
Sentencia impugnada:	Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 19 de agosto de 2016.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Inmobiliaria Buenas Inversiones, S. A. (Cibisa).
Abogados:	Dr. Félix Gerardo Rodríguez Rosa y Licda. Elizabeth A. Bueno Hernández.
Recurrido:	Víctor Zabala Lorenzo.
Abogado:	Lic. Germán de los Santos.

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 magistrados Pilar Jiménez Ortiz, presidenta, Blas Rafael Fernández Gómez, Justiniano Montero Montero, Samuel A. Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **31 de julio 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 la razón social Inmobiliaria Buenas Inversiones, S. A. (CIBISA), con su domicilio social en la avenida Antonio Guzmán Fernández (antigua Privada) núm. 25, plaza Solly Patricia II, local 203, sector El Millón, de esta ciudad, debidamente representada por el señor José Manuel Castro Rodríguez, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1110220-8, domiciliado y residente en la calle Belvedere, edificio 15, apartamento B-1, sector Los Jardines del Norte de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 026-03-2016-SSEN-00537, de fecha 19 de agosto de 2016, dictada 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 17 de noviembre de 2016, fue depositado por ante la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el memorial de casación suscrito por la Licda. Elizabeth A. Bueno Hernández y el Dr. Félix Gerardo Rodríguez Rosa, abogados de la parte recurrente, Inmobiliaria Buenas Inversiones, S. A. (CIBISA), en el cual se invocan los argumentos contra la sentencia impugnada.
- (B) que en fecha 14 de diciembre de 2016, fue depositado por ante la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el memorial de defensa suscrito por el Lcdo. Germán de los Santos, abogado de la parte recurrida, señor Víctor Zabala Lorenzo.
- (C) que mediante dictamen de fecha 21 de febrero de 2017, 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, “Dejamos al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación”.

- (D) que esta sala, en fecha 21 de junio de 2017, celebró audiencia para conocer del presente recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados Francisco Antonio Jerez Mena, presidente, Dulce María Rodríguez de Goris y José Alberto Cruceta Almánzar, 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 cobro de pesos y reparación de daños y perjuicios, incoada por el señor Víctor Zabala Lorenzo, contra la Inmobiliaria Buenas Inversiones S. A. (CIBISA), que fue decidida mediante sentencia civil núm. 038-2015-01010, de fecha 29 de julio de 2015, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente:

“**PRIMERO:** Ratifica el defecto en contra de las partes demandadas, entidades comerciales Urbanizadora Los Jardines, S. A., e Inmobiliaria Buenas Inversiones, S. A., por falta de concluir, a la audiencia pública celebrada en su contra, no obstante haber quedado debidamente citadas mediante sentencia in voce de fecha anterior; **SEGUNDO:** Declara regular y válida a la forma, la demanda en cobro de pesos y reparación de daños y perjuicios interpuesta por el señor Víctor Zabala Lorenzo, en contra de las entidades comerciales Urbanizadora Los Jardines, S. A., e Inmobiliaria Buenas Inversiones, S. A., por haber sido hecha conforme a derecho en cuanto a la forma; **TERCERO:** En cuanto al fondo, acoge en parte la demanda, y en consecuencia: a) Ordena la resolución del contrato de venta de fecha 26 de abril del año 2006, suscrito entre el señor Víctor Zabala Lorenzo y la razón social Inmobiliaria Buenas Inversiones, S. A.; b) Ordena a la entidad comercial Inmobiliaria Buenas Inversiones, S. A., a devolver al señor Víctor Zabala Lorenzo la suma de cuatrocientos cincuenta mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$450,000.00), por los motivos antes expuestos; c) Condena a la entidad comercial Inmobiliaria Buenas Inversiones, S. A., al pago de la suma trescientos cincuenta mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$350,000.00), a favor del señor Víctor Zabala Lorenzo, a título de reparación de los daños y perjuicios que le fueron causados, por los motivos expuesto (sic) en la presente decisión, más la suma de un interés mensual al 1.10%, a título de indemnización complementaria, a partir de la notificación de la presente sentencia hasta su total ejecución; d) Rechaza las pretensiones del demandante señor Víctor Zabala Lorenzo respecto a la parte co demandada, entidad Urbanizadora Los Jardines, S. A., por falta de pruebas; **CUARTO:** Condena a la entidad comercial Inmobiliaria Buenas Inversiones, S. A., al pago de las costas del procedimiento con distracción a favor y provecho del Licdo. Germán de los Santos, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad; **QUINTO:** Comisiona al ministerial José Justino Valdez Tolentino, ordinario de la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, para la notificación de esta sentencia”.

- (F) que la parte demandada, Inmobiliaria Buenas Inversiones, S. A. (CIBISA), interpuso formal recurso de apelación, mediante acto núm. 1628/15, de fecha 9 de octubre de 2015, instrumentado por el ministerial José Justino Valdez Tolentino, ordinario de la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, decidido por sentencia núm. 026-03-2016-SSEN-00537, de fecha 19 de agosto de 2016, de la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente:

“**PRIMERO:** En cuanto al fondo, ACOGE en parte el referido recurso de apelación, por los motivos indicados en el cuerpo de la presente decisión, y en consecuencia, modifica la sentencia recurrida en su ordinal tercero, literales B) y C), para que se lea: B) Ordena a la entidad comercial Inmobiliaria Buenas Inversiones, S. A., a devolver al señor Víctor Zabala Lorenzo, la suma de cuatrocientos cincuenta mil pesos dominicanos con 00/100, (RD\$450,000.00), más un interés judicial mensual, a razón del uno por ciento (1%) de dicha suma, a partir de la retención de dichos valores en el año 2006 y hasta la total ejecución de la presente decisión; C) Rechaza la solicitud de reparación de daños y perjuicios peticionada por el señor Víctor Zabala Lorenzo, por los motivos

indicados; **SEGUNDO:** CONFIRMA los demás aspectos de la sentencia impugnada analizados por este (sic) decisión”.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

Magistrado ponente: Justiniano Montero Montero

- (1) Considerando, que en el presente recurso de casación figuran como partes instanciadas la razón social, Inmobiliaria Buenas Inversiones, S. A. (CIBISA), recurrente, y el señor Víctor Zabala Lorenzo, recurrida; el conflicto entre las partes se origina en ocasión de la demanda en cobro de pesos y reparación de daños y perjuicios interpuesta por el señor Víctor Zabala Lorenzo, acogida en primer grado mediante sentencia núm. 038-2015-01010, de fecha 29 de julio de 2015, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, que fue posteriormente modificada por la corte *a qua*, por decisión núm. 026-03-2016-SSEN-00537, de fecha 19 de agosto de 2016, en ocasión del recurso de apelación incoado por la entidad Inmobiliaria Buenas Inversiones, S. A. (CIBISA).
- (2) Considerando, que la parte recurrida en su memorial de defensa propone un medio de inadmisión, contra el presente recurso de casación, el que procede ponderar en primer orden dado su carácter perentorio; en este, la parte recurrida sostiene, en esencia, que el presente recurso deviene inadmisibles debido a que está dirigido contra una sentencia cuya condena dineraria no supera los doscientos (200) salarios mínimos; que por lo tanto, la sentencia impugnada no es susceptible de ser atacada por esta vía, conforme al literal c del párrafo II del artículo 5 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación modificado por la Ley núm. 491-08.
- (3) Considerando, que el artículo 5, en su literal c del párrafo II de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación modificado por la Ley núm. 491-08, al enunciar las decisiones que no son susceptibles de recurso de casación disponía lo siguiente: “Las sentencias que contengan condenaciones que no excedan la cuantía de doscientos (200) salarios mínimos del más alto establecido para el sector privado, vigente al momento en que se interponga el recurso. Si no se ha fijado en la demanda el monto de la misma, pero existen elementos suficientes para determinarlo, se admitirá el recurso si excediese el monto antes señalado”.
- (1) Considerando, que el indicado literal c fue expulsado de nuestro ordenamiento jurídico por el Tribunal Constitucional, mediante sentencia núm. TC/0489/15, de fecha 6 de noviembre de 2015, declarando dicha disposición legal no conforme con la Constitución dominicana; empero, haciendo uso de la facultad excepcional que le confiere el artículo 48 de la Ley núm. 137-11, el Tribunal Constitucional difirió los efectos de su decisión, es decir, la anulación de la norma en cuestión, por el plazo de un (1) año a partir de su notificación a las partes intervinientes en la acción de inconstitucionalidad.
- (2) Considerando, que el fallo núm. TC/0489/15, fue notificado en fecha 19 de abril de 2016 al tenor de los oficios núms. SGTC-0751-2016, SGTC-0752-2016, SGTC-0753-2016, SGTC-0754-2016 y SGTC-0756-2016, suscritos por el Secretario de esa alta corte; que, en tal virtud, la anulación del literal c del párrafo II del artículo 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, entró en vigencia a partir del 20 de abril de 2017, quedando desde entonces suprimida la causal de inadmisibilidad del recurso de casación fundamentada en la cuantía contenida en la sentencia condenatoria o envuelta en el litigio; que, en virtud del artículo 184 de la Constitución, las decisiones del Tribunal Constitucional son definitivas e irrevocables y constituyen precedentes vinculantes para los poderes públicos y todos los órganos del Estado; que, los jueces del Poder Judicial principal poder jurisdiccional del Estado, constituyen el primordial aplicador de los precedentes dictados por el Tribunal Constitucional, incluyendo los jueces de la Suprema Corte de Justicia órgano superior del Poder Judicial.
- (3) Considerando, que no obstante, cabe puntualizar que en el modelo concentrado de justicia constitucional, en principio, las sentencias estimatorias rigen para el porvenir, es decir, tienen efectos *ex nunc* o *pro futuro*, tal como lo establecen los artículos 45 y 48 de la Ley núm. 137-11, del 13 de junio de 2011, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, modificada por la Ley núm. 145-11, del 4 de julio de 2011, al disponer respectivamente lo siguiente: “Las sentencias que declaren la inconstitucionalidad y pronuncien la anulación consecuente de la norma o los actos impugnados, producirán cosa juzgada y

eliminarán la norma o acto del ordenamiento. Esa eliminación regirá a partir de la publicación de la sentencia”. “La sentencia que declara la inconstitucionalidad de una norma produce efectos inmediatos y para el porvenir”.

- (4) Considerando, que como consecuencia de lo expuesto, es necesario aclarar que si bien en la actualidad debemos hablar del “antiguo” literal c del párrafo II del artículo 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, ya que dicho texto se encuentra fuera de nuestro ordenamiento jurídico por efecto de la entrada en vigor de la inconstitucionalidad decretada por la sentencia núm. TC/0489/15, al tenor del principio de la ultractividad de la ley, aún es válidamente aplicable a los recursos de casación que fueron interpuestos durante el período en que estuvo vigente y se presumía conforme con la Constitución (19 diciembre 2008/20 abril 2017), a saber, los comprendidos desde el 19 de diciembre de 2008, que se promulga la Ley núm. 491-08, hasta el 20 de abril de 2017, fecha en que se agota el efecto diferido de anulación de la norma dispuesto por el Tribunal Constitucional.
- (5) Considerando, que el principio de ultractividad dispone que la ley derogada, en la especie anulada por inconstitucional, sigue produciendo efectos y sobrevive para ser aplicada para algunos casos en concreto, como en el caso de las leyes procesales, puesto que las actuaciones y diligencias procesales deben regirse por la ley vigente al momento de producirse; que, al conceptualizar este principio nuestro Tribunal Constitucional expresó lo siguiente en su sentencia núm. TC/0028/14: “I. En efecto, de acuerdo con el principio de ultractividad de la ley, la norma que se aplique a todo hecho, acto o negocio jurídico debe ser la vigente en el momento en que ocurriere el acto de que se trate. Dicho principio está regulado en la última parte del artículo 110 de la Constitución dominicana (2) En este principio se fundamenta la máxima jurídica *“tempus regit actus”*, que se traduce en que la norma vigente al momento de sucederse los hechos por ella previstos es la aplicable, aunque la misma haya sido derogada con posterioridad”.
- (6) Considerando, que en armonía con lo anterior interviene el principio de irretroactividad de la ley, el cual enuncia a la vez un principio de no injerencia de la ley nueva en el pasado; que, concretamente pues, una ley nueva no puede poner en causa lo que ha sido cumplido conforme a una ley anterior, ni validar lo que no ha sido hecho válidamente bajo el imperio de esta última; que, para mayor abundamiento, y de manera particular a las vías de recursos, la Corte de Casación francesa ha juzgado lo siguiente: “Las vías de recursos de la cual una decisión es susceptible están determinadas por la ley en vigor al día en que ella ha sido rendida” (Cass. com., 12 ávr. 2016, n° 14.17.439), cuyo criterio adoptamos para el caso ocurrente.
- (7) Considerando, que además, conviene señalar que en la propia sentencia núm. TC/0489/15 el Tribunal Constitucional rechazó el pedimento de la parte accionante que perseguía graduar excepcionalmente con efectos retroactivos la declaratoria de inconstitucionalidad.
- (8) Considerando, que a continuación procede examinar el medio de inadmisión planteado por la parte recurrida, teniendo en cuenta lo establecido en las consideraciones anteriores; que, esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ha podido verificar que el presente recurso de casación se interpuso en fecha 17 de noviembre de 2016, esto es, dentro del lapso de vigencia del literal c del párrafo II del artículo 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, por lo que en el caso ocurrente procede aplicar el presupuesto de admisibilidad establecido en dicho texto legal de carácter procesal.
- (9) Considerando, que el referido mandato legal nos exige de manera imperativa determinar, por un lado, cuál era el salario mínimo más alto establecido para el sector privado al momento de interponerse el presente recurso y, por otro lado, establecer si la cuantía de la condenación fijada en la sentencia impugnada, o deducida de esta, excede el monto resultante de los doscientos (200) salarios de entonces; que, en ese sentido, esta jurisdicción ha podido comprobar que para la fecha de interposición del presente recurso, esto es, como señalamos anteriormente, el 17 de noviembre de 2016, el salario mínimo más alto para el sector privado estaba fijado en doce mil ochocientos setenta y tres pesos dominicanos con 00/100 (RD\$12,873.00) mensuales, conforme a la resolución núm. 1/2015, dictada por el Comité Nacional de Salarios en fecha 20 de mayo de 2015, con entrada en vigencia el 1 de junio de 2015, por lo cual el monto de doscientos (200) salarios mínimos asciende a la suma de dos millones quinientos setenta y cuatro mil seiscientos pesos dominicanos con 00/100

(RD\$2,574,600.00), por consiguiente, para que sea admitido el recurso extraordinario de la casación contra la sentencia dictada por la corte *a qua* es imprescindible que la condenación por ella establecida sobrepase esa cantidad.

- (10) Considerando, que el examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que la misma condenó a la actual parte recurrente a pagar la suma de RD\$450,000.00, más un interés mensual de dicha suma a razón de un 1%, contados a partir de la notificación, lo cual advierte que dicho recurso es inadmisibile.
- (11) Considerando, que en atención a las circunstancias referidas, al no cumplir el presente recurso de casación con el mandato de la ley, respecto al monto mínimo que debe alcanzar la condenación contenida en la sentencia impugnada para ser susceptible del recurso que nos ocupa, procede que esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia declare su inadmisibilidad, tal y como lo solicitó la parte recurrida, lo que hace innecesario el examen de los medios de casación propuestos por la parte recurrente, en razón de que las inadmisibilidades, por su propia naturaleza, eluden el conocimiento del fondo de la cuestión planteada, en el presente caso, el examen del recurso de casación del que ha sido apoderada esta sala, cónsono con las disposiciones del artículo 44 de la Ley núm. 834 de 1978.
- (12) 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.

LA PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, después de haber deliberado, vista la Constitución de la República Dominicana; vistos los artículos 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08; 45 y 48 de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, núm. 137-11 del 13 de junio de 2011; la sentencia núm. TC/0489/15 de fecha 6 de noviembre de 2015; sentencia núm. TC/0028/14 de fecha 10 de febrero de 2014.

FALLA:

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE el recurso de casación, interpuesto por la razón social Inmobiliaria Buenas Inversiones, S. A. (CIBISA), contra la sentencia núm. 026-03-2016-SEEN-00537, de fecha 19 de agosto de 2016, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: Condena a la parte recurrente, razón social Inmobiliaria Buenas Inversiones, S. A. (CIBISA), al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Lcdo. Germán de los Santos, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez, Justiniano Montero Montero, Samuel A. Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier. César José García Lucas, Secretario 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, Secretario General, que certifico.