
Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 18 de diciembre de 2012.

Materia: Civil.

Recurrentes: Amparo Mireya Carbonell y compartes.

Abogado: Dr. Reynaldo Martínez.

Recurrido: Adis Antonio Montero Tejeda.

Abogados: Licdos. Carlos M. Heredia Santos y Julio C. Rosa Sánchez.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Casa.

Audiencia pública del 30 de mayo 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 Amparo Mireya Carbonell, Elena Josefina Carbonell, José Rolando Carbonell Peynado, José Rafael Carbonell Peynado, Josephine Esther Rosado Carbonell, Virginia Rosado Carbonell, John Rosado Carbonell y Henrieta Rosado Carbonell, dominicanos y americanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0780111-0, 001-0977523-0, 001-0060796-1 y 001-0060795-1, respectivamente, y de los pasaportes núms. 4005002519 y 213547966, respectivamente, domiciliados en esta ciudad, contra la sentencia núm. 999-2012, de fecha 18 de diciembre de 2012, dictada por la Primera 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 Dr. Reynaldo Martínez, abogado de la parte recurrente, Amparo Mireya Carbonell, Elena Josefina Carbonell, José Rolando Carbonell Peynado, José Rafael Carbonell Peynado, Josephine Esther Rosado Carbonell, Virginia Rosado Carbonell, John Rosado Carbonell y Henrieta Rosado Carbonell;

Oído la lectura de sus conclusiones a los Lcdos. Carlos M. Heredia Santos, por sí y por Julio C. Rosa Sánchez, abogados de la parte recurrida, Adis Antonio Montero Tejeda;

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 1 de febrero de 2013, suscrito por los Dres. Reynaldo Martínez y Juana Cesa Delgado, abogados de la parte recurrente, Amparo Mireya Carbonell, Elena Josefina Carbonell, José Rolando Carbonell Peynado, José Rafael Carbonell Peynado, Josephine Esther Rosado Carbonell, Virginia Rosado Carbonell, John Rosado Carbonell y Henrieta Rosado

Carbonell, 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 27 de mayo de 2013, suscrito por los Lcdos. Carlos M. Heredia Santos y Julio C. Rosa Sánchez, abogados de la parte recurrida, Adis Antonio Montero Tejeda;

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, 5 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 10 de junio de 2015, estando presentes los magistrados Víctor José Castellanos Estrella, en funciones de presidente; Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 16 de mayo 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 a los magistrados Pilar Jiménez Ortiz y Manuel Alexis Read Ortiz, 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 en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, revelan: a) con motivo de la demanda en rescisión de contrato, validez de promesa de compra y venta y reparación de daños y perjuicios incoada por Adis Antonio Montero Tejeda, contra: A) Dimas Tomás Leyba Carbonell, Gertrudis Altagracia Leyba Carbonell y Luisa Antonia Estanislao Carbonell; B) Julio César Peña Sánchez; C) Amparo Mireya Carbonell Pou y Elena Josefina Carbonell Pou; D) José Rolando Carbonell Peynado y José Rafael Carbonell Peynado; E) Ivonne Huertas Carbonell y Héctor Rafael Huertas Carbonell; F) Josephine Rosado Carbonell, Virginia Rosado Carbonell, John Rosado Carbonell y Henrieta Rosado Carbonell, la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 29 de julio de 2011, la sentencia núm. 0857-2011, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** DECLARA regular y válida en cuanto a la forma, la demanda en NULIDAD DE CONTRATO, VALIDEZ DE PROMESA DE VENTA Y REPARACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS, interpuesta por el señor ADIS ANTONIO MONTERO TEJEDA, contra los señores JULIO CÉSAR PEÑA SÁNCHEZ, AMPARO MIREYA CARBONELL POU, ELENA JOSEFINA CARBONELL POU, JOSÉ ROLANDO CARBONELL PEYNADO, JOSÉ RAFAEL CARBONELL PEYNADO, DIMAS TOMÁS LEYBA CARBONELL, GERTRUDIS LEYBA CARBONELL, IVONNE HUERTAS CARBONELL, HÉCTOR RAFAEL HUERTAS CARBONELL, LUISA ANTONIA ETANISLAO (sic) CARBONELL, JOSEPHINE ROSADO CARBONELL, VIRGINA (sic) ROSADO CARBONELL, JOHN ROSADO CARBONELL Y HENRIETA ROSADO CARBONELL, al tenor del acto No. 65/2010, diligenciado el 17 de febrero del año 2010, por el ministerial ALBA CANDELARIO RUIZ, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido hecha conforme a los preceptos legales; **SEGUNDO:** ACOGE en parte en cuanto al fondo la referida demanda, y en consecuencia: a) DECLARA la nulidad parcial del contrato de venta de fecha siete (07) de Septiembre del 2009, suscrito entre los señores JULIO CÉSAR PEÑA SÁNCHEZ, AMPARO MIREYA CARBONELL POU, ELENA JOSEFINA CARBONELL POU, JOSÉ ROLANDO CARBONELL PEYNADO, JOSÉ RAFAEL CARBONELL PEYNADO, DIMAS TOMÁS LEYBA CARBONELL, GERTRUDIS LEYBA CARBONELL, IVONNE HUERTAS CARBONELL, HÉCTOR RAFAEL HUERTAS CARBONELL, LUISA ANTONIA ETANISLAO (sic) CARBONELL, JOSEPHINE ROSADO CARBONELL, VIRGINA (sic) ROSADO CARBONELL, JOHN ROSADO CARBONELL Y HENRIETA ROSADO CARBONELL, en lo relativo a los solares Nos. 2, 3, 4 y 5 de las manzanas 712 y 725 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional; b) ORDENA a los señores AMPARO MIREYA CARBONELL POU, ELENA JOSEFINA CARBONELL POU, JOSÉ ROLANDO CARBONELL PEYNADO, JOSÉ RAFAEL CARBONELL PEYNADO, DIMAS TOMÁS LEYBA CARBONELL, GERTRUDIS LEYBA CARBONELL, IVONNE HUERTAS CARBONELL, HÉCTOR RAFAEL HUERTAS CARBONELL, LUISA ANTONIA ETANISLAO (sic) CARBONELL, JOSEPHINE ROSADO CARBONELL, VIRGINA (sic) ROSADO CARBONELL, JOHN ROSADO CARBONELL Y HENRIETA ROSADO CARBONELL formalizar la suscripción relativo a los solares Nos. 2, 3, 4 y

5 de las manzanas 712 y 725 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional, a los fines de transferencia en el Registro de Títulos del Distrito Nacional; c) ORDENA la ejecución provisional de esta sentencia, sujeta a la constitución de una fianza por el monto de SETECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS CON 18/100 PESOS ORO (sic) DOMINICANOS (RD\$782,456.18) a través de una compañía de seguros que opere en la República Dominicana, la que deberá ser depositada vía secretaría del tribunal; d) Condena a los señores AMPARO MIREYA CARBONELL POU, ELENA JOSEFINA CARBONELL POU, JOSÉ ROLANDO CARBONELL PEYNADO, JOSÉ RAFAEL CARBONELL PEYNADO, DIMAS TOMÁS LEYBA CARBONELL, GERTRUDIS LEYBA CARBONELL, IVONNE HUERTAS CARBONELL, HÉCTOR RAFAEL HUERTAS CARBONELL, LUISA ANTONIA ETANISLAO (sic) CARBONELL, JOSEPHINE ROSADO CARBONELL, VIRGINA (sic) ROSADO CARBONELL, JOHN ROSADO CARBONELL Y HENRIETA ROSADO CARBONELL a pagar al señor ADIS ANTONIO MONTERO TEJADA (sic) la suma de MIL PESOS ORO (sic) DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$1,000.00) diarios a partir del décimo día de la notificación de esta sentencia por cada día que transcurra sin cumplir con lo ordenado el literal b de esta (sic) ordinal; **TERCERO:** COMPENSA pura y simplemente las costas por los motivos antes expuestos”; b) no conformes con dicha decisión, interpusieron formales recursos de apelación, Julio César Peña Sánchez, Amparo Mireya Carbonell, Elena Josefina Carbonell, José Rolando Carbonell Peynado, José Rafael Carbonell Peynado, Josephine Rosado Carbonell, Virginia Rosado Carbonell, John Rosado Carbonell y Henrieta Rosado Carbonell, mediante acto núm. 1603-A, de fecha 15 de octubre de 2011, instrumentado por el ministerial Claudio Sandy Trinidad Acevedo, alguacil de estrados de la Tercera Sala de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, y Dimas Tomás Leyba Carbonell, Gertrudis Altagracia Leyba Carbonell y Luisa Antonia Estanislao Carbonell, mediante acto núm. 1632-2011, de fecha 24 de octubre de 2011, instrumentado por el ministerial Héctor Guadalupe Lantigua García, alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia, siendo resueltos dichos recursos mediante la sentencia núm. 999-2012, dictada el 18 de diciembre de 2012, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, hoy recurrida en casación, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** ACOGE en la forma los recursos de apelación deducidos por los SRES. JULIO CÉSAR PEÑA SÁNCHEZ, AMPARO MIREYA CARBONELL, ELENA JOSEFINA CARBONELL, JOSÉ ROLANDO CARBONELL PEYNADO, JOSÉ RAFAEL CARBONELL PEYNADO, JOSEPHINE ESTHER ROSARIO CARBONELL, VIRGINA (sic) ROSADO CARBONELL, JHON (sic) ROSADO CARBONELL y HENRIETA ROSADO CARBONELL; así como por los SRES. DIMAS TOMÁS LEYBA CARBONELL, GERTRUDIS ALTAGRACIA LEYBA CARBONELL y LUISA ANTONIA ESTANISLAO CARBONELL, contra la sentencia marcada con el No. 857/2011 de fecha veintinueve (29) de julio de 2011, emitida de la Cámara Civil y Comercial del Tribunal de Primera Instancia del Distrito Nacional, 4ta. Sala, por ser ambos correctos en la modalidad de su interposición; **SEGUNDO:** RATIFICA el defecto pronunciado en audiencia en contra del apelado, SR. ADIS A. MONTERO TEJEDA, por falta de concluir; **TERCERO:** ACOGE en parte las pretensiones de los intimantes; **REVOCA** el literal ‘a’ del inciso segundo del dispositivo de la indicada sentencia y en consecuencia: se declara **INADMISIBLE** por falta de legitimación e interés directo, la acción del SR. ADIS MONTERO T. en lo atinente a la anulación del contrato de compraventa firmado en fecha siete (7) de septiembre de 2009 entre los hoy apelantes y el SR. JULIO CÉSAR PEÑA SÁNCHEZ; **CONFIRMA** en sus demás aspectos la decisión impugnada; **CUARTO:** COMPENSA las costas del procedimiento; **QUINTO:** COMISIONA al alguacil Rafael A. Pujols, de estrados de la sala, para la notificación de este fallo”;

Considerando, que la parte recurrente en su memorial invoca los siguientes medios de casación: **“Primer Medio:** Violación al artículo 334 del Código de Procedimiento Civil; **Segundo Medio:** Violación al artículo 1599 del Código Civil; **Tercer Medio:** Violación al artículo 130 del Código de Procedimiento Civil”;

Considerando, que antes de proceder al examen de los medios de casación propuestos por la recurrente y para una mejor comprensión del caso que nos ocupa, es oportuno describir los siguientes elementos fácticos y jurídicos de tipo procesal que envuelven el caso bajo estudio, los cuales se derivan del fallo impugnado, a saber, que: 1. mediante comunicación de fecha 9 de marzo de 2009 el Dr. Juan Bautista Luzón actuando a nombre de José Carbonell Garcés y compartes realizó una oferta de venta de inmueble a Talleres Montero y/o Elpidio Odalis Montero para venderle los solares que ocupa a razón de US\$354.15 equivalente a RD\$12,501.00 el metro cuadrado; 2. en fecha 7 de abril de 2009 el Dr. Juan Bautista Luzón, actuando a nombre de José Carbonell Garcés y compartes, mediante comunicación dirigida a todos los ocupantes de los solares les informó que tenían hasta el 30

de mayo de 2009 para adquirir estos solares a un precio de US\$354.15 dólares americanos el metro cuadrado y a partir del 30 de mayo de 2009 a US\$457.14 dólares americanos o su equivalente en pesos por cada metro cuadrado; 3. en fecha 26 de mayo de 2007 Adis Antonio Montero Tejeda le envió una carta al Dr. Luzón Martínez en la que manifestó su intención de comprar el solar que ocupa y solicitó un tiempo prudente para iniciar negociaciones; 4. el día 15 de julio de 2009, Adis Antonio Montero Tejeda envió otra carta al Dr. Luzón Martínez, en la que ofreció comprar los solares 2, 3, 4 y 5 de las manzanas 725 y 712, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional y en dicha misiva ofertó un primer pago de RD\$7,824,561.84 al recibir la promesa firmada; un segundo pago de RD\$2,042,105.66 al realizarse el deslinde y un tercer y último pago de RD\$5,000,000.00 con un préstamo hipotecario a razón de RD\$12,501.50 el metro cuadrado; 5. en fecha 7 de septiembre de 2009, Julio César Peña Sánchez en calidad de comprador, y Amparo Mireya Carbonell Pou, Elena Josefina Carbonell Pou, José Rolando Carbonell Peynado, José Rafael Carbonell Peynado, Dimas Tomás Leyba Carbonell, Gertrudis Altagracia Leyba Carbonell, Luisa Antonia Estanislao Carbonell, Ivonne Huertas Carbonell, Héctor Rafael Huertas Carbonell, Josephine Esther Rosado Carbonell, Virginia Rosado Carbonell, Henrieta Rosado Carbonell y John Rosado Carbonell, en calidad de vendedores, suscribieron un contrato mediante el cual vendieron los solares 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de las manzanas 712 y 725 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, por la suma de RD\$31,000,000.00; 6. en fecha 30 de octubre de 2009, Adis Antonio Montero Tejeda mediante acto núm. 410-09, reiteró a Amparo, Esther, José, Dimas y Antonia Carbonell y además al Dr. Juan Bautista Luzón la aceptación de la oferta de venta de los referidos solares; 7. en fecha 17 de febrero de 2010, mediante acto núm. 65-2010, Adis Antonio Montero Tejeda demanda a Julio César Peña Sánchez, Amparo Mireya Carbonell Pou, Elena Josefina Carbonell Pou, Rolando Carbonell Peynado, José Rafael Carbonell, Gertrudis Leyba Carbonell, Ivonne Huertas Carbonell, Héctor Rafael Huertas Carbonell, Luisa Antonia Estanislao Carbonell, Josephine Rosado Carbonell, Virginia Rosado Carbonell, John Rosado Carbonell y Henrieta Rosado Carbonell en rescisión de contrato de venta, validez de promesa de compra y venta y reparación de daños y perjuicios, de la cual resultó apoderada la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; 8. mediante la decisión núm. 0857-2011, de fecha 29 de julio de 2011, se acogió en parte la referida demanda, se declaró la nulidad parcial del contrato de venta, de fecha 7 de septiembre de 2009, en lo relativo a los solares núm. 2, 3, 4 y 5 de las manzanas 712 y 725 del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, ordenó a los sucesores a formalizar la suscripción de promesa relativo a los solares antes mencionados a los fines de transferencia, ordenó la ejecución provisional con fianza y condenó al pago de una astreinte de un mil pesos diarios a partir de la notificación; 9. no conformes con la decisión, recurren en apelación Julio César Peña Sánchez, Amparo Mireya Carbonell Pou, Elena Josefina Carbonell Pou, José Rolando Carbonell Peynado, José Rafael Carbonell Peynado, Josephine Rosado Carbonell, Virginia Rosado Carbonell, John Rosado Carbonell y Henrieta Rosado Carbonell, y Dimas Tomás Leyba Carbonell, Gertrudis Altagracia Leyba Carbonell, y Luisa Antonia Estanislao Carbonell, en fechas 15 y 24 de octubre de 2011, respectivamente, el fallo de primer grado ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, acogió en parte las pretensiones, revocó el literal a) del inciso segundo por falta de interés y confirmó en los demás aspectos la decisión de primer grado a través de la sentencia núm. 999-2012, de fecha 18 de diciembre de 2012, objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que la corte *a qua* sustentó su decisión en los motivos que textualmente se transcriben a continuación: “que sobre el primer aspecto de la demanda introductiva de instancia, la Corte es del criterio, contrario a como lo asumiera la juez *a qua*, de que esa petición de nulidad tendría que ser declarada inadmisibles ante la no justificación, en lo que hace al actor, de un interés directo; que en nuestro sistema de derecho los terceros no están legitimados para pedir judicialmente la nulidad de un contrato del que precisamente por ser terceros, no hayan sido partes; (...) que en cuanto a que se valide la promesa sinalagmática de venta intervenida entre las partes a raíz de la misiva dirigida el día nueve (9) de marzo de 2009 al Sr. Adis A. Montero Tejeda por el Dr. Juan B. Luzón, abogado-corredor que en su carta decía actuar a nombre y representación de José Carbonell Garcés y compartes, este tribunal entiende que sí, que procede acogerla con todas sus implicaciones fácticas y de derecho, en razón de los siguientes motivos: a) porque en la indicada comunicación se concreta la peticionada de una cosa cierta -los solares ocupados por las instalaciones del taller de mecánica- y de un precio: US\$354.15 el metro cuadrado o su equivalente en pesos dominicanos; b) porque no es verdad, como aducen en su recurso

Gertrudis Leyba Carbonell y compartes, que en el aviso se supeditara expresa e imperativamente la operatividad de la oferta y por consiguiente de la promesa de venta, a que primero el inquilino diera riguroso cumplimiento a un levantamiento topográfico para deslindar la porción determinada en el convenio; que si bien es verdad que en la correspondencia del nueve (9) de marzo de 2009, se hace referencia a los trabajos de deslinde que eventualmente se efectuarían por cuenta del comprador, la alusión a este detalle es más episódica que de efectos condicionantes y se trata, en todo caso, de un trámite susceptible de realización antes o después de la formalización de la venta; c) porque ante el ofrecimiento tanto del objeto como del precio de venta, con un amplio margen de anticipación respecto de la fecha en que los vendedores concertaran su transacción con el Sr. Julio C. Peña Sánchez, a espaldas del Sr. Adis Montero, éste había ya respondido en términos afirmativos, mediante cartas del veintiséis (26) de mayo y del quince (15) de julio de 2009, aceptando en esta última pagar en tres partidas el precio que se le había ofertado; d) porque no les (sic) es válido a los apelantes, a estas alturas, alegar que no todos ellos habrían apoderado al corredor que hizo contacto y entabló negociaciones con el Sr. Adis Montero, ya que ante el concurso de lo que era una apariencia eficaz de exteriorización de la voluntad, éste, en su rol de inquilino, tenía razones más que suficientes y legítimas, en la fase de formación contractual, para suponer que la oferta era sana y que provenía del bloque completo de sucesores propietarios de los terrenos que ocupa”;

Considerando, que en su primer y segundo medios de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega: “que el tribunal de alzada hizo una ridícula valoración de nuestros pedimentos de que la sentencia fuera revocada en todas sus partes por la falta de calidad de los ofertantes y del ofertado por estar fallecidos, ya que el artículo 334 del Código de Procedimiento Civil dispone ‘que serán nulos todos los procedimientos efectuados con posterioridad a la notificación de la muerte de una de las partes’ que evidentemente, en este caso ocurren debe tramitarse una renovación de instancia, bajo la sanción de que todos los actos procesales hechos luego del decisivo en cuestión devengan en nulos. Por lo que estamos ante una ausencia de una promesa de venta, cuando señala en su ordinal tercero: lo siguiente ‘acoge las pretensiones de lo intimantes, revoca el literal (a) del inciso segundo del dispositivo de la indicada sentencia y en consecuencia declara inadmisibles por falta de legitimación e interés directo la acción del Sr. Adis A. Montero Tejeda en lo atinente a la anulación del contrato de compraventa firmado entre los hoy apelantes y el señor Julio Cesar Peña Sánchez. Pero confirma en su además aspectos la decisión impugnada. Algo imposible de cumplir y nadie está obligado a lo imposible. Pues por un lado reconoce que el inmueble fue vendido por los verdaderos propietarios los sucesores Carbonell y por otro ordena su venta a un tercero; que al existir una contradicción en la sentencia; (...) pues si el propio tribunal de alzada revoco el literal (a) del inciso segundo de la sentencia de primer grado que ordenaba la nulidad parcial del contrato de venta, por entender este tribunal que la acción del señor Adis A. Montero Tejeda carecía de legitimación e interés directo en lo atinente a la anulación del contrato. Lo que es un indicativo de que es criterio del tribunal de alzada que el contrato de venta intervenido entre el señor Julio Cesar Peña y los sucesores Carbonell está vigente. Entonces nos preguntamos si ya esta venta es definitiva, entonces surge la interrogante Como van los sucesores Carbonell a formalizar la suscripción relativa a los solares nos. 2, 3, 4 y 5 de las manzanas 712 y 725 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional, a los fines de transferencia en el Registro de Títulos del Distrito Nacional?. Es decir el tribunal de alzada esta ordenando algo imposible cuando le ordena a los sucesores Carbonell vender lo que no les pertenece, pues ya ha sido vendido y el tribunal por un lado lo confirma”;

Considerando, que en relación a lo precedentemente indicado, el estudio de la sentencia impugnada revela que la corte *a qua* procedió a declarar inadmisibles por carecer de interés legítimamente protegido la demanda en rescisión del contrato de compraventa de 10 solares correspondientes a las manzanas 712 y 725 del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, en consecuencia, validó el referido contrato, y a la vez confirmó los demás aspectos de la sentencia impugnada relativos a la validación de la promesa de venta de los solares 2, 3, 4 y 5; esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ha podido verificar que la corte *a qua* en consecuencia, dejó vigente el contrato de compraventa del inmueble de fecha 7 de septiembre de 2009, mediante el cual Amparo Mireya Carbonell Pou, Elena Josefina Carbonell Pou, José Rolando Carbonell Peynado, José Rafael Carbonell Peynado, Dimas Tomás Leyba Carbonell, Gertrudis Altagracia Leyba Carbonell, Luisa Antonia Estanislao Carbonell, Ivonne Huertas Carbonell, Héctor Rafael Huertas Carbonell, Josephine Esther

Rosado Carbonell, Virginia Rosado Carbonell, Henrieta Rosado Carbonell y John Rosado Carbonell vendieron los solares 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de las manzanas 712 y 725 del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, por la suma de RD\$31,000,000.00 a Julio César Peña Sánchez, y al mismo tiempo ordenar la formalización de la promesa de venta de los solares 2, 3, 4 y 5 a Adis Antonio Montero Tejeda sin dejar previamente sin efecto el contrato de compraventa en el entendido de que los bienes ya habían salido del patrimonio de los sucesores, evidentemente que incurre en los vicios denunciados por los recurrentes en su recurso de casación, puesto que los solares prometidos forman parte del conjunto de solares que fueron objeto de la venta;

Considerando, que cuando una decisión es afectada por violación a una de las reglas cuyo cumplimiento está a cargo de los jueces se produce una flagrante violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; que al respecto, es útil señalar, que por motivación debe entenderse aquella 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 o idóneas para justificar una decisión; que el incumplimiento de la motivación clara y precisa de las decisiones entraña de manera ostensible la violación al derecho de defensa, del debido proceso y de la tutela judicial efectiva, lo cual conlleva inexorablemente la nulidad de la sentencia;

Considerando, que conforme a lo anteriormente expuesto, la sentencia impugnada quedó desprovista de motivos que la justifiquen, incurriendo dicha corte en violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, tal y como ha sido denunciado por la parte recurrente en el medio examinado; por tanto, esta Suprema Corte de Justicia está impedida de valorar si los elementos de hecho y de derecho que son necesarios para la aplicación de la ley se encuentren presentes en la decisión, razón por la cual procede casar la sentencia impugnada, sin necesidad de examinar los demás medios propuestos por la parte recurrente;

Considerando, que de acuerdo a la primera parte del artículo 20 de la Ley 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 conforme al artículo 65, numeral 3 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, tal como sucede en la especie, razón por la cual procede compensar las costas del procedimiento.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 999-2012, de fecha 18 de diciembre de 2012, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante la Segunda Sala 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 30 de mayo de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Manuel Alexis Read 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.