
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 12 de septiembre de 2002.

Materia: Civil.

Recurrente: Teodoro Antonio Pujol Jiménez.

Abogado: Licda. Altagracia Aristy Sánchez.

Recurrido: Víctor Manuel Valencio.

Abogados: Dres. Jimmy Haché, Federico Óscar Basilio Jiménez, Mario Carbucciona Ramírez y Ángel Mario Carbucciona Astacio.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 29 de marzo de 2017.

Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

Dios, Patria y Libertad

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

Sobre el recurso de casación interpuesto por el señor Teodoro Antonio Pujol Jiménez, dominicano, mayor de edad, casado, médico, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0042685-8, domiciliado y residente en la calle Sexta Este núm. 16, sector Buena Vista Norte, provincia La Romana, contra la sentencia civil núm. 185-2002, de fecha 12 de septiembre de 2002, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Jimmy Haché, en representación de los Dres. Federico Óscar Basilio Jiménez, Mario Carbucciona Ramírez y Ángel Mario Carbucciona Astacio, abogados de la parte recurrida, Víctor Manuel Valencio;

Oído el dictamen del magistrado procurador general de la República, el cual termina: "Que procede RECHAZAR el recurso de casación interpuesto contra la sentencia civil de fecha 12 del mes de septiembre del año 2002, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 5 de diciembre de 2002, suscrito por la Licda. Altagracia Aristy Sánchez, abogada de la parte recurrente, Teodoro Antonio Pujol Jiménez, en el cual se invocan los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 13 de diciembre de 2002, suscrito por los Dres. Federico Oscar Basilio Jiménez, Mario Carbucciona Ramírez y Ángel Mario Carbucciona Astacio, abogados de la parte recurrida, Víctor Manuel Valencio;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana, es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97 del 10 de julio de 1997, los artículos 1 y 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm.

491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008;

La CORTE, en audiencia pública del 13 de agosto de 2003, estando presentes los magistrados Margarita Tavares, en funciones de presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 20 de marzo de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, en funciones de presidente, por medio del cual se llama a sí mismo en su indicada calidad, y a los magistrados Martha Olga García Santamaría, Dulce María Rodríguez de Goris y José Alberto Cruceta Almánzar, jueces de esta Sala, para integrarse en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926-35 del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294-40 de fecha 20 de mayo de 1940, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere consta: a) que con motivo de una demanda civil en cobro de dinero, en validación de inscripciones hipotecarias provisionales y en reclamo de indemnizaciones por alegados daños y perjuicios interpuesta por el señor Víctor Ml. Valencio, contra los señores Teodoro Antonio Pujol y Olga Pujols, con motivo de la cual intervinieron voluntariamente, además, las denominaciones comerciales Dr. Pujols & Asociados, S. A., Doña Olga, S. A., e Inversiones Hermanos Pujols, S. A., la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, dictó el 11 de febrero de 2002, la sentencia núm. 85-02, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** Se admiten como buenas y válidas, en cuanto la forma, las intervenciones voluntarias, formadas por las sociedades comerciales INVERSIONES HERMANOS PUJOLS, S. A., DOCTOR PUJOLS & ASOCIADOS, S. A., y DONA (sic) OLGA, S. A., por haber sido hechas, en cuanto a este aspecto, conforme a la ley y, en cuanto al fondo, se declaran inadmisibles todas las conclusiones presentadas por las referidas intervinientes voluntarias, por falta de calidad e interés jurídicamente protegido de las mismas; **SEGUNDO:** Se rechazan, en todas sus partes las conclusiones presentadas por el DR. TEODORO A. PUJOLS (sic) JIMÉNEZ, en cuanto a la demanda contenida en el acto No. 402-2001 de fecha 5 de Abril del 2001, instrumentado por el Ministerial Francisco Ant. Cabral Picel, ordinario de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, y en consecuencia se rechaza en todas sus partes la demanda contenida en el referido acto, por improcedente, mal fundada y carente de base legal; **TERCERO:** Se declara buena y válida, en cuanto a la forma, la demanda interpuesta por el Sr. VÍCTOR MANUEL VALENCIO, mediante acto No. 59-2001, de fecha 2 de Marzo del año 2001, del ministerial ÓSCAR R. DEL GIUDICE K., ordinario de la Corte de Trabajo del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, así como la demanda incidental adicional a la misma sometida a este tribunal mediante instancia depositada en secretaria de fecha 23 de Mayo del año 2001, notificada a los demandados, mediante acto No. 142-2001 de la misma fecha instrumentado por el ministerial ÓSCAR R. DEL GIUDICE K., y, en cuanto al fondo, se acogen como buenas y válidas en lo referente al pago de la suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CIENTO DIECISIETE PESOS CON 22/100 (RD\$451,117.22) que le adeuda el DR. TEODORO PUJOLS (sic) JIMÉNEZ y OLGA MORATO DE PUJOLS, por concepto de comisiones no pagadas por terreno vendido; **CUARTO:** Se condena a los Sres. TEODORO A. PUJOLS (sic) JIMÉNEZ y OLGA MORATO DE PUJOLS, a pagar, conjunta y solidariamente, a favor del Sr. VÍCTOR Ml. VALENCIO la suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CIENTO DIECISIETE PESOS CON 22/100 (RD\$451,117.22), más los intereses legales de dicha suma contados a partir de la fecha de la demanda; **QUINTO:** Se declaran buenas y válidas las inscripciones provisionales de hipoteca judicial trabadas por el Sr. VÍCTOR ML. VALENCIO en perjuicio del DR. TEODORO ANT. PUJOLS (sic) J., sobre los bienes inmuebles siguientes: a) Una extensión de terreno con una extensión superficial de 27,937.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela No. 26-SUBD-132 y sus mejoras y anexidades y dependencias, del Distrito Catastral 2/4 del Municipio y Provincia de La Romana, República Dominicana, la cual tiene una extensión superficial de... con los siguientes linderos... (sic) b) Una porción de terreno con una extensión superficial de 150,000.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela No. 27-N y sus mejoras y anexidades y dependencias, del Distrito Catastral No. 2/4 del Municipio y Provincia de La Romana, Rep. Dominicana, la cual tiene una extensión superficial de... con los siguientes linderos... (sic) c) Una porción de terreno con una extensión superficial de 1,044,000.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela No. 27-M y sus mejoras y anexidades y dependencias, del

Distrito Catastral No. 2/4 del Municipio y Provincia de La Romana, Rep. Dominicana, amparada por medio del certificado de título No. 90-15, expedido a favor del Sr. TEODORO PUJOLS (sic) J. por el registrador de títulos del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, en fecha 22 de febrero del 1990; d) Una porción de terreno con una extensión superficial de 135,159.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela No. 27-B y sus mejoras y anexidades y dependencias, del Distrito Catastral No. 2/4 del Municipio y Provincia de La Romana, Rep. Dominicana, amparada por medio del certificado de título No. 90-63, expedido por...(sic) e) La totalidad de la porción de terreno que corresponde a la parcela 27-B y sus mejoras y anexidades y dependencias, del Distrito Catastral No. 2/4 del Municipio y Provincia de La Romana, Rep. Dominicana, amparada por el certificado de título No. 90-63, expedido a favor del DR. TEODORO PUJOLS (sic) JIMÉNEZ por el registrador de títulos (sic) del departamento... independientemente de la cantidad de 135,159 Mts. 2 (sic) sobre los cuales fue inscrita hipoteca mediante factura hipotecaria del 28 de febrero del 2001; f) La totalidad de la porción de terreno que corresponde a la parcela No. 27-SUBD-132, y sus mejoras y anexidades y dependencias, del Distrito Catastral No. 2/4 del Municipio de La Romana, amparada por el certificado de título No. 93-382, expedido a favor del... independientemente de la cantidad de 27,937 Mts. 2 gravados por factura hipotecaria del 28 de febrero del año 2001; g) El solar No. 3 con sus dependencias, de la manzana No. 67, del D.C. No. 1 del Municipio y Provincia de La Romana, amparado con el certificado de título No. 95-108, expedido por el registrador... h) La parcela No. 84-REF-130-G del D.C. 2/5 del Municipio de La Romana, amparada por el certificado de título 93-212 expedido por el registrador...(sic) i) El solar No. 12 de la manzana No. 67, con sus anexidades y dependencias, amparado por el certificado de título No. 95-61, expedido por el registrador... j) La parcela No. 27-C-PORCION-13 del distrito catastral 2/4 del municipio de La Romana, con sus anexidades y dependencias, amparada por el certificado de Título No. 91-133, expedido por... k) La parcela No. 27-C-POSESION-14 del distrito catastral No. 2/4, amparada por el certificado de título No. 91-134, expedido -por el registrador..., y así mismo, se las declara convertidas en hipoteca judicial definitiva por la suma de CUATROCIENTOS CINCUENTIUN MIL CIENTO DIECISIETE PESOS CON 22/100 (RD\$451,117.22), más los intereses legales de dicha suma contados a partir de la fecha de la demanda, que es el monto del crédito adeudado por los SRES. TEODORO ANT. PUJOLS (sic) J. y OLGA MORATO DE PUJOLS al SR. VÍCTOR ML. VALENCIO; **SEXTO:** Se rechazan todas las demás conclusiones del SR. VÍCTOR MANUEL VALENCIO, en lo atinente a los demás créditos y reparaciones de daños y perjuicios, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; **SÉPTIMO:** Se compensan las costas entre las partes, por haber sucumbido respectivamente en varios puntos de sus conclusiones"; b) no conformes con dicha decisión interpusieron formales recursos de apelación contra la sentencia antes indicada, de manera principal, el señor Víctor Manuel Valencio, mediante acto núm. 38-02, de fecha 18 de febrero de 2002, instrumentado por el ministerial Óscar R. del Giudice Knipping, alguacil de ordinario de la Corte de Trabajo de San Pedro de Macorís y, de manera incidental, el señor Teodoro Antonio Pujol, mediante actos núms. 98/2002, 99/2002, 100/2002 y 101/2002, ambos de fecha 14 de marzo de 2002, instrumentado por el ministerial Andrés Guerrero, alguacil de estrados del Tribunal Especial de Tránsito del municipio de San Pedro de Macorís, siendo resueltos dichos recursos mediante la sentencia civil núm. 185-2002, de fecha 12 de septiembre de 2002, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **"PRIMERO:** ACOGIENDO como regulares y válidas en la forma las apelaciones principal e incidentales de que versa el presente caso, por habérselas interpuesto en tiempo hábil y en sujeción a las pautas procedimentales que manda la Ley; **SEGUNDO:** RECHAZANDO, por infundadas e improcedentes, las apelaciones incidentales deducidas por las sociedades de comercio "DR. PUJOLS & ASOCIADOS, S. A.", "DOÑA OLGA, S. A." e "INVERSIONES HNOS. PUJOLS, S. A.", reivindicando esta Corte la inadmisibilidad, por falta de calidad, de la intervención voluntaria que éstas promovieran en primer grado, y que fuese pronunciara en el Ordinal 1ero. del dispositivo de la sentencia impugnada; **TERCERO:** DESESTIMANDO en todas sus partes la apelación incidental interpuesta por el SR. TEODORO PUJOLS (sic) JIMÉNEZ, según acto 100/2002 de fecha 14 de Marzo de 2002 del alguacil Andrés Guerrero A., ordenándose por consiguiente la confirmación del Ordinal 2do. del dispositivo del fallo de primer grado; **CUARTO:** ACOGIENDO las tendencias y orientaciones fundamentales del recurso interpuesto por el SR. VÍCTOR VALENCIO (apelación principal), salvo las restricciones que se dirán más adelante, y en esa virtud: 1.- Se condena en responsabilidad civil a los demandados originarios, imponiéndoles una indemnización solidaria descompuesta del

siguiente modo: a) UN MILLÓN DE PESOS (RD\$1,000,000.00) apreciados soberanamente por la Corte, en atención al perjuicio moral; y b) Los valores que habrán de ser posteriormente liquidados por estado, en lo relativo al perjuicio material, los cuales incluyen daños emergentes y asimismo todos los demás beneficios no percibidos por el SR. VÍCTOR VALENCIO, relacionados con los trabajos de urbanización y de campo realizados por éste en las parcelas Nos. 27-M, 27-N y 27-SUBD-132 del Distrito Catastral No. 2/4ta. parte del Municipio de La Romana, conforme a los contratos de mandato suscritos en fechas 7 de Octubre de 1999, 11 de Noviembre de 1999 y 2 de Marzo del 2000; 2.- Se condena a los esposos TEODORO y OLGA PUJOLS (sic) a pagar en favor del SR. VÍCTOR VALENCIO, la suma de RD\$451,117.22 por comisiones no percibidas respecto de unidades o porciones de terreno ya vendidas dentro de las parcelas urbanizadas, al día 30 de Noviembre de 2000, sin perjuicio de las que se hayan generado a contar de dicha fecha, aspecto este último no discutido entre los justiciables y al que ha dado aquiescencia la parte demandada durante su comparecencia personal ante esta jurisdicción; 3.- Se condena a los SRES. TEODORO y OLGA PUJOLS (sic) al pago de los intereses legales correspondientes, en provecho del demandante, a contar de la fecha de la demanda inicial; 4.- Se declaran buenas y válidas, en todos sus pormenores, las inscripciones de hipoteca judicial provisional adoptadas por el intimante sobre las denominaciones catastrales siguientes: a) Una extensión de terreno de 27,937.00 Mts.2, en la parcela No. 27-SUBD132 y sus mejoras, del D.C. No. 27/4ta. parte del Municipio de La Romana; b) Una porción de 150,000 Mts. 2 en la parcela No. 27-N y sus mejoras, del D.C. 2/4ta. parte del Municipio de La Romana; c) Una extensión de 1,044,000 Mts.2 dentro del ámbito de la parcela No. 27-M y sus anexidades, mejoras y dependencias, del D.C. 2/4ta. parte del Municipio de La Romana; ch) Una porción de 135,159.00 Mts.2 en la parcela No. 27-B y sus mejoras, del D.C. 2/4ta. parte del Municipio de La Romana; d) La totalidad de la parcela No. 27-B y sus mejoras y anexidades, del D.C. 2/4ta. parte del Municipio de La Romana, según certificado de título No. 90-63; e) La totalidad del terreno incluido en la parcela No. 27-SUBD-132 del D.C. 2/4ta. parte del Municipio de La Romana; f) Solar No. 3 de la Manzana No. 67 del D.C. No. 1 del Municipio de La Romana; g) La parcela No. 84-REF-130-G DEL D.C. 2/5ta. parte de La Romana, amparada por el certificado de propiedad No. 93-212; h) Solar No. 12 de la Manzana 67, Cert. de Tít. No. 95-61; i) Parcela No. 27-C-POSESIÓN-13 del D.C. 2/4 del Municipio de La Romana; j) parcela No. 27-C-POSESIÓN-14 del D.C. 2/4ta. parte del Municipio de La Romana, Certificado de Propiedad No. 91-134, con la necesaria salvedad de que únicamente se las podrá ejecutar, por razones obvias, después de fijado el monto de las partidas pendientes; **QUINTO:** CONFIRMANDO la sentencia No. 85-02 del 11 de Febrero del año 2002 de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de La Romana, en todos los ordinales de su dispositivo que no hayan sido objeto de apelación, por ser de Ley; **SEXTO:** Condenando a los co-recurridos principales y co-apelantes incidentales, en la medida de sus respectivas actuaciones e intervenciones, al pago de las costas del procedimiento de ambas instancias, distrayéndolas, afectadas de privilegio, en favor de los doctores Federico Basilio, Mario Carbucciona Ramírez y Ángel Mario Carbucciona A. , quienes aseguran haberlas avanzado de su peculio”;

Considerando, que la parte recurrente propone en su memorial, los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Motivos insuficientes y erróneos; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos”;

Considerando, que previo al conocimiento de los indicados medios de casación, por el correcto orden procesal, procede ponderar el planteamiento incidental realizado por la parte recurrida en su memorial de defensa depositado en fecha 13 de diciembre de 2002, pretendiendo la inadmisibilidad del recurso de casación por dirigirse únicamente contra los ordinales tercero y sexto de la sentencia impugnada, relativos a la demanda reconvenicional y no contra el aspecto principal consignado en el ordinal cuarto; que al efecto, dicha parte alega que en primer grado demandó a los señores Teodoro Pujol y Olga Morató en responsabilidad civil, quienes, en respuesta a esa demanda, lanzaron una demanda reconvenicional en su contra; que el tribunal de primer grado rechazó la demanda reconvenicional, lo que motivó un recurso de apelación que fue desestimado a través del ordinal tercero de la sentencia impugnada; que es este ordinal, conjuntamente con el ordinal sexto, que versa sobre las costas, los que han sido impugnados por el recurrente; que el ordinal cuarto de la sentencia impugnada, que se refiere a la demanda principal en responsabilidad civil intentada por el hoy recurrido, no ha sido impugnado hasta el momento, lo que significa que su recurso de casación solo se refiere a la demanda reconvenicional lanzada por ellos, sin comprender la demanda principal; que en otras palabras, ha sido atacada la parte de la sentencia que desestima la demanda reconvenicional y no ha sido refutada la parte que acoge la demanda principal; que la

demanda reconvenional es una demanda incidental lanzada por la parte demandada en respuesta a la demanda principal, conforme al artículo 337 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; por eso, la demanda reconvenional depende de la demanda principal en causa y objeto, en virtud de dos principios básicos del procedimiento: inmutabilidad y protección al sagrado derecho de defensa, por lo que no es posible impugnar el ordinal de una sentencia que se refiere al aspecto reconvenional sin impugnar el que se refiere a lo principal y, ciertamente, habría contradicción de fallos si ambos aspectos resultan acogidos; que el artículo 1351 del Código Civil expresa que la autoridad de la cosa juzgada no tiene lugar sino respecto de lo que ha sido objeto de fallo; y el artículo 504 del Código de Procedimiento Civil consigna que la contradicción de sentencias pronunciadas en última instancia por distintos tribunales o juzgados, entre las mismas partes y sobre los mismos medios, es motivo de casación y el asunto será tramitado de conformidad con la ley de procedimiento de casación; de ahí resulta que corresponde a nuestro más alto tribunal velar porque no acontezca el vicio de la contradicción de fallos; pero en la especie, el recurrente ha abierto esa posibilidad al contestar el ordinal que desestimó su demanda reconvenional y no impugnar el que acogió la demanda principal, cuando estas se excluyen entre sí; pues nada más por el hecho de haberse introducido de tal forma, ese recurso abre la posibilidad de que se emitan sentencias o fallos contradictorios, en desmedro de los principios legales que la misma Suprema Corte de Justicia está llamada a proteger; que el lazo de subordinación o dependencia que existe entre ambas demandas imposibilita que sean conocidas, instruidas y falladas de modo independiente, debiendo serlo en forma conjunta;

Considerando, que para lo que aquí se analiza, es pertinente señalar que el recurso de casación es una vía recursiva extraordinaria que tiene como finalidad determinar si la jurisdicción de fondo aplicó correctamente la norma; que en ese orden de ideas, contrario a lo indicado por la parte recurrida, este recurso no necesariamente debe ser dirigido contra la totalidad de la sentencia impugnada en casación, sino que la parte recurrente puede limitar el apoderamiento de esta Suprema Corte de Justicia a la parte de dicha decisión que la recurrente considera le causa agravio, por no existir ninguna disposición legal que impida o prohíba el recurso parcial de una sentencia; que adicionalmente, en virtud del principio dispositivo que rige la materia civil, las partes tienen la potestad de establecer el alcance de las vías recursivas que decidan ejercer de acuerdo a sus intereses, criterio acorde con el principio de impulso procesal, corolario de la concepción privatista del proceso en materia civil y comercial, según el cual el proceso avanza por el impulso de las partes; que por consiguiente, el medio de inadmisión ponderado carece de fundamento y debe ser desestimado;

Considerando, que en apoyo a su primer medio de casación, la parte recurrente alega que la corte *a qua* fundamenta su decisión en una motivación errónea e insuficiente, sin tomar en consideración los hechos de la causa ni los documentos aportados en apoyo a sus alegatos; que es claro que, de haber sido la corte más consecuente en el estudio de los hechos y documentos, el resultado de la sentencia hubiese sido otro; que la corte, con un despliegue de simplismo, acogió los motivos de primer grado y cuando se decidió a poner algo de lo suyo, lo hizo de manera desafortunada, al apreciar que la demanda del Dr. Teodoro Antonio Pujol Jiménez, bien cimentada en los hechos y el derecho, merecía ser desestimada porque éste había desconocido una cláusula de un contrato, es decir, sin examen al fondo, olvidando que el asunto de la revocación *ad nutum* se conocía en la demanda interpuesta por el señor Víctor Manuel Valencio; que sobre esos motivos insuficientes y erróneos elaboró su convicción la corte y produjo la desafortunada sentencia impugnada, no dejando ninguna posibilidad a la Corte de Casación para poder apreciar si en su sentencia se hizo una buena aplicación del derecho;

Considerando, que para una mejor comprensión del caso analizado, es preciso valorar los siguientes elementos fácticos que se derivan del fallo impugnado: a) que en fecha 7 de octubre de 1999, el señor Teodoro Antonio Pujol Jiménez otorgó mandato al señor Víctor Manuel Valencio, con la finalidad de que este último procediera a la construcción, gerencia y administración de los proyectos “Doña Olga I” y “Doña Olga II”, a edificar en las parcelas núms. 27-N y 27-M del distrito catastral núm. 2/4 de La Romana, la primera, con una extensión superficial de 291,118.50 metros cuadrados y la segunda, con una extensión superficial de 1,595,471.5 metros cuadrados; que en dicho acuerdo se pactó que el mandatario cobraría, por sus servicios, la suma de RD\$15.00 por metro cuadrado vendido y además, las partes acordaron una prohibición de revocación unilateral del mandato; b) que en fecha 11 de noviembre de 1999, las partes modificaron el acuerdo descrito anteriormente, en cuanto al precio por metro

cuadrado, resultando aumentado el pago al mandatario en la suma de RD\$27.00; estableciendo además, que las unidades vendidas a la fecha de suscripción de ese nuevo acuerdo, se mantendrían con el monto fijado mediante el contrato anterior; negociación que fue autorizada por la cónyuge del mandante, señora Olga Morató, en fecha 8 de diciembre de 1999; c) que en fechas 11 de enero y 2 de marzo de 2000, el señor Teodoro Antonio Pujol Jiménez incluyó en el acuerdo descrito en el literal a), las parcelas núms. 27 subdividida 132 y 27-B, ambas del distrito catastral núm. 2/4 de La Romana, a la urbanización “Doña Olga II”, lo que fue aceptado por el mandatario; d) que en fechas 9 y 15 de enero de 2001, mediante actos núms. 8-01 y 87-01, del protocolo de los ministeriales Víctor E. Lake y Francisco Cabral P., respectivamente, el señor Teodoro Antonio Pujol Jiménez notificó al señor Víctor Manuel Valencio la revocación unilateral del mandato otorgado en fecha 7 de octubre de 1999, descrito en el literal a), aduciendo que fue sorprendido e inducido por el mandatario, a concederle prerrogativas sin tener los conocimientos técnicos necesarios para el diseño y levantamiento de las urbanizaciones tratadas y que las transacciones derivadas del contrato solo contenían beneficios a favor del mandatario; e) que el señor Víctor Manuel Valencio obtuvo autorización para trabar medidas conservatorias en perjuicio del señor Teodoro Antonio Pujol Jiménez y, sustentado en esa autorización, inscribió hipoteca judicial provisional sobre los inmuebles en que se construyeron los proyectos de urbanización mencionados anteriormente; f) que posteriormente, en fecha 2 de marzo de 2001, el señor Víctor Manuel Valencio demandó en cobro de pesos y validez de inscripción de hipoteca judicial provisional e indemnización en daños y perjuicios, contra el señor Teodoro Antonio Pujol Jiménez y la señora Olga Morató, con el fundamento principal de que el propietario de los inmuebles le había dejado de pagar las siguientes sumas: (i) RD\$451,117.22, por concepto de las ventas materializadas; y (ii) RD\$36,858,000.00, por concepto de comisiones relacionadas con los trabajos de campo y urbanización en las parcelas objeto de la negociación; argumentando además, que los daños y perjuicios derivados del incumplimiento contractual del propietario debían fijarse en la suma de RD\$15,000,000.00; g) que el señor Teodoro Antonio Pujol Jiménez demandó reconventionalmente al señor Víctor Manuel Valencio, en ratificación de rescisión de contrato y abono de daños y perjuicios, argumentando que debía ratificarse la rescisión unilateral del contrato y condenarse al mandatario al pago de una indemnización por los daños y perjuicios por él sufridos, en razón de haber su contraparte ejecutado ineficientemente la obligación que había asumido; h) que el tribunal de primer grado rechazó la demanda reconventional, puesto que no fueron especificados los contratos a que se refería el señor Teodoro Antonio Pujol Jiménez y acogió parcialmente la demanda principal, únicamente en cuanto al cobro de la suma de RD\$451,227.2, por concepto de comisiones cuya deuda había sido reconocida por el propietario-deudor; i) no conformes con esa decisión, tanto el mandatario, como el propietario, la recurrieron en apelación, pretendiendo su revocación; j) que la corte *a qua* acogió el recurso de apelación principal interpuesto por Víctor Manuel Valencio y rechazó el recurso de apelación incidental, interpuesto por Teodoro Antonio Pujol Jiménez;

Considerando, que la corte rechazó la apelación incidental incoada por el señor Teodoro Antonio Pujol Jiménez, mediante la cual pretendía que fuere ratificada la rescisión del contrato suscrito con el señor Víctor Manuel Valencio y la reparación de los daños y perjuicios ocasionados, tras valorar lo siguiente:

“Que la jurisprudencia y la doctrina se han referido unánimemente, a que a propósito de un enlace contractual de tipo sinalagmático, la víctima del incumplimiento no está obligada a demandar la resolución; que a más de esto, si partimos del hecho innegable de que para cuando se introdujera la demanda, el contrato había sido ya roto por vía de revocación por el poderdante –mal, pero roto a fin de cuentas- y de que es justamente sobre la base de ese quebrantamiento informal que se yergue todo este proceso, no tiene sentido ni mucho menos es de justicia convertir en víctima al victimario, penalizando a quien se sirve de la vía jurisdiccional para quejarse de la ilegalidad en que se maneja la conducta del demandado; que tampoco es justo desconocer al apelante principal la facultad que le asiste de exigir le sean reconocidas comisiones previstas en los acuerdos y que si bien estarían resultando de ventas que él no llegó a materializar en los denominados proyectos “Doña Olga”, entran dentro del lucro cesante a que debe tener derecho, por no serle imputable el colapso de los contratos; (...) que retenida la falta con cargo al demandado en primer grado y partiendo del claro acontecimiento de que él actuó por encima de la cláusula 12va. del contrato, o lo que es igual, la inobservó, interrumpiendo abruptamente el nexos consensual; que siendo ésta (sic) la principal causa por la que el demandante, concluidos los levantamientos en su totalidad –así lo admite el Sr. Pujols (sic) Jiménez-, no pudo seguir al frente de las funciones que le confiaba la leyenda de dicho

contrato, es pertinente asumir entonces la forma en que ese rompimiento ha debido repercutir en el patrimonio y en el sosiego del Sr. Víctor Valencio, que de un momento a otro tuvo que retirar el personal, las maquinarias y equipos con los que estaba operando en la obra, y tal vez incumplir obligaciones con terceros por verse privado de una fuente importante de ingresos, todo ello sin menoscabo del denominado lucro cesante o “ganancias dejadas de percibir” de que habla el Código Civil; (...) que en cuanto a la apelación incidental promovida por la persona física del Sr. Teodoro Pujols (sic), cuyas tendencias son similares a las que alientan su demanda reconvenicional en primera instancia, el rechazamiento de la una y la otra es inevitable, y no solo es la consecuencia técnica de la acogida de la demanda inicial, sino que tiene mucho que ver, en cuanto al fondo, con la improcedencia de las reparaciones a que aspira quien estando ligado por un mandato con cláusula de irrevocabilidad lo desconoce de un momento a otro y hasta se sirve de vías de hecho, de acuerdo con las comprobaciones que hiciera un notario con fe pública, a los propósitos de materializar sus excesos”;

Considerando, que para lo que aquí se analiza, no es ocioso recordar que la motivación consiste en la argumentación en la que el tribunal expresa de manera clara y ordenada las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia o, en otros términos, en la que el juez o los jueces explican las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar una decisión; que no se trata de exigir a los órganos jurisdiccionales una argumentación extensa, exhaustiva o pormenorizada, ni impedir la fundamentación concisa que en su caso realicen quienes ejerzan la potestad jurisdiccional; lo importante es que las pretensiones de las partes se sometan a debate, se discutan y se decidan en forma bien argumentada y razonada; requisito cuyo cumplimiento es necesario con la finalidad de que los ciudadanos, usuarios de los órganos judiciales, puedan determinar los motivos que llevaron a un tribunal a decidir en la forma que lo hizo;

Considerando, que luego de un examen de la sentencia impugnada, esta Corte de Casación ha comprobado que, contrario a lo aducido por la parte recurrente, la corte no adoptó los motivos del tribunal de primer grado, sino que, por el contrario, aportó su propia motivación valorando las pretensiones reconvenionales del señor Teodoro Antonio Pujol Jiménez y fundamentando el rechazo de su demanda en el incumplimiento de dicho señor, al desconocer la prohibición de revocación unilateral del mandato, sirviéndose de vías de hecho para impedir el ingreso del recurrido a los inmuebles cuya administración le había sido confiada, situación que también justificaba el rechazo de las indemnizaciones pretendidas; que en efecto, como lo estatuyó la alzada, si bien es cierto que el mandato puede concluir por la revocación del mandante, también es cierto que esta revocación unilateral no puede tener lugar cuando de forma expresa, así lo han prohibido las partes mediante acuerdo que constituye ley entre ellas, por aplicación del artículo 1134 del Código Civil dominicano, motivación que también resultaba pertinente para el rechazo de la indemnización pretendida, tal y como lo valoró la corte; que por consiguiente, se advierte que la corte *a qua* cumplió con el deber que le imponen las garantías del debido proceso de ley, toda vez que hizo constar en su decisión los hechos de la causa que fueron debidamente demostrados en los medios probatorios aportados a los debates, valoró dichos hechos conforme al derecho aplicable y sustentó su decisión en motivos de derecho suficientes y pertinentes, lo que revela que el medio analizado carece de fundamento y por lo tanto, debe ser desestimado;

Considerando, que en apoyo a su segundo medio de casación, la parte recurrente aduce que el tribunal de primer grado rechazó su demanda reconvenicional por alegadamente no haberse especificado el contrato cuya rescisión se pretendía, ni haber aportado medios probatorios tendentes a demostrar la violación imputada al hoy recurrido; que confrontando estas motivaciones con los hechos de la causa, se comprueba que la corte ha desnaturalizado dichos hechos con relación a la demanda reconvenicional y no se interesó en estudiarlos convenientemente, elaborando una sentencia injusta;

Considerando, que la desnaturalización de los hechos “...supone que a los hechos establecidos como ciertos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance inherente a su propia naturaleza”; que en ese sentido, la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, tiene la facultad de observar si los jueces apoderados del fondo del litigio le han dado a los documentos aportados al debate su verdadero sentido y alcance y si las situaciones constatadas son contrarias o no a los documentos depositados;

Considerando, que si bien es cierto que, tal y como lo indica el hoy recurrente, el tribunal de primer grado

consideró que el demandante reconvenional no había especificado cuál era el contrato objeto de la demanda reconvenional, la corte *a qua* determinó que dicha demanda tenía por objeto los acuerdos suscritos entre el señor Teodoro Antonio Pujol Jiménez y el señor Víctor Manuel Valencio para la construcción, gerencia y administración de los proyectos “Doña Olga I” y “Doña Olga II”; de manera que dicha alzada no incurrió en el vicio denunciado al apreciar los hechos de forma distinta que el juez de primer grado, toda vez que valoró de manera certera el objeto de la demanda; en consecuencia, procede desestimar el medio examinado por improcedente e infundado;

Considerando, que en aplicación del artículo 65 de la Ley de Procedimiento de Casación, núm. 3726-53, procede compensar las costas del procedimiento, por cuanto la parte recurrida ha sucumbido parcialmente y la parte recurrente, totalmente.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Teodoro Antonio Pujol Jiménez, en contra de la sentencia civil núm. 185-2002, dictada en fecha 12 de septiembre de 2002 por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo ha sido transcrito en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Compensa las costas del procedimiento.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 29 de marzo de 2017, años 174º de la Independencia y 154º de la Restauración.

Firmado: Dulce María Rodríguez de Goris, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena. Cristiana A. Rosario, 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.