

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Cristóbal, del 20 de diciembre de 2012.

Materia: Civil.

Recurrente: Winton Trading Group Corporation.

Abogados: Lic. Vinicio Castillo Semán.

Recurrida: Desarrollos Cóndor, S.A.

Abogados: Licda. Raysa Lora Andújar y María Lourdes Calcaño.

**LAS SALAS REUNIDAS.**

*Casa.*

Audiencia pública del 23 de julio de 2014.  
Preside: Mariano Germán Mejía.

## **DIOS, PATRIA Y LIBERTAD**

### República Dominicana

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

Sobre el recurso de casación interpuesto contra la sentencia No. 382-2012, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, el 20 de diciembre de 2012, como Corte de reenvío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por: Winton Trading Group Corporation, sociedad comercial organizada de conformidad con las leyes de las Islas Británicas, con su domicilio social y principal establecimiento en la Oficina Patton, Moreno and Asvat (BVI) Limited, P.O. Box 3174 Road Down, Tórtola, Islas Vírgenes Británicas; con domicilio en la República Dominicana en la avenida Anacaona No. 34 en el tercer piso de la Torre Palacio Real, sector Bella Vista; debidamente representada por su Directora-Secretaria, Aida María Cruz Hidalgo, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-1232142-7, del mismo domicilio y residencia;

Oído: al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído: al Lic. Vinicio Castillo Semán, abogado de la parte recurrente, Winton Trading Group Corporation, en la lectura de sus conclusiones;

Oída: a la Lic. Raysa Lora Andújar, por sí y por la Lic. María Lourdes Calcaño, abogados de la parte recurrida, Desarrollos Cóndor, S.A., en la lectura de sus conclusiones;

Oído: el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto: el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 29 de enero de 2013, suscrito por los Licdos. Vinicio A. Castillo Semán y Jhoel Carrasco Medina, abogados de la entidad

recurrente, Winton Trading Group Corporation, en el cual se proponen los medios de casación que se indican más adelante;

Visto: el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 26 de febrero de 2013, suscrito por las Licdas. Raysa Lora Andújar y María Lourdes Calcaño, abogadas de la parte recurrida, Desarrollos Cóndor, S.A.;

Vista: la sentencia No. 23, de fecha 26 de enero del 2011, dictada por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia;

Vista: la sentencia No. 39, de fecha 15 de agosto del 2012, dictada por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse en el caso de un tercer recurso de casación, 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 03 de julio del 2013, estando presentes los Jueces: Julio César Castaños Guzmán, Primer Sustituto de Presidente, en funciones; Miriam Germán Brito, Segunda Sustituta de Presidente, Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Fran Euclides Soto Sánchez, Esther Elisa Agelán Casasnova, Francisco Antonio Jerez Mena, Robert C. Placencia Álvarez, Francisco Ortega Polanco; y Banahí Báez de Geraldo, Eduardo Sánchez y Daniel Nolasco Olivo, asistidos de la Secretaria General;

Vistos: los textos legales invocados por la parte recurrente, así como los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación; conocieron del recurso de casación de que se trata, reservándose el fallo para dictar sentencia en fecha posterior;

Considerando: que en fecha veintiséis (26) de junio de 2014, el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, dictó auto por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad y a los jueces de esta Corte: los Magistrados Víctor José Castellanos Estrella, Alejandro Moscoso Segarra, Hirohito Reyes Cruz; Eduardo Sánchez Ortiz, Presidente de la Primera Sala de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; y Matías M. del Rosario Romero, Juez de la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; para integrar Las Salas Reunidas para la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes Nos. 684 de 1934 y 926 de 1935;

Considerando: que son hechos y circunstancias procesales a ponderar, para la solución del caso que da origen a esta sentencia:

En fecha 1ero. de septiembre del 2004, Desarrollos Cóndor, S.A. (vendedora) y Winton Trading Group Corporation (compradora), suscribieron un contrato de promesa de venta sobre las Parcelas Nos. 3913, 3923-C y 3923-D, (un total de 303,085.00 metros cuadrados) todas del D.C. No. 7, municipio y provincia de Samaná; por la suma de US\$5,500,000.00;

En fecha 26 de febrero del 2005, Desarrollos Cóndor, S.A. (vendedora) y Winton Trading Group Corporation (compradora), suscribieron un contrato de promesa de venta sobre las Parcelas Nos. 3913, 3923-C y 3923-D, (un total de 308,537.00 metros cuadrados) todas del D.C. No. 7, municipio y provincia de Samaná; por la suma de US\$5,500,000.00;

En fecha 11 de octubre del 2005, Desarrollos Cóndor, S.A. (vendedora) y Winton Trading Group Corporation (compradora), suscribieron un contrato de promesa de venta sobre las Parcelas Nos. 3913, 3923-C y 3923-D, (un total de 308,537.00 metros cuadrados) todas del D.C. No. 7, municipio y provincia de Samaná; por la suma de US\$5,553,666.00, cuyo pago se realizaría, conforme a la cláusula sexta del contrato que estipuló:

**“ARTÍCULO SEXTO:** El Contrato de venta definitivo será ejecutado a más tardar, el día veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil cinco (2005), luego de producirse antes de esta fecha, la verificación en el Registro de Títulos de los Inmuebles y de obtener una Certificación de Cargas y Gravámenes. Luego de cumplirse esta condición y llegada la fecha, la compradora deberá pagar a la vendedora la suma de CINCO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA CON 00/100 (US\$5,553,666.00), obteniendo así de manera definitiva los inmuebles y sus mejoras. El pago podrá ser

realizado en efectivo, mediante cheque bancario, crédito a cuenta o transferencia bancaria.

PÁRRAFO II: El precio y la suma precedentemente indicada no estarán sujetas a ningún aumento, durante el plazo de vigencia de este Contrato, y queda entendido entre las partes que una vez La Compradora realice el pago total del precio estipulado, La Vendedora estará obligada a hacer entrega inmediata de los documentos que amparan la propiedad de los inmuebles, (...)"

En fecha 15 de diciembre del 2005, por acto No. 393/2005, Winton Trading Group Corporation puso en mora a Desarrollos Cóndor, S.A. para que en el plazo de un día presentara los documentos que se comprometió entregar en el contrato, entre otros: **1.** Certificación de no menos de 30 días expedida por el Registrador de Títulos que consigne si hay cargas o gravámenes sobre los inmuebles objeto de venta; **2.** Copia certificada de los duplicados de dueño de los certificados de títulos que amparan las propiedades; **3.** Certificación de Pago de IVSS; **4.** Delegación de la sociedad Desarrollos Cóndor, S.A. autorizando la venta de los inmuebles a Chery Arturo Jiménez Alfau; **5.** Copia registrada y certificada de los estatutos de Desarrollos Cóndor, S.A.; **6.** Copia del Acta de Asamblea que autorizó la venta; **7.** Certificación que Desarrollos Cóndor, S.A. se encuentra al día en el pago de sus obligaciones tributarias; **8.** Certificación probatoria de pago al Estado de todos los impuestos correspondientes por Desarrollos Cóndor, S.A. con motivo de los ingresos por sus operaciones comerciales;

En fecha 16 de diciembre del 2005, por acto No. 810, Desarrollos Cóndor, S.A. notificó a Winton Trading Group Corporation, fotocopias de los Certificados de Títulos de las propiedades, Certificación de Propiedad y Gravámenes expedida por el Registrador de Títulos de Samaná, Certificación de exención de IVSS; intimándole además a la firma del contrato de venta definitivo en el plazo de un (1) día franco, así como a realizar el pago total del precio de venta;

En fecha 16 de diciembre del 2005, por acto No. 398/2005, Winton Trading Group Corporation citó y emplazó en ejecución de contrato a Desarrollos Cóndor, S.A. por ante la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional;

En fecha 22 de diciembre del 2005, por acto No. 400, Winton Trading Group Corporation respondió al acto No. 810, informando a Desarrollos Cóndor, S.A. que la presentación de las copias de los documentos no satisfacían sus requerimientos;

En fecha 12 de junio del 2008, por acto No. 721/08, Winton Trading Group Corporation introdujo demanda en ejecución de promesa de venta y entrega de documentos complementaria al acto No. 398/2005, descrito en el numeral anterior;

Considerando: que la sentencia impugnada y la documentación a que ella se refiere, ponen de manifiesto que:

- 1) Con motivo de la demanda civil en ejecución de contrato y la demanda adicional en ejecución de contrato de promesa de venta y entrega de documentos, ambas incoadas por Winton Trading Group Corporation, contra Desarrollos Condor, S.A., la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó, el 25 de septiembre de 2008, la sentencia No. 038-2005-01129, cuyo dispositivo es el siguiente: **"Primero:** Se rechaza el medio de inadmisión planteado por la parte demandada, por los motivos que constan en esta decisión; **Segundo:** Se declara regular y válida en cuanto a la forma la demanda en ejecución de contrato y su correspondiente demanda adicional, interpuesta por la entidad comercial Winton Trading Group Corporation en contra de la compañía Desarrollo Condor, S.A., por haber sido hechas conforme a derecho, y en cuanto al fondo se acogen en parte las conclusiones de la demandante, por ser procedentes y reposar en prueba legal; **Tercero:** Se ordena a la compañía Desarrollo Condor, S.A., dar cumplimiento a sus obligaciones contenidas en el contrato de fecha 11 de octubre del año 2005, suscrito por esta y la entidad Winton Trading Group Corporation, y en consecuencia, entregar a la señora Aída María Cruz Hidalgo, representante de la demandante, los documentos siguientes: 1) Certificación, de menos de 30 días, expedida por el Registrador de Títulos correspondiente donde se haga constar sí existe registrada alguna carga o gravamen sobre los inmuebles que se describen a continuación: a) Parcela No. 3913, del D. C. No. 7, Municipio de Samaná, con una extensión superficial de: 01 Ha; 93 Cas., dentro de los linderos siguientes: Un Camino de Las Terreras que la separa del Océano Atlántico; Al Este, parcela No. 3923, Al Sur, Arroyo Cosón que la separa del Océano Atlántico;

al Oeste Parcela 3912; b) Parcela No. 3023-C, D.C. No. 7, Municipio y Provincia Samaná, con una extensión superficial de: 06 Has., 28, As., 86 Cas., con los linderos siguientes: Al Norte, Arroyo Cosón y Callejón; Al Este, Parcela No. 3923-D; Al Sur, parcela No. 3923-D; Al Oeste, parcela No. 3923 (resto) y sus mejoras consistentes en plantaciones de coco y otros árboles frutales, y una casa de tablas de palma, techada de yagua, y c) Parcela No. 3923-D, D. C. No. 7, Municipio y Provincia de Samaná, con una extensión superficial de 22 Has., 36 As., 15 Cas., dentro de los linderos siguientes: Al Norte, parcela No. 3923-A, camino a Las Terrenas Océano Atlántico; Al Este, parcelas No. 2923-A, 3904 y Arroyo Cosón y Callejón y Parcela No. 3905, Al Sur, parcela No. 4071; Al Oeste Parcela 3923 C, 3913, Arroyo Cosón y Callejón, con sus mejoras consistentes en plantaciones de coco y frutas, cercas de alambres de púas, amparadas por los Certificado de Título Nos. 2002- 162, 2002-159 y 2002-161, expedidos todos por el Registrador de Títulos del Departamento de María Trinidad Sánchez, a favor de la compañía Desarrollo Condor, S. A.; 2) Certificación expedida por la Autoridad Tributaria correspondiente en la que se haga constar si los referidos inmuebles se encuentran al día o exentos del pago de Impuesto sobre la Vivienda Suntuaria y Solares Urbanos no Edificados (IVSS); 3) Copia Certificada de la Asamblea celebrada por Desarrollo Condor, S.A., mediante la cual se otorgue poder al señor Chery Arturo Jiménez Alfau para suscribir en su nombre el contrato de venta definitivo de los inmuebles ya descritos; 4) Copia de los Estatutos de Desarrollo Condor, S.A., de su Registro Mercantil y de su Registro Nacional del Contribuyente, debidamente certificadas por los organismos correspondientes; **Cuarto:** Se ordena que los referidos documentos sean entregados por la entidad Desarrollo Condor, S.A., a la señora Aída María Cruz Hidalgo, en su condición de representante de Winton Trading Group Corporation, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes contados a partir de la notificación de esta sentencia; **Quinto:** Se ordena al Registro de Títulos del Departamento de María Trinidad Sánchez, realizar la inscripción de la venta de los inmuebles señalados, de parte de Desarrollos Condor, S.A., a favor de Winton Trading Group Corporation, una vez le sea aportada a dicha dependencia judicial, el correspondiente Contrato de Venta Definitivo de los mismos, debidamente registrado, y la constancia de que la compradora realizó el pago íntegro del precio de dichos bienes; **Sexto:** Se condena a la razón social Desarrollo Condor, S.A., al pago de un astreinte de mil dólares americanos (US\$1,000.00), o su equivalente en moneda nacional, por cada día que transcurra sin que se proceda a la entrega de la totalidad de los documentos ya señalados, calculados a partir de los cuarenta y cinco (45) días contados, una vez haya sido notificada esta sentencia; **Séptimo:** Se declara la ejecutoriedad provisional de esta decisión, no obstante cualquier recurso que contra la misma se interponga, sin necesidad de prestación de fianza; **Octavo:** Se condena a la razón social Desarrollo Condor, S.A., al pago de las costas del procedimiento, distrayéndolas a favor y provecho del Dr. Genaro Silvestre Scroggins y la Licda. Mirian Paulino, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”;

- 2) Contra la sentencia indicada precedentemente, Desarrollos Cónдор, S.A. interpuso recurso de apelación, respecto del cual la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional dictó, en fecha 25 de junio de 2009, la sentencia No. 347-2009, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Declara regular y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por la compañía de Desarrollo Condor, S.A., mediante acto No. 618/2008, de fecha catorce (14) del mes de octubre de 2008, en contra de la sentencia civil marcada con el No. 00668 relativa al expediente No. 038-2005-01129, de fecha veinticinco (25) del mes de septiembre del 2008, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Quinta Sala, cuyo dispositivo se encuentra transcrito en otra parte de la presente sentencia; **Segundo:** Acoge parcialmente en cuanto al fondo dicho recurso de apelación y en consecuencia modifica el ordinal tercero de la sentencia recurrida, suprimiendo el literal 2, y modificando el ordinal cuarto, para que diga de la siguiente manera: “Cuarto: Se ordena que los referidos documentos sean entregados por la entidad Desarrollo Condor, S.A., a la señora Aída María Cruz Hidalgo, en su condición de representante de Winton Trading Group Corporation, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes contados a partir de la notificación de esta sentencia, y se ordena que una vez el vendedor hoy recurrente, entregue los indicados documentos al comprador, este último deberá pagar el precio de la venta al vendedor, quien deberá entregar los certificados de propiedad y la certificación del IVSS, así como cualesquiera otros documentos que requiera el comprador por parte del vendedor para poder obtener los traspasos de los inmuebles objeto de la venta a su nombre”; **Tercero:** Confirma en cuanto a los demás aspectos la sentencia recurrida; **Cuarto:** Compensa las

*costas del procedimiento por las razones, expuestas anteriormente”;*

- 3) Esta sentencia fue objeto de un recurso de casación, emitiendo al efecto la Sala Civil y Comercial de esta Suprema Corte de Justicia, su sentencia No. 23, de fecha 26 de enero del 2011, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** *Casa la sentencia dictada en atribuciones civiles el 25 de junio del año 2009, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se reproduce en otro lugar de este fallo, y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, en las mismas atribuciones, en vista de que lo juzgado por la Corte a-qua no ha dado la debida solución a la litis; Segundo:* *Compensa las costas procesales.”*
- 4) Como consecuencia de la referida casación, la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, como tribunal de envío dictó, el 31 de mayo del 2011, la sentencia No.146-2011, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** *Admitiendo como bueno y válido en cuanto a la forma la presente acción recursoria, por haber sido diligenciado en tiempo oportuna y en sujeción a las normas de derecho preestablecidas; Segundo:* *Desestimado íntegramente las conclusiones de la parte apelada, Wintong Trading Group Corporation y, por consiguiente, se Revoca íntegramente la sentencia No. 668/2008, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Quinta Sala, por lo que se rechaza la demanda introductiva de instancia, por los motivos dados precedentemente; Tercero:* *Condenando a la parte recurrente Winton Trading Group Corporation al pago de las costas con distracción de las mismas a favor y provecho del Dr. Fed. Olivo y Licdos. Serge F. Olivo Almánzar, Raysa Lora Andújar, María Lourdes Calcaño, quienes afirman estarlas avanzando en su mayor parte”;*
- 5) Contra la sentencia indicada en el numeral anterior, la compañía Winton Trading Group Corporation interpuso recurso de casación, respecto del cual, Las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia dictaron, en fecha 15 de agosto del 2012, la sentencia No. 39, cuyo dispositivo es el siguiente: **“PRIMERO:** *Casa la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís del 31 de mayo de 2011, en funciones de tribunal de envío, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo, y reenvía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, a los fines precisados en esta sentencia; SEGUNDO:* *Compensa las costas procesales.”*
- 6) Apoderada por sentencia de Las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia, la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, como Corte de Reenvío, dictó en fecha 20 de diciembre de 2012, la sentencia No. 382-2012, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** *Declarando regular y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por Winton Trading Group Corporation, contra la sentencia No. 668/2008, dictada en fecha veinticinco (25) de septiembre del año dos mil ocho (2008), por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido interpuesto conforme a la ley; Segundo:* *Acoge, en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto por Winton Trading Group Corporation, contra la sentencia No. 668/2008, dictada en fecha veinticinco (25) de septiembre del año dos mil ocho (2008), por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por las razones dadas; y, en consecuencia: a) Rechaza, en todas sus partes, las demandas, tanto en principal como la denominada complementaria, interpuestas por la empresa Wintong Trading Group Corporation contra la empresa Desarrollos Cóndor, S.A., por los motivos indicados; b) Revoca, en su totalidad, la sentencia recurrida, por los motivos dados; Tercero:* *Condena a Wintong Trading Group Corporation al pago de las costas del procedimiento, con distracción de ellas en provecho de las Licenciadas Raysa Lora Andujar y María Lourdes Calcaño, quien afirma estarlas avanzando en su mayor parte.”*
- 7) Contra la sentencia descrita en el numeral anterior, Winton Trading Group Corporation ha interpuesto recurso de casación ante Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia;

Considerando: que, en la sentencia No. 39, dictada por Las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia, en fecha 15 de agosto del 2012, sobre el caso, este Alto Tribunal fijó el criterio a seguir, fundamentada en que:

*“Considerando: que sin la certidumbre de la existencia del instrumento que permita verificar la voluntad irrevocable de la propietaria de vender, el contrato carecería, en principio, de las condiciones de validez de los contratos consagradas en el artículo 1108 del Código Civil, que produce en el caso que nos ocupa un desequilibrio contractual en detrimento de la compradora, que debe ser resuelto por los jueces de fondo; a mayor razón, cuando resulta del párrafo II del Artículo sexto del contrato firmado por las partes que estas pactaron una fecha fija (20 de noviembre de 2005) para la ejecución de sus respectivas obligaciones, las cuales devenían a dicha fecha de recíproca ejecución inmediata y no de cumplimiento sucesivo, como erróneamente lo interpretó la Corte a-qua;”*

Considerando: que, la parte recurrida ha solicitado de estas Salas Reunidas la inadmisibilidad del recurso de casación interpuesto por Winton Trading Group Corporation; solicitud que procede examinar en primer término y con sentido de prelación a los medios de casación invocados por el recurrente; medio de inadmisión que se fundamenta en que:

El artículo 20 de la ley de casación requiere la necesidad de un punto coincidente en derecho, no en hecho, entre la primera sentencia que anuló por la vía de la casación y la segunda sentencia, que ni jurídica ni procesalmente está presente, sino que por el contrario, en la primera sentencia se infiere que no estaba pendiente ninguna obligación a cargo del vendedor, sino que la pendiente era a cargo del comprador, que no había pagado el precio; al contrario, la segunda fija una obligación a cargo del vendedor de suministrar el poder de venta que se obligó legalmente a entregar después de que se le pagara;

El punto de derecho juzgado por la sentencia de segundo envío no fue violado ya que la Corte aplicó el criterio constante de que la ejecución de las obligaciones deben ser sucesivas, y lo ejecuta cumpliendo el segundo mandato;

Si lo que se pretende es afirmar que la existencia de una obligación es un punto de derecho, lo que naturalmente siempre será una situación de hecho, sería considerar que la Corte de Casación podrá en lo sucesivo delimitar hechos, interpretar contratos, fijar obligaciones y conocer el fondo de los procesos, lo que quedaría bien claro en este proceso, de admitirse un tercer recurso de casación;

La segunda sentencia de envío no fue casada por el mismo punto de derecho que la primera, por lo que, en aplicación del ut supra artículo 20 y discutiéndose la existencia de un hecho material, la obligación de suministrar una certificación o un poder no es un punto de derecho;

Considerando: que, la inadmisibilidad propuesta por la recurrida respecto del tercer recurso de casación, es una cuestión de fondo, cuya decisión depende íntegramente de que en su decisión la Corte de Reenvío respetara el mandato dado en la sentencia de la Corte de Casación que la apoderó; que, en tales circunstancias se hace necesario ponderar los medios contenidos en el memorial de casación, entre los cuales se encuentra el exceso de poder, que debe ser juzgado por estas Salas Reunidas a los fines de determinar la procedencia del recurso de que se trata;

Considerando: que en su memorial de casación la compañía recurrente alega los medios siguientes: **“Primer medio: Violación a la ley por exceso de poder a los Artículos 2 y 20 de la Ley de Casación No. 3726, al principio de la autoridad de la cosa juzgada, y a la propia decisión de reenvío de las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia que apoderó a la Corte a-qua respecto del caso de la especie. Segundo medio: Violación a la Ley, a los Artículos 1108 y 1134 del Código Civil Dominicano.”**

Considerando: que, por convenir a la solución del caso, Las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia procederán a examinar en conjunto, los medios de casación, cuyos fundamentos son los siguientes:

Lo que ha hecho la Corte A-qua mediante la sentencia atacada, al declarar que no ha advertido el incumplimiento del contrato de promesa de venta celebrado entre las partes, por parte de la vendedora de los inmuebles, conforme fue declarado por los puntos de derecho juzgados por las Salas Reunidas mediante la decisión que lo apoderó, es desconocer la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada por dicha decisión sobre los referidos puntos de derecho, y con ello violando preceptos legales y principios de nuestro sistema de derecho;

De una interpretación simple del razonamiento o doctrina anterior, resulta que bajo ninguna circunstancia, la

Corte A-qua estaba en condiciones de apreciar soberanamente los hechos del presente caso y menos aún emitir una sentencia prácticamente igual a la que emitió la Cámara Civil de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, cuando conoció el caso, y que las Salas Reunidas de esta Alzada casaron mediante la decisión que apoderó a la Corte A-qua, lo que evidentemente demuestra con meridiana claridad, la violación de la decisión atacada;

Considerando: que, en su análisis la Corte de Reenvío concluyó que:

*“Considerando, Que del análisis de la sentencia de la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia y de la dictada por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, ambas como Cortes de Casación, se obtiene que la segunda casa o anula indicando como motivo para llegar a esa conclusión, el incumplimiento de las cláusulas contractuales, que no obstante requerirse poder de la empresa después de pagarse el precio, interpreta que esta condición debió ser exigida previa al pago; y la primera casa, en resumen, indicando lo contrario, que primero debió pagarse y luego entregarse el poder o autorización al presidente o la persona física de la empresa; es decir que no se trata de un segundo envío sobre el mismo punto, sino totalmente contradictorios, que no está casando por el mismo medio, sino que son decisiones contradictorias, que no poseen un mismo punto, no convergen sobre un mismo criterio, sino que son diametralmente opuestas y contradictorias; es decir, que la sentencia de reenvío no fue casada por los mismos motivos que la sentencia de la Sala Civil que conoció en primer término el recurso de casación, razón por la cual la Corte está en la libertad de hacer uso de sus facultades de analizar el contrato, las obligaciones, la demanda y aplicar la justicia en el modo más equilibrado que le permitan las leyes y el razonamiento.*

*Que, asimismo, se aprecia, que ambas decisiones comunican que las Cortes, cuyas decisiones fueron anuladas, incurrieron en mala interpretación de contrato de promesa de venta, cuya validez y ejecución ahora se persigue, conforme al pedimento principal; y, que, del análisis jurídico de dichas decisiones no se subsunciona un punto de derecho común, que reiteradamente los tribunales de fondo, que conocieron el recurso de apelación y el envío, incurrieron en su violación: no se fijó criterio jurídico referente a la omisión reiterada del mandato de la ley, cuya violación se haya reiterado y motivado un segundo envío del asunto a esta Corte;*

*Considerando: Que, conforme a nuestra Constitución corresponde a la Suprema Corte de Justicia señalar los casos en los tribunales llamados a conocer el fondo de los asuntos incurran en violación a la ley; y a los tribunales ordinario conocer del fondo de los asuntos, lo que ofrece una plena garantía a la seguridad jurídica, como parte medular del debido proceso ley protegido constitucionalmente.”*

Considerando: que, en el caso, Las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia se encuentran apoderadas de un recurso de casación contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, en funciones de Corte de Reenvío, que tuvo origen en una demanda en ejecución de contrato de promesa de venta interpuesta por Winton Trading Group Corporation, contra Desarrollos Córdor, S.A.;

Considerando: que, apoderada del caso, en funciones de Corte de Reenvío, la Corte A-qua analizó de manera general los puntos de derecho juzgados, tanto por la sentencia No. 23, de fecha 26 de enero del 2011 dictada por la Sala Civil y Comercial de esta Suprema Corte de Justicia, así como la sentencia No. 39, del 15 de agosto del 2012, dictada por las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia, para juzgar el caso, de conformidad con lo establecido por el Artículo 20 de la Ley No. 3726, Sobre Procedimiento de Casación;

Considerando: que, el estudio de la sentencia recurrida revela que la Corte A-qua, en su análisis, incurrió en errónea interpretación de la primera casación, en la cual la Sala Civil estableció que la Corte de Apelación del Distrito Nacional se limitó a *“relievar (sic), sólo cambiando el orden de las citadas obligaciones recíprocas de los contratantes”;*

Considerando: que, el cambio del orden de las obligaciones estipuladas en el contrato, sin motivaciones claras, determinantes y precisas, es lo que produjo la casación de la primera sentencia, por estar viciada de *“falta de base legal, con motivos insuficientes y contradictorios con el dispositivo, como consecuencia de una defectuosa exposición de los hechos de la causa, que ha conducido a la Corte a-qua a dejar el proceso sin solución y que le impide a esta jurisdicción casacional comprobar si la ley y el derecho han sido bien aplicados”;*

Considerando: que, en estricto apego a los motivos que originaron la primera casación, la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, como Corte de Envío, determinó y consignó en su decisión el incumplimiento de la obligación de la compradora de entregar la documentación estipulada; requerimiento que pondría a las partes en condiciones de firmar el contrato definitivo de venta;

Considerando: que, la determinación del incumplimiento de las obligaciones por parte de la vendedora, es un elemento de hecho que quedó comprobado por la Corte de envío;

Considerando: que, al comprobarse esa circunstancia y mantenerse inalterable en ocasión del segundo recurso de casación, adquirió el carácter de autoridad de la cosa juzgada; de tal manera que, la Corte apoderada en funciones de Reenvío no podía atribuirle un sentido distinto al reconocido en la sentencia que lo apoderó, salvo la ocurrencia de circunstancias excepcionales, tales como la comprobación de situaciones de hecho no sometidas a la ponderación de los jueces u omitidas por los tribunales, que no se produjeron en el caso;

Considerando: que, ciertamente, como lo explica la Corte de Reenvío, el Artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación dispone la obligación de la Corte de Reenvío de conformarse estrictamente a los puntos de derecho establecidos por la Suprema Corte de Justicia, en aquellos casos que la segunda sentencia es casada por igual motivo que la primera;

Considerando: que, a juicio de estas Salas Reunidas, dicha disposición no puede interpretarse en el sentido de prescribir la libertad de apreciación e interpretación de la Corte de Reenvío sobre aquellos elementos de hecho y de derecho, que han sido previamente comprobados por un tribunal de fondo y posteriormente refrendados por la Suprema Corte de Justicia en funciones de Corte de Casación;

Considerando: que, contrariamente al criterio consignado por la Corte A-qua, la libertad de apreciación que reconoce la ley a los tribunales de fondo apoderados en los casos de envío o reenvío, sólo opera a partir de los elementos de hecho y derecho no juzgados ni sometidos al escrutinio y decisión previa de la Suprema Corte de Justicia;

Considerando: que, la decisión de Las Salas Reunidas tiene un efecto determinante en cuanto a la extensión del apoderamiento de la Corte de Reenvío y los puntos a juzgar y decidir; así, los tribunales apoderados, en casos de envío y reenvío, tienen libertad de juzgar los hechos, circunstancias y puntos de derecho no alcanzados por la casación y de los cuales han sido efectivamente apoderados; por lo que, al estatuir como lo hizo, la Corte incurrió en exceso de poder, violación al principio de la cosa juzgada y en denegación de justicia, por haber extendido su decisión más allá de lo juzgado por la sentencia de casación;

Considerando: que, en el caso, la sentencia dictada en ocasión del segundo recurso de casación proveyó al tribunal de fondo apoderado del reenvío, criterios que debieron ser respetados al momento de decidir, no solamente para evitar recaer en los mismos errores de las sentencias anuladas, sino además, para poner fin al diferendo que mantiene a las partes en justicia y evitar prolongación innecesaria de los procedimientos, en perjuicio de las partes y del sistema de administración de justicia;

Considerando: que, la sentencia No. 39, del 15 de agosto del 2012, de Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia hizo un análisis íntegro del diferendo, el cual incluyó la extensión de las obligaciones y actuaciones de las partes respecto del contrato de promesa de venta cuya ejecución se persigue; facultad conferida a la Suprema Corte de Justicia para determinar si el tribunal de fondo había aplicado la ley y el derecho conforme a los hechos y actuaciones de las partes por él comprobados;

Considerando: que, la Corte de Reenvío, al ponderar los aspectos ya juzgados y decididos por Las Salas Reunidas, en funciones de Corte de Casación, desbordó los límites del apoderamiento del que fue objeto por la Sentencia No. 39, del 15 de agosto del 2012, dictada por Las Salas Reunidas; decisión que juzgó los puntos de derecho que originaron el diferendo, y que, consecuentemente, apoderó a dicha Corte con la finalidad de darle una solución definitiva al asunto, y a la vez, mantener la unidad de la jurisprudencia nacional;

Considerando: que, en cuanto al punto de derecho que origina el diferendo, sigue siendo invariable el criterio de estas Salas Reunidas según el cual cuando en un contrato de promesa de venta las cláusulas obligan al



comprador a pagar hasta el último centavo sin las garantías del contrato de venta definitivo, las mismas constituyen estipulaciones excesivas e injustas que contrarían el artículo 1135 del Código Civil, y una desproporción que transgrede el principio de igualdad de las partes y el orden público contractual; por lo que, en las circunstancias descritas, procede que Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia case la sentencia impugnada, por vía de supresión y sin envío, por no quedar cosa alguna que juzgar;

Considerando: que, la anulación de una decisión por exceso de poder es una disposición excepcional, que tiene por objeto mantener la unidad de la jurisprudencia, asegurar la sana administración de justicia y el respeto a las decisiones de la Suprema Corte de Justicia y la interpretación doctrinal de las leyes, además de constituir un deber constitucional;

Considerando: que, en consideración a la solución dada al caso por estas Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, el medio de inadmisión propuesto por la recurrida deviene sin fundamento, y en consecuencia, debe ser rechazado;

Considerando: que, procede compensar las costas procesales, por tratarse de la violación de reglas procesales a cargo de los jueces;

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

### **FALLAN:**

**PRIMERO:** Casan por vía de supresión y sin envío, la sentencia No. 382-2012, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, el 20 de diciembre de 2012, en funciones de tribunal de reenvío, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo; **SEGUNDO:** Compensa las costas procesales.

Así ha sido hecho y juzgado por Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por las mismas, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República, en la audiencia del veintitrés (23) de julio de 2014, años 171° de la Independencia y 151° de la Restauración.

Firmado: Mariano Germán Mejía, Manuel R. Herrera Carbuccia, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro A. Moscoso Segarra, Francisco Antonio Jerez Mena, Juan Hirohito Reyes Cruz, Robert C. Placencia Álvarez, Francisco A. Ortega Polanco, Eduardo José Sánchez Ortiz y Matías Modesto Del Rosario Romero. Grimilda Acosta, 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 ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.