
Sentencia impugnada:	Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 26 de abril de 2012.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Antonia Eusebia Durán de León.
Abogado:	Dr. Ernesto Medina Félix.
Recorrido:	Banco de Ahorro y Crédito Inmobiliario, S. A. (Banaci).
Abogado:	Dr. Delfín Antonio Castillo Martínez.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

LA PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Blas Rafael Fernández Gómez, en funciones de presidente, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier, miembros, asistidos de la secretaria general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **26 de junio de 2019**, año 176° de la Independencia y año 155° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Antonia Eusebia Durán de León, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0043026-2, domiciliada y residente en el apartamento 2-C, condominio Heily III, ubicado en la calle Vientos del Norte núm. 15, sector Vientos del Mirador Sur, de esta ciudad, contra la sentencia núm. 312-2012, dictada el 26 de abril de 2012, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

LUEGO DE HABER EXAMINADO TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA:

- (A) que en fecha 28 de junio de 2012, fue depositado por ante la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el memorial de casación suscrito por el Dr. Ernesto Medina Félix, abogado de la parte recurrente, Antonia Eusebia Durán de León, en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante.
- (B) que en fecha 21 de agosto de 2012, fue depositado por ante la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el memorial de defensa suscrito por el Dr. Delfín Antonio Castillo Martínez, abogado de la parte recurrida, Banco de Ahorro y Crédito Inmobiliario, S. A. (BANACI).
- (C) que mediante dictamen de fecha 15 de octubre de 2012, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República emitió la siguiente opinión: 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, qDejamos al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la Solución de la presente solicitud del recurso de casación”.
- (D) que esta sala, en fecha 18 de septiembre de 2013, celebró audiencia para conocer del presente recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, presidente; Víctor José Castellanos Estrella, Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del infrascrito secretario, quedando el expediente en estado de fallo.
- (E) que el asunto que nos ocupa tuvo su origen con motivo de la demanda en resolución de contrato de venta condicional de inmueble por incumplimiento contractual, incoada por Antonia Eusebia Durán de León,

contra la sociedad Constructora Heily M., S. A., con la intervención voluntaria del Banco de Ahorro y Crédito Inmobiliario, S. A. (BANACI), continuador jurídico de Financiera de Crédito Inmobiliario, S. A., la cual fue decidida mediante sentencia civil núm. 00416/10 de fecha 7 de mayo de 2010, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente:

PRIMERO: PRONUNCIA el defecto en contra de Cía. CONSTRUCTORA HEILY M, S. A., y el señor JOSÉ JOAQUÍN MOJICA MATEO, por falta de comparecer a la última audiencia celebrada al efecto por este Tribunal, no obstante citación legal; **SEGUNDO:** EXCLUYE de oficio a la FINANCIERA DE CRÉDITO INMOBILIARIO (sic), hoy BANCO DE AHORRO Y CRÉDITO INMOBILIARIO, S. A., (BANACI), por los motivos que se contraen en la presente sentencia; **TERCERO:** ACOGE en presente (sic) la presente demanda en Resolución de Contrato de Venta por Incumplimiento y Reparación en Daños y Perjuicios, interpuesta por la señora DRA. ANTONIA EUSEBIA DURÁN DE LEÓN, en contra de la Cía. CONSTRUCTORA HEILY M, S. A., representada por el señor JOSÉ JOAQUÍN MOJICA MATEO, mediante actuación procesal No. 886/006, de fecha Veinticuatro (24) del mes de Octubre del año Dos Mil Seis (2006), instrumentado por el ministerial MOISÉS DE LA CRUZ, de Estrado de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional, por los motivos ut supra indicados, en consecuencia; **CUARTO:** DECRETA la RESOLUCIÓN del contrato de Venta Condicional de Inmueble, suscrito entre la señora DRA. ANTONIA EUSEBIA DURÁN DE LEÓN y la Cía. CONSTRUCTORA HEILY M, S. A., representada por el señor JOSÉ JOAQUÍN MOJICA MATEO, de fecha Nueve (09) del mes de Abril del año Dos Mil Seis (2006), y notariado por la DRA. DAMARES FÉLIZ REYES, Notario Público de los del Número del Distrito Nacionales (sic) fecha Nueve (09) del mes de Junio del año Dos Mil Seis (2006) por los motivos antes expuestos; **QUINTO:** CONDENA a la Cía. CONSTRUCTORA HEILY M, S. A., representada por el señor JOSÉ JOAQUÍN MOJICA MATEO, al pago de la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS ORO (sic) DOMINICANOS (RD\$10,000,000.00), por concepto de pago indemnizaciones por los daños ocasionados en perjuicio de la señora ANTONIA EUSEBIA DURÁN DE LEÓN, por incumplimiento contractual; **SEXTO:** CONDENA a la Cía. CONSTRUCTORA HEILY M, S. A., representada por el señor JOSÉ JOAQUÍN MOJICA MATEO, al pago de los intereses convencionales, estimados en Tres por ciento (3%), contados desde el día de la notificación de la demanda; **SÉPTIMO:** CONDENA a la Cía. CONSTRUCTORA HEILY M, S. A., representada por el señor JOSÉ JOAQUÍN MOJICA MATEO, al pago de las costas del procedimiento, disponiendo su distracción, a favor y provecho del DR. ERNESTO MEDINA FÉLIZ, quien afirma estarlas avanzando en su mayor parte; **OCTAVO:** COMISIONA al Ministerial WILSON ROJAS, de Estrado de este Tribunal, para la notificación de la presente sentencia, conforme el artículo 156 del Código de Procedimiento Civil Dominicano.

- (F) que la parte entonces interviniente voluntaria, Banco de Ahorro y Crédito Inmobiliario, S. A. (BANACI), interpuso formal recurso de apelación, mediante acto núm. 214/2010, de fecha 26 de mayo de 2010, del ministerial Eddy Rafael Mercado Cuevas, ordinario de la Segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, decidiendo la corte apoderada por sentencia núm. 312-2012, de fecha 26 de abril de 2012, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente:

PRIMERO: RATIFICA el defecto pronunciado en audiencia de fecha dieciocho (18) del mes de noviembre del año dos mil once (2011), en contra de la entidad CONSTRUCTORA HEILY M., S. A., por falta de comparecer no obstante citación legal, según acto procesal No. 1295-2011, de fecha doce (12) del mes de octubre del año dos mil once (2011), instrumentado por el ministerial William Ortiz Pujols, de estrados de la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; **SEGUNDO:** DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por la razón social BANCO DE AHORRO Y CRÉDITO INMOBILIARIO (BANACI), continuador jurídico de FINANCIERA CRÉDITO INMOBILIARIO, S. A., mediante acto procesal No. 214/2010, de fecha veintiséis (26) del mes de mayo del año 2010, instrumentado por el ministerial Eddy Rafael Mercado Cuevas, ordinario de la Segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contra la sentencia civil No. 00416/10, relativa al expediente No. 035-09-00264, de fecha siete (07) del mes de mayo del año dos mil diez (2010), dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a favor de la señora ANTONIA EUSEBIA DURÁN DE LEÓN, por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad con la ley;

TERCERO: ACOGE en cuanto al fondo el referido recurso de apelación y en consecuencia, REVOCA la sentencia recurrida, por los motivos expuestos; **CUARTO:** DECLARA buena y válida en cuanto a la forma la demanda en intervención voluntaria, interpuesta por el BANCO DE AHORRO Y CRÉDITO INMOBILIARIO, S. A., (BANACI), continuador jurídico de FINANCIERA CENTRO INMOBILIARIO, S. A., mediante instancia de fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil nueve (2009) y en cuanto al FONDO admite en todas sus partes la indicada demanda y en consecuencia, RECHAZA la demanda en Resolución de Contrato de Venta por Incumplimiento y Reparación de Daños y Perjuicios, interpuesta por la señora ANTONIA EUSEBIA DURÁN DE LEÓN, mediante actuación procesal No. 886/006, de fecha veinticuatro (24) del mes de octubre del año dos mil seis (2006), instrumentado por el ministerial Moisés de la Cruz, de estrados de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional, por los motivos previamente enunciados; **QUINTO:** CONDENA a la parte recurrida señora ANTONIA EUSEBIA DURÁN DE LEÓN, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del doctor Delfín Antonio Castillo Martínez y la licenciada Gisela Reynoso Estévez, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte; **SEXTO:** COMISIONA al ministerial William Radhamés Ortiz Pujols, de estrado de este Tribunal, para la notificación de la presente decisión.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO: Magistrado ponente: Blas Rafael Fernández Gómez

- (1) Considerando, que en el presente proceso, figuran como partes instanciadas, Antonia Eusebia Durán de León, parte recurrente y, Banco de Ahorro y Crédito Inmobiliario, S. A. (BANACI), parte recurrida; que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: a) que en fecha 9 de abril de 2006, fue suscrito un contrato entre Antonia Eusebia Durán de León y Constructora Heily M., S. A., mediante el cual la primera vendió a la segunda un inmueble de su propiedad; b) que en el indicado contrato, fue acordado el pago de parte del precio de venta, mediante dación en pago de un apartamento en construcción, localizado en el Proyecto Heily IV, cuya entrega fue pautada para el mes de julio de 2007; c) que aduciendo la falta de pago del precio de venta, deducida de la no entrega del inmueble a ser dado en pago, Antonia Eusebia Durán de León interpuso formal demanda contra la entidad compradora y su representante, pretendiendo la resolución del contrato descrito en el literal a) y que fuera fijada una indemnización por el incumplimiento; d) que en el curso de la aludida demanda, intervino voluntariamente el Banco de Ahorro y Crédito Inmobiliario, S. A. (BANACI), pretendiendo el rechazo de la demanda primigenia, fundamentada, entre otras cosas, en que el solar vendido por Antonia Eusebia Durán de León mediante el contrato cuya resolución se pretendía, era de su propiedad, por haberle sido adjudicado como resultado de un procedimiento de embargo inmobiliario seguido contra José Joaquín Mojica Mateo, quien había adquirido el inmueble de manos de la demandante, mediante contrato de fecha 7 de noviembre de 2006; e) que el tribunal de primer grado, mediante sentencia civil núm. 00416/10, de fecha 7 de mayo de 2010, excluyó del proceso a la parte interviniente voluntaria, por no fungir como parte en el contrato cuya resolución se pretendía y, en cuanto al fondo, acogió la demanda; f) que no conforme con esa decisión, el Banco de Ahorro y Crédito Inmobiliario, S. A. (BANACI) la recurrió en apelación, recurso que fue acogido mediante la sentencia ahora impugnada en casación, que revocó la decisión apelada y rechazó la demanda primigenia.
- (2) Considerando, que la parte recurrente, Antonia Eusebia Durán de León, impugna la sentencia dictada por la corte *a qua* y en sustento de su recurso invoca los medios de casación siguientes: **Primer medio:** Falta de motivos y base legal, mala aplicación del artículo 44 de la Ley 834, del año 1978; **Segundo medio:** Violación del artículo 1351 del Código Civil, autoridad de cosa definitivamente juzgada y del debido proceso; **Tercer medio:** Desnaturalización de los elementos de la causa y del derecho.
- (3) Considerando, que en el desarrollo del primer y segundo medios de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que para rechazar el medio de inadmisión por falta de calidad de la apelante, BANACI, la alzada otorgó motivaciones irrisorias, pues no ponderó ese medio con eficiencia ni examinó el expediente; que la indicada entidad nunca fue puesta en causa en el proceso de primer grado, sino que aparece como

interviniente voluntaria, no obstante no discutirse ningún derecho de ésta, sino el cumplimiento de una obligación contractual de los codemandados primigenios, Constructora Heily M, S. A. y José Joaquín Mojica Mateo; que por este motivo, con su decisión se transgrede el artículo 1351 del Código Civil y el debido proceso, ya que los demandados originales no recurrieron la sentencia de primer grado.

- (4) Considerando, que la parte recurrida, Banco de Ahorro y Crédito Inmobiliario, S. A. (BANACI), se defiende de dichos medios, aduciendo en su memorial de defensa que, en la especie, la ley ha sido bien aplicada, pues la alzada realizó una exposición completa del derecho y de los hechos; que el recurso de apelación fue interpuesto contra la sentencia de primer grado, en su calidad de interviniente voluntaria y, por tanto, arrastró a los demandados en esa instancia.
- (5) Considerando, que en cuanto al aspecto impugnado, la corte *a qua* fundamentó su decisión en los siguientes motivos: f) que [d]el hecho de que se produzca una sentencia que perjudique los intereses de una parte surge el derecho al recurso, independientemente de que haya sido cuestionada su calidad; por tanto, el hecho [de] que el tribunal *a quo* rechazara la demanda en intervención voluntaria de la apelante y a su vez la excluyera de oficio del proceso, daba razón suficiente en derecho para el ejercicio de la vía recursiva".
- (6) Considerando, que según se observa, el único aspecto impugnado por la parte recurrente en casación lo constituye el rechazo por parte de la corte *a qua*, de un medio de inadmisión planteado ante esa jurisdicción, fundamentado en la falta de calidad del Banco de Ahorro y Crédito Inmobiliario, S. A. (BANACI), para recurrir en apelación la sentencia de primer grado, por haber resultado excluida dicha parte del proceso primigenio; que al efecto, es oportuno recordar que la calidad consiste en el título en virtud del cual una persona actúa en justicia; que por tanto, para hacer uso de una vía recursiva, la calidad viene dada por haber formado parte del proceso ante la jurisdicción de la que emana la sentencia recurrida.
- (7) Considerando, que tomando en consideración lo anterior, contrario a lo que alega la parte recurrente, la calidad de Cparte del procesop no se deriva, necesariamente, del emplazamiento realizado a una persona física o jurídica, o de tratarse de la persona a requerimiento de quien se ha notificado dicho emplazamiento; que en efecto, también deben ser consideradas como parte, aquellos terceros que han intervenido por su voluntad propia o por decisión de una de las partes previamente encausadas; terceros a quienes inclusive, se les impedirá interponer recurso de tercería contra la sentencia deducida de ese proceso, por haber perdido esa calidad de terceros; que por consiguiente, nada impide que un interviniente en primer grado, voluntario o forzoso, interponga un recurso de apelación contra la sentencia dictada en ocasión de la demanda en que intervino, máxime cuando ha resultado perjudicado, en todo o en parte, en sus intereses primigenios.
- (8) Considerando, que en la especie, el Banco de Ahorro y Crédito Inmobiliario, S. A. (BANACI)intervino voluntariamente en el proceso de primer grado, en calidad de continuador jurídico de la Financiera Crédito Inmobiliario, S. A., pretendiendo el rechazo de la demanda intentada por Antonia Eusebia Durán de León, contra la sociedad Constructora Heily M., S. A. y el señor José Joaquín Mojica Mateo, en razón de que el inmueble objeto del contrato cuya resolución se pretendía, había sido vendido a José Joaquín Mojica Mateo y otorgado en garantía a favor de Financiera Crédito Inmobiliario, S. A., mediante acto tripartito de fecha 7 de noviembre de 2006 y, posteriormente, embargado y adjudicado a favor de dicha acreedora, mediante sentencia de adjudicación que ya había sido inscrita ante el Registro de Títulos territorialmente competente, órgano que expidió el correspondiente certificado de título.
- (9) Considerando, que aun cuando las pretensiones de la aludida interviniente, hoy recurrida en casación, no fueron ponderadas por el juez *a quo*, por haber declarado su exclusión del proceso ante ese órgano, esta situación no es óbice para impedir el recurso de apelación interpuesto por dicha parte, contra la sentencia de primer grado, toda vez que es criterio de esta sala que aquello que ha sido objeto de ponderación y decisión por una jurisdicción, puede ser valorado en una segunda ocasión por un órgano superior, si la parte que hace uso de la vía recursiva estima que la solución dada en esa jurisdicción le es adversa y deduce de ella un agravio, tal y como lo indicó la alzada en su decisión; razonamiento que responde al derecho al recurso consagrado en el artículo 69, numeral 9 de la Constitución dominicana, proclamada el 26 de enero

de 2010 y modificada el 13 de junio de 2015.

- (10) Considerando, que por consiguiente, a juicio de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, independientemente de que la parte demandada primigenia, Constructora Heily M., S. A. y José Joaquín Mojica Mateo, no hiciera uso del recurso de apelación, esta situación no limitaba en forma alguna el derecho al recurso de la entidad de intermediación financiera hoy recurrida en casación; sin transgredirse con esto el artículo 1351 del Código Civil dominicano, toda vez que precisamente, con el recurso de apelación, una de las partes del proceso pretendió la revocación total de la sentencia apelada, por haber sido afectada en sus derechos, los que fueron debidamente reconocidos y protegidos por la jurisdicción *a qua*, mediante motivaciones que no han sido objeto de impugnación ante esta Corte de Casación.
- (11) Considerando, que finalmente, en cuanto a la falta de motivos alegada, es preciso recordar que la motivación consiste en la argumentación en la que los jueces explican las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar una decisión; que por su parte, la falta de base legal como causal de casación, se produce cuando los motivos dados por los jueces no permiten reconocer si los elementos de hecho necesarios para justificar la aplicación de la ley se hallan presentes en la sentencia.
- (12) Considerando, que contrario a lo alegado por la parte hoy recurrente en casación, una revisión del fallo objetado, específicamente en aquellos aspectos que han sido impugnados, permite determinar que la alzada realizó un correcto análisis del medio de inadmisión por falta de calidad que le fue planteado, decidiendo correctamente que procedía su rechazo, por las motivaciones que ya han sido validadas por esta Corte de Casación; exponiendo, por lo tanto, dicha corte *a qua*, motivos suficientes y pertinentes para justificar su decisión, sin incurrir con ello en violación de la ley, en falta de base legal, ni en falta de motivos; de manera que procede desestimar los medios ahora analizados.
- (13) Considerando, que finalmente, en su tercer medio de casación, la parte recurrente invoca el vicio de desnaturalización de los hechos y del derecho; sin embargo, no desarrolla los argumentos en que sustenta este medio; que sobre el particular, ha sido juzgado que Cno es suficiente con que se indique el vicio en que se alega ha incurrido la corte *a qua*, sino que es preciso señalar en qué ha consistido dicho vicio .
- (14) Considerando, que de conformidad con lo anterior, un requisito esencial para admitir los medios de casación invocados, es que estos contengan un desarrollo ponderable, es decir, que permita a esta corte determinar cuáles son los agravios que se imputan contra la sentencia recurrida; que en ese sentido, procede que esta sala declare la inadmisibilidad del tercer medio de casación, por falta de desarrollo, lo que vale decisión, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva.
- (15) Considerando, que al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento, en consecuencia, procede condenar a la parte recurrente al pago de dichas costas.

Por tales motivos, LA PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 5, 6, 11, 13, 15 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; 1351 del Código Civil y 44 de la Ley núm. 834-78.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Antonia Eusebia Durán de León, contra la sentencia núm. 312-2012, dictada el 26 de abril de 2012, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Dr. Delfín Antonio Castillo Martínez, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su

totalidad.

Firmado: Blas Rafael Fernández Gómez, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier. 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.