

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de La Vega, del 5 de agosto de 2016.

Materia: Civil.

Recurrente: Santiago De Bienes Raíces, C. por A. (Sabica).

Abogados: Licda. Ylona De La Rocha y Lic. Ramfis Quiroz.

Abogado: Lic. Víctor Carmelo Martínez.

**LAS SALAS REUNIDAS.**

*Rechazan.*

Audiencia pública del 9 de mayo de 2018.

Preside: Mariano Germán Mejía.

Dios, Patria y Libertad

## República Dominicana

En Nombre de la República, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública, la sentencia siguiente:

**SOBRE EL RECURSO DE CASACIÓN contra la Sentencia Civil No. 204-16-SSEN-00146, de fecha cinco (5) del mes de agosto del año dos mil dieciséis (2016), dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, como tribunal de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por la sociedad comercial SANTIAGO DE BIENES RAÍCES, C. POR A. (SABICA), entidad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes del país, con su domicilio y asiento social establecido en la Avenida Salvador Estrella Sadhalá No. 44, Plaza Madera, de la ciudad de Santiago, representada por su Presidente señor Antonio de Jesús Madera Corniel, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 031-0033236-4; quien tiene como ABOGADOS CONSTITUIDOS A LOS LICDOS. YLONA DE LA ROCHA Y RAMFIS QUIROZ, con estudio principal abierto en la calle 8 No. 6, Los Jardines Metropolitanos de la ciudad de Santiago, y ad-hoc en la Avenida Abraham Lincoln No. 403, Ensanche La Julia, donde se hace elección de domicilio, para los fines del recurso de que se trata;**

OÍDOS (AS):

1) **Al alguacil de turno en la lectura del rol;**

VISTOS (AS)

- 1) El memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 29 de septiembre del año 2016, suscrito por los Licdos. Ylona de la Rocha y Ramfis Quiroz, abogados de la parte recurrente;
- 2) El memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 17 de octubre del año 2016, suscrito por el Lic. Víctor Carmelo Martínez, abogado de la parte recurrida;
- 3) La Ley No. 25-91 del 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley No. 156 de 1997; y las demás disposiciones legales hechas valer en ocasión del recurso de casación de que se trata;
- 4) El auto dictado en fecha veintiuno (21) de septiembre del año dos mil diecisiete (2017), mediante el cual el

magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, se llama a sí mismo, en su indicada calidad, conjuntamente con los magistrados Miriam Germán Brito, Edgar Hernández Mejía, Fran Euclides Soto Sánchez y Francisco Ortega Polanco, jueces de esta Suprema Corte de Justicia, para integrar Las Salas Reunidas en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes No. 684 de 1934 y 926 de 1935;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse en el caso de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto, de conformidad con lo que dispone el artículo 15 de la Ley No. 25-91, del 15 de octubre de 1991, en la audiencia pública del 13 de septiembre del año 2017, estando presentes los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccion, Manuel Alexis Read Ortiz, José Alberto Cruceta Almánzar, Pilar Jiménez Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez, Moisés A. Ferrer Landrón, Francisco Antonio Jerez Mena y Robert C. Placencia Alvarez, Jueces de la Suprema Corte de Justicia, y los magistrados Julio César Reyes José, Juez Presidente de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional, Rafael Ciprián Lora, Juez Primer Sustituto de Presidente de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional y Gregorio Rivas Espaillat, Juez de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional, asistidos de la Secretaria General; y en aplicación de los textos legales invocados por la parte recurrente, así como los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia conocieron del Recurso de Casación precedentemente descrito, reservándose el fallo para dictar sentencia en fecha posterior;

**Considerando:** que, la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere, ponen de manifiesto que:

- 1) Con motivo de una demanda en reparación de daños y perjuicios **INCOADA POR LOS SEÑORES ANA BLASINA MERÁN Y RAFAEL ANTONIO VALDEZ CONTRA EL SEÑOR RAMÓN WILFRIDO CAMPOS PÉREZ Y SANTIAGO DE BIENES RAÍCES, C. POR A. (SABICA)**, la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, dictó el 22 de abril del año 2008, la sentencia civil No. 868, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente:

*“Primero: Ordena al señor Ramón Wilfrido Campos Pérez, y a la entidad Santiago de Bienes Raíces, C. por A. (SABICA), entregar a los señores Ana Blasina Merán y Rafael Antonio Valdez, el siguiente inmueble: “Una porción de terreno, con una extensión superficial de 296.70 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 127-A-I-L, Distrito Catastral No. 6, del Municipio y Provincia de Santiago, porción que corresponde al solar No. 10, de la Manzana P., del plano particular del “Reparto Ejecutivo”; Segundo: Condena al señor Ramón Wilfredo Campos Pérez y a la entidad Santiago de Bienes Raíces, C. por A., (SABICA), al pago de un astreinte de dos mil pesos oro (RD\$2,000.00) diarios, por cada día de retardo en el cumplimiento de la obligación puesta a cargo de ellos, según el ordinal anterior de la presente sentencia; Tercero: Condena al señor Ramón Wilfredo Campos Pérez y a la entidad Santiago de Bienes Raíces, C. por A., (SABICA), al pago de la suma de cinco millones de pesos (RD\$5,000,000.00) a favor de los señores Ana Blasina Merán y Rafael Antonio Valdez, a título de justa y única indemnización, por daños y perjuicios; Cuarto: Condena al señor Ramón Wilfredo Campos Pérez y a la entidad Santiago de Bienes Raíces, C. por A., (SABICA), al pago de las costas del proceso”(sic);*

- 2) En ocasión de un recurso de apelación interpuesto por la entidad Santiago de Bienes Raíces, C. por A., (SABICA), la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santiago, dictó el 21 de mayo de 2010, la Sentencia No. 00153/2010, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente:

*“Primero: Declara regular y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la compañía Santiago de Bienes Raíces, C. por A., (SABICA), representada por su presidente señor Antonio de Jesús Madera, contra la sentencia civil No. 868, dictada en fecha veintidós (22) de abril del dos mil ocho (2008), por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en provecho de los señores Ana Blasina Merán y Rafael Antonio Valdez, por circunscribirse a las normas y plazos procesales vigentes; Segundo: En cuanto al fondo, acoge parcialmente el presente recurso de apelación y esta Corte actuando por propia autoridad y contrario imperio; modifica el ordinal segundo de la sentencia y condena a Santiago de Bienes Raíces, C. por A., (SABICA), al pago de los daños y perjuicios resultantes de la privación de las ganancias o plusvalía de la suma de ciento tres mil ochocientos cuarenticinco (sic) pesos (RD\$103,845.00),*

calculando al monto del interés legal al momento de la ejecución, fijado por la autoridad financiera y monetaria, para las operaciones del mercado abierto, realizadas por el Banco Central de la República Dominicana, desde la demanda en justicia y hasta la ejecución total de la sentencia; b) Rechaza en los demás aspectos, el recurso de apelación y confirma en igual sentido, la sentencia recurrida; **Tercero:** Rechaza ordenar la ejecución provisional de la presente sentencia; **Cuarto:** Condena a Santiago de Bienes Raíces, C. por A., (SABICA), al pago de las costas y ordena su distracción a favor del Licdo. Víctor Carmelo Martínez, que así lo solicita y afirma avanzarlas en su mayor parte”(sic);

3) Dicha sentencia fue recurrida en casación, dictando al respecto la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia la decisión, del 8 de abril del año 2015, mediante la cual casó la decisión impugnada;

4) Que a los fines de conocimiento del envió dispuesto, fue apoderada la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, la cual, actuando como tribunal de envió, dictó la sentencia ahora impugnada, de fecha 5 de agosto de 2016, siendo su parte dispositiva la siguiente:

*“Primero: Cuanto al fondo, rechaza el recurso de apelación por las razones expuestas, en consecuencia procede confirmar en todas sus partes, la sentencia civil No. 868 de fecha 22 de abril del año 2008, dictada por la Primera Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago; Segundo: Condena a la parte recurrente empresa Santiago de Bienes Raíces, C. por A. al pago de las costas procesales ordenando su distracción en provecho del Lic. Víctor Carmelo Martínez Collado”(sic);*

**Considerando:** que, la parte recurrida propone en su memorial de defensa la inadmisión del recurso, alegando, en síntesis, que la parte recurrente en su memorial de casación no realizó un relato de los hechos, ni haber probado agravios coherentes que puedan hacer admisible el referido recurso

**Considerando:** que, con relación al primer medio incidental planteado, previo análisis de cuestiones que corresponden al fondo del asunto, los recurrentes en su memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 29 de septiembre del año 2016, suscrito por los Licdos. Ylona de la Rocha y Ramfis Quiroz, hacen una exposición de alegados agravios, que deberán ser ponderados por esta jurisdicción en el momento procesal pertinente; motivo por el cual procede rechazar el medio de inadmisión planteado, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de la presente decisión;

**Considerando:** que, en efecto, la recurrente hace valer en su escrito de casación depositado por ante esta Suprema Corte de Justicia, los siguientes medios de casación:

*“Primer medio: Desnaturalización de los hechos. Falta de base legal; Segundo medio: Omisión de estatuir, falta de motivación y ponderación de pruebas. Violación del art. 1315 del Código Civil. Irrazonabilidad de la indemnización. Violación del art. 141 del Código de Procedimiento Civil”(sic);*

**Considerando:** que, en el desarrollo de sus medios de casación, los cuales se reúnen para su examen y solución, la recurrente alega, en síntesis, que:

El tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los hechos al otorgar una indemnización sin haberse probado daño material, moral o económico del cual pudiera desprenderse derecho a reparación;

El tribunal *a quo* no dio motivos suficientes que justifiquen su dispositivo;

**Considerando:** que, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, en su sentencia de fecha 8 de abril del año 2015, casó la decisión dictada por Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, de fecha 21 de mayo del año 2010, por existir contradicción entre los motivos dados en el cuerpo motivacional de la decisión y el dispositivo de la misma;

**Considerando:** que, de las instancias anteriores, son hechos comprobados los siguientes:

En fecha 9 de febrero de 1996, Ana Blasina Merán y Rafael Antonio Valdez compraron un inmueble a Ramón Wilfrido Campos, consistente en una porción de terreno de 296.70 metros cuadrados, dentro de la parcela 127-A-I-L, del Distrito Catastral No. 6, del municipio y provincia de Santiago, correspondiente al solar No. 10, manzana P, del Plano Particular del Reparto Ejecutivo por el precio de ciento tres mil ochocientos cuarenta y cinco

pesos dominicanos (RD\$103,845.00);

La Clausula octava, párrafo 1, del contrato de venta suscrito entre las partes en fecha 9 de febrero del año 1996, establece: *“Si el solar objeto de este contrato resulta de una extensión superficial mayor o menor a la indicada en la clausula primera de este documento, se efectuara de inmediato un reajuste a favor del comprador o del vendedor, según sea el caso, a razón del precio original de venta por metros cuadrados, ambas partes convienen en que los certificados de títulos respecto del solar que es objeto de la presente venta, será entregada al comprador cuando haya sido terminando el proceso de subdivisión de los solares que conforman la urbanización, momento que será suscrito el contrato de venta definitivo haciéndose constar las correspondientes designaciones catastrales”*(sic);

Posteriormente, la empresa Santiago de Bienes Raíces, C. por A. (SABICA) se subrogó en los derechos y obligaciones de Ramón Wilfrido Campos, frente a los compradores, al comprar el proyecto urbanístico dentro del cual se encuentra la porción de terreno que dio origen al presente diferendo;

En fecha 25 de enero de 2007, Ana Blasina Merán y Rafael Antonio Valdez interpusieron una demanda en responsabilidad civil contra Ramón Wilfredo Campos y Santiago de Bienes Raíces, C. por A. (SABICA), fundamentada en la falta de entrega del inmueble vendido, mediante acto núm. 110-2007, instrumentado por el ministerial Juan Francisco Abreu, alguacil de estrados de la Primera Sala Laboral de Santiago, la cual fue acogida por el tribunal de primera instancia apoderado; que mediante dicha sentencia el juez de primer grado ordenó la entrega del inmueble vendido en su ordinal primero, en su ordinal segundo, condenó a los demandados al pago de un astreinte de dos mil pesos (RD\$2,000.00) diarios por cada día de retardo en su ejecución y en su ordinal tercero, condenó a los demandados al pago de cinco millones de pesos (RD\$5,000,000.00), por concepto de indemnización;

**Considerando:** que, el Tribunal *a quo* para fundamentar su fallo consignó que:

*“5. Que en fecha 20 de enero del año 2004, es decir 9 años después de la venta, la compañía Santiago de Bienes Raíces, C. por A, (SABICA) debidamente representada por el señor David Antonio Madera Deliz, da constancia de lo siguiente: “reconozco que los señores Ana Blasina Meran y Rafael Antonio Valdez compraron según contrato de 9 de febrero del año 1996, una Porción de terreno con una extensión superficial de 296.70 metros cuadrados, dentro de la parcela No. 127-A-I-L del distrito catastral No. 06 del municipio y provincia de Santiago, correspondiente al solar No. 10 de la manzana “P” de un plano particular Reparto Ejecutivo. Que el vendedor señor Ramón Wilfredo Campos, luego de hacer el arreglo al plano definitivo y con anuencia de los compradores reubico a los compradores en el solar no. 9 de la manzana P de dicha urbanización. Los señores Ana Blasina Meran y Rafael Antonio Valdez aceptan el cambio de inmueble, siéndole entregado el solar no. 9 de la Manzana “P”, con una extensión superficial de 296.70 metros cuadrados. La compañía Santiago de Bienes Raíces, C. por A., (SABICA) aceptan pagar los servicios de dicha urbanización por el valor de RD\$37,087.50, así mismo entregará el título correspondiente a los referidos señores cuando este haya sido expedido por la oficina de registro de títulos de Santiago”*(sic);

**Considerando:** que asimismo estableció lo siguiente:

*“9- Que de las consideraciones del actual recurrente se comprueba que la empresa Santiago de Bienes Raíces, C. por A. (SABICA) le compro el proyecto Reparto Ejecutivo, S. A., al señor Ramón Wilfredo Campos lo que significa que en aplicación del artículo 1135 del Código Civil, que establece, las convenciones obligan, no solo a lo que se expresa en ellas, sino también a todas las consecuencias que la equidad, el uso o la ley dan a la obligación según su naturaleza; que al recurrente comprar el proyecto es obviamente a la luz del derecho que se transmite del vendedor al comprador la propiedad de la cosa vendida con todas sus consecuencias derivada de la cosa vendida, es decir en el caso de la especie el nuevo comprador y dueño del proyecto debió asumir las obligaciones de su antiguo vendedor con los propietarios de solares vendidos por el antiguo propietario el señor Ramón Wilfredo Campos, y cambiar cualquier modalidad de los términos del contrato necesariamente tenía que hacerlo con el consentimiento de todos los propietarios, pues como se ha señalado ellos no estaban sujetos a la ley de condóminos por no formar parte del contrato original, por tanto aun contando con una parte de los propietarios el cambio no obligaba que a los recurridos se le impusiera el cambio del solar sin su consentimiento, es decir de la forma unilateral que lo realizó mediante el acto de reconocimiento de cambio de inmueble referido anteriormente”*(sic);

**Considerando:** que, contrario a lo alegado por el recurrente en su memorial de casación con relación a que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los hechos al otorgar una indemnización sin haberse probado daño material, moral o económico del cual pudiera desprenderse derecho a reparación, advertimos que el tribunal de envío en su sentencia estableció:

*“14- Que ciertamente tal y como así lo consideró el juez a-quo no hay duda de que los recurridos han provocados daños y perjuicios a consecuencia de del retraso provocado por el incumplimiento, puesto que compraron un solar en el año 1996, y sin embargo a la fecha no tienen título que ampare dicho inmueble y por demás el vendedor quiere entregarle un solar diferente al que establece el contrato de venta, obligación que trasportaba al recurrente al comprar el proyecto al original vendedor más aun analizando situación de frustración al troncarle la ilusión de construir en el tiempo oportuno y la vivienda a los compradores según se comprueba por los planos estructurales de la construcción de su vivienda que nunca construyeron en el proyecto, hecho que provoca daños en principio de naturaleza intangible, no económico, de no cumplir su sueño, pena por la impotencia de solución al conflicto por más de 20 años y material detrimento económico en la pérdida de oportunidad de préstamos en la banca comercial por no contar con los documentos de propiedad”(sic);*

**Considerando:** que, del estudio del medio de casación planteado, conjuntamente con la sentencia impugnada, se advierte que la Corte *a qua* no incurrió en la desnaturalización de los hechos, en vista de que ha sido comprobado y se reputa como un hecho no controvertido el incumplimiento del contrato suscrito entre las partes, además, de que los jueces de fondo son soberanos de apreciar el monto de la indemnización, teniendo en cuenta el principio de proporcionalidad y razonabilidad, evitando la fijación de sumas irrisorias o exorbitantes;

**Considerando:** que, del análisis de la sentencia impugnada y los medios presentados por la parte hoy recurrente pone en evidencia que el Tribunal *a quo* hizo una correcta ponderación de los medios de prueba debidamente aportados por las partes, dándoles el valor probatorio adecuado; y que la sentencia recurrida contiene una relación completa de los hechos y motivos suficientes, razonables y pertinentes que permiten a esta Corte verificar la correcta aplicación de la ley, razón por la cual los medios examinados carecen de fundamento y deben ser desestimados y por lo tanto rechazado el recurso de casación;

**Considerando:** que, toda parte que sucumbe en el recurso de casación será condenada al pago de las costas, ya que así lo establece el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia,

### **FALLAN:**

**PRIMERO:** Rechazan el recurso de casación interpuesto por Santiago de Bienes Raíces, C. por A. (SABICA), contra la Sentencia Civil No. 204-16-SSEN-00146, de fecha cinco (5) del mes de agosto del año dos mil dieciséis (2016), dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo;

**SEGUNDO:** Condenan a la parte recurrida al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en provecho del Lic. Víctor Carmelo Martínez, quien afirman haberlas avanzado en su totalidad;

Así ha sido juzgado por Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República, en fecha cinco (5) de octubre del año dos mil diecisiete (2017); y leída en la audiencia pública celebrada en la fecha que se indica al inicio de esta decisión.

Firmado: Mariano Germán Mejía, Manuel R. Herrera Carbuccia, Miriam C. Germán Brito, Edgar Hernández Mejía, Manuel Alexis Read Ortiz, Fran Euclides S. Sánchez, Juan Hirohito Reyes Cruz, Robert C. Placencia Álvarez, Francisco A. Ortega Polanco, Guillermina Altagracia Marizán, Miguelina Ureña Núñez y Sonia Perdomo Rodríguez. 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.

