Sentencia impugnada:	Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 30 de septiembre de 2014.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Costasur Dominicana, S. A.
Abogados:	Licdas. María Rodríguez, Cándida Karinne Rosario Francisco, Licdos. Joan Manuel Alcántara y Edward Veras Vargas.
Recurrida:	Rosa Altagracia Abel Lora.
Abogada:	Dra. María Reynoso Olivo.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza/Casa.

Audiencia pública del 16 de marzo de 2016.

Preside: Julio César Castaños Guzmán.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Costasur Dominicana, S. A., sociedad comercial organizada y constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio en la oficina de Administración Batey Principal del Central Romana, sector Central Romana, ciudad de La Romana, municipio y provincia La Romana, debidamente representada por su presidente señor Eduardo Martínez Lima, dominicano, mayor de edad, casado, ingeniero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0040477-2, domiciliado y residente en la ciudad de La Romana, contra la sentencia civil núm. 418-2014, dictada el 30 de septiembre de 2014, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. María Rodríguez, por sí y por los Licdos. Joan Manuel Alcántara, Cándida Karinne Rosario Francisco y Edward Veras Vargas, abogados de la parte recurrente Costasur Dominicana, S. A.;

Oído el dictamen de la magistrada Procuradora General Adjunta de la República, el cual termina: Único: Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces del fondo, "Dejamos al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente Recurso de Casación";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 9 de diciembre de 2014, suscrito por Licdos. Joan Manuel Alcántara, Cándida Karinne Rosario Francisco y Edward Veras Vargas, abogados de la parte recurrente Costasur Dominicana, S. A., en el cual se invocan 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 29 de diciembre de 2014, suscrito por la Dra. María Reynoso Olivo, abogada de la parte recurrida Rosa Altagracia Abel

Lora;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley núm. 25 del 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156 del 10 de julio de 1997, y los artículos 1, 20 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;

La CORTE, en audiencia pública del 24 de junio de 2015, estando presentes los magistrados Víctor José Castellanos Estrella, juez en funciones de Presidente; Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del Secretario;

Visto el auto dictado el 15 de marzo de 2016, por el magistrado Julio César Castaños Guzmán, Presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926 del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294 de fecha 20 de mayo de 1940; y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta: a) que con motivo de una demanda en reparación de daños y perjuicios incoada por la señora Rosa Altagracia Abel Lora contra Costasur Dominicana, S. A., la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana dictó el 28 de febrero de 2014, la sentencia civil núm. 228/2014, cuyo dispositivo copiado textualmente, es el siguiente: "PRIMERO: Que debe declarar y DECLARA la inadmisibilidad de la demanda en reparación de DAÑOS Y PERJUICIOS canalizada bajo la sombra del acto número 752/2012 de fecha dieciséis (16) de noviembre del año dos mil doce (2012) instrumentado por el Ministerial Félix Alberto Arias García, de estrados del Juzgado de Instrucción de La Romana, por la señora Rosa Altagracia Abel Lora, en contra de Costa Sur Dominicana, S. A., en atención a los motivos ut supra explicitados; SEGUNDO: Que debe condenar y CONDENA a la accionante, señora Rosa A. Abel Lora, al pago de las costas del proceso y se ordena su distracción a favor del Letrado Joan Manuel Alcantara quien declara estarlas abonando en su mayor proporción"; b) que no conforme con dicha decisión interpuso formal recurso de apelación contra la misma, la señora Rosa Altagracia Abel Lora mediante acto núm. 360-2014, de fecha 11 de abril de 2014, instrumentado por el ministerial Carlos Vladimir Rodríguez Díaz, alguacil ordinario del Tribunal de Tránsito del Distrito Judicial de La Romana, en ocasión del cual la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís dictó el 30 de septiembre de 2014, la sentencia civil núm. 418/2014, cuyo dispositivo copiado textualmente, es el siguiente: "PRIMERO: ACOGIENDO en la forma, el recurso de apelación interpuesto por la señora ROSA ALTAGRACIA ABEL LORA en contra de la sentencia número 228-2014 de fecha 28 de febrero del 2014 dictada por las Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, por haberlo gestionado dentro de los plazos y modalidades de procedimiento contempladas en la Ley; SEGUNDO: REVOCA en todas sus partes la sentencia apelada por los motivos expuestos en el cuerpo de esta Decisión, en tal virtud al hacer mérito a la demanda introductiva de instancia se decide lo siguiente: A) ACOGE, la Demanda Introductiva de Instancia con modificaciones, impetrada por la señora ROSA ALTAGRACIA ABEL LORA por ser justa y reposar en prueba legal; B) DESESTIMA, las pretensiones contenidas en las conclusiones de la parte recurrida por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; TERCERO: CONDENA a la parte recurrida, COSTA SUR DOMINICANA, S. A., al pago de la suma de quince millones de pesos (RD$15,000,000.00), a favor y provecho de la señora ROSA ALTAGRACIA ABEL LORA por concepto de compensación de los daños y perjuicios, morales y emocionales, sufridos por ésta y sus tres hijos por causa del proceder de la apelada; CUARTO: ORDENA a la parte recurrente, la señora ROSA ALTAGRACIA ABEL LORA que proceda a presentar la liquidación de daños y perjuicios materiales por estado a fin de que se aporten los mismos por documentación previa; QUINTO: CONDENA a la parte recurrida, COSTAS SUR DOMINICANA, S. A. al pago de las costas de procedimiento, distrayendo las mismas en provecho de la DRA. MARÍA REYNOSO OLIVO, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad";

Considerando, que la recurrente propone en su memorial de casación los siguientes medios: "Primer Medio: Desnaturalización de los hechos de la causa, por considerar erróneamente la corte a-qua que existía un supuesto

contrato entre la ahora recurrente "Costasur Dominicana, S. A.", y la recurrida Rosa Altagracia Abel Lora. Contradicción de motivos, al reconocer la propia sentencia que la recurrida Rosa Altagracia Abel Lora no contrató personalmente con la recurrente "Costasur Dominicana, S. A.", sino que actuó como supuesta mandataria o representante de la sociedad de comercio denominada "Constructora Tranton, S. A.", y aun así haber retenido responsabilidad "contractual" a la ahora recurrente; Segundo Medio: Violación a la ley, específicamente a los Arts. 2244, 2245, 2246, 2247, y 2273 (párrafo), del Código Civil, los cuales privan de efectos interruptivos de prescripción a las instancias extinguidas y a las demandas desechadas; mientras que el último de ellos establece una prescripción bienal para la responsabilidad civil contractual; Tercer Medio: Violación a la ley, específicamente a los Arts. 44 y ss. de la Ley No. 834 del 1978, por haberse rechazado un medio de inadmisión de la demanda, por falta de calidad e interés, habiéndose probado la inexistencia de un contrato entre la parte demandante originaria y ahora recurrida, y la demandada ahora recurrente en casación; Cuarto Medio: Falta de motivos en cuanto a la supuesta falta cometida, la relación de causalidad y a la indemnización impuesta, violando de este modo el Art. 141 del Código de Procedimiento Civil. Falta de base legal";

Considerando, que en el desarrollo de su primer y tercer medios de casación, reunidos por su estrecha vinculación la recurrente alega que la corte a-qua desnaturalizó los hechos de la causa e incurrió en contradicción al afirmar que Rosa Altagracia Abel Lora y Costasur Dominicana, S. A., estaban ligadas por el contrato del 3 de diciembre de 2002, dando por establecido que la primera fue parte en el mismo, a pesar de haber reconocido también que dicha señora actuó en esta convención solo como representante de la sociedad de comercio Constructora Tranton, S. A., todo a fin de aplicar el régimen de responsabilidad civil contractual a la demanda original así como el plazo de prescripción de dos años, que es mucho más largo que el establecido para los delitos o cuasidelitos; que la corte a-qua violó los artículos 44 y siguientes de la Ley núm. 834, del 15 de julio de 1978 al considerar que Rosa Altagracia Abel Lora tenía calidad e interés jurídico para demandar a la recurrente por violación al contrato suscrito por Constructora Tranton, S. A., puesto que dicha señora no fue parte en el referido contrato, habida cuenta de que lo suscribió solo como representante de esta última;

Considerando, que del contenido de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella hace referencia se advierte que: a) en fecha 3 de diciembre de 2002, Costasur Dominicana, S. A., vendió a Constructora Tranton, S. A., representada por Rosa Altagracia Abel Lora, una porción de terreno de aproximadamente 1,932.71 mts2, dentro de la parcela 84-Ref.321 del Distrito Catastral 2/5, del municipio de La Romana, Rancho Arriba dentro del proyecto turístico Casa de Campo, por el precio de un millón cincuenta mil pesos dominicanos (RD$1,050,000.00), producto de una transacción realizada por ambas partes con Nelson García Santos, a quien la vendedora le había vendido previamente dicho inmueble; b) en fecha 9 de agosto de 2004, Costasur Dominicana, S. A., vendió el mismo inmueble a Inversiones Denisa, S. A., contrato en virtud del cual esta última obtuvo el certificado de título núm. 72-75 del 29 de septiembre de 2004; c) en fecha 19 de marzo de 2005, Rosa Altagracia Abel Lora inició una litis sobre derechos registrados contra Inversiones Denisa, S. A., y Costasur Dominicana, S. A., a fin de que se declarara como propietaria del inmueble objeto de las mencionadas compraventas; d) dicha señora obtuvo ganancia de causa ante la Jurisdicción Inmobiliaria, la cual ordenó el registro de su derecho de propiedad sobre el inmueble objeto de la litis, a nombre de ella personalmente, previa regularización del contrato de compraventa, tras considerar que aunque Rosa Altagracia Abel Lora figura como representante de Constructora Tranton, S. A., en el contrato de venta del 3 de diciembre de 2002 y no actúa en él de manera personal, ella es la persona que realmente adquirió el inmueble porque fue quien materialmente pagó el precio y además, porque la referida entidad no tenía existencia jurídica en el momento en que se suscribió la mencionada convención, mediante decisión núm. 53, dictada el 20 de julio de 2007 por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, confirmada por la decisión núm. 260, dictada el 6 de febrero de 2009 por el Departamento Central del Tribunal Superior de Tierras, la cual se hizo irrevocable en virtud de la sentencia núm. 46, dictada el 3 de febrero de 2010 por la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia que rechazó los recursos de casación interpuestos contra dicha decisión; e) en fecha 22 de junio de 2010, Rosa Altagracia Abel Lora presentó una querella con constitución en actor civil contra Heinz Vieluf Cabrera, Martín Alfonso Paniagua y las sociedades comerciales Costasur Dominicana, S. A., e Inversiones Denisa, S. A., por presunta violación a los artículos 114, 147, 148, 265, 266, 405 y 437 del Código Penal Dominicano, la cual fue declarada inadmisible por el

Procurador General Adjunto de la República mediante dictamen de fecha 30 de agosto de 2011; f) que no conforme con el mismo Rosa Altagracia Abel Lora solicitó al Presidente de la Suprema Corte de Justicia, la designación de un juez de instrucción especial para conocer de su objeción a dicho dictamen, solicitud que fue declarada inadmisible mediante auto núm. 73-2010, de fecha 29 de septiembre de 2010, que se hizo definitivo en virtud de la resolución núm. 3225-2011, dictada el 24 de noviembre de 2011 por el pleno de la Suprema Corte de Justicia mediante la cual rechazó la apelación interpuesta por la solicitante contra el citado auto; f) en fecha 9 de octubre de 2012, Rosa Altagracia Abel Lora intimó y puso en mora a Costa Sur Dominicana, S. A., para la regularización y definición del estatus jurídico de la porción de terreno núm. 84 Ref.321-solar 12 del D. C. núm. 2-5 del municipio de La Romana, mediante acto núm. 1310/2012, instrumentado por el ministerial Carlos Vladimir Rodríguez Díaz, alguacil ordinario del Juzgado de Paz Especial de Tránsito, Grupo 2 de La Romana; g) en fecha 16 de noviembre de 2012, Rosa Altagracia Abel Lora interpuso una demanda en responsabilidad civil contra Costasur Dominicana, S. A., mediante acto núm. 7502/2012, instrumentado por el ministerial Félix Alberto Arias García, alguacil de Estrados del Juzgado de la Instrucción de La Romana, fundamentada en dicha entidad vendió dos veces el mismo inmueble, la segunda vez, a favor de Inversiones Denisa, S. A. y, en perjuicio de sus derechos, que como consecuencia de dicha operación fue desalojada del inmueble quedando la segunda compradora en posesión de la misma quien procedió a desmantelar una villa que se había construido sobre dicho inmueble, causándose cuantiosas pérdidas materiales y morales; h) que la referida demanda fue declarada inadmisible por el tribunal de primera instancia apoderado por prescripción, por considerar que habían transcurrido los dos años establecidos por el artículo 2273 del Código Civil para el ejercicio de las acciones en responsabilidad civil contractual a contar del 13 de febrero de 2010, fecha en que la Suprema Corte de Justicia hizo irrevocable el fallo emitido por la jurisdicción inmobiliaria reconociendo sus derechos sobre el inmueble litigioso y por no existir constancia de la alegada querella presentada por ella contra Heinz Siegfried Vieluf Cabrera por falsificación de firmas en el contrato del 9 de agosto de 2004 que según afirmó impedía el ejercicio de su acción civil hasta tanto se decidiera lo penal, mediante la sentencia cuyo recurso de apelación decidió la corte a-qua a través del fallo hoy impugnado;

Considerando, que la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa es definida como el desconocimiento por los jueces del fondo de su sentido claro y preciso, privándolos del alcance inherente a su propia naturaleza; que ha sido juzgado en reiteradas ocasiones por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia que, como Corte de Casación, tiene la facultad excepcional de observar si los jueces han otorgado a los documentos aportados al debate su verdadero sentido y alcance y si las situaciones constatadas, son contrarias o no a las plasmadas en las documentaciones depositadas;

Considerando, que del estudio del contrato de compraventa del 3 de diciembre de 2002, cuya desnaturalización se invoca, se advierte que, tal como alega la recurrente, la señora Rosa Altagracia Abel Lora figura en el mismo, no como parte contratante, sino como representante de la sociedad comercial Constructora Tranton, S. A., compradora del inmueble objeto de la litis; que, del mismo modo, se evidencia en los documentos que Rosa Altagracia Abel Lora interpuso la demanda en responsabilidad civil contractual de que trata fundamentándose en el incumplimiento de las obligaciones asumidas por Costasur Dominicana, S. A., en dicho contrato; que, a pesar de que dicha señora no figura como parte contratante en la convención que le sirve de sustento a su acción civil la corte a-qua le reconoció la calidad y el interés necesario para accionar al expresar que: "de acuerdo con la documentación depositada y los alegatos de las partes, se observa que la demanda en justicia incoada por la recurrente, ha tenido como norte el que se reconozca un derecho que alega ser titular de él y que se le proteja; que para poder ejercer una acción es necesario que exista un derecho, un interés, una calidad y capacidad; que el impase o punto para debatir es si existe falta de calidad e interés, lo que implica que para tener este último y que justifique su acción o demanda, habrá que estar en presencia de un derecho que este (sic) amenazado o violado; que las sentencias dictadas en materia inmobiliaria, así lo indican sin duda alguna; que la facultad de accionar en justicia consiste en poseer el título con que se figura en un acto jurídico o en un proceso, lo cual indica que las mismas tres sentencias precitadas otorgan la titularidad de la recurrente, además de la documentación general aportada al plenario, que indica por sí misma que no hubo abandono o falta de seguimiento en los diferentes estadios jurisdiccionales; que todo ello, demuestra que no existe fundamento para

que la recurrida, Costa Sur Dominicana, S. A., pueda sostener como medio de inadmisión en contra de la señora Rosa Altagracia Abel Lora, la falta de interés y de calidad en el caso de la especie; que demuestra que el interés de la recurrente es directo y personal; que además es nato, actual, jurídico y legítimo, ya que tiende a dirigirse a la protección a la creación o a la cesación de una situación jurídica determinada y precisa; que no tiene una naturaleza de carácter económica, ni de ninguna otra índole, sino jurídica, entrañando lo que es legítimo porque se ha demostrado con su proceder que persigue un provecho personal sea este de carácter, moral o pecuniario y no producirle daños pérdidas o molestias a su contraparte y unido a que se refiere a una acción de índole patrimonial todo en relación entre las partes por el objeto y causa de la acción o demanda, que no se ha probado que se intente con el objetivo de crear un precedente jurisprudencial, que si encerraría un interés indirecto, obviamente; que en ese estado de cosas, no ha lugar a admitir el medio de inadmisión basado en falta de interés y de calidad de la recurrente por improcedente, mal fundado y carente de sustentación legal";

Considerando, que de lo expuesto se advierte que la corte a-qua consideró que Rosa Altagracia Abel Lora era parte del contrato de compraventa del 3 de diciembre de 2002, a pesar de que figura en el mismo solo como representante de Constructora Tranton, S. A., porque ya la jurisdicción inmobiliaria había juzgado de manera irrevocable ese hecho, declarándola como propietaria del inmueble adquirido mediante dicho contrato porque ella era quien había pagado materialmente el precio pactado y además, porque la compañía que ella figura representando no existía jurídicamente cuando fue suscrito el indicado contrato; que a juicio de esta Sala, al juzgar de ese modo la corte a-qua, lejos de incurrir en la desnaturalización denunciada, realizó una correcta y sopesada valoración de los documentos y hechos de la causa, primero, porque la calidad de adquiriente de Rosa Altagracia Abel Lora había sido establecida de manera definitiva por la jurisdicción inmobiliaria, de manera tal que juzgar lo contrario conduciría inevitablemente a una contradicción sobre aspectos esenciales del litigio y, en segundo lugar, porque ha sido juzgado por esta jurisdicción que "el hecho de que un contrato sea formalmente válido no siempre significa que siempre sea veraz", pudiendo ser simulado en todo o en parte, tanto en cuanto a la naturaleza de la operación jurídica estipulada como en cuanto a su suscripción por personas interpuestas, caso en el cual la realidad jurídica puede ser establecida a través de todos los medios de prueba, simulación que evidentemente ocurrió en la especie, al estipularse que el inmueble vendido sería adquirido por Constructora Tranton, S. A., representada por Rosa Altagracia Abel Lora, cuando realmente quien lo adquirió fue esta última persona, según fue comprobado por los jueces de fondo; que de conformidad con el artículo 44 de la ley núm. 834 de 1978 "Constituye una inadmisibilidad todo medio que tienda a hacer declarar al adversario inadmisible en su demanda, sin examen al fondo, por falta de derecho para actuar, tal como la falta de calidad, la falta de interés, la prescripción, el plazo prefijado, la cosa juzgada"; que es preciso destacar, que la calidad es el poder en virtud del cual una persona ejerce una acción en justicia, o el título con que una parte figura en el procedimiento, que en la especie, la calidad de Rosa Altagracia Abel Lora para interponer la demanda original estaba dada por haber sido la real adquiriente del inmueble vendido por Costasur Dominicana, S. A., según fue establecido de manera irrevocable por lo que es evidente que al reconocer la calidad y el interés necesarios a Rosa Altagracia Abel Lora, la corte a-qua tampoco violó los artículos 44 y siguientes de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978, relativo a los presupuestos procesales de la acción en justicia; que, en consecuencia, procede desestimar los medios examinados;

Considerando, que en el desarrollo de su segundo medio de casación la recurrente alega que la corte a-qua violó los artículos 2244, 2245, 2246, 2247 y 2273 del Código Civil porque, para admitir la demanda original, la corte a-qua contó el plazo de la prescripción a partir de la resolución penal del 19 de diciembre de 2011, mediante la cual se rechazó la revisión interpuesta contra el fallo del Presidente de la Suprema Corte de Justicia que desestimaba la querella penal presentada por Rosa Altagracia Abel Lora, primero porque el plazo de la prescripción ya se había extinguido al momento de interponerse dicha querella y los plazos expirados no pueden ser susceptibles de interrupción y, segundo, porque, en estos casos, la eficacia de la interrupción está condicionada a la suerte de la instancia iniciada mediante la demanda que interrumpe el plazo de la prescripción y como, en este caso, la querella fue declarada inadmisible, de acuerdo al artículo 2247 del Código Civil, dicha acción nunca generó la interrupción retenida por la corte a-qua; además, en la sentencia recurrida se establece que la resolución penal de la Suprema Corte de Justicia fue dictada el 19 de octubre de 2010 y si se toma esta fecha como punto de partida, el plazo de dos años para la prescripción de la demanda original también habría expirado;

Considerando, que la corte a-qua revocó la decisión pronunciada en primera instancia y admitió la demanda original, por los motivos que se transcriben textualmente a continuación:

"Que estamos apoderados de un recurso de apelación contra una sentencia que declaró la inadmisibilidad de la misma por estar ventajosamente vencida la acción en justicia; que al entender que la última actuación de la recurrente, se encuentra marcada en la fecha 19 de marzo del 2005, mediante la cual se dirigió al Tribunal de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís y su fallo se hizo irrevocable con la sentencia de la Suprema Corte de Justicia el día 13 de febrero del año 2010 y a la fecha de la interposición de la presente demanda en daños y perjuicios han transcurrido al 13 de febrero del 2013, más de dos años; que después de haber ponderado cada una de las argumentaciones y alegatos de ambas partes y tener acceso a la documentación ampliada que tiene este expediente, se observa que luego de la sucesión de actos de fecha en referencia de los de fecha 10 de abril de 1996, 22 de agosto del 2002, 3 de diciembre del 2002 y 9 de agosto del 2004, donde participaron indistintamente, Costa Sur Dominicana, S.A., Nelson García Santos, la señora Rosa Altagracia Abel Lora e Inversiones Denisa, S.A., la actual recurrente procedió a incoar acción judicial ante el Tribunal de Tierras (Litis sobre Terreno Registrado) como se ha señalado en fecha 19 de marzo del 2005, petición que recibió fallo en fecha 20 de julio del 2007 y el mismo fue apelado ante el Tribunal Superior de Tierras, dictando su fallo en fecha 6 de febrero del 2009 y a su vez este fue objeto de Recurso de Casación, el cual rindió su decisión en fecha 3 de febrero del 2010; que a dichas tres instancias, la parte gananciosa fue la actual recurrente, la señora Rosa Altagracia Abel Lora; que la titularidad de sus derechos quedó plasmada por la jurisdicción inmobiliaria y ya a partir de este instante, actúa con una decisión que adquirió la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada que no podrían desconocer, ni su contraparte, ni nadie por ser de aplicación erga omnes; que en fecha 15 de mayo del 2009, ya antes había incoado querella, la cual fue desestimada el 21 de mayo del 2009 por el Presidente de la SCJ; que sustentándose en las decisiones de la jurisdicción de Tierras, la recurrente envió cartas a la apelada en fecha 22 de abril del 2010, 11 de mayo del 2010 y 23 de diciembre de ese mismo año 2010 a Costa Sur Dominicana, S.A.; que así mismo accionó mediante querella en septiembre del 2010, declarada inadmisible por el Presidente de la SCJ y la misma fue apelada ante el Pleno de dicho Tribunal, recibiendo fallo en fecha 19 de octubre del 2010 y la última actuación se recibió, cuando la SCJ declaró inadmisible ratificando la decisión de su más alta autoridad en fecha 19 de diciembre del 2011; que cuando una parte en un proceso inicia una actuación procesal como la penal, toma su mayor relevancia el aforismo latino: "Electa actione altera non competunt"¸ elegida una acción, no se puede alterar, ni deducir otra o lo que es lo mismo, "Electa una vía, non datur recursus ad alteram", Elegida una vía, no es dable recurrir a otra; que en el caso de la especie, se aplica transparente y firmemente porque el sentido lógico y común, indica que no es posible saltar de jurisdicción penal a la jurisdicción civil, precisamente para preservar los derechos de la parte imputada; que solo se admitiría acudir a la civil luego de apoderar a la penal, si se concluye formalmente la penal, no antes, motivo por el cual se interrumpe la acción civil, sin tener facultad para iniciar la civil; que ese aspecto del proceso, procede acoger las conclusiones de la señora Rosa Altagracia Abel Lora por estar bien fundada y sostener en prueba legal y al mismo tiempo, desestimar las de la parte recurrida, Costa Sur Dominicana, S.A., por improcedente, mal fundada y carente de base legal" (sic);

Considerando, que contrario a lo que alega la recurrente, según las comprobaciones realizadas por la corte a-qua, en la especie, el plazo de la prescripción de la demanda original no había expirado por los motivos siguientes: a) dicha demanda era una demanda en responsabilidad civil contractual ya que estaba sustentada en el incumplimiento de las obligaciones contractualmente asumidas por Costasur Dominicana, S. A., con Rosa Altagracia Abel Lora, tal como juzgó la corte y por tanto, el plazo para su ejercicio era de dos años de acuerdo al artículo 2273 del Código Civil según el cual "Prescribe por el transcurso del mismo período de los dos años, contados desde el momento en que ella nace, la acción en responsabilidad civil contractual cuya prescripción no hubiere sido fijada por la ley, expresamente, en un período más extenso"; b) en este caso, el punto de partida de dicho plazo fue el momento en que Costasur Dominicana, S. A., vendió el inmueble litigioso a Inversiones Denisa, S. A., es decir, en fecha 9 de agosto de 2004; c) fue comprobado por la corte a-qua y no controvertido por las partes que dicha prescripción fue interrumpida al apoderarse la jurisdicción inmobiliaria de la litis sobre derechos registrados iniciada por Rosa Altagracia Abel Lora a fin de que sea declarada como propietaria del inmueble y cancelado el certificado de título emitido a favor de Inversiones Denisa, S. A., en fecha 19 de marzo de 2005, según

también consta en la decisión núm. 260 dictada por el Departamento Central del Tribunal Superior de Tierras; d) la jurisdicción inmobiliaria se desapoderó de ese litigio en fecha 3 de febrero de 2010, cuando la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario dictó la mencionada sentencia núm. 46; e) la querella penal que retuvo la corte a-qua como segunda causa de interrupción, fue presentada el 22 de junio de 2010, apenas unos meses después del desapoderamiento de la jurisdicción inmobiliaria, de manera tal que el plazo de la prescripción no había expirado; f) si bien el artículo 2247 del Código Civil sujeta la eficacia de la instancia interruptiva a su éxito al establecer que "Si la citación fuere nula por vicio en la forma, si el demandante desiste de la demanda, si dejase extinguir la instancia, o si desechase la demanda, la interrupción se considera como no ocurrida", de manera tal que como la querella penal presentada por Rosa Altagracia Abel Lora fue declarada inadmisible la misma no interrumpió la prescripción de su acción civil, resulta que este planteamiento no fue realizado a la corte a-qua por la actual recurrente, no obstante haber tenido la oportunidad de hacerlo, puesto que su contraparte había invocado la existencia de dicha querella penal desde primer grado y lo reiteró en su apelación y había depositado los documentos probatorios de su existencia en tiempo hábil ante la corte, que celebró su última audiencia el 22 de julio de 2014, mediante inventario del 10 de junio de 2014, razón por la cual este aspecto de su segundo medio de casación es inadmisible por su novedad; g) que en todo caso, esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia ha juzgado que "es constante el criterio de que, cuando se produce la interrupción de una prescripción corta fundamentada en una presunción de pago, como la prevista en el artículo 2273 del Código Civil, el plazo que se inicia a partir del acto de interrupción es el de derecho común de 20 años"; h) aunque en la décima línea del primer párrafo de la página 9 de la sentencia impugnada la corte a-qua comete el error material de afirmar que la última resolución dictada con relación a la querella penal presentada por la recurrida fue dictada en fecha 19 de octubre de 2010, en realidad, fue dictada en fecha 24 de noviembre de 2011, de manera tal que entre esa fecha y la fecha de la demanda original o, incluso, la fecha en que Rosa Altagracia Abel Lora intimó a la recurrente para que regularizara su estatus jurídico, como había sido ordenado por la jurisdicción inmobiliaria, el 9 de octubre de 2012, no había transcurrido el plazo de la prescripción;

Considerando, que por lo tanto, es evidente que al admitir la demanda en responsabilidad civil interpuesta por Rosa Altagracia Abel Lora, por considerar que no estaba prescrita, la corte a-qua lejos de violar los artículos 224, 2245, 2246, 2247 y 2273 del Código Civil, hizo una correcta aplicación de los mismos, por lo que procede rechazar el medio examinado;

Considerando, que en el desarrollo de su cuarto medio de casación, la recurrente alega que la sentencia recurrida adolece de falta de base legal puesto que en la misma no se justifica cuáles pruebas se valoraron para establecer como los agentes, empleados o ejecutivos de Costasur Dominicana, S. A., generaron daños o destrucción alguna del inmueble vendido, ni como la falta retenida a dicha entidad consistente en supuestamente haber vendido la cosa ajena es la causa eficiente de los daños reclamados; que tampoco se valoró ninguna prueba sobre los daños materiales causados; que además, dicho tribunal estableció una impertinente condenación de quince millones de pesos dominicanos (RD$15,000,000.00) por daños morales en un caso donde se trataron asuntos eminentemente patrimoniales, es decir, donde la demandante originaria no alega haber sufrido dolor físico ni sentimental y encima para indemnizar también a terceros aunque sean familiares de su contraparte;

Considerando, que con relación al fondo de la demanda de la que estaba apoderada la corte a-qua expuso lo siguiente:

"Que hemos sido apoderados de una acción recursoria que se intenta en contra de una sentencia que fue producto de una demanda en daños y perjuicios interpuesta en fecha 16 de noviembre del 2012, mediante la cual, la demandada primigenia y recurrida, Costasur Dominicana, S.A., vendió al señor Nelson García Santos, una porción de terreno en la Parcela 84-Ref..321 del D.C. No. 2/5ta parte del Municipio de La Romana en fecha 10 de abril del 1996 y que luego, en fecha 15 de noviembre del año 2002, la vendedora le comunicó a su comprador, que no iba a readquirir dicho inmueble, quedando en libertad de transferir el derecho de propiedad sobre dicho inmueble a una tercera persona; que previa a esa documentación, ya el señor Nelson García Santos, se había comprometido mediante a suscripción de "contrato de compromiso de venta bajo firma privada", de fecha 22 de agosto del 2002 con la sociedad comercial Constructora Tranton, S. A., cuya vice-presidencia ejecutiva estaba a

cargo de la señora Rosa Altagracia Abel Lora, donde se completará el pago definitivo en fecha próxima, señalada para el 2 de diciembre del 2002 en dicho documento; que en fecha 3 de diciembre del 2002, la recurrida, Costasur Dominicana, S.A., suscribe contrato de venta en calidad de propietaria bajo la firma del señor Alfonso Paniagua, vicepresidente y Administrador del Proyecto Turístico Casa de Campo al este de la ciudad de La Romana a favor de la Constructora Tranton, S. A., representada por su vicepresidente Rosa Altagracia Abel Lora, obviando por su propia conveniencia, el contrato suscrito con Nelson García Santos en 1996; que en fecha 9 de agosto del 2004, se celebra un acto denominado: Asociación Mocana de Ahorros y préstamos- Contrato de Compra- venta y préstamo hipotecario, donde la Asociación (El Acreedor) frente al deudor-comprador, Inversiones Denisa, S.A., representada por el señor Heinz Siegfried Vieluf Cabrera y Costasur Dominicana, S.A., en su calidad de vendedora, realizan la transacción del inmueble objeto de litigio, que fue declarada nula por el Tribunal de Tierras; que producto de la venta de Costasur Dominicana, S.A., a Inversiones Denisa, S.A., emanó el Certificado de Título No. 72-75 de fecha 29 de septiembre del 2004; que en fecha 14 de abril del 2010, el señor Nelson García Santos ratifica, la venta del 10 de abril del 1996; que ya con sus derechos adquiridos mediante la documentación depositada, la recurrente Rosa Altagracia Abel Lora, se vio afectada en su patrimonio dado que la recurrida Costasur Dominicana, S.A., realizó dos ventas, la última en su perjuicio y que incluyó, la venta de la mejora construida por el señor Nelson García Santos, su primer adquiriente, la cual fue transformada por ella; que al hacerlo, la recurrida empeñó su responsabilidad civil; que la recurrente, está señalando que en complicidad con su segunda compradora, Inversiones Denisa, S.A., penetraron a la vivienda de su propiedad y destruyeron la villa; que en esa situación en fecha 19 de marzo del 2005, la señora Rosa Altagracia Abel lora, se dirigió apoderando a la jurisdicción inmobiliaria, el Tribunal de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís en procura de la nulidad de la venta indebida de Costasur Dominicana, S.A., a Inversiones Denisa, S.A., objetivo que logró con la culminación en esa etapa con la Decisión de fecha 20 de julio de 2007; que en ese mismo tenor, el Tribunal Superior de Tierras, ratificó dicho fallo, anulando dicha venta; que objeto de recurso de casación en fecha 3 de febrero del 2010 la Tercera Sala, confirmó ambas decisiones para terminar como cosa juzgada y quedando ella como legítima propietaria del inmueble; que notificadas las decisiones a la recurrida, Costasur Dominicana, S.A., en fecha 22 de abril del 2010, no fue hasta el 9 de octubre del 2012, cuando fue puesta en mora formalmente, ya que nunca a pesar de las comunicaciones recibidas por ella, obtemperó; interpuso demanda en daños y perjuicios en fecha 16 de noviembre del 2012, la recurrente, apoderando a la Cámara Civil de La Romana, la cual dictó la sentencia hoy recurrida; que es necesario calificar y enmarcar el caso de la especie por la disciplina del orden tanto en cuanto a los ribetes de orden fáctico como los de aspecto lógico, dentro de una relación entre particulares de orden privado que es extraña a la materia extra- contractual (sea Delictual o sea Cuasi-Delictual), ya que el vínculo obligacional que los une, es meramente producto de una convención entre ellos, que legalmente se rige por el artículo 1134 del mismo Código, siendo entre ambas partes, la operación realizada, un producto de sendas intenciones expresadas y de la autonomía de sus propias y exclusivas voluntades; que siendo así, las condiciones o requisitos del régimen de la responsabilidad civil contractual, se encuentran reunidos; Un contrato válido entre las partes, de las cuales una es responsable y otra la víctima, sea una acreedora y la otra deudora, de las obligaciones que cada una asumió en el contrato de venta de fecha 3 de diciembre del 2002 entre Costa Sur Dominicana, S. A., y la señora Rosa Altagracia Abel Lora; que los elementos constitutivos descansa en el trípode común de todos los órdenes de la responsabilidad civil; la falta o culpa, el daño o perjuicio sufrido y la consabida relación de causalidad entre uno y otro; que la composición de los elementos que conforman el régimen de responsabilidad civil contractual, tal como se alega y señala, la recurrente, se ha demostrado probando la existencia de un contrato el cual ha sido válido entre las partes, celebrado en fecha 3 de diciembre del 2002; que el incumplimiento de sus obligaciones de parte de la vendedora, Costasur Dominicana, S.A., además de no entregar el inmueble, procedió a venderlo a otra compañía, violando así el artículo 1599 del Código Civil, la venta de la cosa ajena es nula; que es claro y manifiesto que la inejecución de las obligaciones que la recurrida asumió en el contrato con la recurrente, constituye la causal del daño ocasionado a la señora Rosa Altagracia Abel Lora y que si no hubiese incumplido sus obligaciones Costasur Dominicana, S.A., los daños no hubiesen ocurrido, ni se los hubiera infringido a la recurrente; que la parte recurrida, Costasur Dominicana, S.A., no ha podido destruir las pretensiones y pruebas de la recurrente, señora Rosa Altagracia Abel Lora, quien también hace responsable de la destrucción de su propiedad que alcanza a una

destrucción casi total según las fotografías aportadas al plenario; que es de rigor reconocer que el vendedor debe asegurar al comprador, no solo la posesión pacífica, sino también la posesión útil, así lo exigen la intención de las partes y la buena fe; que si esa obligación no se cumple y existe una insatisfacción de parte del comprador, la responsabilidad del vendedor está comprometida, ya que este último es garante de todas las obligaciones que sumió en el acto jurídico de venta; que producto del incumplimiento de obligaciones del contrato y de la violación de sus postulados, la recurrida Costasur Dominicana, S. A., se le imputa la vandalización de la villa propiedad de la recurrente, la señora Rosa Altagracia Abel Lora, por lo que esta reclama la suma de 95 millones de pesos por los daños materiales ocasionados más unos ciento veinte millones de pesos por los daños materiales que se le ocasionó a consecuencia de la falta de ingresos por alquiler de dicho inmueble; que sobre los daños materiales alegados en la mejora construida en la Parcela No. 84 Ref 321 del D.C. No. 2/5ta parte del Municipio La Romana, Rancho Arriba, ubicado en el solar No. 12 de F/4 de octubre del 1989, se aportan 21 fotografías presentando el estado de deterioro y abandono de la Villa de la señora Rosa Altagracia Abel Lora; un contrato de administración mediante el cual se alquilaba la Villa con el señor Roberto Montesinos; unas 5 facturas de cobro de la recurrida a la recurrente; que mediante la comprobación notarial del acto 35-2004 de fecha 29 de noviembre del 2004 el Notario Pablo Hernández comprobó los daños materiales que internamente se le hicieron a la mejora de la villa en cuestión; que el informe técnico de fecha 27 de septiembre del 2013 rendido por el CODIA y recoge la destrucción de la villa y presupuesta su reparación ascendente a la suma total de RD$23,141,708.87 con un valor del amueblamiento de la villa en la suma de RD$14,593,077.60; que de acuerdo con lo aportado y probado y que reposa en el precedente citado, la cuantía de los daños materiales asciende a la suma de RD$37,734,086.50, imputable a la recurrida Costasur Dominicana, S.A.; que la recurrente solicita una suma mucho mayor que asciende a la suma de 95 millones de pesos, que en ese tenor, la Corte entiende que siendo el daño material de evaluación y ponderación, in-concreto, las pretensiones y alegatos al respecto de la recurrente, la señora Rosa Altagracia Abel Lora, deben llevarse a cabo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 128 del Código de Procedimiento Civil, que dispone para estos casos: “Las sentencias que condenan a daños y perjuicios contendrán la liquidación u ordenará que se presenten por estado” y el 523, dispone: “Cuando una sentencia, no se hubieren fijado los daños y perjuicios, la evaluación de ellos se notificará al abogado del demandado, si lo hubiere constituido, y los documentos se comunicarán bajo recibo del abogado o por la vía de la secretaría de tribunal”; que procede ordenar la liquidación de daños y perjuicios por estado a fin de que se prueben los hechos materiales de los alegados daños materiales sufridos por la recurrente como se lleva dicho; que la parte recurrente, la señora Rosa Altagracia Abel Lora, reclama unos 50 millones de pesos como reparación e indemnización de los daños y perjuicios morales y emocionales, sufridos por ella y sus 3 hijos, por culpa del accionar de la recurrida, Costasur Dominicana, S.A., este Tribunal de Alzada, evalúa y pondera los mismos, apreciándolos soberanamente en la suma que se consigna en el dispositivo de esta decisión; que del análisis de los hechos concretos realizados por este Tribunal se evidencia el sufrimiento interior, desasosiego y dolor que ha vivido esa familia a través de tantos años dando lugar a la existencia insoslayable de un daño y perjuicio moral” (sic);

Considerando, que cabe precisar, que la falta de base legal, como causal de casación, se produce cuando los motivos dados por los jueces no permiten reconocer si los elementos de hecho necesarios para justificar la aplicación de la ley, se hallan presentes en la sentencia, ya que este vicio no puede provenir sino de una exposición incompleta de un hecho decisivo; que, en este caso, tratándose de una demanda en responsabilidad civil contractual, para justificar la indemnización fijada la corte a-qua estaba obligada a retener y comprobar los hechos que evidenciaban la concurrencia de los siguientes elementos: a) una obligación válida; b) su incumplimiento por parte de la demandada; c) el sufrimiento de daños materiales y/o morales y d) un vínculo de causalidad entre dicho incumplimiento y los daños sufridos; que de los motivos transcritos anteriormente se advierte que contrario a lo alegado la corte a-qua comprobó que en la especie concurrían los elementos de hecho necesarios para comprometer la responsabilidad civil demandada, a saber, a) la existencia de una obligación válida asumida por Costasur Dominicana, S A., en su calidad de vendedora del inmueble litigioso asumida mediante el contrato del 3 de diciembre del 2002, b) el incumplimiento de la obligación de la vendedora de no perturbar el disfrute pacífico de la cosa vendida, caracterizado en la especie por su venta ulterior a una tercera compañía, Inversiones Denisa, S. A.; c) un daño causado por el desalojo y transferencia de la propiedad ejecutados por Inversiones Denisa, S. A., al

ejecutar la venta conferida a su favor, así como por la destrucción de la villa construida sobre el inmueble luego del desalojo de Rosa Altagracia Abel Lora ocasionándole cuantiosas pérdidas materiales y graves daños morales y emocionales y d) un vínculo de causalidad entre dicho incumplimiento y el daño sufrido, puesto que el consentimiento de una segunda venta del inmueble prestado por Costasur Dominicana, S. A., constituyó el origen y elemento sin el cual no se hubieran producido las demás acciones perjudiciales a los derechos de la demandante original; que, contrario a lo que también se alega, la corte a-qua valoró varios elementos probatorios sobre los daños experimentados por la demandante original pero ordenó la liquidación por estado de los daños materiales a fin de cuantificar las pérdidas sufridas en el ejercicio de las facultades que le conceden los artículos 128 y 523 del Código de Procedimiento Civil, citados por dicho tribunal; que, en consecuencia, en cuanto a los aspectos examinados dicho tribunal no incurrió en ningún vicio que justifique la casación de su decisión, por lo que procede el rechazo del medio examinado en cuanto a los mismos;

Considerando, no obstante, en el ordinal tercero de su sentencia la corte a-qua condenó a Costasur Dominicana, S. A., al pago de una indemnización de quince millones de pesos dominicanos (RD$15,000,000.00), por los daños morales experimentados por Rosa Altagracia Abel Lora y sus tres hijos; que si bien los jueces del fondo, en virtud del poder soberano de apreciación que les otorga la ley, tienen la potestad de evaluar a discreción el monto de las indemnizaciones de los daños morales, ya que se trata de una cuestión de hecho que escapa a la censura de la casación, esta regla se exceptúa cuando existe una evidente desproporción entre el monto acordado y los daños ocasionados, implicativa de un atentado a los principios de razonabilidad y proporcionalidad; que, a juicio de esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, aunque se evidencia claramente que la demandante original ha sufrido una serie de vulneraciones a sus derechos que muy bien justifican la existencia de daños morales, los hechos y circunstancias retenidos por la corte a-qua son insuficientes para determinar si la indemnización establecida es razonable y justa y no, desproporcional o excesiva; que, en efecto, los motivos en que la corte a-qua se sustentó para fijar la referida indemnización no permiten establecer si la misma guarda relación con la magnitud de los daños morales irrogados por el incumplimiento de la demandada, sobre todo considerando que se ordenó la liquidación por estado de los daños materiales, los cuales serán compensados de manera adicional; que, además, dicho tribunal reconoció unos daños morales a favor de los tres hijos de la demandante, quienes no fueron identificados en ningún momento, ni figuraron en la litis como co-demandantes, ni, obviamente, con relación a ellos ha sido contemplada la procedencia de ninguna condenación a la demandada; que, por lo tanto, a juicio de esta jurisdicción, procede acoger parcialmente el recurso de casación que nos ocupa en ese aspecto y casar el ordinal tercero de la sentencia impugnada en relación a la cuantía de la indemnización fijada para reparar los daños morales a favor de Rosa Altagracia Abel Lora, suprimiendo además, el reconocimiento de daños morales a favor de sus tres hijos;

Considerando, que el examen general de la sentencia impugnada pone de manifiesto que, excepto en lo relativo a la evaluación de la indemnización, dicho fallo contiene una relación completa de los hechos y documentos de la causa y motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, permitiendo a esta Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, comprobar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación del derecho, razón por la cual, en adición a las expuestas con anterioridad, procede, rechazar los demás aspectos del presente recurso de casación;

Considerando, que conforme al numeral 1 del Art. 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas en los casos establecidos por el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, el cual permite la compensación en costas cuando ambas partes hayan sucumbido parcialmente en sus pretensiones, tal como sucede en la especie.

Por tales motivos, **Primero**: Rechaza en su mayor parte el recurso de casación interpuesto por Costasur Dominicana, S. A., contra la sentencia civil núm. 418-2014, dictada el 30 de septiembre de 2014, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo; **Segundo**: Casa únicamente ordinal tercero de la sentencia impugnada, en relación a la cuantía de la indemnización por daños morales, suprimiendo además el aspecto relativo a la indemnización a favor de los hijos de Rosa Altagracia Abel Lora y envía el asunto, así delimitado, por ante la Cámara Civil y

Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en las mismas atribuciones; **Tercero**: Compensa las costas.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 16 de marzo de 2016, años 173º de la Independencia y 153º de la Restauración.

Firmado: Julio César Castaños Guzmán, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena. Mercedes A. Minervino A, 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 él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.