PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SENTENCIA DEL 28 DE FEBRERO DE 2022, NÚM. SCJ-PS-22-0685

Sentencia impugnada:Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de La Vega, del 6 de septiembre de 2019.

Materia:Civil.

Recurrente:Grupo Vista Blanca, S. A. y PER1

Abogados:Licdos. Teodoro Antonio Bernard Durán, Damarys Beard Vargas, Beraldo Peña Domínguez y Dr. Nelson Sánchez Morales.

Recurridos:Superintendencia de Bancos de la República Dominicana y Banco de Desarrollo y Capitalización, S. A. (Badefisa).

Abogados:Dres. Manuel Ramón Peña Conce, Gerardo Rivas, Licdos. Jorge Garibaldy Boves y Robinson Ortiz Feliz.

Juez ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno.

CASA

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 Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno, Vanessa E. Acosta Peralta 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 28 de febrero de 2022, año 179° de la Independencia y año 159° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Grupo Vista Blanca, S. A., entidad constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y razón social en el O1 de esta ciudad; y PER1 de nacionalidad canadiense, mayor de edad, titular del pasaporte núm. PLA1 domiciliado y residente en ADD1 quien tiene como abogados constituidos y apoderados a los Lcdos. Teodoro Antonio Bernard Durán, Damarys Beard Vargas, Beraldo Peña Domínguez, y el Dr. Nelson Sánchez Morales, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. CED1 O2 CED2 y CED3 con estudio profesional abierto en la ADD2 de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, órgano supervisor de las entidades de intermediación financieras del país, con personalidad jurídica propia, con domicilio principal en el O3 de esta ciudad, debidamente representada por el Lcdo. PER2 dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. CED4 con oficina en el tercer piso del edificio que aloja a la Superintendencia de Bancos, y del Banco de Desarrollo y Capitalización, S. A. (BADEFISA), entidad de intermediación financiera, en proceso de liquidación a carga del Superintendente de Bancos, representada legalmente por el Lcdo. PER2 de generales que constan, quienes tienen como abogados constituidos y apoderados a los Dres. Manuel Ramón Peña Conce y Gerardo Rivas, y a los Lcdos. Jorge Garibaldy Boves y Robinson Ortiz Feliz, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. O4 CED5 CED6 O5 y CED7 con estudio profesional abierto en la consultoría jurídica de la Superintendencia de Bancos.

Contra la sentencia civil núm. 204-2019-SSEN-00254, dictada el 6 de septiembre de 2019, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, cuyo dispositivo copiado textualmente establece lo siguiente:

PRIMERO: en cuanto al fondo acoge el presente recurso de apelación y revoca en todas sus partes el contenido de la sentencia recurrida, en consecuencia, rechaza la demanda por improcedente, mal fundada y carente de base legal. SEGUNDO: condena a las partes recurridas al pago de las costas del procedimiento con distracción de las mismas a favor y provecho de los Dres. Manuel Ramón Peña Conce y Geraldo Rivas, quienes afirman estarlas avanzando en su mayor parte.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

Constan los siguientes: a) el memorial depositado en fecha 7 de noviembre de 2019, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial depositado por la parte recurrida, en fecha 27 de noviembre de 2019, donde expone su defensa respecto de la decisión impugnada; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 27 de agosto de 2020, donde expresa que procede rechazar el presente recurso de casación.

B) Esta sala, en fecha 19 de febrero de 2021 celebró audiencia para conocer del indicado recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la indicada audiencia solo compareció la parte recurrida, quedando el expediente en estado de fallo.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente Grupo Vista Blanca, S. A. y PER1 y como parte recurrida la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana y el Banco de Desarrollo y Capitalización, S. A. (BADEFISA); verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que a ella se refiere, que: a) La parte hoy recurrente y las actuales recurridas suscribieron el convenio denominado "Acuerdo Transaccional en Traspaso de Derechos Inmobiliarios, Retiro de Valores y Desistimiento de Acciones Judiciales", de fecha 22 de marzo de 2012, legalizado por PER3 notario público de los del número para el Distrito Nacional, mediante el cual la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana y el Banco de Desarrollo y Capitalización, S. A. (BADEFISA) venden a Grupo Vista Blanca, S. A. y PER1 el inmueble descrito como: Una porción de terreno con una extensión superficial de 25 hectáreas 53 áreas, 18 centiáreas y 80 decímetros cuadrados, 406 tareas, dentro de la parcela 18-A, Distrito Catastral núm. 5, municipio de Gaspar Hernández, comprometiéndose las vendedoras a traspasar y entregar dicho inmueble a los compradores debidamente saneado y desalojado de ocupantes; b) ulteriormente, la parte compradora interpuso una demanda en reparación de daños y perjuicios contra las vendedoras, fundamentada en que las demandadas no cumplieron con desalojar a ocupantes del predio adquirido por Grupo Vista Blanca, S. A. y PER1 según lo pactado en el referido acuerdo transaccional, lo que provocó grandes pérdidas a los demandantes al verse impedidos de tomar posesión del terreno; c) para conocer el proceso fue apoderada la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat, la cual dictó la sentencia civil núm. 164-2017-SSEN-01124, de fecha 8 de diciembre de 2017, admitiendo la citada demanda, condenando a las demandadas a pagar US$200,000.00 más un interés compensatorio de 2.5% sobre dicho monto, a favor de los demandantes, por los daños que le fueron ocasionados; d) ese fallo fue apelado por la parte demandada, procediendo la corte a qua a acoger el recurso de apelación sometido a su valoración, a revocar en todas sus partes la decisión emitida por el primer juez y a rechazar la demanda primigenia, conforme la sentencia objeto del recurso de casación que hoy nos apodera.

La parte recurrente en sustento de su recurso propone los siguientes medios de casación: Primero: violación del artículo 1315 del Código Civil Dominicano y violación por falsa aplicación del artículo 1147 del Código Civil; segundo: violación de los artículos 1134, 1135 y 1583 del Código Civil; tercero: violación del artículo 51 de la Constitución, derecho de propiedad; cuarto: violación de los artículos 1382, 1384 y 1142 del Código Civil Dominicano.

En el desarrollo del primer y segundo medios de casación y un aspecto del cuarto medio, examinados conjuntamente por su estrecha vinculación y por convenir mejor a su solución, la parte recurrente alega, en suma, que la corte a qua al fallar en la forma que lo hizo transgredió los artículos 1134 y siguientes del Código Civil, puesto que desconoció lo convenido en el contrato suscrito con las demandadas, en fecha 22 de marzo de 2012, y su inejecución por negligencia de parte de estas últimas al no haber desalojado del terreno adquirido por Grupo Vista Blanca, S. A., a terceros que se mantenían ocupándolo, como fue pactado en el referido contrato, sin que hayan podido demostrar lo contrario, dictando una sentencia vacía al fundamentarse en los artículos 68 y 69 de la Constitución de la República, aplicados en contra de los demandantes.

La parte recurrida se defiende de los antes expuesto aduciendo que la parte demandada no negó la obligación asumida en el acuerdo transaccional, lo que sí fue afirmado es que no fue posible cumplir con dicha obligación porque para ello era necesario obtener el auxilio de la fuerza pública, para lo cual fueron realizadas diligencias,

cuyas pruebas fueron aportadas ante la alzada.

La corte a qua fundamentó su decisión en los motivos que se transcriben textualmente a continuación:

Que tanto los demandantes como demandados están conteste sobre el hecho de ocupación del inmueble vendido por parte de terceras personas, circunstancias estas que eran conocidas por los demandantes principales antes de la contratación con la ahora recurrente, que precisamente el conflicto resulta de ese hecho específico de la "no desocupación del inmueble referenciado", deduciendo de hecho los demandantes los daños y perjuicios que ambiciona por su demanda sean resarcidos; que consta en el expediente el acto núm. 126 de fecha 10 de mayo del año 2012, descrito en otra parte de esta sentencia, por la cual consta:" he notificado al señor PER4 que mi requeriente en su calidad de representante de la Financiera Defisa, S. A., y en virtud del poder que le otorga la ley Monetaria y Financiera núm. 183-02 de fecha 21 de noviembre del año 2002, por medio del presente hace formal intimación a desocupar en un plazo de quince (15) días ()'; que también reposan la solicitud de fuerza pública para el desalojo del inmueble referenciado, el acto núm. 983 de fecha 3 de septiembre del año 2013, descrito precedentemente, por el cual se notifica al tercero ocupante del inmueble en litis señor PER4 el oficio núm. 839 de fecha 29 de agosto del año 2013, en el cual se le intima a desocupar el inmueble ubicado en () el acto núm. 301 de fecha 3 de septiembre del 2013, descrito precedentemente en el cual se notifica el oficio núm. 831; que también reposa en el expediente la solicitud de emisión de contestación de fecha 20 de septiembre del año 2013, dirigida al Magistrado Procurador Fiscal de la provincia Espaillat, en la cual se solicita 'único: que nos emita la contestación de la solicitud de fuerza pública solicitada en fecha 9 de enero del año 2013 y 15 de mayo del 2013, sobre la ocupación en que se encuentra la parcela núm. 118-A del Distrito Catastral 5 en el sitio de Playa Magnate, Gaspar Hernández, Moca'; que todos estos documentos muestran que se realizaron con posterioridad a la celebración del contrato que ahora se afirma incumplido, que estos fueron creados, impulsados y motorizados por la demanda, cuestión esta demostrativa de dos hechos importantes el primero el esfuerzo realizado por los deudores de la obligación para producir la desocupación del inmueble y la segunda que aunque no han conseguido el objetivo perseguido por ellos han estado dirigidos contra el ocupante de los terrenos vendidos, ahora considerado como un tercero; que en ese orden, si ciertamente existe la obligación contractual de desalojar al tercer ocupante del inmueble por parte de los recurrentes, esto no puede considerarse como una obligación de resultado, puesto que el efecto esperado no es el desalojo inmediato, en tanto la fuerza pública no está depositada en sus manos sino del Estado, en ese orden se trata de una obligación de prudencia y diligencia (antes denominada de medio), la cual se circunscribe en la obligación por parte del deudor de realizar todo su esfuerzo a los fines de conseguir el efecto deseado, pero que su solución final no depende de él, sino de ciertas circunstancias a la que él es ajeno; que al fallar como lo hizo el juez de primer grado desconoció estas reglas, las cuales direccionan el ámbito de la responsabilidad civil contractual.

En ocasión del caso que nos ocupa, es importante acotar que, ha sido juzgado por esta sala que una obligación puede ser de resultados o de medios, la primera se consuma cuando el deudor se compromete a realizar un objetivo claro, preciso y determinado, y no lo efectúa, cuyo cumplimiento necesariamente precisa verificar su resultado; ello opuesto a lo que sucede en las obligaciones de medios, que son aquellas donde la parte activa de la relación compromete su prudencia y diligencia en la ejecución de un objeto que constituye en esos términos la prestación pactada; que, como ya ha sido reconocido por la doctrina y la jurisprudencia, la importancia de la referida distinción radica en que cuando se trata de una obligación de resultados, el deudor compromete su responsabilidad automáticamente desde el momento en que no se ha logrado el resultado prometido, sin necesidad de que se pruebe que ha cometido falta alguna, caso en el cual solo podrá liberarse de su

responsabilidad demostrando la intervención de una causa imprevisible e irresistible, ajena a su voluntad; mientras que cuando hablamos de una obligación de medios, si no se logra el resultado deseado, el deudor solo compromete su responsabilidad si se demuestra que ha cometido una falta y que dicha falta ha sido la causante del daño.

Del estudio del contrato señalado por los recurrentes, denominado "Acuerdo Transaccional en Traspaso de Derechos Inmobiliarios, Retiro de Valores y Desistimiento de Acciones Judiciales", suscrito entre las partes en fecha 22 de marzo de 2012, se advierte que, como se alega, en el mismo fue pactado, en su numeral primero, que el inmueble objeto de la venta debía ser entregado a los compradores libre de cargas y gravámenes y de ocupación.

En ese sentido, en virtud del criterio expuesto en el numeral 6 de esta sentencia, a juicio de esta Corte de Casación, la jurisdicción de alzada realizó una calificación errada al considerar que el compromiso asumido por los vendedores y demandados se trató de una obligación de medios, eximiéndolos de responsabilidad, puesto que lo convenido expresamente por las partes en el contrato en cuestión fue la entrega del inmueble objeto de la venta libre de ocupación, no así que serían realizadas las diligencias para ejecutar el desalojo de terceros que ocuparen dicho inmueble en procura de llevar a cabo la desocupación del predio, lo que sí devendría en una obligación de medios, tratándose entonces la especie de una obligación de resultados; en ese tenor, es posible colegir que la corte a qua no ponderó en todo su sentido y alcance el contenido del convenio aludido, del cual debía determinar si lo consentido entre las partes a fin de concretar el negocio jurídico, fue cumplido o no por los intimados, en aras de salvaguardar el principio de buena fe en la suscripción de los contratos, lo cual también se extiende a la ejecución, según resulta del artículo 1134 del Código Civil, así como al principio de la equidad contractual que consagra el artículo 1135 del mismo código.

En armonía con todo lo expuesto, a juicio de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, la corte a qua al fallar en la forma en que lo hizo, incurrió en los vicios que se le imputan, lo cual no le ha permitido a esta Corte de Casación verificar que en la especie se ha realizado una correcta aplicación de la ley, razón por la cual procede acoger los medios de casación examinados y, consecuentemente, casar íntegramente la sentencia impugnada.

Cuando la sentencia es casada por una falta procesal a cargo de los jueces como en el caso ocurrente, las costas pueden ser compensadas, al tenor del numeral 3 del artículo 65 de la Ley núm. 3726- 53 del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación.

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, los artículos 1, 2, 3, 4, 5 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; 1134 y siguientes del Código Civil; y 141 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia civil núm. núm. 204-2019-SSEN-00254, dictada el 6 de septiembre de 2019, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, por los motivos expuestos; en consecuencia, retorna las partes y la causa al momento en que se encontraban, y para

hacer derecho envía el asunto ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, en las mismas atribuciones.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno, PER5 y Napoleón R. Estévez Lavandier

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO, que la sentencia que antecede fue dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha arriba indicada.

www.poderjudici