
Sentencia impugnada:	Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 13 de febrero de 2015.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Gestiones Inmobiliarias, C. por A.
Abogada:	Licda. Victoria Eusebio Reyes.
Recurridos:	Luigi Bevilacqua y Luigi Pizzetti.
Abogado:	Dr. Isidro Antonio Rosario Bidó.

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, jueces 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 Gestiones Inmobiliarias, C. por A., compañía constituida de acuerdo a las leyes de la República Dominicana, con su domicilio principal abierto en la av. Pasteur núm. 7, sector Gascue, Distrito Nacional, representada por su presidenta Sarah Yolanda Torres, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0063238-9, de este domicilio y residencia, contra la sentencia civil núm. 172-2015, dictada en fecha 13 de febrero de 2015, 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 16 de julio de 2015, fue depositado por ante la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el memorial de casación suscrito por la Licda. Victoria Eusebio Reyes, abogada de la parte recurrente Gestiones Inmobiliarias, C. por A., en el cual se invocan los medios de casación contra la sentencia impugnada.
- (B)** que en fecha 30 de marzo de 2016, fue depositado por ante la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el memorial de defensa suscrito por el Dr. Isidro Antonio Rosario Bidó, abogado de la parte recurrida Luigi Bevilacqua y Luigi Pizzetti.
- (C)** que mediante dictamen de fecha 20 de diciembre de 2016, suscrito por la Licda. Carmen Díaz Amézquita, 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 23 de agosto de 2017, celebró audiencia para conocer del presente recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez, Pilar Jiménez Ortiz y José Alberto Cruceta Almánzar, asistidos del secretario infrascrito, quedando el expediente en estado de fallo.
- (E)** que el asunto que nos ocupa tuvo su origen con motivo de la demanda en restitución de dinero, resolución de

contrato de compra y reparación de daños y perjuicios incoada por Luigi Bevilacqua y Luigi Pizzetti, contra Sarah Yolanda Torres Báez y Gestiones Inmobiliarias, C. por A., lo que fue decidido mediante sentencia civil núm. 75, de fecha 27 de enero de 2014, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente:

PRIMERO: RATIFICA el defecto pronunciado en audiencia de fecha 03 de Diciembre de 2013, contra la parte demandada, la entidad GESTIONES INMOBILIARIAS S. R. L., por falta de Comparecer; **SEGUNDO:** DECLARA buena y válida, en cuanto a la forma, la presente demanda en RESTITUCIÓN DE DINERO, RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRA Y REPARACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS, lanzada por los señores LUIGI BEVILACQUIA y LUIGI PEZZETTI (sic), de generales que constan, contra la señora SARAH YOLANDA TORRES BÁEZ y la entidad GESTIONES INMOBILIARIAS S. R. L., de generales que figuran, por haber sido hecha conforme al derecho; **TERCERO:** En cuanto al fondo de la referida acción de justicia, ACOGE en parte la misma y, en consecuencia: a) DECLARA la Resolución del Contrato de Compraventa suscrito entre los señores LUIGI BEVILACQUIA y LUIGI PEZZETTI, en fecha 22 de Diciembre de 2006; b) ORDENA a la entidad GESTIONES INMOBILIARIAS S.R.L., la devolución del monto de QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS (RD\$595,000.00), por concepto de pago el inmueble, a favor de los señores LUIGI BEVILACQUIA y LUIGI PEZZETTI; esto así, atendiendo a las motivaciones vertidas en el cuerpo de la presente sentencia; **CUARTO:** En cuanto a la codemandada, señora SARAH YOLANDA TORRES BÁEZ, RECHAZA la presente demanda, atendiendo a las explicaciones vertidas precedentemente; **QUINTO:** CONDENA a la parte codemandada, entidad GESTIONES INMOBILIARIAS S. R. L., al pago en estado de una indemnización a los demandantes, señores LUIGI BEVILACQUIA y LUIGI PEZZETTI, para lo cual remite a las partes al procedimiento instituido en el artículo 523 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, tal cual se ha explicado precedentemente, en la parte motivacional de esta decisión; **SEXTO:** CONDENA a la entidad GESTIONES INMOBILIARIAS S. R. L., al pago de una astreinte provisional fijada por la suma de QUINIENTOS PESOS (RD\$500.00), por cada día de retraso en el cumplimiento de la presente sentencia, a favor de los señores LUIGI BEVILACQUIA y LUIGI PEZZETTI, a partir de la regular notificación de la presente sentencia a la parte demandada, y hasta que se dé cabal cumplimiento al dispositivo de la misma; **SÉPTIMO:** CONDENA a la parte demandada, entidad GESTIONES INMOBILIARIAS S. R. L., a pagar las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del DR. ISIDRO ROSARIO BIDÓ, quien hizo la afirmación correspondiente; **OCTAVO:** COMISIONA al ministerial Fernando Frías, de Estrados de este tribunal, para la notificación de la presente sentencia.

(F) que la parte entonces demandada, Gestiones Inmobiliarias, C. por A., interpuso formal recurso de apelación, mediante acto num. 366-2014, de fecha 6 de mayo de 2014, instrumentado por Fausto Asmeydy Paniagua Valdez, alguacil ordinario de la Segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, decidiendo la corte apoderada por sentencia civil núm. 172-2015, de fecha 13 de febrero de 2015, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente:

PRIMERO: DECLARA regular y válido (sic) por la entidad Gestiones Inmobiliarias, C. por A., mediante acto No. 366/2014, diligenciado en fecha seis (06) del mes de mayo del año 2014, por el ministerial Fausto Asmeydy Paniagua Valdez, ordinario de la Segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contra la sentencia No. 75, relativa al expediente No. 034-13-00865, dictada el veintisiete (27) de enero del año 2014, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a favor de los señores Luigi Bevilacqua (sic) y Luigi Pizzetti, por haberse realizado conforme los preceptos legales que rigen la materia; **SEGUNDO:** ACOGE en parte en cuanto el fondo el recurso de apelación que nos ocupa, en consecuencia, REVOCA el ordinal Sexto de la decisión impugnada, rechazando a su vez la petición de astreinte formulada por los señores Luigi Bevilacqua y Luigi Pizzetti, por los motivos dados; **TERCERO:** CONFIRMA los demás aspectos (sic) la sentencia impugnada, por los motivos indicados.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

Magistrado ponente: Samuel A. Arias Arzeno

(1) Considerando, que en el presente recurso de casación figuran como partes instanciadas la entidad Gestiones Inmobiliarias, S.R.L., recurrente, y Luigi Bevilacqua y Luigi Pizzetti, recurridos; litigio que se originó en ocasión

de la demanda en restitución de dinero, resolución de contrato de compra y reparación de daños y perjuicios, la cual fue acogida por el tribunal de primer grado mediante sentencia núm. 75, de fecha 27 de enero de 2014, ya descrita, que resolvió el contrato de compra de inmueble que vinculaba a las partes, ordenando a la entidad Gestiones Inmobiliarias, S. R. L., devolver la suma de RD\$595,000.00, condenándola además al pago de una indemnización por daños y perjuicios, a ser liquidados por estado; así como al pago de un astreinte de RD\$500.00 diarios, por cada día en el incumplimiento de la sentencia; que esa decisión fue modificada por la corte *a qua*, en lo relativo a la fijación de astreinte, confirmando los demás aspecto de la decisión apelada, mediante sentencia núm. 172-2015, de fecha 13 de febrero de 2015, ahora impugnada en casación.

- (2) Considerando, que la parte recurrida en su memorial de defensa ha planteado un medio de inadmisión contra el presente recurso de casación, el cual procede ponderar en primer orden dado su carácter perentorio, ya que, en caso de ser acogido, tendrá por efecto impedir el examen de los medios de casación invocados en el memorial de casación; que dicha recurrida aduce en esencia, que el presente recurso deviene inadmisibile, debido a que está dirigido contra una sentencia cuya condenación no supera los doscientos (200) salarios mínimos y por lo tanto no es susceptible de recurso de casación conforme al art. 5, Párrafo II, literal c), de la Ley núm. 3726 del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08.
- (3) Considerando, que en primer término es preciso aclarar, que si bien es cierto que el literal c) del referido artículo, fue expulsado de nuestro ordenamiento jurídico por el Tribunal Constitucional mediante sentencia TC/0489/15, de fecha 6 de noviembre de 2015, dicho tribunal dirimió los efectos de su decisión por el plazo de un (1) año a partir de su notificación a las partes intervinientes, la cual se efectuó en fecha 19 de abril 2016, al tenor de los oficios núms SGTC-0751-20016, SGTC-0752-2016, SGTC-0753-2016, suscritos por el Secretario de esa alta Corte, por lo que la aplicación de la referida disposición entraba en vigencia el 19 de abril de 2017.
- (4) Considerando, que esta Corte de Casación ha verificado que la fecha de interposición del presente recurso es del 16 de julio de 2015, es decir, con anterioridad a la anulación de la indicada norma, dispuesta por el Tribunal Constitucional, por lo tanto, el referido texto legal es válidamente aplicable al presente caso, en virtud de 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, de fecha 4 de julio de 2011.
- (5) Considerando, que habiéndose realizado dicha aclaración, procede analizar el medio de inadmisión propuesto; que en ese sentido esta Corte de Casación ha podido comprobar que si bien es cierto que mediante la sentencia impugnada la corte *a qua* confirmó la devolución de la suma de RD\$595,000.00 ordenada por el tribunal de primer grado, en perjuicio de la actual recurrente, dicha alzada también confirmó una liquidación por estado otorgada por el primer tribunal por concepto de daños materiales, decisión que a juicio de esta sala no forma parte del ámbito normativo del citado texto legal, en razón de que, cuando el art. 5, Párrafo II, literal c), de la Ley núm. 3726 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, dispone que no podrá interponerse el recurso de casación contra las sentencias condenatorias que no excedan los doscientos salarios mínimos, necesariamente se refiere a condenaciones definitivas establecidas por los tribunales de justicia que puedan ser certeramente cuantificadas a fin de valorar la admisibilidad del recurso de casación, lo que no ocurre en este caso, en razón de que la sentencia impugnada como ha sido indicado ordena además, una liquidación por estado, la cual es esencialmente eventual e indeterminada y su concreción solo tiene lugar en la decisión judicial relativa a su cuantificación, motivo por el cual procede rechazar la inadmisibilidad requerida.
- (6) Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: a) que en fecha 22 de diciembre de 2006 se suscribió un contrato de compra venta de inmueble bajo firma privada, mediante el cual la entidad Gestiones Inmobiliarias, C. por A., representada por la señora Sarah Yolanda Torres vendió a los señores Luigi Bevilacqua (sic) y Luigi Pizzeti, un solar de 147.93 mts², dentro de la manzana 8 del D. C., antiguo 32 del Distrito Nacional, y su mejora consistente en una casa de blocks, piso de cemento, techada de zinc, ubicado en Boca Chica, amparado en el Certificado de Título núm. 71-1125, venta que se realizó por la suma de RD\$500,000.00, pagada en su totalidad; b) que en fecha 12 de

junio de 2013, los señores Luigi Bevilacqua y Luigi Pizzeti, mediante acto núm. 0774-2013 del ministerial Anisete Dipré, intimaron a la entidad Gestiones Inmobiliarias, S. R. L., para que en el plazo de 3 días francos les devolvieran los valores pagados por ellos, por no tener interés en la compra del inmueble, en razón de que habían saldado la suma acordada y no habían sido puestos en posesión del mismo, ni les habían entregado el Certificado de Título; d) que posteriormente en fecha 17 de junio del 2013, mediante acto núm. 0805-2013, los compradores interpusieron una demanda en restitución de dinero, resolución de contrato de compra y reparación de daños y perjuicios, la cual fue acogida por el tribunal de primer grado, ordenando la devolución de RD\$595,000.00, el pago de una indemnización por daños materiales a ser liquidada por estado, conforme al artículo 523 del Código Civil, y fijando un astreinte de RD\$500.00 diarios por cada día de incumplimiento en lo decidido. e) que esa decisión fue objeto de apelación por la entidad vendedora, procediendo la corte *a qua* a modificar únicamente el aspecto relativo a la fijación de astreinte, confirmando en sus demás aspectos el fallo atacado, el cual ahora es objeto del presente recurso de casación.

- (7) Considerando, que la sentencia impugnada se fundamenta en los motivos que textualmente se transcriben a continuación: “que el estudio de los documentos que obran depositados en el expediente, se ha podido comprobar que los señores Luigi Bevilacqua (sic) y Luigi Pizzetti, cumplieron con el pago de RD\$500,000.00, pagaderos a la firma del contrato y RD\$95,000.00, por concepto de pago de impuesto de transferencia del inmueble comprado, de los cuales la vendedora otorga formal recibo de descargo y finiquito legal; que se ha podido establecer que la vendedora entidad Gestiones Inmobiliarias, C. por A., no cumplió con su obligación de entregar el inmueble comprado por los recurridos, toda vez que no ha aportado las pruebas al efecto, ni ha controvertido el alegato de los recurrentes al respecto, evidenciándose en este sentido un incumplimiento de su parte no obstante el pago de los valores por parte de los compradores, motivos por lo que la resolución del contrato de compra de venta de inmueble bajo firma privada intervenido entre las partes, ordenada por el tribunal *a quo*, está fundamentada en derecho”; que asimismo consta que la corte *a qua* sustentó su decisión en la disposición de los artículos 1583, 1605, 1650 y 1184 del Código Civil dominicano.
- (8) Considerando, que la parte recurrente Gestiones Inmobiliarias, S. R. L., recurre la sentencia dictada por la corte *a qua* y en sustento de su recurso de casación aunque no los enumera invoca los medios siguientes: Incompetencia. Desnaturalización de los hechos. Omisión. Falta de valoración de los elementos de prueba.
- (9) Considerando, que la parte recurrida se defiende de dichos medios alegando en su memorial de defensa, en síntesis, lo siguiente: a) que los medios expuestos deben ser desestimados, por ser repetitivos y sin fundamento legal; b) que los mismos fueron rechazados por la corte *a qua*, con una motivación correcta y fundamentada jurídicamente.
- (10) Considerando, que en sustento de sus medios de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega en un primer aspecto, en esencia, que al confirmar la corte *a qua* la sentencia emitida por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, violó el artículo 59, párrafo segundo del Código de Procedimiento Civil, ya que dicho tribunal para atribuirse competencia, desnaturalizó los hechos, estableciendo que la demanda incoada por los demandantes originales era cobro de pesos, cuando en realidad se trata de una demanda en rescisión de contrato de compra venta de un inmueble ubicado en Boca Chica, provincia Santo Domingo, lo que implica, que según el referido texto legal, las Cámaras Civiles del Distrito Nacional son incompetentes.
- (11) Considerando, que contrario a lo alegado por la recurrente, el estudio de la sentencia impugnada pone de relieve, que la corte *a qua* estableció, que de conformidad con el artículo 59 del Código de Procedimiento Civil, en materia personal el demandado será emplazado por ante el tribunal de su domicilio, y que tratándose el presente caso de una demanda en resolución de contrato, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios, que implica la venta de un inmueble, la misma es considerada materia personal, por lo que la demanda debe ser notificada en el domicilio de la persona que efectuó la venta.
- (12) Considerando, que en efecto, tal y como estatuyó la corte *a qua* este tipo de demanda tiene un carácter inequívocamente personal, proveniente de una relación contractual interpartes, no obstante aparecer

involucrado en esta acción un inmueble registrado catastralmente, por lo que de acuerdo a la primera parte del artículo 59 del Código de Procedimiento Civil, relativa a las acciones personales, el demandado debe ser emplazado por ante el tribunal de su domicilio; que si bien el segundo párrafo del indicado texto legal, faculta al demandante cuando se trate de materia real, a emplazar por ante el domicilio donde radique el objeto litigioso, este último no es el caso de la especie, pues las acciones reales se refieren al derecho que recae sobre una cosa y la acción va dirigida a la protección de ese derecho, sea este mobiliario o inmobiliario, que no es lo que se pretende con la demanda interpuesta por los actuales recurridos.

- (13) Considerando, que de lo precedentemente indicado se desprende que en el presente caso el emplazamiento debía hacerse, tal y como se hizo, por ante el tribunal del domicilio de la vendedora Gestiones Inmobiliarias, C. por A., y no en el domicilio donde radica el inmueble como insinúa la recurrente, que en ese sentido, la corte *a qua* comprobó que el domicilio de dicha demandada estaba ubicado en la avenida Pasteur, No. 7, Gazcue, Distrito Nacional, por lo tanto, las Cámaras Civiles de la demarcación territorial del Distrito Nacional eran competentes para conocer del asunto, tal y como correctamente establecieron los jueces del fondo, por lo que, no se advierte en el aspecto analizado, la violación denunciada por la parte recurrente, razón por la cual se rechaza el aspecto del medio examinado.
- (14) Considerando, que en un segundo aspecto de los medios estudiados aduce la recurrente, que la corte *a qua* incurrió en falta de valoración de la prueba, porque en sus motivaciones no figuran las estipulaciones contenidas en el contrato de compra venta del inmueble de fecha 22 de diciembre de 2006, lo cual constituye una violación al artículo 1315 del Código Civil y 141 del Código de Procedimiento Civil.
- (15) Considerando, que contrario a lo que alega la recurrente, la corte *a qua* valoró el contrato de compraventa convenido entre las partes, el cual figura descrito en las páginas 18 y 19 de la sentencia ahora impugnada; que luego de haber analizado las estipulaciones convenidas, estableció que los compradores señores Luigi Bevilacqua y Luigi Pezzetti, no solo habían pagado la totalidad del precio de la venta del inmueble al momento de la suscripción del contrato, sino que también habían pagado en manos de la vendedora la suma de RD\$95,000.00, por concepto de pago de impuestos de transferencia de dicho bien, y que no obstante, la vendedora sin justificación alguna, no había cumplido con su obligación de entregar el bien objeto de la venta, tal y como lo consagran los artículos 1605 y 1650 del Código Civil, por lo que habiendo dicha alzada comprobado el incumplimiento injustificado de la referida vendedora, actual recurrente, procedía tal y como fue ordenada la resolución de dicho contrato, decisión que encuentra sustento jurídico en la disposición del artículo 1184 del Código Civil, el cual dispone en la primera parte que: “La condición resolutoria se sobre entiende siempre en los contratos sinalagmáticos, para el caso de qué una de las partes no cumpla su obligación”, tal y como fue acreditado que ocurrió en el presente caso; que siendo así las cosas, el aspecto alegado resulta infundado, razón por la cual se desestima.
- (16) Considerando, que finalmente, las circunstancias expuestas precedentemente y los motivos que sirven de soporte a la sentencia impugnada, ponen de relieve que la corte *a qua* no incurrió en los vicios denunciados por la parte recurrente en su memorial de casación, sino que, por el contrario, dicha corte hizo una correcta apreciación de los hechos y una justa aplicación del derecho, razón por la cual procede rechazar el presente recurso de casación
- (17) 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, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 65, 66, 67, 68 y 70 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; 1605, 1650 y 1315 del Código Civil y 141 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la entidad Gestiones Inmobiliarias, C. por A, contra la sentencia civil núm. 172-2015, dictada el 13 de febrero de 2015, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente Gestiones Inmobiliarias, C. por A., al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Dr. Isidro Antonio Rosario Bidó, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

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.