
Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 20 de julio de 2005.

Materia: Civil.

Recurrente: Inversiones Inmobilia, S. A.

Abogados: Dra. Natacha Pérez, Dres. Raúl Lantigua, Ángel de Jesús Villalona y Lic. José Cristóbal Cepeda Mercado.

Recurridos: Martha Rodríguez y compartes.

Abogados: Licdos. Manuel Emilio Soriano M. y José Ramón Saldaña C.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 28 de febrero de 2018.

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 Inversiones Inmobilia, S. A., sociedad establecida de acuerdo a las leyes de la República Dominicana, representada por su presidente Manuel Antonio de Moya Soler, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0211251-5, con domicilio en la calle General Luperón núm. 3, Zona Colonial de esta ciudad; y la entidad Desarrollo Educacional del Caribe, C. por A., representada por su presidente Marcial González, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1158899-2, con domicilio en la avenida Iberoamericana casa núm. 10-B, sector Los Mameyes del municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, contra la sentencia civil núm. 183, de fecha 20 de julio de 2005, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se copia más adelante.

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol.

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Dra. Natacha Pérez, por sí y por los Dres. Raúl Lantigua, Ángel de Jesús Villalona y el Lcdo. José Cristóbal Cepeda Mercado, abogados de la parte recurrente, Inversiones Inmobilia, S. A., y Desarrollo Educacional del Caribe, C. por A.

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lcdo. Manuel Emilio Soriano M., por sí y por el Lcdo. José Ramón Saldaña C., abogados de la parte recurrida, Martha Rodríguez, Máximo Gomera, Luis Manuel Castillo, Carmen Julia Pérez, Porfirio Vargas Piña, Eunice Comprés y compartes.

Oído el dictamen del magistrado procurador general adjunto de la República, el cual termina: Único: En el caso

de la especie nos acogemos al artículo 67 de la Constitución de la República Dominicana y el 11 de la ley 3726 sobre Procedimiento de Casación, que indica en su segundo párrafo que El Procurador General de la República podrá en su dictamen remitirse al criterio de la Suprema Corte de Justicia, con excepción de aquellos asuntos que hayan sido objeto, antes (sic) los jueces del fondo, de comunicación al ministerio público”.

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 2 de septiembre de 2005, suscrito por el Lcdo. José Cristóbal Cepeda Mercado y los Dres. Raúl Lantigua y Ángel de Jesús Villalona, abogados de la parte recurrente, Inversiones Inmobilia, S. A., y Desarrollo Educativo del Caribe, C. por A., en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante.

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, 28 de septiembre de 2005, suscrito por los Lcdos. Manuel Emilio Soriano M. y José Ramón Saldaña, abogados de la parte recurrida, Martha Rodríguez, Máximo Gomera, Luis Manuel Castillo, Carmen Julia Pérez, Porfirio Vargas Piña, Eunice Comprés y compartes.

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, de fecha 10 de julio de 1997, y 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 28 de junio de 2006, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Margarita Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria.

Visto el auto dictado el 22 de febrero de 2018, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo y a los magistrados Pilar Jiménez Ortiz y José Alberto Cruceta Almánzar, jueces de esta sala, para integrarse a esta en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926-35, de fecha 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 la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, revelan que: a) con motivo de la demanda en rescisión de contrato y daños y perjuicios interpuesta por Francisco de Jesús Reyes, Melvin Melo Pimentel, Martha Rodríguez y Adalberto Reyes, quienes actúan en representación del grupo de adquirientes de solares en el proyecto Arroyo Bonito en el sector de Manoguayabo, contra las entidades Desarrollo Educativo del Caribe, S. A., e Inversiones Inmobilia, S. A., la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 2 de mayo de 2003, la sentencia civil núm. 037-2001-2321, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** DECLARA buena y válida la presente demanda en rescisión de contrato y daños y perjuicios incoada por los señores EUNICE COMPRÉS, EVA MARGARITA MARTE, ÁNGEL LEONARDO M., MÁXIMO GOMERA, LEONCIO A. GONZÁLEZ, DIANA M. FAMILIA, LISSETTE HEREDIA, MIGUEL D. PEÑA, ROSA V. PÉREZ M., BARTOLOMÉ VARGAS, MAYRA B. JIMÉNEZ, FELIPE ADAMES, LUIS ML. CASTILLO, JERVIS CORNELIO N., ANA JOSEFINA CRUZ, ROSA JULIA MOTA, JOSÉ ZAMBRANO, PORFIRIO VARGAS PIÑA, BUENAVENTURA POLAN (sic), AGUSTINA RAMOS, ERASMO RODRÍGUEZ, LOURDES NÚÑEZ, JOSÉ LEONEL LORA, JUANA B. LACHAPEL (sic), FRANCISCO GERMOSÉN, AURELINA B. CARVAJAL, GILBERTO JIMÉNEZ, MÁXIMO ABREU, MILDEYS (sic) VÁSQUEZ, CÁNDIDA FÉLIZ, CARMEN JULIA PÉREZ, PASCUAL LÓPEZ, MANUEL A. PEÑA, APACIA MARTE, ROSELÍN MARTE, JOSÉ D. JIMÉNEZ, YUI CHUEN HO LAO, MARÍA M. DÍAZ, MÉRIDA STERLING, EDMUNDO NOVA H., JULIO ANTONIO TAVERAS, VÍCTOR HUGO BELLAR (sic), FARINA GARCÍA, FRANCISCO REYES A., ORESTE MANZUETA, MANUEL A. PÉREZ, JOSEFINA JIMÉNEZ, MARTHA RODRÍGUEZ Y ADALBERTO REYES denominados GRUPO DE ADQUIRIENTES DE SOLARES EN EL PROYECTO ARROYO BONITO EN EL SECTOR DE MANOGUAYABO, en contra de DESARROLLO EDUCACIONAL DEL CARIBE, S. A., y/o INVERSIONES INMOBILIA, S. A., al tenor del acto No. 2543/2001, de fecha 11 de octubre del 2001, instrumentado por el Ministerial JOSÉ TOMÁS TAVERAS ALMONTE, Alguacil de Estrados del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional, Sala

No. 2; **SEGUNDO:** ORDENA la rescisión de los contratos suscritos de manera individual y por separado, entre los demandantes y DESARROLLO EDUCACIONAL DEL CARIBE, S. A., además, de la devolución del precio de venta pagado por los demandantes en manos de INVERSIONES INMOBILIA, S. A., cuyo monto total asciende a la suma de CINCO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS CON DIEZ CENTAVOS (RD\$ 5,793,369.10), antes del incumplimiento de los demandados de los términos de la venta; **TERCERO:** CONDENAR a la compañías DESARROLLO EDUCACIONAL DEL CARIBE, S. A., y/o INVERSIONES INMOBILIA, S. A., de forma conjunta y solidaria al pago de una indemnización de TRES MILLONES DE PESOS (RD\$3,000,000.00), como justa reparación por los daños morales y materiales ocasionados en contra de los demandantes; experimentados por los señores EUNICE COMPRÉS, EVA MARGARITA MARTE, ÁNGEL LEONARDO M., MÁXIMO GOMERA, LEONCIO A. GONZÁLEZ, DIANA M. FAMILIA, LISSETTE HEREDIA, MIGUEL D. PEÑA, ROSA V. PÉREZ M., BARTOLOMÉ VARGAS, MAYRA B. JIMÉNEZ, FELIPE ADAMES, LUIS ML. CASTILLO, JERVIS CORNELIO N., ANA JOSEFINA CRUZ, ROSA JULIA MOTA, JOSÉ ZAMBRANO, PORFIRIO VARGAS PIÑA, BUENAVENTURA POLAN (sic), AGUSTINA RAMOS, ERASMO RODRÍGUEZ, LOURDES NÚÑEZ, JOSÉ LEONEL LORA, JUANA B. LACHAPEL (sic), FRANCISCO GERMOSÉN, AURELINA B. CARVAJAL, GILBERTO JIMÉNEZ, MÁXIMO ABREU, MILDEYS (sic) VÁSQUEZ, CÁNDIDA FÉLIZ, CARMEN JULIA PÉREZ, PASCUAL LÓPEZ, MANUEL A. PEÑA, APACIA MARTE, ROSELÍN MARTE, JOSÉ D. JIMÉNEZ, YUI CHUEN HO LAO, MARÍA M. DÍAZ, MÉRIDA STERLING, EDMUNDO NOVA H., JULIO ANTONIO TAVERAS, VÍCTOR HUGO BELLAR (sic), FARINA GARCÍA, FRANCISCO REYES A., ORESTE MANZUETA, MANUEL A. PÉREZ, JOSEFINA JIMÉNEZ, MARTHA RODRÍGUEZ Y ADALBERTO REYES denominados GRUPO DE ADQUIRIENTES DE SOLARES EN EL PROYECTO ARROYO BONITO EN EL SECTOR DE MANOGUAYABO; **CUARTO:** CONDENA a la (sic) compañías DESARROLLO EDUCACIONAL DEL CARIBE, S. A., y/o INVERSIONES INMOBILIA, S. A., al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción a favor y provecho de los LICDOS. MANUEL EMILIO SORIANO M., y JOSÉ R. SALDAÑA C., quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”; b) no conformes con dicha decisión fueron interpuestos formales recursos de apelación, de manera principal la entidad Inversiones Inmobilia, S. A., mediante el acto núm. 1215, de fecha 23 de mayo de 2003, instrumentado por el ministerial E. Amado Peralta Castro, alguacil ordinario de la Segunda Sala de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional; de manera incidental, la entidad Desarrollo Educacional del Caribe, C. por A., mediante el acto núm. 89, de fecha 6 de junio de 2003, instrumentado por el ministerial Virgilio Arnulfo Alvarado, alguacil ordinario de la Quinta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, y Martha Rodríguez, Máximo Gomera, Luis Manuel Castillo, Carmen Julia Pérez, Porfirio Vargas Piña, Eunice Comprés y compartes, mediante el acto núm. 1425, de fecha 18 de junio de 2003, instrumentado por el ministerial José Tomás Taveras Almonte, alguacil de estrados de la Segunda Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional, todos contra la decisión antes descrita, en ocasión de los cuales la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, dictó el 20 de julio de 2005, la sentencia civil núm. 183, hoy recurrida en casación, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** DECLARA, buenos y válidos en cuanto a la forma los recursos de apelación interpuestos por las compañías DESARROLLO EDUCACIONAL DEL CARIBE, S. A., E INVERSIONES INMOBILIA, S. A., y los señores ADALBERTO REYES, FRANCISCO DE JESÚS ABREU Y MELVIN MELO PIMENTEL, en representación de los señores EUNICE COMPRÉS, EVA MARGARITA MARTE, ÁNGEL LEONARDO M., MÁXIMO GOMERA, LEONCIO A. GONZÁLEZ, DIANA M. FAMILIA, LISSETTE HEREDIA, MIGUEL D. PEÑA, ROSA V. PÉREZ M., BARTOLOMÉ VARGAS, MAYRA B. JIMÉNEZ, FELIPE ADAMES, LUIS ML. CASTILLO, JERVIS CORNELIO N., ANA JOSEFINA CRUZ, ROSA JULIA MOTA, JOSÉ ZAMBRANO, PORFIRIO VARGAS PIÑA, BUENAVENTURA POLAN (sic), AGUSTINA RAMOS, ERASMO RODRÍGUEZ, LOURDES NÚÑEZ, JOSÉ LEONEL LORA, JUANA B. LACHAPEL (sic), FRANCISCO GERMOSÉN, AURELINA B. CARVAJAL, GILBERTO JIMÉNEZ, MÁXIMO ABREU, MILDEYS (sic) VÁSQUEZ, CÁNDIDA FÉLIZ, CARMEN JULIA PÉREZ, PASCUAL LÓPEZ, MANUEL A. PEÑA, APACIA MARTE, ROSELÍN MARTE, JOSÉ D. JIMÉNEZ, YUI CHUEN HO LAO, MARÍA M. DÍAZ, MÉRIDA STERLING, EDMUNDO NOVA H., JULIO ANTONIO TAVERAS, VÍCTOR HUGO BELLAR (sic), FARINA GARCÍA, FRANCISCO REYES A., ORESTE MANZUETA, MANUEL A. PÉREZ, JOSEFINA JIMÉNEZ, MARTHA RODRÍGUEZ y ADALBERTO REYES denominados GRUPO DE ADQUIRIENTES DE SOLARES EN EL PROYECTO ARROYO BONITO EN EL SECTOR DE MANOGUAYABO, contra la sentencia marcada con el no. 037-2003-2321, de fecha 2 de mayo de 2003, dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil del Distrito Nacional, por haberse intentado de conformidad con las reglas procesales que rigen la materia; **SEGUNDO:** RECHAZA, en cuanto al fondo, tanto los recursos interpuestos por las

*compañías DESARROLLO EDUCACIONAL DEL CARIBE, S. A. e INVERSIONES INMOBILIA, S. A., como el recurso incidental interpuesto por los señores ADALBERTO REYES, FRANCISCO DE JESÚS ABREU Y MELVIN MELO PIMENTEL, en representación de los señores EUNICE COMPRÉS, EVA MARGARITA MARTE, ÁNGEL LEONARDO M., MÁXIMO GOMERA, LEONCIO A. GONZÁLEZ, DIANA M. FAMILIA, LISSETTE HEREDIA, MIGUEL D. PEÑA, ROSA V. PÉREZ M., BARTOLOMÉ VARGAS, MAYRA B. JIMÉNEZ, FELIPE ADAMES, LUIS ML. CASTILLO, JERVIS CORNELIO N., ANA JOSEFINA CRUZ, ROSA JULIA MOTA, JOSÉ ZAMBRANO, PORFIRIO VARGAS PIÑA, BUENAVENTURA POLAN (sic), AGUSTINA RAMOS, ERASMO RODRÍGUEZ, LOURDES NÚÑEZ, JOSÉ LEONEL LORA, JUANA B. LACHAPEL, FRANCISCO GERMOSÉN, AURELINA B. CARVAJAL, GILBERTO JIMÉNEZ, MÁXIMO ABREU, MILDEYS (sic) VÁSQUEZ, CÁNDIDA FÉLIZ, CARMEN JULIA PÉREZ, PASCUAL LÓPEZ, MANUEL A. PEÑA, APACIA MARTE, ROSELÍN MARTE, JOSÉ D. JIMÉNEZ, YUI CHUEN HO LAO, MARÍA M. DÍAZ, MÉRIDA STERLING, EDMUNDO NOVA H., JULIO ANTONIO TAVERAS, VÍCTOR HUGO BELLAR (sic), FARINA GARCÍA, FRANCISCO REYES A., ORESTE MANZUETA, MANUEL A. PÉREZ, JOSEFINA JIMÉNEZ, MARTHA RODRÍGUEZ y ADALBERTO REYES denominados GRUPO DE ADQUIRIENTES DE SOLARES EN EL PROYECTO ARROYO BONITO EN EL SECTOR DE MANOGUAYABO, por los motivos expuestos y en consecuencia CONFIRMA, en todas sus partes la sentencia descrita precedentemente, por los motivos antes señalados; **TERCERO:** Se CONDENA, a las compañías DESARROLLO EDUCACIONAL DEL CARIBE, S. A., E INVERSIONES INMOBILIA, S. A., al pago de las costas del procedimiento y ordena la distracción de las mismas en provecho de los licenciados Manuel Emilio Soriano y José Ramón Saldaña, abogados, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad”.*

Considerando, que la parte recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: “**Primer medio:** Desnaturalización de las pruebas aportadas al debate, contradicción de motivos, falta de base legal y violación al derecho de defensa; **Segundo medio:** Violación al artículo 1148 del Código Civil Dominicano; **Tercer medio:** Violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, falta de estatuir, exceso de poder e incompetencia *ratione-materiae*”.

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se desprende lo siguiente: a) que mediante diversos contratos de compraventa de inmuebles suscritos en fecha 12 de abril de 1995, la hoy co-recurrente Desarrollo Educativo del Caribe, S. A., vendió a los actuales recurridos, señores Eunice Comprés, Eva Margarita Marte, Ángel Leonardo Medrano, Máximo Gomera, Leoncio A. González, Diana Margarita Familia, Lissette Heredia, Miguel D. Peña, Rosa Virgilia Pérez M., Bartolomé Vargas, Mayra B. Jiménez, Felipe Adames, Luis Ml. Castillo, Jervis Cornelio Núñez, Ana Josefina Cruz, Rosa Julia Mota, José Zambrano, Porfirio Vargas Piña, Buenaventura Polanco, Agustina Ramos, Erasmo Rodríguez, Lourdes Núñez, José Leonel Lora, Juana B. Lachapel, Francisco Germosén, Aurelina B. Carvajal, Gilberto Jiménez, Máximo Abreu, Miledys Vásquez, Cándida Féliz, Carmen Julia Pérez, Pascual López, Manuel A. Peña, Apacia Marte, Roselín Marte, José D. Jiménez, Yui Chuen Ho Lao, María M. Díaz, Mérida Sterling, Edmundo Nova Herasme, Julio Antonio Taveras, Víctor Hugo Belliar (sic), Farina García, Oreste Manzueta, Manuel A. Pérez y Josefina Jiménez, unas porciones de terrenos comprendidas dentro de la manzana 2, del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional, sector Manoguayabo; b) que dichas ventas se concertaron por la suma de RD\$78,960.00, pagaderos de la siguiente manera: la suma de RD\$24,000.00, a la firma del contrato y la suma de RD\$54,500.00, en 36 meses en cuotas mensuales de RD\$1,516.00; c) que en fecha 18 de octubre de 1994, las compañías Desarrollo Educativo del Caribe, S. A., e Inversiones Inmobiliaria, S. A., suscribieron un contrato mediante el cual la primera, en su calidad de propietaria de la parcela 1-B-4-ref-A, del Distrito Catastral núm. 10 del Distrito Nacional, amparada por el certificado de título núm. 90-4189, expedido por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, conviene con la segunda, entregarle para fines de ejecución de trabajos de desarrollo urbanístico, venta, administración y cobro de valores que resulten, la parcela precedentemente señalada, percibiendo la segunda parte por la realización de los trabajos un 25 % de los ingresos brutos del proyecto; d) que mediante certificación de fecha 3 de junio de 2003, expedida por la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, se hace constar que la compañía Desarrollo Educativo del Caribe, S. A., es propietaria de una extensión de terreno dentro de la parcela núm. 1-B-reformada-A, del Distrito Catastral núm. 10 del Distrito Nacional, la cual se encuentra gravada con varias hipotecas; e) que mediante comunicación de fecha 10 de diciembre de 1997, la compañía Inmobiliaria, S. A., informa al señor José Zambrano, lo siguiente: “que reconoce que en el desarrollo de este proyecto surgieron

inconvenientes, ajenos a nosotros que hiciera posible el atraso del mismo (▣)”; f) que en fecha 11 de octubre de 2001, mediante acto núm. 2543-2001, del ministerial José Tomás Taveras Almonte, alguacil de estrado de la Segunda Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional, los señores Francisco de Jesús Reyes y Adalberto Reyes, en representación del grupo de adquirientes de solares en el proyecto Arroyo Bonito, en el sector de Manoguayabo, demandaron en rescisión de contrato y daños y perjuicios a la razón social Desarrollo Educacional del Caribe, S. A., y/o Inversiones Inmobilia, S. A.; g) que apoderada de dicha demanda, la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó la sentencia núm. 037-2001-2321, de fecha 2 de mayo de 2003, mediante la cual ordenó la rescisión de los contratos suscritos entre las partes de manera individual y por separado y condenó a las compañías Desarrollo Educacional del Caribe, S. A., y/o Inversiones Inmobilia, S. A., de forma conjunta y solidaria al pago de una indemnización de RD\$3,000,000.00, a favor de los demandantes originales, actuales recurridos; h) que dicha sentencia fue objeto de tres recursos de apelación incoados tanto por las hoy recurrentes como por los actuales recurridos, las primeras solicitando la revocación de la sentencia y los segundos el aumento del monto de la indemnización, dictando la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, la sentencia núm. 183, de fecha 20 de julio de 2005, ahora recurrida en casación, mediante la cual rechazó los recursos y confirmó en todas sus partes la sentencia de primer grado.

Considerando, que la sentencia recurrida se fundamenta en los motivos que textualmente se transcriben a continuación “que luego de un estudio pormenorizado del caso que nos ocupa, la corte es del criterio que procede rechazar los recursos de apelación, por los motivos siguientes: a) porque no ha sido controvertido por las partes la existencia de los contratos suscritos por los recurridos y recurrentes incidentales con las recurrentes Desarrollo Educacional del Caribe, S. A., e Inversiones Inmobilia, S. A., por los cuales la primera les vende a las recurridas unos inmuebles por la suma de RD\$117,662.25, contratos que han sido descritos precedentemente y se encuentran depositados en el expediente: b) que tampoco ha sido controvertido la existencia de un contrato por el cual la compañía Desarrollo Educacional del Caribe, S. A., le entrega a la compañía Inversiones Inmobilia, S. A., los terrenos vendidos a las recurridas con la finalidad de proceder a la ejecución de los trabajos de desarrollo urbanístico, su venta, administración y cobro de valores; c) que del examen de los contratos y de los comprobantes de pago se evidencia que las recurridas cumplieron con su parte en el contrato, es decir, pagaron el precio, sin embargo, la vendedora y hoy recurrente, no cumplió con la suya, que era la entrega de los terrenos vendidos; d) que los compradores a la hora en que se operó la venta, desconocían que esos terrenos estuvieron afectados de litigio alguno, ello no ha podido ser establecido por las recurrentes en el plenario; e) que como esos terrenos estaban registrados, la vendedora, parte recurrente, debió entregar los títulos de propiedad a las adquirientes, hoy recurridas, es decir, que la vendedora debió garantizar la posesión de la cosa vendida; f) que siendo así las cosas, procede como lo hizo el juez *a quo*, acoger la demanda y ordenar la resolución del contrato y en ese tenor, la vendedora debe restituírle a las recurridas-compradoras, los montos avanzados”.

Considerando, que en esa línea argumentativa continúa la corte *a qua* manifestando: “que la falta por parte del vendedor, al no cumplir de manera efectiva con sus obligaciones, le ha generado a las compradoras hoy recurridas, daños y perjuicios, al pagar por algo que no han podido usufructuar; que durante más de cinco años esas personas no ha hecho uso de la cosa comprada, pero tampoco del dinero invertido; que en materia de responsabilidad contractual se conjugan dos elementos para que ella se caracterice, un contrato y el incumplimiento de una de las partes; que como la vendedora no ha probado que ese incumplimiento se debió a una causa ajena que no le fuera imputable, queda caracterizada su falta; que ha existido una falta asimilable al dolo, ya que los demandados y hoy recurrentes conocían la existencia del litigio cuando ofertaron en venta los terrenos a las recurridas; que ambas partes recurrentes son solidarias en las transacciones que se han realizado con las recurridas, por lo que son igualmente responsables, la compañía Desarrollo Educacional del Caribe, S. A., les vendió a las recurridas, pero quien les recibía los pagos y debía hacer entrega de los inmuebles era la compañía Inversiones Inmobilia, S. A., a esos fines ellas celebraron un contrato, el cual fue descrito precedentemente, por lo que además de ordenar la rescisión del contrato, procede que esta última entregue la suma pagada por las recurridas; que es preciso que se haga una distinción en las dos especies de responsabilidades en que han incurrido las recurrentes, en cuanto a la recurrente Desarrollo Educacional del Caribe, S. A., es de carácter contractual, sin embargo, la que se deriva de la

relación entre Inversiones Inmobiliaria, S. A., y las recurridas, es más bien *cuasi-delictual*, dada la naturaleza de sus actuaciones, pues ella era la encargada de la ejecución del contrato y debía llevarlo a cabo de buena fe; pero como en relación a las recurridas esta compañía es un tercero que se ha asociado para violar el contrato de venta, se trata de una falta dolosa (▣)”.

Considerando, que en lo que respecta a los vicios atribuidos a la sentencia impugnada, la parte recurrente alega en el primer aspecto de su primer medio de casación, en esencia, que la corte *a qua* incurrió en el vicio de desnaturalización de las pruebas aportadas al debate, ya que la parte ahora recurrente depositó ante la corte *a qua* setenta y tres (73) documentos, de los cuales doce (12) demostraban que a los demandantes originales, actuales recurridos, se les habían entregado los solares objeto de la venta, lo que desmiente lo establecido en la sentencia impugnada en el sentido de que los compradores no habían podido usufructuar los terrenos comprados; que la corte *a qua* al dictar su decisión incurrió en contradicción de motivos, ya que no es posible que a todas las partes se le diera un trato igualitario cuando a muchos de los compradores se les habían entregado sus solares y a muchos otros se les habían entregado sus títulos de propiedad.

Considerando, que el estudio del fallo impugnado revela que si bien es cierto que en uno de los considerandos de la sentencia impugnada se hace constar “que la falta por parte del vendedor, al no cumplir de manera efectiva con sus obligaciones, le ha generado a las compradoras hoy recurridas, daños y perjuicios, al pagar por algo que no han podido usufructuar”, no obstante haber sido aportadas diversas constancias de entrega de los inmuebles a algunos de los compradores, no menos cierto es que la corte *a qua* no solo se basó para sustentar su decisión en el no usufructo de los terrenos por parte de los compradores, sino también en la falta de entrega de los títulos de propiedad a los adquirentes, actuales recurridos, que es lo que real y efectivamente garantiza la posesión o usufructo pacífico de la cosa vendida, obligación que estaba a cargo de la parte vendedora, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1605 del Código Civil, el cual establece que: “La obligación de entregar los inmuebles vendidos, se cumple por parte del vendedor, cuando ha dado las llaves, si se trata de un edificio, o cuando ha entregado los títulos de propiedad”; que en todo caso, de las doce (12) constancias de entrega que fueron aportadas por ante la corte *a qua*, solo cuatro (4) de ellas correspondían a los demandantes originales, específicamente a los señores Francisco Germosén de la Cruz, Juana Bautista Lachapelle, Luis Manuel Castillo y Miguel Danerys Peña, sin que pueda la vendedora liberarse de su obligación frente a los compradores por el solo hecho de permitirles ocupar los solares vendidos, pues como se ha visto, resulta necesario además la entrega de los títulos de propiedad, lo que no consta haya ocurrido en la especie, lo que pone en evidencia su incumplimiento frente a todos los compradores, pues no se trata de ejecutar a medias o en parte una obligación para pretender liberarse de ella, sino que dicha obligación debe ser cumplida correctamente y de manera efectiva en su totalidad, razones por las que procede desestimar el aspecto examinado.

Considerando, que en el segundo aspecto de su primer medio y primer aspecto de su segundo medio de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, la parte recurrente sostiene que la corte *a qua* violó su derecho de defensa al denegar no solo una prórroga de la comunicación de documentos, sino también la comparecencia personal de las partes contratantes, medidas con las cuales se pretendía probar los hechos invocados y las causas eximentes de su responsabilidad civil; que además alega la parte recurrente, que la corte *a qua* violó las disposiciones del artículo 1148 del Código Civil, según el cual no proceden los daños y perjuicios cuando por causa de fuerza mayor o de caso fortuito, el deudor se encuentra imposibilitado de cumplir aquello a lo que estaba obligado; que en la especie, la corte *a qua* al rechazar las medidas que les fueron solicitadas denegó el derecho de presentar la prueba de por qué no se habían entregado algunos solares y los títulos libres de cargas y gravámenes.

Considerando, que del análisis de la sentencia impugnada se advierte que la corte *a qua* rechazó la prórroga de comunicación de documentos solicitada por la recurrida, actual recurrente, sosteniendo que: “(▣) la misma es innecesaria, porque la corte otorgó plazos suficientes a las partes para que produjeran los documentos que fueran de su interés y no lo hicieron, además con los documentos que figuran depositados en el expediente, la corte puede decidir el presente litigio”; que al respecto, ha sido criterio constante de esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, que los jueces del fondo no incurren en la violación

al derecho de defensa al rechazar la medida de prórroga de la comunicación de documentos, toda vez que en presencia de un pedimento expreso, la prórroga es posible, pero ello no siempre obliga al juez de segundo grado a concederla, pues está subordinada a su discrecionalidad y más aún, si como se ha visto en el presente caso, la alzada previamente había ordenado en audiencia anterior la medida de comunicación de documentos entre las partes, por tanto, en uso del poder soberano que le asiste a los jueces del fondo estos disponen de suficiente autoridad para ordenar o desestimar las medidas de instrucción propuestas, siempre que con su decisión no incurran en la violación de la ley, lo que no ha ocurrido en la especie.

Considerando, que en cuanto a la medida de comparecencia personal de las partes, la corte *a qua* la rechazó en virtud de lo siguiente: “(2) esas declaraciones que eventualmente pudieran verter las partes (2), no podrían en modo alguno desvirtuar lo concertado por ellas en el contrato de que se trata, el cual es ley entre las partes”; que la comparecencia personal es una medida de instrucción, cuya decisión es potestativa para los jueces del fondo, quienes en cada caso determinan la procedencia de la celebración de la misma, no estando obligados a disponer la audición de las partes por el solo hecho del pedimento cuando a su juicio esta resulta innecesaria a los fines de formar su criterio sobre el asunto que ha sido puesto a su cargo; que en ese sentido, ha sido juzgado por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, mediante decisiones reiteradas, y confirmada por este fallo, que cuando una de las partes solicita que sean ordenadas medidas de instrucción, como medio de pruebas para sustentar sus pretensiones, el tribunal puede, en ejercicio de su poder soberano de apreciación, no ordenarlo si estima que la demanda reúne las condiciones probatorias para ser juzgada, o si ha formado su convicción por otros medios de prueba presente en el proceso, por lo tanto, al haber la corte *a qua* rechazado la medida de instrucción solicitada, actuó dentro de las atribuciones soberanas que le han sido conferidas, lo cual en modo alguno puede considerarse como una violación al derecho de defensa o como una violación al artículo 1148 del Código Civil, que por tales razones procede desestimar los aspectos examinados.

Considerando, que en el segundo aspecto de su segundo medio de casación alega la parte recurrente que no es cierto el razonamiento de dolo hecho por la corte *a qua*, ya que el dolo no se presume sino que hay que probarlo.

Considerando, que el estudio del fallo impugnado pone de relieve que el tribunal de alzada dentro de sus consideraciones estableció que en el caso de la especie había existido una falta asimilable al dolo, lo que a juicio de esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, quiere decir una falta grave o grosera, en razón de que las hoy recurrentes al momento de ofertar la venta de los terrenos conocían del litigio que existía sobre estos, conforme fue establecido por la corte *a qua*, lo que permitió a los jueces del fondo sin necesidad de recurrir a la intención del deudor, colegir un actuar de mala fe por parte de las compañías Desarrollo Educativo del Caribe, S. A., e Inversiones Inmobiliaria, S. A., de este modo, aunque no se haya probado directamente la intención de dañar, es tal la negligencia que solo queda presumir dicha intención; en ese tenor, resulta útil destacar que la asimilación solo se refiere a rasgos asociados al dolo, no un dolo *per se*, por lo tanto, no comprende el aspecto probatorio, pudiendo el incumplimiento grave establecerse de los hechos y circunstancias de la causa, por lo que el aspecto examinado debe ser desestimado y con ello el segundo medio de casación.

Considerando, que en el primer aspecto de su tercer medio de casación la parte recurrente alega que la corte *a qua* al confirmar en todas sus partes la sentencia dictada por el tribunal de primer grado violó las disposiciones del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, puesto que dicha sentencia no identifica debidamente las partes ni sus calidades, como tampoco especifica la proporción de la responsabilidad de cada una de ellas, ya que contiene la conjunción copulativa y más aún una barra (/) y luego la palabra “o”, lo cual no fue modificado por la corte de apelación por haber rechazado el recurso del que estaba apoderada.

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada revela que, tal y como afirma la parte recurrente, la corte *a qua* confirmó en su totalidad la sentencia de primer grado que tuvo lugar en ocasión de una demanda en “rescisión de contrato” y daños y perjuicios, la cual en el ordinal tercero de su dispositivo estableció lo siguiente: “Tercero: Condena a las compañías Desarrollo Educativo del Caribe, S. A., y/o Inversiones Inmobiliaria, S. A., de forma conjunta y solidaria al pago de una indemnización de tres millones de pesos (RD\$3,000,00.00), como justa reparación por los daños morales y materiales ocasionados en contra de los demandantes (2)”.

Considerando, que si bien ha sido un criterio jurisprudencial de esta Suprema Corte de Justicia, que la expresión “y/o”, usada en el dispositivo de la sentencia confirmada por la decisión hoy impugnada, está compuesta, por la conjunción copulativa “y”, una barra, y por la conjunción disyuntiva “o”, lo que equivale a una no identificación de la parte condenada, pues se crea con el empleo de la expresión y/o una obligación judicial alternativa, opcional, que contraviene las previsiones del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, en la especie, el propio ordinal transcrito, contenido de la condenación, aclara que esta es “conjunta y solidaria”, lo que implica que cada una de las partes condenadas, esto es, Desarrollo Educacional del Caribe, S. A., e Inversiones Inmobilia, S. A., están obligadas al pago íntegro de la condenación impuesta, es decir, que tanto una como la otra puede ser perseguida por la totalidad de la deuda y el pago hecho por una de ellas libera a la otra frente a los beneficiarios de la sentencia, siendo así las cosas, no se retiene violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, razón por la cual procede desestimar el aspecto examinado.

Considerando, que en el segundo aspecto del tercer medio de casación la parte recurrente atribuye a la sentencia impugnada el vicio de omisión de estatuir sobre la competencia del Tribunal de Tierras, tal y como le fue solicitado; que para dar respuesta al vicio de omisión denunciado, es menester señalar, que si bien la sentencia debe contener los motivos en que se fundamenta su fallo, en cumplimiento del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, contestando las conclusiones explícitas y formales de las partes, sean estas principales, subsidiarias o medios de inadmisión, en la especie, del examen de la sentencia impugnada, esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, no ha podido comprobar que por ante la corte *a qua* fuera planteada excepción de incompetencia alguna que obligara a dicha corte estatuir al respecto; que lo que si consta que se solicitó al tribunal de alzada fue el sobreseimiento del recurso hasta tanto el Tribunal de Tierras decidiera un litigio sobre derechos registrados, el cual fue debidamente contestado y rechazado en base al razonamiento siguiente: “(2) la decisión que pueda tomar la jurisdicción de tierras no incidirá en el destino del litigio sometido a nuestra consideración, ya que independientemente de aquel resultado, los reclamantes no demandaron la entrega de la cosa, es decir, la ejecución del contrato, sino la resolución del mismo; que para el primer caso, sí estaría sujeta la decisión a la determinación de la propiedad de los terrenos afectados, ya que se tendría que determinar qué porción le correspondería a los demandantes y hoy recurridos, sin embargo, para la resolución del contrato no es necesaria la decisión del tribunal de tierras”; que siendo así las cosas, es evidente que la corte *a qua* no incurrió en el vicio de omisión denunciado, por lo que procede desestimar el aspecto bajo examen y con ello el tercer medio de casación.

Considerando, que, finalmente, el examen de la decisión impugnada revela que esta contiene una relación completa de los hechos de la causa, así como motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, lo que ha permitido a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, comprobar que en la especie, se ha hecho una correcta apreciación de los hechos de la causa y una adecuada aplicación del derecho, razón por la cual procede rechazar el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por las compañías Inversiones Inmobilia, S. A., y Desarrollo Educacional del Caribe, C. por A., contra la sentencia civil núm. 183, de fecha 20 de julio de 2005, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Lcdos. Manuel Emilio Soriano M. y José Ramón Saldaña, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 28 de febrero de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, 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.