

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Puerto Plata, del 7 de diciembre de 2017.

Materia: Civil.

Recurrente: Columbus Golf, Beach & Resort, S. R. L.

Abogados: Licda. María Dolores Rodríguez Ceballos y Lic. Rafael Carlos Balbuena Pucheu.

Recurrida: Solcity World Investment and Development S. R. L.

Abogados: Licdos. Domingo Suzaña Abreu y José B. Díaz Secín.

Juez Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno.

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 y Samuel Arias Arzeno, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **24 de marzo de 2021**, año 178° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Columbus Golf, Beach & Resort, S.R.L., compañía organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio y asiento social establecido en la ADD1 O1 O2 LOC1 O3 LOC2 LOC3 la cual se encuentra debidamente representada por su gerente, PER1 titular de la cédula de identidad y electoral núm. O4 domiciliado y residente en la ADD2 O1 O2 LOC1 O3 LOC2 LOC3 quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los Licdos. María Dolores Rodríguez Ceballos y Rafael Carlos Balbuena Pucheu dominicana, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. O5 Y O6 O7 con estudio profesional abierto en la O8 O9 O10 ADD3 O11 O12 O13 ADD4 O2 O13 O14 O2 LOC2 LOC3 y *ad hoc* en la ADD5 de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida, Solcity World Investment and Development SRL, constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social establecido en la ADD6 O3 LOC4 LOC5 y domicilio *ad-hoc* en la ADD7 O1 O2 LOC6 ADD8 LOC7 LOC2 LOC3 O3 LOC2 LOC3 debidamente representada por su gerente, PER2 titular del pasaporte núm. O15 O16 entidad que tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Licdos. Domingo Suzaña Abreu y José B. Díaz Secín, titulares de las cédulas de identidad y electorales núms. O17 Y O18 O19 con estudio profesional abierto en común en la ADD9

Contra la sentencia civil núm. 627-2017-SEN-OO199(C), de fecha 7 de diciembre de 2017, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

Primero: En cuanto al fondo, rechaza el recurso de apelación interpuesto por la entidad COLUMBUS GOLF, BEACH & RESORT, S.R.L. debidamente representada por el gerente, señor PER1 representado por los LICDOS. MARÍA DOLORES RODRÍGUEZ CEBALLOS y RAFAEL CARLOS BALBUENA PUCHEU, contra de la Sentencia Civil Núm. 1072-2016-SEN-00536, de fecha quince (15) del mes de septiembre del año dos mil dieciséis (2016), dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, por los motivos expuestos en esta decisión. SEGUNDO: Condena a la sociedad comercial COLUMBUS GOLF, BEACH & RESORT, S.R.L. parte sucumbiente, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en provecho de los Licdos. JOSÉ B. DÍAZ SECIN y DOMINGO SUSANA ABREU, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A) En el expediente constan los documentos siguientes: a) el memorial de casación depositado en fecha 8 de junio de 2018, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) memorial de defensa de fecha 10 de julio de 2018 por el cual la parte recurrida expresa sus medios defensivos; y; c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 28 de agosto de 2018, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

B) Esta Sala, en fecha 31 de enero de 2020, 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 comparecieron ambas partes, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

C) Esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 6 de la Ley 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, permite que la sala se integre válidamente con tres de sus miembros, los que figuran firmando la presente sentencia.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente, Columbus Golf, Beach & Resort, S.R.L., y como recurrido Solcity World Investment and Development SRL. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: a) el litigio se originó en una relación contractual surgida entre las instanciadas, referente a la compra de un inmueble para desarrollar un proyecto turístico, que alega la compradora fue incumplido por la vendedora, puesto que no realizó las diligencias necesarias y pertinentes para levantar la oposición que tenía el referido inmueble según se comprometió, por lo que fue interpuesta la demanda en incumplimiento de contrato y reparación de daños y perjuicios, por la ahora recurrida contra la recurrente, la cual fue acogida por el tribunal de primer grado apoderado mediante sentencia núm. 1072-2016-SEN-00536, de fecha 15 de septiembre de 2016; b) la indicada decisión fue recurrida en apelación, la alzada rechazó el recurso y confirmó el fallo apelado mediante sentencia núm. 627-2017-SEN-OO199(C), de fecha 7 de diciembre de 2017, objeto del recurso de casación que nos ocupa.

2) En su memorial de casación, la recurrente invoca los siguientes medios: **Primero:** errónea apreciación de los hechos y peor aplicación del derecho, violación al principio de congruencia procesal, contradicción de motivos, violación al art. 69 de la constitución y violación al art. 141 del Código de Procedimiento Civil; **Segundo:** falta de motivación, violación a los artículos 6 y 69 de la Constitución. **Tercero:** contradicción de las motivaciones y el dispositivo y errónea interpretación del artículo 1315.

3) En el desarrollo de su primer medio de casación la parte recurrente alega, en síntesis, que la demanda original lo era en incumplimiento de contrato y reparación de daños y perjuicios, no obstante, la corte, sin que le fuera solicitado, ordenó la rescisión del contrato, actuación que evidencia una incongruencia *extra petita*, ya que se pronunció sobre cuestiones que no le fueron presentadas, extralimitándose con su decisión y violentando el principio de inmutabilidad.

4) La parte recurrida se defiende alegando que contrario a estos planteamientos, de las conclusiones por ella presentadas, quedó plenamente establecido el alcance de sus pretensiones, conforme fue juzgado por el tribunal de primera instancia y ratificado por la corte.

5) La corte en relación al medio denunciado motivó en el sentido siguiente: *“En ese orden de ideas para determinar el vicio denunciado es necesario que la corte examine las conclusiones que han sido formuladas en audiencia en primer grado, en este caso por la parte demandante. Al efecto según consta en la sentencia impugnada, la parte demandante concluye: “Primero: Que se acojan en todas sus partes las conclusiones del acto introductivo de la demanda marcado con el no. 1005/2014, dicha 26-09-214, del ministerial Kelvin Omar Paulino ordinario de esta Cámara Civil, Segundo: En cuanto a la demanda reconventional que la misma se rechaza por improcedente, mal funda y carente de base legal,- Tercero: Que se condena al demandado al pago de costa en provecho de los abogados concluyentes quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.- Cuarto: Se nos conceda un Plazo de 15 días a los fines de depositar escrito ampliatorio de conclusiones y 10 día más para escrito de réplica (sic)”, 12,- En lo que se refiere a las conclusiones de la demanda introductiva de instancia de la cual el demandante hace referencia en sus conclusiones orales, públicas y contradictorias, que consta en el acto denunciado, el demandante concluye de la manera siguiente: PRIMERO: DECLARAR como regular y válida la presente demanda en Incumplimiento de contrato y reparación de daños por haber sido emprendida en tiempo hábil y estar sustentada en base legal. SEGUNDO: CONDENAR a la sociedad comercial COLUMBUS GOLF BEACH & RESORT LA., y su representante el señor PER1 al pago de la suma de UN MILLON SEISCIENTOS CATORCE MIL QUINIENTOS DOLARES ESTADONIDENSE (US\$1,614,000,00), en favor Solcity World Investment And Development SRL y su Gerente el señor PER2 como devolución de la suma que dicha empresa Solcity World InvestmeritAnd Development SRL y su Gerente el señor PER2 invirtió en el terreno, incluyendo gastos de trabajos de planos, proyectos, mediciones, estudios geológicos, mantenimiento de empresa y departamento de ventas, así como servicios profesionales de los terceros involucrados, necesarios para la ejecución del proyecto, así como honorarios legales, así como gastos de publicidad y mercadeo, y, incluyendo, el primer pago por la tierra ejecutado a favor de la sociedad comercial COLUMBUS GOLF BEACH & RESORT SRL, y su representante el señor PER1 por concepto de compra de INMUEBLE. TERCERO: CONDENAR a la sociedad comercial COLUMBUS GOLF BEACH & RESORT S.A., y su representante el señor PER1 al pago de una indemnización ascendente a la suma de DOS MILLONES DE DOLARES ESTADONIDENSE (US\$2.000,000,00), como justa reparación de los daños y perjuicios morales y materiales ocasionados Solcity World Investment And Development S.R.L y su Gerente el señor PER2 CUARTO: CONDERNAR a sociedad comercial COLUMBUS GOLF BEACH RESORT S.A., y su representante el señor PER1 al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor y provecho del LIC. JOSÉ B, DIAZ SECIN, abogado que la está avanzando en su totalidad. Ponderadas dichas conclusiones, cuando el demandante concluye que se condene al demandado al pago de la suma de US 1,614,000,0 a favor del demandante, como devolución de la suma que dicha empresa Solcity World InvestmeritAnd Development SRL y su Gerente el señor PER2 invirtió en el terreno, incluyendo gastos de trabajos de planos, proyectos, mediciones, estudios geológicos, mantenimiento de empresa y departamento de ventas, así como servicios profesionales de los terceros involucrados, necesarios para la ejecución del proyecto, así como honorarios legales, así como gastos de publicidad y mercadeo, y, incluyendo, el primer pago por la tierra ejecutado a favor de la sociedad comercial COLUMBUS GOLF BEACH & RESORT LA., y su representante el señor PER1 por concepto de compra de INMUEBLE. TERCERO: CONDENAR a la sociedad comercial COLUMBUS GOLF BEACH & RESORT S.A., y su*

representante el señor PER1 al pago de una indemnización ascendente a la suma de DOS MILLONES DE DOLARES ESTADONIDENSE (US\$2,000,000.00), como justa reparación de los daños y perjuicios morales y materiales ocasionados Solcity World Investment And Dcvelopment S.R.L y su Gerente el señor PER3 eso implica que el demandante está solicitando la resolución del contrato, es un efecto especial que se produce en los contratos bilaterales, es decir, donde las partes se han obligado recíprocamente, y que consiste en que frente al incumplimiento de una de las partes, nace para la otra el derecho de pedir que se deje sin efecto el contrato reparándosele los perjuicios sufridos y no la ejecución, por consiguiente no se configura el fallo ultra petita, que es cuando el juez falla más allá de lo pedido por las partes, por lo que dicho medio debe ser desestimado por improcedente e infundado”.

6) Con relación al argumento que se examina conforme al principio relativo a la inmutabilidad del proceso, la causa y el objeto de la demanda, como regla general, deben permanecer inalterables hasta la solución definitiva del caso, salvo la variación que pueda experimentar la extensión del litigio a consecuencia de ciertos incidentes procesales; que, como ha sido reconocido por la doctrina y la jurisprudencia, la causa de la acción judicial es el fundamento jurídico en que descansa la pretensión del demandante, es decir, el objeto que este persigue, lo cual no puede ser modificado en el curso de la instancia. En ese orden, el juez tampoco puede alterar en ningún sentido el objeto o la causa del proceso enunciados en su demanda.

7) En ese orden de ideas, es preciso indicar que, en la especie, se trata de una demanda en incumplimiento de contrato y reparación de daños y perjuicios, que se originó en una relación contractual cuyo incumplimiento se alegaba, que conforme señaló la corte buscaba en primer lugar la devolución del pago de alegados gastos en los que incurrió la compradora para acondicionar el inmueble objeto de la venta, necesarios para la ejecución del proyecto, así como la devolución del primer pago del precio fijado en la venta del referido inmueble, adicionando valores indemnizatorios por los daños que dice haber percibido con la inejecución contractual.

8) Según se advierte del fallo impugnado la corte confirmó la sentencia apelada, que dispuso: *...Condena a la sociedad comercial Columbus Golf Beach & Resort S. A., al pago de la suma de Ciento Cincuenta y Seis Mil Ochocientos Noventa y Nueve Dólares de los Estados Unidos de América (US\$156,899.00), a favor de Solcity World Invesment and Developmcnt SRL, correspondiente al diez (10%) por ciento del precio de venta pagado por adelantado, por ser lo acordado entre las partes como cláusula penal, en caso de rescisión del contrato por incumplimiento de la vendedora. TERCERO: condena a la parte demandada a la devolución de todos los gastos incurridos por la demandante en el terreno, conforme al procedimiento establecido en los artículos 523 al 525 del Código de Procedimiento Civil...*

9) Del análisis realizado por la alzada se establece que esta entendió que al ordenar el tribunal de primer grado la referida rescisión del contrato actuó correctamente, puesto que de las conclusiones presentadas por la demandante original se desprende dicha inferencia, lo cual en principio era acertado, ya que, en efecto, al haber el demandante solicitado en sus conclusiones la devolución de los valores que había entregado como primer pago del precio pactado, así como aquellos montos en que incurrió en el acondicionamiento del inmueble, denota que su intención no era la de permanecer en la explotación del negocio contratado, por lo que tácitamente conducía al rompimiento de la relación contractual lo que implicaba la desaparición del contrato.

10) Ahora bien hay que precisar que, dadas las características de la acción, cuyo principal interés era el incumplimiento de una obligación contractual, el término adecuado lo era una resolución contractual, y no una rescisión, ya que, aunque ambos conceptos jurídicos comparten igual efecto, en el sentido de que, sea resolución o rescisión en una y otra las cosas vuelven a su estado primitivo, el tecnicismo jurídico establece entre ellas diferencias por razón de las causas que les sirven de fundamento, pues mientras la rescisión descansa en los vicios o defectos de que los contratos adolecen, la resolución de dichos contratos está basada en el incumplimiento de ellos, es decir, que su causa es distinta para la terminación de las obligaciones.

11) Sin embargo, esta distinción no es suficiente para producir la casación del fallo impugnando, puesto que, con su decisión, el efecto final lo fue la resolución contractual, siendo que en los contratos sinalagmáticos, como el de la especie, la condición resolutoria queda implícita para el supuesto de que una de las partes no cumpla su compromiso, por lo tanto, cuando un contrato sinalagmático es resuelto por inexecución de una de las partes de sus obligaciones, las cosas deben ser remitidas al mismo estado como si las obligaciones nacidas del contrato no hubieran jamás existido, que fue el resultado de la decisión adoptada por los jueces del fondo, por lo tanto, no se advierte que la alzada haya excedido sus facultades, máxime cuando su análisis resulta coherente en derecho, por lo que procede desestimar el medio examinado.

12) En el desarrollo de su segundo medio de casación la parte recurrente sostiene, en resumen, que al examinar la decisión impugnada se observa que la alzada estaba apoderada de un recurso que atacaba la sentencia de primer grado en la cual la sociedad recurrente tenía la calidad de demandada a la vez era demandante reconvenzional, y la corte rechazó esta última acción indicando pura y simplemente que lo era por lógica elemental, lo cual se traduce en motivos erróneos que deben ser tutelados, ya que el juez no puede extralimitarse, puesto que su poder está sujeto al mandato constitucional y legal.

13) La recurrida establece en méritos de su defensa que la corte ofreció motivos claros, precisos y concisos respecto al aspecto cuestionado.

14) La alzada con relación al medio examinado motivó lo siguiente: *Respecto a tales planteamientos ante el tribunal de primer grado, el tribunal fundamenta el rechazo de la demanda reconvenzional, en las motivaciones siguientes: Que la demanda reconvenzional es una acción ejercida por la parte demandada con la finalidad de obtener una ventaja más allá del simple rechazo de la demanda principal. Que, una vez acogida la demanda principal, La demanda reconvenzional que le es radicalmente opuesta debe ser rechazada por cuestión de pura lógica elemental...De todo ello resulta, que contrario a lo alegado por el recurrente, el tribunal de primer grado procedió a cumplir con la obligación procesal de motivar las conclusiones conforme dispone el artículo 141 del Código de procedimiento civil, lo que le ha permitido a la parte recurrente (sic) Por consiguiente se ha cumplido con la finalidad procesal de la motivación de la sentencia, que es de proporcionar a las partes, los motivos en los cuales el tribunal ha fundamentado su fallo, permitiendo con ello que aquella parte que se entienda perjudicada por el fallo tenga la posibilidad de ejercer su derecho a recurrir la sentencia que le haga agravio. En el mismo sentido, ha podido esta corte ante la cual se eleva el recurso, controlar la corrección fáctica y jurídica de la decisión recurrida, como requisito necesario para garantizar la revisión del fallo condenatorio por otro órgano (doble conformidad), herramienta fundamental para hacer realidad la garantía de acceso a la justicia".*

15) Según se advierte de la causa, lo que apoderó a la corte fue un recurso de apelación contra una decisión que estatuyó sobre una demanda en incumplimiento contractual y reparación de daños y perjuicios, en curso de la cual la parte demandada interpuso demanda reconvenzional como contrapartida de las pretensiones principales, que buscaba el pago de sumas indemnizatorias por los daños que alega le fueron causadas por la demandante original con su acción; demanda reconvenzional que el tribunal de primer grado rechazó como consecuencia de haber acogido la acción principal en resolución de contrato, luego de analizar su procedencia, lo cual refrendó la corte, estableciendo que las consideraciones expuestas por el referido tribunal cumplían con su obligación de motivación conforme dispone el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

16) Con el razonamiento adoptado por los jueces de fondo, no se vulnera el derecho de la hoy recurrente, puesto que, aunque los jueces están obligados, en principio, a dar motivos para acoger o rechazar cada pedimento de las partes, esta regla no puede extenderse ni ser llevada al extremo de obligarlos a dar motivos especiales, ya que no se trata de exigirles que sean extensos en sus motivaciones sino que expresen las razones claras por las que acogen o rechazan un pedimento, lo que sucedió en la especie, por lo tanto el medio examinado se desestima.

17) En el desarrollo de su tercer medio de casación la parte recurrente aduce, en esencia, que la corte establece que no existen pruebas para establecer el monto de una posible indemnización por daños y perjuicios, sin embargo, en su dispositivo, ordinal segundo condena a la hoy recurrente a que pague los gastos incurridos en el terreno por la hoy recurrida; que aun cuando el juez tiene la facultad conforme lo dispone el artículo 523 del Código de Procedimiento Civil de ordenar liquidación por estado, en la instrucción del proceso quedó claro que no se probó la existencia de violación al contrato y mucho menos la comisión de una falta para que se generara un daño, por lo tanto, la corte analizó e interpretó de forma errada los medios de prueba aportados, lo cual se puede evidenciar al exponer que el vendedor no ha sido suficientemente diligente en el cumplimiento de su obligación, desconociendo así la prueba aportada por el hoy recurrente, en el inventario de piezas y documentos que se anexa al presente recurso.

18) La recurrida alega en su defensa que la corte actuó correctamente y ofreció motivos suficientes y pertinentes.

19) La corte estableció en su decisión lo siguiente: *El medio invocado debe ser desestimado, Según resulta de la sentencia impugnada, el demandante concluyó solicitando que la parte demanda sea condenada a una indemnización de US\$ 2,000,000.00 por concepto de daños y perjuicios por incumplimiento contractual: acogiendo el tribunal de primer grado esas conclusiones y ordenando su liquidación por estado conforme lo disponen los artículos 523 a 525 del Código Civil. Constituye una facultad de los jueces del fondo que conocen de las reparaciones en daños y perjuicios, remitir a las partes al procedimiento de liquidación por estado, según el procedimiento establecido para tales fines en los artículos 523 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; que, este procedimiento implica la intervención de nueva decisión que establezca exclusivamente los montos indemnizatorios; por lo que no existe la contradicción alegada, por lo que dicho medio debe ser desestimado por improcedente e infundado, En relación al primer aspecto del medio que se examina de que el contrato de promesa de venta, que es un contrato de compraventa, al tenor de las disposiciones del artículo 1589 del Código Civil, no tiene un término y se renueva manera automática hasta que se cumplan las condiciones del contrato, dicho medio debe ser desestimado, porque si bien es cierto que la obligación que asumió el vendedor respecto a la radiación de la oposición que recae sobre el inmueble litigioso, tal y como se deduce del artículo Undécimo del referido contrato, no es una obligación a término; de acuerdo a la naturaleza de la referida obligación, se trata de una obligación pura y simple, que según establece a la más socorrida doctrina, es aquella obligación que no está condicionada, o sea, no sujeta a ninguna condición. En realidad, una obligación es pura cuando no está sometida a ninguna modalidad, ya sea condición, plazo o y modo y por no estar sujeta a ninguna modalidad, el acreedor de la misma la puede exigir en caso de incumplimiento de la obligación por ante del deudor de la misma, de manera inmediata, por lo que dicho medio debe ser desestimado por improcedente e infundado.*

20) Continúa motivando la alzada en el sentido siguiente: *En relación al último alegato de Omisión de Valoración y Errónea Interpretación del contenido del contrato de fecha 19 de marzo del 2013, objeto del presente asunto. Falta de Ponderación del ofertorio probatorio judiciales para obtener el levantamiento de la oposición que realizara el ministerio público sobre el inmueble que el vendedor vendió a el comprador, esas acciones han resultado infructuosas y desestimadas, porque la actuación que ha realizado el ministerio público surge en ocasión de una actuación que tiene lugar en el marco de la prestación de una asistencia jurídica internacional que brinda las autoridades dominicanas a las autoridades penales del Reino De los Países Bajos, de lo judiciales para obtener el levantamiento de la oposición que realizara el ministerio público sobre el inmueble que el vendedor vendió a el comprador, esas acciones han resultado infructuosas y desestimadas, porque la actuación que ha realizado el ministerio público surge en ocasión de una actuación que tiene lugar en el marco de la prestación de una asistencia jurídica internacional que brinda las autoridades dominicanas a las autoridades penales del Reino De los Países Bajos, de conformidad con la convección de las Naciones Unidas contra la delincuencia organizada Transnacional, lo que implica que la República Dominicana, no tiene aperturado por sí misma,*

una investigación dentro del marco de un proceso penal en contra del demandado, sino un país extranjero, por consiguiente, los tribunales de la República Dominicana, resultan incompetentes para ordenar el levantamiento de la oposición tal y como resultó la resolución penal No. 4-2012 de fecha 2 del mes de diciembre del año 2014 dictada por el sexto Juzgado de la Instrucción del Distrito Nacional: por lo que el recurrente debió de iniciar sus acciones legales en las jurisdicciones correspondientes en el estado extranjero de referencia. De todo ello se deduce entonces, que el vendedor, no ha sido lo suficientemente diligente en el cumplimiento de su obligación de hacer para obtener el levantamiento de la oposición que recae sobre el inmueble vendido al comprador, realizada por el Dr. Germán D. Miranda Villalona. procurador adjunto de la corte de apelación del Distrito Nacional y encargado de la unidad del ministerio público Anti lavados de activos, de fecha 16 del mes de junio del año 2009, el cual fue adquirido por el comprador mediante contrato de promesa de venta condicional, en fecha 19 del mes de marzo del año 2013; es decir, que desde la fecha del contrato, hasta la fecha en que la corte está dictando sentencia, han transcurrido más de cuatro (4) años, sin que el comprador, pueda ejercer los atributos que le confiere su derecho de propiedad. La corte es de criterio que el tiempo transcurrido desde la fecha del contrato de compraventa inmobiliaria, es más que suficientes para que el vendedor cumpliera con su obligación contractual de hacer; y que mantener un contrato bajo esas condiciones, sería someter al comprador a una incertidumbre, donde su derecho de propiedad, el cual no podría ser ejercido de manera plena hasta tanto no se levante la oposición que pesa sobre el inmueble adquirido por el comprador, lo cual no ha ocurrido en el caso de la especie: de donde resulta procedente la resolución decretada por el tribunal de primer grado.

21) Los medios propuestos por el recurrente están dirigidos básicamente a un cuestionamiento de las apreciaciones realizadas por la corte a los documentos de la causa; en cuyo sentido ha sido juzgado por esta jurisdicción casacional que la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa supone el desconocimiento por los jueces del fondo de su sentido claro y preciso, privándolos del alcance inherente a su propia naturaleza, a cuyo tenor; de igual modo hemos precisado en reiteradas ocasiones que tenemos la facultad excepcional de observar si los jueces han dotado los documentos aportados al debate de su verdadero sentido y alcance y si las situaciones constatadas, son contrarias o no a las plasmadas en las documentaciones depositadas, siempre que tal examen haya sido expresamente requerido por la parte recurrente.

22) Contrario a lo expuesto por el recurrente, la alzada estableció en su decisión de manera explícita las razones por las que procedía acoger las conclusiones de la parte hoy recurrida, para lo cual analizó los medios probatorios aportados, y en uso de su poder soberano en la apreciación de la prueba, comprobó que aun cuando la recurrente había realizado diligencias para obtener la radiación de la oposición que pesaba sobre el inmueble, según se obligó, estas debieron ser dirigidas por ante otras jurisdicciones, ya que la referida oposición se constituyó bajo una actuación que tiene lugar en el marco de la prestación de una asistencia jurídica internacional que brindan las autoridades dominicanas a las autoridades penales del Reino De los Países Bajos, de conformidad con la convención de las Naciones Unidas contra la delincuencia organizada Transnacional.

23) Además, evaluó la alzada que la recurrente no ha sido lo suficientemente diligente en el cumplimiento de su obligación de hacer para obtener el levantamiento de la oposición que recae sobre el inmueble vendido al comprador desde el 16 de junio de 2009, siendo el contrato suscrito el 19 de marzo de 2013, indicando la alzada que desde la fecha del contrato al momento del fallo habían transcurrido más 4 años, sin que el comprador pueda ejercer los atributos que le confiere su derecho de propiedad, por lo que entendió que el tiempo transcurrido era más que suficiente para que el vendedor cumpliera con su obligación contractual de hacer.

24) De lo precedentemente señalado resulta, que la corte falló en el sentido que lo hizo, confirmando la sentencia de primer grado, luego de hacer las comprobaciones señaladas, sin que la recurrente detalle cuáles fueron los documentos no ponderados por la alzada que harían cambiar su decisión, lo que

evidencia que la alzada no incurrió en desnaturalización alguna, que contrario a lo alegado por la recurrente, la corte valoró con el debido rigor tanto los hechos como los documentos aportados al proceso, otorgándole su verdadero sentido y alcance, en el ámbito de legalidad, pues observó el alcance de los documentos aportados, según fue descrito precedentemente, comprobando en ese sentido que la recurrente no había cumplido con su obligación contractual.

25) De manera que, bajo tales circunstancias, consideró la corte que la resolución contractual era procedente, y por efecto de esta, que es volver las cosas al estado en que se encontraba, confirmó el fallo del tribunal de primer grado que ordenó la devolución de los valores entregados como primer pago del precio pactado, y en cuanto a la devolución de los valores en que había incurrido en el tratamiento del inmueble lo dispuso a ser liquidado por estado, lo cual al tenor del artículo 523 y siguientes, es una prerrogativa propia de los jueces del fondo que encuentra su justificación en la tentativa de evaluar, mediante documentos y medios materiales, el monto de los daños sufridos por un reclamante que previamente ha probado haber sufrido un daño. Sometidas las pruebas de los daños a la consideración del tribunal apoderado, corresponde a este el análisis, determinación y justificación de los montos a liquidar, según su vinculación con los hechos que han servido de causa a la demanda.

26) A juicio de esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia la argumentación expuesta en el fallo atacado, se inscribe cabalmente en el poder soberano de apreciación que le acuerda la ley a los jueces del fondo; que cuando los jueces del fondo consideran pertinente parte de la documentación aportada y fundan en ella su convicción, como ha ocurrido en la especie, lejos de incurrir en violación alguna, hacen un correcto uso del poder soberano de apreciación de que están investidos en la depuración de la prueba.

27) En atención a las razones expuestas precedentemente, esta Primera Sala ha comprobado que la sentencia impugnada contiene los motivos suficientes que justifican su dispositivo, pues ofrece los elementos de hecho y de derecho necesarios que han permitido a la Suprema Corte de Justicia, ejercer su control casacional, y determinar que la ley ha sido bien aplicada por los jueces del fondo, no incurriendo la decisión impugnada en los vicios denunciados, por el contrario actuó de manera correcta y conforme a los principios que rigen la materia, por lo que procede desestimar el medio examinado y, por vía de consecuencia, rechazar el presente recurso de casación.

28) Al tenor del numeral 1 del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento.

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, 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; 1183, 1184 del Código Civil 523 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación, interpuesto por Solcity World Investment and Development SRL, contra la sentencia núm. 627-2017-SEN-OO199(C), de fecha 7 de diciembre de 2017, dictada por la Cámara civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata, por los motivos indicados.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas procesales a favor de los Lcdos. Domingo Suzaña Abreu y José B. Díaz Secín, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero y Samuel Arias Arzeno

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.

