

---

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 27 de abril de 2012.

Materia: Civil.

Recurrente: Inmobiliaria Atsa, S. A.

Abogado: Lic. Andrés Confesor Abreu.

Recurridos: Rosa Aurelina Núñez Álvarez y José Dionisio Bautista Javier.

Abogados: Lic. Iónides de Moya Ruiz y Licda. R. Elizabeth Sención Reyes.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 27 de abril 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 Inmobiliaria Atsa, S. A., constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RNC núm. 1-01-74916-4, con su domicilio social en la calle Elvira de Mendoza núm. 53, Zona Universitaria de esta ciudad, representada por su presidente, Amable Antonio Trujillo Rojas, dominicano, mayor de edad, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1553072-7, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 331-2012, de fecha 27 de abril de 2012, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, ahora impugnada, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lcdo. Andrés Confesor Abreu, abogado de la parte recurrente, Inmobiliaria Atsa, S. A.;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lcdo. Iónides de Moya Ruiz, por sí y por la Licda. R. Elizabeth Sención Reyes, abogados de la parte recurrida, Rosa Aurelina Núñez Álvarez y José Dionisio Bautista Javier;

Oído el dictamen de la magistrada procuradora general adjunta 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 20 de julio de 2012, suscrito por el Lcdo. Andrés Confesor Abreu, abogado de la parte recurrente, Inmobiliaria Atsa, 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 1 de octubre de 2012, suscrito por los Lcdos. Iónides de Moya Ruiz y R. Elizabeth Sención Reyes, abogados de la parte recurrida,

Rosa Aurelina Núñez Álvarez y José Dionisio Bautista Javier;

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, 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 8 de julio de 2015, estando presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, presidente; Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 16 de abril 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 llama al magistrado Manuel Alexis Read Ortiz, juez 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 en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere consta que: a) con motivo de una demanda en cobranza de dinero y validez de hipoteca interpuesta por Rosa Aurelina Núñez Álvarez y José Dionisio Bautista Javier, contra Inmobiliaria Atsa, S. A., la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 20 de julio de 2011, la sentencia civil núm. 00659-11, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** RATIFICA el defecto pronunciado en audiencia pública en contra de la entidad INMOBILIARIA ATSA, S. A., por falta de concluir no obstante haber quedado legalmente citada mediante sentencia *in voce* de fecha Dieciocho (18) de Noviembre del año Dos Mil Diez (2010); **SEGUNDO:** EXAMINA en cuanto a la forma como buena y válida la DEMANDA EN COBRANZA DE DINERO Y VALIDEZ DE HIPOTECA JUDICIAL PROVISIONAL EN DEFINITIVA, incoada por los señores ROSA AURELINA NÚÑEZ ÁLVAREZ y JOSÉ DIONISIO BAUTISTA JAVIER, en contra de INMOBILIARIA ATSA, S. A., mediante actuación procesal No. 316/2010, de fecha Cuatro (04) de Mayo del año Dos Mil Diez (2010), del protocolo del ministerial WILLIAM JIMÉNEZ VILLAFANA, de Estrados de la Quinta Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido acorde con las exigencia; **TERCERO:** CONDENA a la compañía INMOBILIARIA ATSA, S. A., a pagar a favor de los señores ROSA AURELINA NÚÑEZ ÁLVAREZ y JOSÉ DIONISIO BAUTISTA JAVIER la suma CIENTO SESENTA MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE DÓLARES CON 00/100 (US\$160,799.00), por concepto de contrato de compra venta el cual se encuentra ventajosamente vencido; **CUARTO:** DECLARA regular en la forma y justa en el fondo la inscripción de la hipoteca judicial provisional inscrita por los señores ROSA AURELINA NÚÑEZ ÁLVAREZ y JOSÉ DIONISIO BAUTISTA JAVIER en contra de INMOBILIARIA ATSA, S. A., sobre los derechos inmobiliarios que se describen a continuación: a) Unidad funcional B-2, identificada como 400431941827, matriculada con el No. 01-00077997, con un área de construcción de 323.74 metros cuadrados, propiedad de la inmobiliaria A. T. S. A. (ATSA); b) Unidad funcional B-4 identificada como 400431941827, matriculada con el No. 0100077999, con un área de construcción de 180.61 metros cuadrados, propiedad de la inmobiliaria A. T. S. A. (ATSA); c) Unidad Funcional PH-A, identificada como 400431941827, matriculada con el No. 0100078008, con un área de construcción de 723.82 metros cuadrados propiedad de la inmobiliaria A. T. S. A. (ATSA); por haber sido inscrita dicha Hipoteca Judicial Provisional de conformidad con todas las normas procesales vigentes; **QUINTO:** DECRETA LA CONVERSIÓN de pleno derecho, de Hipoteca Judicial Provisional a hipoteca judicial definitiva, que a instancia persecución y diligencia de los señores ROSA AURELINA NÚÑEZ ÁLVAREZ y JOSÉ DIONISIO BAUTISTA JAVIER se procederá a la venta en pública subasta al mayor postor y último subastador de los inmuebles hipotecados, previo cumplimiento de las formalidades establecidas por la Ley; **SEXTO:** ORDENA la ejecución provisional de la sentencia a intervenir, no obstante cualquier recurso que se interponga y sin prestación de fianza, en virtud del artículo 130 numeral 1ero, de la Ley No. 834 del 1978, combinado con el artículo 1134 y de las disposiciones del artículo 2102 del Código Civil relativo a que se trata de un acreedor privilegiado que vendió un inmueble, y cuyo crédito constituye un privilegio; **SÉPTIMO:** CONDENA a la compañía INMOBILIARIA ATSA, S. A., al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los LICDOS. IÓNIDES DE MOYA

RUIZ y ELIZABETH SENCIÓN REYES, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; **OCTAVO:** COMISIONA a la Ministerial JULIVEICA MARTE ROMERO, para la notificación de la presente sentencia al tenor de lo establecido en el artículo 156 del Código de Procedimiento Civil Dominicano”; b) no conforme con dicha decisión Inmobiliaria Atsa, S. A., interpuso formal recurso de apelación contra la sentencia antes indicada, mediante acto núm. 1051-2011, de fecha 23 de septiembre de 2011, instrumentado por el ministerial Francisco Sepúlveda, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia civil núm. 331-2012, de fecha 27 de abril de 2012, 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 bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación, interpuesto por la compañía INMOBILIARIA ATSA, S. A., según acto No. 1051/2011, de fecha veintitrés (23) del mes de septiembre del año dos mil once (2011), instrumentado por el ministerial Francisco Sepúlveda, ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, contra la sentencia No. 00659/11, relativa al expediente No. 035-10-00557, de fecha veinte (20) del mes de julio del año dos mil once (2011), dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a favor de los señores ROSA AURELINA NÚÑEZ ÁLVAREZ y JOSÉ DIONISIO BAUTISTA JAVIER, por haber sido interpuesto conforme a las normas que rigen la materia; **SEGUNDO:** RECHAZA en cuanto al fondo el indicado recurso de apelación y en consecuencia, CONFIRMA la sentencia recurrida en todas sus partes, por los motivos enunciados precedentemente; **TERCERO:** CONDENA a la parte recurrente, compañía INMOBILIARIA ATSA, S. A., al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción, a favor y provecho de los licenciados Iónides de Moya Ruiz y R. Elizabeth Sención Reyes, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que en su memorial la parte recurrente invoca los siguientes medios de casación: **“Primer Medio:** Falta de ponderación de las pruebas; **Segundo Medio:** Errónea apreciación, desnaturalización de los hechos y violación al derecho de defensa”;

Considerando, que en el desarrollo de su primer medio, la parte recurrente alega, en síntesis, que la corte *a qua* no ponderó en el sentido correcto las pruebas, respecto a los motivos que la parte recurrente tiene para no continuar y finalizar con los pagos acordados en el contrato de venta de fecha 28 de septiembre de 2004, ya que existen razones poderosas, como son que el inmueble está subdividido en cuatro porciones de terreno con sus respectivos títulos cada uno, y la exponente después de haber construido y vendido casi la totalidad de los apartamentos construidos, tuvieron que devolver todo el dinero más los intereses generados a los adquirentes, por la irresponsabilidad de la parte recurrida;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada revela, que para fallar en el sentido que lo hizo, la corte *a qua* consideró, principalmente, lo siguiente: “[?] que mediante contrato de fecha 28 de septiembre del 2004, la Inmobiliaria Atsa, S. A., se comprometió a pagar la suma de Ciento Ochenta y Siete Mil Dólares (US\$187,000.00) [?] que la parte recurrente en modo alguno ha negado la deuda que tiene pendiente con los señores Rosa Aurelia Núñez Álvarez y José Dionisio Bautista Javier, sino que establece en su escrito que la deuda no ha sido saldada por los inconvenientes de deslinde que ha tenido con el solar objeto del contrato de compraventa que dio origen a esta demanda [?] que el presente caso se trata de un recurso contra una sentencia que estatuyó sobre una demanda en Pago de Dinero y Validez de Hipoteca Judicial, que no tiene nada que ver con los inconvenientes que tuvo la Inmobiliaria Atsa, S. A., a la hora de hacer su proyecto de condominio, para los cuales estaban abiertas las vías judiciales, si lo entendía pertinente, sin embargo, a la fecha hace aproximadamente 7 años y 6 meses de la suscripción del contrato sin que la parte recurrente haya cumplido a cabalidad con los señores Rosa Aurelia Núñez Álvarez y José Dionisio Bautista Javier [?]”;

Considerando, que en el desarrollo de su primer medio la parte recurrente no indica cuáles pruebas no fueron ponderadas correctamente por la corte *a qua*, a fin de que esta Sala Civil y Comercial pueda determinar, a petición de la recurrente, si fueron desnaturalizadas; que de la motivación precedentemente transcrita se infiere, que la corte *a qua* examinó el planteamiento respecto a los inconvenientes que la entonces parte recurrente alegaba que justificaban su negativa a cumplir con su obligación de pagar la suma adeudada a la ahora parte recurrida, determinando válidamente que esos alegatos no estaban vinculados con la demanda de la cual se encontraba

apoderada en virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación, además de que dicha parte tampoco había negado el hecho de que era deudora de los demandantes originales; que, al carecer de fundamento el primer medio de casación propuesto por la parte recurrente, procede que sea desestimado;

Considerando, que en el desarrollo de su segundo medio, la parte recurrente aduce, en resumen, que ella no tuvo la oportunidad de concluir, puesto que situaciones de enfermedad le impidieron estar presente al momento de la audiencia de fondo, siendo condenada sin estar presente, en franca violación a la Constitución de la República, a la ley y al sagrado derecho de defensa, en el sentido de que nadie puede ser condenado sin antes ser escuchado; que con ese proceder se incurrió en una errónea apreciación y desnaturalización de los hechos; que en la sentencia impugnada no se exponen los hechos con las características específicas, ni los motivos jurídicos que llevaron a la corte *a qua* a fallar como lo hizo, omisión que impide que la Suprema Corte de Justicia verifique si se ha hecho o no una correcta apreciación de los hechos y una buena aplicación del derecho;

Considerando, que con relación al alegato contenido en la primera parte del desarrollo del medio examinado, relativo a que la parte recurrente no tuvo la oportunidad de concluir, siendo condenada sin estar presente, lo que a su juicio constituye una violación a su derecho de defensa, es importante destacar que tal alegato está dirigido contra la sentencia de primer grado, en tanto fue en esa jurisdicción, conforme se establece en el dispositivo transcrito en parte anterior de esta decisión, que fue declarado el defecto por falta de concluir de la entonces demandada, ahora parte recurrente;

Considerando, que ha sido juzgado en reiteradas ocasiones, que los únicos hechos que debe considerar la Corte de Casación para determinar si existe violación o no a la ley, son los establecidos en la sentencia objetada en casación, y no en otra; que lo expuesto es una consecuencia de la disposición del artículo 1ro. de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación en cuya virtud la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, decide si la ley ha sido bien o mal aplicada en los fallos en única o en última instancia pronunciados por los tribunales del orden judicial; que, en consecuencia, los agravios contenidos en la primera parte del segundo medio resultan inoperantes por no estar dirigidos contra la sentencia que ha sido objeto del presente recurso de casación, deviniendo en inadmisibles;

Considerando, que en la segunda y última parte de su segundo medio, la parte recurrente alega que la sentencia impugnada no contiene los motivos jurídicos que llevaron a la corte *a qua* a adoptarla;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que ella contiene motivos suficientes y pertinentes, que justifican la decisión adoptada, los que han sido transcritos en parte anterior de esta sentencia, que le ha permitido a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, verificar que, en la especie, la corte *a qua* hizo una adecuada aplicación de la ley y del derecho; por lo que, procede desestimar el alegato final contenido en el segundo medio propuesto por la parte recurrente, y con ello, rechazar el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Inmobiliaria Atsa, S. A., contra la sentencia civil núm. 331-2012, de fecha 27 de abril de 2012, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en provecho de los Lcdos. Iónides de Moya Ruiz y R. Elizabeth Sención Reyes, 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, 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 27 de abril de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz y José Alberto Cruceta Almánzar. Cristiana A. Rosario V., 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.