REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-23-2906
Exp. núm. 0195-2020-ECIV-00254
Partes: Marina Chavón, S.A. vs. Ledesma & Asociados, S.R.L.
Materia: Entrega de certificado de título, reparación de daños y perjuicios y solicitud de fijación de astreinte
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

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, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Vanessa Acosta Peralta, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **29 de diciembre de 2023,** año 180.° de la Independencia y año 161.° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Marina Chavón, S. A., representada por PER1 quien tiene como abogado constituido a los Lcdos. Juan Miguel Grisolía y Carmen Yolanda de la Cruz Cabreja; cuyas generales constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida Ledesma y Asociados, S.R.L., representado por PER2 quien tiene como abogados

constituidos a los Lcdos. Rafael Hernández Guillén y Alexauris Reynoso Garcés; cuyas generales constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 335-2022-SSEN-00379, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, en fecha 30 de noviembre de 2022, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> ***PRIMERO:*** *Rechaza, en cuanto al fondo, el recurso de apelación principal canalizado bajo la sombra del acto núm. 524/21 de fecha 08/10/21 del protocolo del ujier Tarquino Rosario Espino, ordinario de la tercera sala de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de la entidad social Marina Chavón S.A., en contra de Ledesma & Asociados S.R.L, en atención a los motivos ut supra explicitados.* ***SEGUNDO:*** *Acoge parcialmente, en cuanto al fondo, el recurso de apelación incidental canalizado bajo la sombra del acto núm. 253/22 de fecha 23/02/22 del protocolo del ujier Alvin Rafael Doroteo Mota, de Estrados de la Corte de Trabajo de San Pedro de Macorís, a requerimiento de la entidad social Ledesma & Asociados S.R.L, en contra de Marina Chavón S.A., y en consecuencia, MODIFICA la sentencia recurrida núm. 0195-2021-SCIV-00695 de fecha 14 de julio de 2021, evacuada por la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de La Romana, para que conste en su dispositivo un inciso QUINTO que se leerá y ordenará lo siguiente: CONDENA a la entidad social Marina Chavón S.A., al pago de la suma de cinco mil pesos dominicanos (RD$5,000.00) a favor de la entidad social Ledesma & Asociados S.R.L, por cada día de retardo en darle cumplimiento al inciso segundo de la presente decisión.* ***TERCERO:*** *Compensa las costas del proceso.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

SCJ-PS-23-2906
Exp. núm. 0195-2020-ECIV-00254
Partes: Marina Chavón, S.A. vs. Ledesma & Asociados, S.R.L.
Materia: Entrega de certificado de título, reparación de daños y perjuicios y solicitud de fijación de astreinte
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

A) Constan: **a)** memorial de casación de fecha 29 de mayo de 2023, mediante el cual la parte recurrente invoca sus medios de casación contra la sentencia recurrida; **b)** acto de emplazamiento núm. 444-2023, de fecha 31 de mayo de 2023, instrumentado por Tarquino Rosario Espino, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia; **c)** memorial de defensa de fecha 9 de junio de 2023, donde la parte recurrida plantea sus medios de defensa con relación al presente recurso de casación.

B) La secretaría general de la Suprema Corte de Justicia remitió el expediente correspondiente, a la secretaría de esta sala el 23 de junio de 2023 en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 28 de la Ley 2-23, del 17 de enero de 2023. De acuerdo con el artículo 26 de la ley ya indicada, no procede la notificación del recurso que nos ocupa al Ministerio Público, por lo que se decidirá el asunto en cámara de consejo sin necesidad de celebración de audiencia, tal y como lo permite el artículo 29 de Ley 2-23, del 17 de enero de 2023.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Marina Chavón, S. A., y como recurrida Ledesma & Asociados, S.R.L. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se puede establecer lo

siguiente: **a)** el litigio se originó en ocasión de una demanda en entrega de certificado de título, reparación de daños y perjuicios y solicitud de fijación de astreinte, interpuesta por Ledesma & Asociados, S.R.L., contra la entidad actual recurrente, la cual fue acogida por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, ordenando a la demandada a que entregue en un plazo de 10 días los certificados de títulos correspondientes a los inmuebles objetos de venta, al tenor de la sentencia núm. 0195-2021-SCIV-00695, de fecha 14 de julio de 2021; **b)** la indicada decisión fue recurrida en apelación principalmente por Marina Chavón, S. A., e incidentalmente por Ledesma & Asociados, S.R.L., la alzada rechazó el recurso de apelación principal y acogió parcialmente el recurso de apelación incidental, modificando la sentencia apelada en el sentido de condenar a la actual recurrente al pago de RD$5,000.00 por cada día de retardo en la entrega del certificado de título, mediante la sentencia ahora impugnada en casación.

2) La parte recurrente invoca los siguientes medios de casación: **primero:** desnaturalización de los hechos y documentos de la causa; **segundo:** desnaturalización de la ley. Mala interpretación del artículo 1605 del Código Civil dominicano; **tercero:** falta de motivos. Violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana.

3) En un primer aspecto del primer medio de casación la recurrente alega que la corte tergiversó las pruebas documentales aportadas por las partes, en primer

lugar no verificó la existencia de dos contratos en los cuales figuran vendedores diferentes, por otro lado debió ponderar que en los mismos no se estableció un plazo para la obligación de la entrega de los certificados de títulos de los inmuebles objeto de venta, en ese tenor los compradores tenían pleno conocimiento de que los inmuebles no disponían de los certificados de títulos que amparasen la propiedad; que la alzada no tomó en consideración que el retraso de más de 16 años para la entrega del certificado de título obedece a que al momento de la suscripción de los contratos la parcela se encontraba en proceso de desline y refundición, y luego fue sometida la parcela resultante -correspondiente a los apartamentos- al Régimen de Condominio, en cuyo trámite actualmente se encuentra.

4) La parte recurrida en defensa de la sentencia censurada sostiene que la entidad recurrente recién inicia el proceso de papeleo al que debe someterse cualquier proyecto antes de comenzar, en virtud de que primero se construyó el proyecto y luego se solicitaron los permisos, llevándonos a la conclusión de que falta más tiempo que el transcurrido para la obtención de los títulos correspondientes, constituyendo esto una falta grave.

5) Sostiene, además, la parte recurrida que, contrario a lo que alega la entidad recurrente, han transcurrido 20 años desde la primera venta y que las gestiones que pretenda realizar Ledesma & Asociados, S.R.L., como propietaria del inmueble no podrán producirse toda vez que si pone en venta su inmueble o

pretende tomar un préstamo hipotecario, lo primero a solicitar es el certificado de título o simplemente al querer llevar a cabo una acción judicial tendente a proteger su derecho de propiedad, se encuentra imposibilitada de probar la calidad de propietaria del referido bien.

6) Según se advierte de la sentencia impugnada, la corte de apelación fundamentó su decisión en las motivaciones que textualmente se transcriben a continuación:

> *Esta (sic) alzada le ha quedado probada la existencia de un contrato de compraventa válido de fecha 13 de mayo de 2003, legalizadas las firmas por* PER3 *entre la señora* PER4 *y Marina Chavón S.AA., y a su vez, mediante contrato de fecha 16 de mayo de 2012, legalizadas las firmas por* PER5 *la señora* PER4 *le vende el mismo inmueble a la entidad social Ledesma & Asociados S.R.L. En el primer contrato celebrado, la entidad social recurrente principal, no se estableció plazo dentro del cual serían entregados los certificados de títulos, aunque sí se hace constar que se trata de un inmueble pro indiviso y que la adquisición sería individualmente del apartamento núm. 3, localizado en el segundo piso de la propiedad. Ahora bien, en el segundo contrato, entre la señora* PER4 *y la ahora recurrente incidental, tampoco se estableció ningún plazo para la entrega. Resulta, sin embargo, que aún en ausencia de plazo para la entrega de los documentos de propiedad del inmueble, esta es una obligación legal que emana del artículo 1605 del código civil dominicano, y por efecto del cual, la ahora recurrida se subroga en los derechos de la señora* PER4 *como nuevo adquiriente de la propiedad. La parte recurrente no niega la existencia de su obligación, sin embargo, ahora aduce en la alzada que no ha podido cumplir con la misma debido a que la propiedad se encuentra sometida a un procedimiento de régimen de condominio. Sin embargo, debe aclararse que, aunque los compradores tenían*

SCJ-PS-23-2906
Exp. núm. 0195-2020-ECIV-00254
Partes: Marina Chavón, S.A. vs. Ledesma & Asociados, S.R.L.
Materia: Entrega de certificado de título, reparación de daños y perjuicios y solicitud de fijación de astreinte
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

> *conocimiento de que se trataba de un inmueble indiviso, y que eventualmente se sujetaría al procedimiento antes indicado —tal como denuncia la recurrente principal— se debe tomar en cuenta que el contrato se perfeccionó en fecha 13 de mayo de 2003 y a la fecha de la interposición de la demanda introductiva de la instancia (26/02/20) habían transcurrido más de 16 años, y si en todo ese tiempo la recurrente principal no pudo regularizar el procedimiento de subdivisión y condominio, no puede oponer su propia falta como excusa de su incumplimiento, razones por las cuales procede rechazar en todas sus partes el recurso en cuestión …*

7) En la especie, la parte recurrente fundamenta sus pretensiones en torno al fallo impugnado, alegando que, al momento de la suscripción del contrato, no se estableció plazo dentro del cual serían entregados los certificados de títulos, ya que estaba imposibilitada de entregarlos, en virtud de que se trata de un inmueble indiviso, el cual se encontraba en proceso de regularización ante la jurisdicción inmobiliaria, encargada de los procesos de deslindes. En ese mismo tenor, resulta de la sentencia impugnada, que la corte de apelación verificó que ante la alzada la parte recurrente no negó la existencia de la obligación, exponiendo a su vez que la propiedad en cuestión actualmente se encuentra sometida a un procedimiento de régimen de condominio.

8) Del examen de la sentencia recurrida se advierte que la corte valoró que el contrato de venta fue suscrito entre las partes en fecha 13 de mayo de 2003 y la demanda en entrega de certificado de título data del 26 de febrero de 2020, situaciones procesales que condujeron a la alzada a considerar que había transcurrido un intervalo de tiempo razonable y suficiente para que la recurrente

ejecutara las diligencias de lugar y procediera a la entrega del certificado de título correspondiente al inmueble objeto del negocio jurídico formalizado entre las partes.

9) Esta Corte de Casación estima que el razonamiento asumido por la corte *a qua* no viola ni desconoce las estipulaciones vertidas en los contratos suscritos, partiendo del hecho de que, al haber transcurrido un espacio de tiempo de 16 años, era atendible en el marco racional que esas actuaciones pudieron realizarse oportunamente, sobre todo tomando en cuenta el principio de buena fe y de equidad que se derivan de su condición de vendedor. Diferente fuese el razonamiento para el caso de que se demuestre que situaciones particulares, extrañas a las partes, impedían haber obtenido dicho documento, a partir de evaluar que al momento de suscribir el contrato le correspondía, por mandato de la ley, estar provisto del certificado de título.

10) Es preciso destacar que, en materia inmobiliaria, la entrega de la documentación que ampara la propiedad es una de las modalidades de la tradición de la cosa vendida, aun cuando no se indique en la convención, tal como ocurre en el caso en cuestión, de conformidad con el artículo 1605 del Código Civil, que dispone: "La obligación de entregar los inmuebles vendidos, se cumple por parte del vendedor, cuando ha dado las llaves, si se trata de un edificio, o cuando ha entregado los títulos de propiedad".

SCJ-PS-23-2906
Exp. núm. 0195-2020-ECIV-00254
Partes: Marina Chavón, S.A. vs. Ledesma & Asociados, S.R.L.
Materia: Entrega de certificado de título, reparación de daños y perjuicios y solicitud de fijación de astreinte
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

11) En consonancia con lo expuesto, la corte al confirmar la decisión de primer grado, que ordenó la entrega del certificado de título que amparaba la propiedad transferida, realizó un ejercicio argumentativo suficiente al determinar el efecto que correspondía en derecho a un comportamiento reticente de manifiesta negligencia en la trayectoria de la relación contractual suscrita por las partes, particularmente el efecto que genera un contrato de venta como acto traslativo del derecho de propiedad y que impone la entrega del documento en que se sustenta, lo cual es correcto en derecho. Por tanto, al abordar la alzada el concepto de plazo razonable en que debió operar la entrega tras haber discurrido más de 16 años a partir de la suscripción de la convención, conforme la postura de esta Corte de Casación, la decisión impugnada fue dictada en consonancia con el derecho.

12) El juicio de ponderación adoptado por la corte *a qua* fue realizado en el ejercicio de su soberana apreciación y dentro del ámbito de la legalidad, máxime cuando no le fue demostrada ninguna imposibilidad, dificultad u obstáculo que se haya generado en el procedimiento de deslinde, que implicara una tardanza que no le sea imputable y justificara el tiempo transcurrido; pura y simplemente sus argumentos versan en el sentido de que estaba imposibilitado para cumplir con la entrega del documento aludido, por estar fuera de su alcance; lo cual no era suficiente para descartar la actuación negligente. En esas atenciones, procede desestimar el aspecto objeto de examen.

SCJ-PS-23-2906
Exp. núm. 0195-2020-ECIV-00254
Partes: Marina Chavón, S.A. vs. Ledesma & Asociados, S.R.L.
Materia: Entrega de certificado de título, reparación de daños y perjuicios y solicitud de fijación de astreinte
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

13) En un segundo aspecto del primer medio de casación la parte recurrente alega que la corte no ponderó los siguientes documentos depositados en sede de apelación: a) correo electrónico de fecha 23 de febrero de 2022; b) preaprobación del Departamento de Planificación y Proyectos del Ministerio de Turismo (MITUR) y, c) solicitud núm. 44156 del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC), cuyas piezas probatorias demuestran que la entidad Marina Chavón está realizando las gestiones necesarias para regularizar los inmuebles, sin observar la alzada que los inmuebles que se encuentran ubicados en la Marina Casa de Campo no solo es necesario la voluntad y diligencia de la promotora del proyecto, sino también que esta debe esperar que las instituciones encargadas emitan los permisos y licencias correspondientes para ejecutar los procesos.

14) La parte recurrida respecto de este alegato sostiene que, la razón social Marina Chavón, S. A., pretende justificar que mantiene un proceso de regularización el cual no ha permitido que se concluya con la aprobación del régimen de condominio, depositando documentos que hasta el momento eran del total desconocimiento de los tribunales por donde ha transitado el proceso alguno

15) En razón de lo anterior y del análisis de la sentencia impugnada no se evidencia que las aludidas piezas probatorias que enuncia la parte recurrente hayan sido aportadas ante la corte de apelación, en virtud de que se no ha puesto

en condiciones a esta Corte de Casación de valorar lo alegado, ya que no ha suministrado ante esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia prueba fehaciente que demuestre que depositó el correspondiente inventario sometido en sede de alzada donde consten las piezas probatorias que supuestamente la corte no valoró; situación que impide a esta Sala advertir la configuración de la supuesta falta de ponderación de las pruebas. En ese sentido, procede desestimar el aspecto del medio analizado.

16) En un tercer aspecto del primer medio y el segundo medio de casación, examinados en conjunto por la pertinente solución, la parte recurrente sostiene que hasta la fecha los representantes de Ledesma & Asociados no han suministrado los documentos solicitados, ni suscrito el adendum y poder de representación, cuya actuación imposibilita que Marina Chavón realice la gestión del traspaso del certificado de título a su favor. Igualmente, alega que la alzada incurrió en una errónea interpretación del artículo 1605 del Código Civil, en razón de que Marina Chavón cumplió con su obligación, ya que entregó las llaves correspondientes al apartamento. Además, la ausencia de certificado de título que ampara el derecho de propiedad del inmueble no le ha limitado su goce, disfrute u ocupación.

17) La parte recurrida no hizo defensa respecto al alegato en cuestión.

18) En cuanto a los alegatos invocados, no consta en la sentencia impugnada que la parte recurrente mencionara mediante conclusiones formales ante la alzada pretensiones en ese sentido; al efecto, no puede hacerse valer ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente sometido por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la sentencia censurada, a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público, lo que no ocurre en el caso; por lo cual el referido aspecto deviene en inadmisible, por constituir un aspecto nuevo en casación.

19) En el tercer medio de casación la parte recurrente sostiene que la sentencia impugnada carece de motivos al no establecer las razones que consideraron la comisión de una falta por la entidad recurrente por no haber entregado los certificados de títulos.

20) Es preciso señalar que la motivación consiste en la argumentación en la que los jueces explican las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar una decisión[1]. La obligación que se impone a los jueces de motivar sus decisiones constituye una garantía del ciudadano, derivada del debido proceso y la tutela judicial efectiva[2].

[1] SCJ Salas Reunidas núm. 2, 12 diciembre 2012. B. J. 1228.
[2] Artículo 69 de la Constitución dominicana.

SCJ-PS-23-2906
Exp. núm. 0195-2020-ECIV-00254
Partes: Marina Chavón, S.A. vs. Ledesma & Asociados, S.R.L.
Materia: Entrega de certificado de título, reparación de daños y perjuicios y solicitud de fijación de astreinte
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

21) El examen del fallo objetado permite comprobar que se corresponde con las exigencias de la motivación impuesta por las disposiciones del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, ya que contiene una sustentación en derecho suficiente y pertinente que justifica su dispositivo, sin incurrir en contradicción ni en las violaciones legales denunciadas; de manera que, la corte *a qua* realizó una correcta aplicación de la ley, razón por la cual procede desestimar el recurso de casación objeto de examen.

22) Procede condenar a la parte sucumbiente al pago de las costas con distracción a favor de los abogados de la parte ganancia en virtud de lo establecido por los artículos 54 de la Ley 2-23, así como artículos 130 y 133 del Código de Procedimiento Civil.

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 y 65 de la Ley núm. 3726, 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; los artículos 109 al 112, 140 y 141 de la Ley núm. 834 de 1978.

FALLA:

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-23-2906
Exp. núm. 0195-2020-ECIV-00254
Partes: Marina Chavón, S.A. vs. Ledesma & Asociados, S.R.L.
Materia: Entrega de certificado de título, reparación de daños y perjuicios y solicitud de fijación de astreinte
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Marina Chavón, S.R.L., contra la sentencia civil núm. 335-2022-SSEN-00379, dictada en fecha 30 de noviembre de 2020, por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente Marina Chavón, S.R.L, al pago de las costas con distracción de las mismas en provecho de los Lcdos. Rafael Hernández Guillén y Alexauris Reynoso Garcés, abogados de la parte recurrida que afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Vanessa Acosta Peralta.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, **CERTIFICA**, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, y leída en la fecha en ella indicada.

[redacted]
PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA
Pilar Jimenez Ortiz
Justiniano Montero Montero
Vanessa E. Acosta Peralta
Samuel Arias Arzeno
Cesar J. Garcia Lucas
Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:
https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/0d2f23fc-cc5c-4630-bb2b-8c315a6e4547