

---

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 15 de junio de 2007.

Materia: Civil.

Recurrente: Minigolf Restaurant, S. A.

Abogados: Dres. Francisco Durán y William Cunillera Navarro.

Recurridos: Nelson Eddys González Peña y Zoila Rojas Andújar.

Abogado: Dr. Plinio Abreu Mustafá.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Casa.*

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 la Minigolf Restaurant, S. A., entidad comercial constituida de acuerdo con las leyes de la República, con su domicilio social en la avenida Winston Churchill núm. 75, edificio J. F. Martínez, tercer piso, ensanche Piantini, de esta ciudad, debidamente representada por Santiago Ramos Geraldino, dominicano, mayor de edad, soltero, ingeniero civil, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0957650-4, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia núm. 265, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 15 de junio de 2007, ahora impugnada, 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. Francisco Durán, por sí y por el Dr. William Cunillera Navarro, abogados de la parte recurrente, Minigolf Restaurant, S. A.;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Plinio Abreu Mustafá, abogado de la parte recurrida, Nelson Eddys González Peña y Zoila Rojas Andújar;

Oído el dictamen del magistrado procurador general adjunto de la República, el cual termina: “**Único:** Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces del fondo, “Dejamos al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente Recurso de Casación”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 1 de agosto de 2007, suscrito por el Lcdo. Francisco S. Durán González, abogado de la parte recurrente, Minigolf Restaurant, S. 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, el 16 de septiembre de 2007, suscrito por el Lcdo. Plinio Alexander Abreu Mustafá, abogado de la parte recurrida, Nelson Eddys González Peña y Zoila Rojas Andújar;

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, del 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997, y los artículos 1, 20 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 mayo de 2008, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Margarita A. Taváres, Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous 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 Blas Fernández Gómez, 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, 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) con motivo de una demanda en resolución de contrato y reparación de alegados daños y perjuicios incoada por Nelson Eddys González Peña y Zoila Rojas Andújar, contra la entidad Minigolf Restaurant, S. A. y Santiago Ramos Geraldino, la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó la ordenanza núm. 515, de fecha 29 de junio de 2006, cuyo dispositivo, copiado textualmente, es el siguiente: **"PRIMERO:** RATIFICA el defecto pronunciado en audiencia en contra de la parte demandada, MINIGOLF RESTAURANT, S. A., por falta de concluir; **SEGUNDO:** DECLARA buena y válida, en cuanto al fondo, ACOGE, en parte, la demanda en Resolución de Contrato y Reparación de Alegados y Daños y Perjuicios incoada por NELSON EDDYS GONZÁLEZ PEÑA y ZOILA ROJAS ANDÚJAR, contra la entidad MINIGOLF RESTAURANT, S. A., e INGENIERO SANTIAGO RAMOS GERALDINO, mediante el Acto No. 579/05, de fecha siete (07) del mes de octubre del año Dos Mil Cinco (2005), del ministerial Aniste Dipré Araújo, Alguacil de la Quinta Sala Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, y, en consecuencia: a) Se DECLARA la Resolución de Contrato de Venta, suscrito en fecha 27 de abril del 2004, entre los señores NELSON EDDYS GONZÁLEZ PEÑA y ZOILA ROJAS ANDÚJAR, de una parte; b) Se CONDENA a la parte demandada, la Compañía MINIGOLF RESTAURANT, S. A., a pagar la suma de DOS MILLONES DE PESOS DOMINICANOS (RD\$2,000,000.00), a favor de la parte demandante, señores NELSON EDDYS GONZÁLEZ PEÑA y ZOILA ROJAS ANDÚJAR, por concepto de indemnización por los daños y perjuicios sufridos por éstos, como consecuencia de la inejecución del contrato antes indicado; **TERCERO:** CONDENA a la parte demandada, Compañía MINIGOLF RESTAURANT, S, A., a pagar las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del LIC. PLINIO ALEXANDER ABREU MUSTAFÁ, quien hizo la afirmación correspondiente; **CUARTO:** COMISIONA al ministerial REYMUÑO A. HERNÁNDEZ RUBIO, Alguacil Ordinario de este tribunal, para la notificación de la presente sentencia"(sic); b) no conforme con dicha decisión, la entidad Minigolf Restaurant, S. A., interpuso formal recurso apelación contra la decisión antes descrita, mediante acto núm. 457-2006, de fecha 18 de septiembre de 2006, instrumentado por el ministerial Ramón Alcántara Jiménez, alguacil de estrados de la Cuarta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el cual fue resuelto por la sentencia núm. 265, de fecha 15 de junio de 2007, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, ahora impugnada, cuyo dispositivo, copiado textualmente, es el siguiente: *"Primero: DECLARA regular y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la entidad MINIGOLF RESTAURANT, S. A., mediante el acto de alguacil No. 457/2006, de fecha dieciocho (18) del mes de*

septiembre del año dos mil seis (2006), instrumentado por el ministerial Ramón Alcántara Jiménez, Alguacil de Estrados de la Cuarta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contra la sentencia civil No. 515, relativa al expediente No. 034-2005-810, dictada en fecha veintinueve (29) del mes de junio del año dos mil Seis (2006), por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en beneficio de los señores NELSON EDDYS GONZÁLEZ PEÑA Y ZOILA ROJAS ANDÚJAR, por haber sido hecho de conformidad con la ley; **SEGUNDO:** RECHAZA, en cuanto al fondo, dicho recurso de apelación, y, en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia recurrida; **TERCERO:** CONDENA a la entidad MINIGOLF RESTAURANT, S. A. al pago del procedimiento, con distracción de las mismas a favor y provecho del LIC. PLINIO ALEXANDER ABREU MUSTAFÁ, abogado, quien afirma estarlas avanzando en su totalidad” (sic);

Considerando, que la parte recurrente propone como medios de casación los siguientes: “**Primer Medio:** Ausencia de base legal; Falsa Interpretación de las normas legales inherentes a la exigibilidad de las obligaciones resultantes de los contratos sinalagmáticos; **Segundo Medio:** violación a los artículos 1142, 1146 y 1184 del Código Civil; **Tercer Medio:** desnaturalización de los hechos”;

Considerando, que para una mejor comprensión del asunto y previo a dar respuesta a los indicados medios de casación, resulta útil señalar que del examen de la sentencia impugnada se extraen las cuestiones fácticas y jurídicas siguientes: 1) que en fecha 27 de abril de 2004, Nelson Eddys González Peña y Zoila Rojas Andújar suscribieron un contrato de venta de inmueble con la entidad Minigolf Restaurant, S. A., debidamente representada por Santiago Ramos Geraldino; 2) que Nelson Eddys González Peña y Zoila Rojas Andújar demandaron la resolución del contrato y la reparación de daños y perjuicios a la empresa Minigolf Restaurant, S. A., y su representante legal Santiago Ramos Geraldino, por incumplir con su obligación de pago; 3) que de la demanda antes indicada, resultó apoderada la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la cual excluyó del proceso a Santiago Ramos Geraldino por no formar parte del contrato, procedió a declarar la resolución del contrato de venta y condenó a la sociedad Minigolf Restaurant, S. A., al pago de dos millones de pesos dominicanos con 00/100 (RD\$2,000,000.00) por concepto de indemnización en provecho de los demandantes originales; 4. Que el demandado original recurrió en apelación dicha decisión ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, la cual rechazó el recurso y confirmó el fallo de primer grado mediante sentencia núm. 265, la cual es objeto del presente recurso;

Considerando, que procede examinar reunidos por su estrecha vinculación el primer aspecto del primer y segundo medio de casación; que la parte recurrente aduce en sustento de los mismos, textualmente lo siguiente, “el vicio que se denuncia se encuentra evidentemente caracterizado por una falta efectiva de examen de las piezas aportadas al proceso, como en una errada aplicación de diversas disposiciones legales inherentes al cumplimiento contractual; la falta de análisis del contrato cuya resolución fue acordada por el tribunal de primer grado y confirmada por el fallo que hoy se recurre y en base a la condenación originalmente impuesta a título de resarcimiento, cuya ponderación efectiva resultaba indispensable y coyuntural para una solución justa y equilibrada (2) puede verificarse sin que se requiera esfuerzo profundo, el vicio de falta de base legal que se denuncia deducido de los razonamientos siguientes: a) en primer lugar, en el primero de esos considerando, se afirma que la reclamación de los demandantes hoy recurridos radica en el presunto incumplimiento de la exponente, especialmente en cuanto concierne a lo establecido en los artículos segundo, tercero y séptimo del convenio por el que estuvieron ligadas las partes. Aunque no se detiene a analizar el contenido de cada uno de esas cláusulas (2) c) en esa misma motivación que se examina la corte *a qua*, justifica la solución dada por el juez de primer grado, asumiendo la versión del incumplimiento alegado, fundado en la falta de pago; pero la contrapartida para ese pago, indicado en la parte final de dicho considerando, de depositar por ante el Registrador de Títulos del Distrito Nacional el contrato suscrito entre ambas partes, así como todos los documentos necesarios para la transferencia del inmueble en cuestión, no sabemos en qué parte del fallo impugnado fue constatado como cumplida por los hoy recurridos. Tampoco de qué premisa probatoria se sirvió la corte *a qua* para sostener tal afirmación (2) en el único aspecto en que fue centrado el examen del fallo en cuestión, fue la denunciada falta de pagar el remanente del precio de venta de la compañía adquiriente; pero las obligaciones puestas a cargo de la parte vendedora apenas fueron enunciadas, algunas de ellas sin verificarse su cumplimiento, y otras insertas en el

contrato de venta cuya resolución fue decretada, dejaron de ser examinadas por la decisión atacada en casación (②)”;

Considerando, que con relación a la violación invocada, la alzada luego de examinar las piezas que le fueron depositadas indicó para adoptar su decisión, lo siguiente: “que el hecho de que el tribunal de primer grado, considerara que las pretensiones de los señores Nelson Eddys González Peña y Zoila Rojas Andújar, partes demandantes originales ahora recurridos, debían ser acogidas, aunque parcialmente, en base a los documentos que se encontraban depositados en el expediente, no incurrió ni en falta de motivos, como sostiene el recurrente, sino que muy por el contrario, el juez *a quo* reflexionó correctamente y valoró dichas pruebas al sustentar que los hoy recurridos cumplieron con las condiciones creadas en el indicado contrato y que dicho recurrente fue el que incumplió el mismo, al no pagar la suma restante del precio total que ascendía a RD\$60,000,000.00 pagaderos cuando se cumplieran los requisitos de ley, por parte de los indicados señores que consistían, según el artículo segundo, letra b) del señalado convenio en depositar por ante el Registrador de Títulos del Distrito Nacional el contrato suscrito entre las partes, así como todos los documentos necesarios para la transferencia del inmueble en cuestión” (sic);

Considerando, que el recurrente en casación alega de forma medular en los aspectos de sus dos primeros medios, que la alzada no analizó el contrato de venta y las obligaciones asumidas por las partes; que del examen de la sentencia impugnada se pone de relieve, que dicha alzada hizo constar que conforme al artículo segundo, letra b) del contrato suscrito entre las partes, los vendedores tenían la obligación de “depositar por ante el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, el contrato suscrito entre ambas partes, así como todos los documentos necesarios para la transferencia del inmueble en cuestión”;

Considerando, que esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia ha comprobado del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que en ella se describen lo siguiente, que la corte *a qua* para retener el cumplimiento de la obligación de los vendedores ahora recurridos, examinó: el contrato de venta de fecha 27 de abril de 2004, Nelson Eddys González Peña y Zoila Rojas Andújar vendieron a Minigolf Restaurante, S. A., el inmueble ubicado en la parcela núm. 31 parte del Distrito Catastral núm. 8 del Distrito Nacional con una extensión superficial de 45 hectáreas, 27 áreas y 50 centiáreas en la suma de setenta y cinco millones de pesos dominicanos (RD\$75,000,000.00) y el certificado de títulos núm. 2006-3442, emitido a favor de Nelson Eddys González Peña, que ampara la parcela antes señalada;

Considerando, que no consta en el fallo atacado sobre cual elemento probatorio la jurisdicción de segundo grado acreditó que la parte vendedora cumplió con su obligación contractual de depositar en el Registro de Títulos, “el contrato suscrito entre las partes” tampoco señala en su decisión en base a cuáles pruebas llegó a tal conclusión, máxime cuando el hoy recurrente en casación manifestó ante la corte “que el juez de primer grado no apreció el verdadero alcance de las vías probatorias que le fueron aportadas” así como “que existía una ausencia de determinación efectiva de las condiciones a las que estaba sujeto el pago previsto en el contrato”, cuestiones que debieron ser observadas y ponderadas por la alzada, ya que, el certificado de título se encuentra a nombre del vendedor, Eddy González Peña, por lo que es evidente que no se ha efectuado la transferencia a favor de los compradores del bien;

Considerando, que si bien los tribunales de fondo aprecian soberanamente la fuerza probatoria de los documentos, de los hechos y circunstancias producidas en el debate, corresponde a la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ejercer su poder de verificación en procura de comprobar si se ha aplicado correctamente la ley; que tal y como se ha indicado en los párrafos precedentes, de la lectura de la sentencia atacada no se evidencia, en función de cuáles piezas probatorias la corte *a qua* constató que los vendedores depositaron el contrato de venta y los documentos necesarios para la transferencia del inmueble en cuestión, de igual forma, el fallo impugnado no expresa el cómo retuvo el incumplimiento contractual de la empresa compradora;

Considerando, que por todo lo antes expuesto, es evidente, que la sentencia impugnada contiene una exposición vaga e incompleta, así como una falta de motivos tan ostensible, que impiden a esta Sala Civil y

Comercial de la Suprema Corte de Justicia actuando como Corte de Casación, verificar si en el fallo atacado se ha hecho una correcta aplicación de la ley; que en esas condiciones, es obvio que esta Corte de Casación no puede comprobar, si la ley ha sido o no bien aplicada, por lo cual se ha incurrido en la denunciada falta de motivos y en el vicio de falta de base legal, por lo que la sentencia atacada debe ser casada, sin necesidad de examinar los demás medios del recurso.

Considerando, que de acuerdo a la primera parte del artículo 20 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso;

Considerando, que cuando una sentencia es casada por falta de motivos, falta de base legal, o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces las costas pueden ser compensadas al tenor del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos: **Primero:** Casa la sentencia núm. 265 dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional del 15 de junio de 2007, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo y envía el asunto por ante la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Compensa las costas.

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: Blas Rafael Fernández Gómez, Pilar Jiménez Ortiz 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.