento que recoja la voluntad de vender del banco”*, mas citó varios documentos y acciones que recogen la voluntad de venta de dicho banco; procediendo a consignar de manera específica el siguiente conjunto de actuaciones del banco tales como; **a) primero la entrega de una fotocopia de la Carta Constancia que le fuera remitida por el señor H. Castillo, funcionario de dicha institución bancaria, al Dr. Bisonó Haza, a los fines de que éste procediese a la investigación pertinente sobre la situación legal de dicho inmueble; b) la autorización requerida al Consorcio de Propietarios del Condominio Profesional Lincoln, a los fines de que estos, y atendiendo y respondiendo a los estatutos que lo rigen y conforman, procediesen a dar constancia de no objeción de traspaso a dicho adquirente, requisito señalado como “solvencia moral” por el Banco demandado y c) finalmente y como se lleva dicho el hecho de que el precio de la venta, aspecto no controvertido entre las partes, había sido establecido en el monto de un millón de pesos, que el comprador y conforme queda establecido por la comunicación de fecha 01 de mayo del 1997 que le fuera dirigida al vendedor que aceptó;** no menos cierto es, que de dicha motivación se infiere que la decisión de la Corte *a qua* estuvo orientada en el sentido de que aún cuando no existe un documento firme como lo sería un contrato firmados por las partes en el cual de manera expresa la entidad Citibank, N. A., establezca su voluntad de venta, el conjunto de las demás actuaciones así lo hacen constar, por lo que hay lugar a rechazar dicho medio y con él el recurso de casación de que se trata.

Considerando: que, el examen general de la sentencia impugnada pone de manifiesto que, dicho fallo contiene una relación completa de los hechos y documentos de la causa y motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo; por lo que, procede decidir, como al efecto se decide, en el dispositivo de esta sentencia;

Considerando: que, conforme al numeral 1 del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas en los casos establecidos por el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, el cual permite la compensación en costas cuando ambas partes hayan sucumbido parcialmente en sus pretensiones, tal como sucede en la especie.

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

FALLA:

PRIMERO: Rechazan el recurso de casación principal interpuesto por el señor Marcos Bisonó Haza y de manera incidental por la entidad bancaria Citibank, N. A., contra la sentencia dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal el día 30 de noviembre de 2004, en funciones de tribunal de envío, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo;

SEGUNDO: Compensan las costas del procedimientos causas en casación;

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 nueve (09) de junio 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, Edgar Hernández Mejía, Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta Almánzar, Francisco Antonio Jerez Mena, Esther Elisa Agelán Casanovas, Juan Hirohito Reyes Cruz, Sara I. Hernandez y Francisco Ortega Polanco. Mercedes A. Miervino, 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.

www.poderjudici