
Sentencia impugnada: Corte de Apelación de Puerto Plata, del 22 de diciembre de 2011.

Materia: Civil.

Recurrente: Banco de Reservas de la República Dominicana.

Abogados: Licdas. Paola Espinal, Montessori Ventura García, Keyla Ulloa, Licdos. Enrique Pérez Fernández, Jhosep Frank Martínez Sánchez y Dra. Rocío Martínez.

Recurrido: Otto Manuel Gómez Sánchez.

Abogado: Lic. Manuel Danilo Reyes Marmolejos.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Casa.

Audiencia pública del 27 de julio 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 el Banco de Reservas de la República Dominicana, institución bancaria organizada de acuerdo con la ley núm. 6133-62, de fecha 17 de diciembre de 1962 y sus modificaciones, con su domicilio y asiento social ubicado en la avenida Winston Churchill, esquina Porfirio Herrera, núm. 201, torre Banreservas, sector Piantini de esta ciudad, debidamente representada por su administrador general, Vicente Bengoa Albizu, dominicano, mayor de edad, funcionario de banco, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0007359-2, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 627-2011-00123 (c), de fecha 22 de diciembre de 2011, dictada por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata, 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 a la Dra. Rocío Martínez, por sí y por las Lcdas. Paola Espinal y Keyla Ulloa, abogadas de la parte recurrente, Banco de Reservas de la República Dominicana;

Oído el dictamen de la magistrada procuradora general adjunta de la República, el cual termina: “Único: Que procede acoger, el recurso de casación interpuesto por el Banco de Reservas de la República Dominicana, contra la sentencia civil No. 627-2011-00123, del 22 de diciembre del 2011, dictada por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 3 de febrero de 2012, suscrito por los Lcdos. Enrique Pérez Fernández, Montessori Ventura García, Jhosep Frank Martínez Sánchez y Keyla Y. Ulloa Estévez, abogados de la parte recurrente, Banco de Reservas de la República Dominicana, en el cual se invoca el medio de casación que se indicará más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 24 de junio de 2013, suscrito por el Lcdo. Manuel Danilo Reyes Marmolejos, abogado de la parte recurrida, Otto Manuel Gómez Sánchez;

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, 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 26 de noviembre de 2014, estando presentes los magistrados Víctor José Castellanos Estrella, en funciones de presidente; Martha Olga García Santamaría y José Alberto Cruceta Almánzar, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 9 de julio 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 Blas Rafael Fernández Gómez, 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, consta: a) con motivo de una demanda en ejecución de contrato, cobro de pesos, daños y perjuicios y solicitud de fijación de astreinte, interpuesta por Otto Manuel Gómez Sánchez, contra el Banco de Reservas de la República Dominicana, la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, dictó el 11 de febrero de 2011, la sentencia núm. 00029-2011, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“Primero:** Ratifica el defecto pronunciado en contra de la parte demandada, por no comparecer a la audiencia, no obstante haber sido citado (sic) legalmente; **Segundo:** En cuanto al fondo, rechaza en todas sus partes la presente demanda, interpuesta por el señor Otto Manuel Gómez Sánchez, en contra del Banco de Reservas de la República Dominicana, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente decisión; **Cuarto** (sic): Compensa las costas; **Quinto** (sic): Comisiona al ministerial, Dany R. Inoa Polanco, alguacil de estrado de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de este Distrito Judicial, para la notificación de la presente decisión”; b) no conforme con dicha decisión Otto Manuel Gómez Sánchez interpuso formal recurso de apelación contra la sentencia antes indicada, mediante acto núm. 180-2011, de fecha 9 de marzo de 2011, instrumentado por el ministerial Juan Manuel del Orbe Mora, alguacil ordinario de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia civil núm. 627-2011-00123 (c), de fecha 22 de diciembre de 2011, dictada por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** DECLARA regular y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto en fecha Nueve (09) del mes de marzo del año dos mil once (2011), por el señor OTTO MANUEL GÓMEZ SÁNCHEZ, quien tiene como abogados constituidos y apoderados al DR. MANUEL A. REYES KUNHARDT y al LICDO. MANUEL DANILO REYES MARMOLEJOS, en contra de la sentencia civil No. 00029-2011, de fecha Once (11) del mes de Febrero del año dos mil once (2011), dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, a favor del BANCO DE RESERVAS DE LA REPÚBLICA DOMINICANA, cuyo dispositivo se transcribe en otra parte de esta decisión, por haber sido incoado conforme a los preceptos legales; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, acoge el recurso de apelación por procedente y fundado y esta corte de apelación actuando por propia autoridad y contrario imperio. Acoge, en cuanto al fondo la demanda en ejecución de contrato, daños y perjuicios y solicitud de fijación de astreinte, interpuesta por el señor OTTO MANUEL GÓMEZ SÁNCHEZ, en contra del BANCO DE RESERVAS DE LA REPÚBLICA DOMINICANA, en consecuencia, dispone los (sic) siguiente; a) Ordena a la parte recurrida y demandada BANCO DE RESERVAS DE LA REPÚBLICA DOMINICANA, entregar a la parte demandante hoy recurrente OTTO MANUEL GÓMEZ SÁNCHEZ, ocho mil ciento setenta y cinco punto veinticuatro metros cuadrados (8,175.24m²) dentro del ámbito de la parcela No. 87-f del Distrito Catastral No. 12 de Puerto Plata, conforme se puede apreciar en el certificado de títulos No. 67, anot. No. 6, expedido en fecha 6 del mes de octubre del año 2002; b) Condenar a la parte recurrida BANCO DE RESERVAS DE LA REPÚBLICA DOMINICANA, a pagar a favor de la parte demandante OTTO MANUEL GÓMEZ SÁNCHEZ, un astreinte por la suma de Cinco Mil (RD\$5,000,00) (sic) pesos, por cada día de retardo en la entrega del inmueble antes indicado, a partir de la notificación de la presente sentencia; c) rechaza la

solicitud de condena por concepto de daños y perjuicios, por los motivos antes expuestos; TERCERO: Condena a las partes (sic) sucumbiente, BANCO DE RESERVAS DE LA REPÚBLICA DOMINICANA, al pago de las costas civiles del proceso ordenando su distracción en provecho de los LICDOS. MANUEL DANILO REYES MARMOLEJOS Y MANUEL A. REYES KUNHARDT, quien afirma (sic) estarlas avanzando en su totalidad”;

Considerando, que el recurrente propone en su memorial, el siguiente medio de casación: “**Único Medio:** Falta de base legal y violación de los artículos 1134 y 1605 del Código Civil Dominicano”;

Considerando, que previo a valorar el medio de casación invocado, resulta útil indicar, que de la sentencia impugnada y de los documentos que en ella se refieren se verifican los elementos fácticos y jurídicos siguientes, que: a) en fecha 5 de agosto de 2002, fue suscrito un contrato de venta con privilegio entre la entidad Banco de Reservas de la República Dominicana y Otto Manuel Gómez Sánchez, mediante el cual la indicada entidad bancaria vendió al referido señor el inmueble siguiente: “Una porción de terreno dentro del ámbito de la parcela No. 87-F del Distrito Catastral No. 12, de la provincia de Puerto Plata, con una extensión superficial de 8,175.24 metros cuadrados, equivalentes a trece (13) tareas consistentes en un solar yermo, cercado en alambres de púas, sobre poste vivos y muertos, ubicado en la sección Maimón, provincia Puerto Plata a unos 12 km de la ciudad”; b) el precio de la venta se estipuló en la suma de quinientos cincuenta mil pesos dominicanos (RD\$550,000.00); c) en fecha 5 de agosto de 2010, el comprador incoó una demanda en ejecución de contrato, cobro de pesos, reparación de daños y perjuicios y fijación de astreinte, contra el Banco de Reservas de la República Dominicana, aduciendo que: “ cuando se presentó a tomar posesión del inmueble objeto de la venta, se encontró con la sorpresa de que este estaba ocupado por varias personas que dicen estar a título de propietario; que intimó al Banco de Reservas a fin de que procediera a entregarle el inmueble de referencia o devolverle lo pagado por la compra, que siendo infructuosas todas las diligencias amigables procedió a demandar el referido vendedor por no haber entregado el inmueble vendido”; d) en fecha 11 de febrero de 2011, la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, rechazó la referida demanda, mediante sentencia núm. 00029-2011; e) Otto Manuel Gómez Sánchez, interpuso un recurso de apelación contra el indicado fallo, en ocasión del cual la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata, emitió la sentencia civil núm. 627-2011-00123 (c), de fecha 22 de diciembre de 2011, ahora impugnada en casación, mediante la cual revocó la sentencia de primer grado, acogió parcialmente la demanda, ordenando al Banco de Reservas de la República Dominicana la entrega del referido inmueble, y fijó en su contra un astreinte de cinco mil pesos dominicanos (RD\$5,000.00), por cada día de retardo en su cumplimiento;

Considerando, que una vez edificados sobre los antecedentes del caso se analizarán los vicios que el recurrente atribuye a la sentencia ahora impugnada, en ese sentido alega que la corte *a qua* incurre en falta de base legal al no valorar que Otto Manuel Gómez Sánchez, incoó su demanda en ejecución de contrato aduciendo que el Banco de Reservas no le había entregado el solar ocho (8) años después de haberse suscrito el contrato de compra venta, y a pesar de que en el artículo octavo del referido acto, este declara haber visto el inmueble antes descrito y aceptarlo en las condiciones actuales que presenta; que además, la alzada viola los artículos 1605 y 1134 del Código Civil, al ordenarle al Banco de Reservas de la República Dominicana, la entrega del inmueble objeto del contrato de compra venta citado precedentemente, estableciendo que la entidad demandada no puso en dominio y posesión al comprador, sin embargo, fue depositado en el tribunal el certificado de título, mediante el cual fue transferido a favor de Otto Manuel Gómez Sánchez, su derecho de propiedad sobre el precitado inmueble, lo que evidencia que la entidad bancaria ha cumplido con lo pactado en aplicación de las disposiciones de los referidos textos legales, a los cuales la alzada hizo caso omiso;

Considerando, que para revocar la sentencia de primer grado y admitir la demanda, la alzada expresó que: “el artículo 1604 del Código Civil, dispone: La entrega es la traslación de la cosa vendida al dominio y posesión del comprador. Que el artículo 1610 del Código Civil, dispone; si faltare el comprador a hacer la entrega por el tiempo convenido por las partes, podrá el comprador a su elección, pedir la rescisión de la venta, o que se le ponga en posesión de ella, si el retardo es causado solamente por el vendedor; que de todo ello se deduce, que habiendo suscrito de manera voluntaria las partes en litis, un contrato de venta respecto al inmueble antes descrito, es obligación del vendedor hacer entrega de la cosa vendida, es decir, poner la cosa vendida a dominio y posesión del

comprador, y en el caso de la especie, el vendedor no ha cumplido con esta disposición legal de entregar y poner a la disposición del comprador la cosa vendida (...);

Considerando, que dentro del acervo de documentos que acompañan el presente recurso de casación figura depositado el contrato de venta suscrito entre las partes respecto al inmueble en cuestión, evidenciándose que en el artículo octavo se convino lo siguiente: “El comprador-deudor por medio del presente contrato, declara haber visitado el inmueble antes descrito y que lo acepta en las condiciones actuales que presenta el mismo”;

Considerando, que como se ha visto de la referida cláusula se infiere que el comprador fue puesto en posesión del inmueble objeto de la venta al expresar haber visto y aceptado de manera conforme el referido bien; que además, consta depositado el Certificado de Título emitido por la Registradora de Títulos de Puerto Plata, en el que figura que el Banco de Reservas de la República Dominicana transfirió los derechos que tenía sobre el referido inmueble a favor del comprador Otto Manuel Gómez Sánchez, según se comprueba en la anotación núm. 6, inscrita en dicho Certificado de Título, a través del cual se registró el derecho de propiedad del indicado comprador respecto al aludido bien, lo cual evidencia la ejecución de la venta, acorde a la disposición del artículo 1605 del Código Civil, que establece: “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”;

Considerando, que si bien es cierto, que ha sido juzgado por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, que la garantía que le debe el vendedor al comprador respecto de la posesión pacífica e ininterrumpida del inmueble vendido tiene carácter perpetuo, dicho criterio es solo para los casos de evicción en los que se demuestra que el aludido riesgo ocurre a consecuencia de eventuales hechos personales del vendedor, que no es lo ocurrido en el caso examinado; toda vez que del acto jurisdiccional criticado no se evidencia que la alzada comprobara la existencia del riesgo de evicción o que la perturbación ahora alegada por supuestamente haber intruso en el terreno comprado, se produjera por actuaciones personales de la entidad vendedora Banco de Reservas de la República Dominicana, en razón de que ni siquiera quedó establecido si la indicada perturbación operó al momento de la compra o si ocurrió posterior a esta, elemento que era relevante para determinar el alegado incumplimiento del vendedor, sobre todo cuando se advierte que la demanda original fue interpuesta ocho (8) años después de haberse efectuado la venta, sin que conste que en ese intervalo de tiempo el comprador haya notificado alguna queja o reclamo a la vendedora por perturbación en la posesión del aludido inmueble, de lo que se infiere que hasta la indicada acción el ahora recurrido tenía la posesión del citado bien; que por lo tanto, al haber la corte *a qua* fallado en la forma indicada sin tomar en consideración las circunstancias descritas precedentemente, incurrió en las violaciones denunciadas en el medio analizado, lo cual amerita la casación de la sentencia impugnada;

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.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 627-2011-00123 (c), de fecha 22 de diciembre de 2011, dictada por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata, cuyo dispositivo figura transcrito en otra parte de esta decisión, y envía el asunto por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, 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, 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 julio de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Pilar Jiménez Ortiz y Blas Rafael Fernández Gómez. 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.

