Sentencia impugnada:	Corte de Apelación de Puerto Plata, del 20 de julio de 2011.
Materia:	Civil.
Recurrente:	PER1
Abogados:	Licda. Lobia Berenice Luciano y Lic. Rene Cabrera Sención.
Recurrido:	Ricla M. T. H. Inversiones, S. A.
Abogada:	Licda. Eleuteria Jenny Familia Brito.

Juez ponente: 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, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **18 de marzo de 2020**, año 177° de la Independencia y año 156° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por los señores PER1 titular de la cédula de identidad y electoral núm. CED1 PER2 PER3 y PER4 de los pasaportes núms. O1 O2 y O3 domiciliados y residentes en Cabarete y Estados Unidos, respectivamente, debidamente representado por los Lcdos. Lobia Berenice Luciano y Rene Cabrera Sención, provistos del carnet de abogados núms. O4 y O5 con estudio profesional abierto en la ADD1 tercer nivel, de la ciudad de LOC1

En este proceso figura como parte recurrida Ricla M. T. H. Inversiones, S. A.compañía constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social en la ADD2 Cabarete, debidamenterepresentado por su presidente, Richard Claude Brackins, norteamericano, portador del pasaporte núm. O6 domiciliado y residente en los Estados Unidos de Norteamérica, quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la Lcda. Eleuteria Jenny Familia Brito,titular de la cédula de identidad y electoral núm. CED2 con estudio profesional abierto en la ADD3 distrito ADD4 municipio de LOC2 provincia Puerto Plata, y *ad hoc* en la ADD5 local ADD6 de esta ciudad.

Contra la sentenciacivil núm.627-2011-00042(C), dictada por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata, en fecha 20 dejulio de 2011, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO:*DECLARA bueno y válido en la forma el recurso de apelación interpuesto por los señores* PER1 PER2 PER3 PER5 *y* PER6 *en contra de la Sentencia Civil No. 00272-2010, de fecha ocho (8) del mes de Abril del año 2010, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, a favor de COMPAÑÍA RICLA MTH INVERSIONES, S. A., por haber sido hecho en tiempo hábil y conforme a las disposiciones legales vigentes en la materia;* ***SEGUNDO:*** *RECHAZA la excepción de incompetencia planteada por la parte apelante, por los motivos expuestos;*

TERCERO:*RECHAZA la solicitud de sobreseimiento formulada por la recurrente, por los motivos expuestos. CUARTO: RECHAZA el recurso de apelación interpuesto por los señores* PER1 PER2 PER3 PER5 *Y* PER7 *en contra de la Sentencia Civil No. 00272-2010, de fecha ocho (8) del mes de Abril del año 2010, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, por los motivos indicados en esta sentencia y en consecuencia confirma en todas sus partes la sentencia apelada; QUINTO: CONDENA a los recurrentes señores* PER1 PER2 PER3 PER5 *Y* PER6 *al pago de las costas del procedimiento y ordena la distracción en provecho de la LICDA. ELEUTERIA JEENY FAMILIA BRITO.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA QUE:

En el expediente constan depositados: a) el memorial de casación de fecha 11 de noviembre de 2011,mediante el cual el recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha20 de diciembre de 2011, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Dra. Casilda Báez Acosta, de fecha 20 de enero de 2012, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

En fecha 29 dejuliode 2015, fue celebrada audiencia para conocer del presente recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la indicada audiencia solo comparecieron los abogados constituidos por la parte recurrida, quedando el asunto en fallo reservado.

Esta sentencia no estará firmada por el magistrado Blas Rafael Fernández Gómez, por encontrarse de licencia.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casación figuran como parte PER8 PER9 PER10 PER3 PER5 PER11 y como parte recurrida Ricla MTH Inversiones, S. A. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, es posible establecer lo siguiente: **a)**En fecha 10 de febrero de 2006, los señores PER12 PER13 PER14 PER15 PER16 y PER17 suscribieron un contrato de compraventa por medio del cual le vendieron a la compañía Ricla M.T.H., una porción de terreno de 268.70 metros cuadrados dentro del ámbito de la parcela núm. O7 O8 O9 O10 O11 O12de la provincia de Puerto Plata, en dicho contrato las partes acordaron en la cláusula cuarta, párrafo 1, en esencia, que si posterior a la venta la compradora era perturbada por un tercero en el goce y disfrute pacífico del inmueble vendido, sería responsabilidad de los vendedores hacer frente por las garantías debidas a la compradora; **b)**alegando perturbación en el goce y disfrute pacífico del referido bien inmueble,por parte de unos terceros, quienes mediante acto de alguacil le notificaran que no podían construir en dicha propiedad porque alegadamente ellos eran los legítimos propietarios de dicho inmueble, la compradora demandó en rescisión de contrato y daños y perjuicios a los vendedores, demanda que fue acogida por el tribunal *a quo,*el cual ordenó la recisión del contrato y la devolución a la compradora de la suma de US$175,000.00 o su equivalente en pesos dominicanos,acogiendo además los daños y perjuicios, reclamados ordenando su liquidación por estado,mediante sentencia núm. 00272/2010, de fecha 8 de abril de 2009; **c)**los demandados primigenios interpusieron un recurso de apelación contra la referida decisión por ante la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata, órgano que rechazó dicho recurso y confirmó la decisión apelada mediante sentencia núm. 627-2011-00042 (C) de fecha 20 de julio de 2011, impugnada ahora en casación.

Las partes recurrentes en sustento de su recurso invocan los medios de casación siguientes: **primero:** desnaturalización de las conclusiones del recurrente, falta de motivos, e inobservancia a la regla de derecho, falta de ponderación del estado del objeto en litis; **segundo:** desnaturalización de los hechos, violación a la ley, violación por errónea aplicación, falta de ponderación de la sentencia recurrida,

violación a la autoridad de la cosa juzgada.

En el desarrollo de su primer medio decasación,la parte recurrente alega en síntesis, que la corte *a qua*erró al no examinar la sentencia recurrida antes de confirmarla, pues de haberlo hecho se hubiese percatado de que el juez de primer grado trató el proceso como si se tratase de un recurso de apelación, que esa aseveración se verifica en las págs. 6 y 7 de la sentencia de primer grado, cuando dicha jurisdicción indica que en el ordenamiento jurídico el recurso de apelación tiene efecto devolutivo; aduce también, que el juez de primer grado incurrió en contradicción al dictar dos decisiones sobre el mismo hecho y con el mismo objeto, en razón de que en una ordena a las partes a comparecer por ante otra jurisdicción y en la otra decisión ordena la rescisión del contrato, la cual fue confirmada por la corte *a qua* creando una laguna jurídica; igualmente argumenta, que la Corte *a qua* no ponderó conclusiones que presentó en su escrito o recurso de apelación; plantea además, que la alzada no podía ordenar la devolución del inmueble porque ya el contrato se había ejecutado, es decir que se había realizado la transferencia a nombre de la compradora.

De su lado la parte recurrida defiende la sentencia impugnada señalando, que contrario a lo alegado por la parte recurrente, la corte *a qua* obró de conformidad con las prerrogativas que le asisten y de acuerdo a la ley, a la vez que analizó los méritos del recurso y las quejas de la sentencia de primer grado sin incurrir en los vicios alegados.

En cuanto a lo denunciado por la parte recurrente,referente a que el juez de primer grado juzgó la demanda como si se tratara de un recurso de apelación y en cuanto a que dictó dos sentencias contradictorias con identidad de partes, causas y objetos; el estudio de la sentencia impugnada revela que en la misma no consta que la parte recurrentehaya presentado conclusiones en ese sentido o que haya advertido a la alzada sobre dicho particular, además de que no aportó a esta jurisdicción, el acto del recurso de apelación por lo que esta Primera Sala no ha sido puesta en condiciones de verificar si ciertamente la Corte *a qua* no tomó en cuenta que el tribunal de primer grado dictó fallos contradictorios como alega la parte recurrente; en esa tesitura, ha sido juzgado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, que los vicios que pueden dar lugar a la casación, deben encontrarse en la sentencia contra la cual se dirige el recurso y no en otra. que en esas atenciones, dicho planteamiento resulta inadmisible por tratarse de un medio nuevo, el cual no puede ser presentado por primera vez en casación.

En lo referente a que la corte *a qua* no ponderó ni respondió las conclusiones que presentó en su escrito o recurso de apelación; esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha constatadoque en el desarrollo de su memorial de casación, dicha parte no especifica o detalla cuáles fueron las conclusiones que a su juicio no le fueron contestadas, ni las razones por las que considera que su alegada omisión, por parte de la alzada, vicia la decisión impugnada. En ese sentido, esta Corte de Casación ha sido constante al establecer que no es suficiente con que se enuncien los vicios que se imputan a la decisión recurrida en casación, sino que, además, se hace necesario que la parte recurrentedesarrolle en qué consisten dichos vicios, de forma que sus argumentos devengan ponderables, lo que no ocurrió en la especie, por tanto se desestima el aspecto examinado en este medio.

En lo que respecta a que la Corte *a qua* no podía ordenar la resolución de dicho contrato, pues debió observar que el mismo ya se había ejecutado y que el inmueble había sido registrado a nombre de la compradora.

Sobre el particular, la sentencia impugnada se fundamenta en los motivos que copiados textualmente se transcriben a continuación: (…)*pues en efecto, el contrato de promesa de venta firmado entre las partes estipula en la cláusula cuarta párrafo 1 que si posterior a la venta la compradora era perturbada en el goce y disfrute pacífico del inmueble vendido, sería responsabilidad de los vendedores hacer frente a cualquier contingencia legal o de cualquier otra índole, por las garantías debidas a la compradora. Asimismo en el párrafo de la misma cláusula las partes acordaron que si como consecuencia de una demanda, ya sea litis sobre derecho y/o terreno registrado, la compradora quedara en libertad de rescindir el contrato y exigir la devolución inmediata del dinero avanzado hasta la fecha, más los intereses*

que éste haya devengado, sin perjuicio de otras acciones accesorias (…).

Respecto a lo previamente planteado por el recurrente, el estudio de la sentencia impugnada revela que la Corte *a qua* rechazó el recurso del que fue apoderada tras comprobar que la resolución del contrato dictada por el tribunal *a quo* fue el resultado directo de lo convenido por las partes en la cláusula cuarta párrafo 1, de dicho contrato, que como ya fue indicado, estipularon la obligación por parte de los vendedores de garantizar a la compradora el disfrute pacífico del inmueble en cuestión so pena de ser demandado en rescisión de contrato, así como de exigir la devolución del precio pagado, reclamar reparación de daños y perjuicios y las demás acciones accesorias que entendieron de lugar.

En ese orden de ideas, la alzadaconstató que los vendedores no habían garantizado a la compradora el disfrute pacífico del inmueble comprado, en razón de que unos terceros le notificaron sendos actos de alguacil intimándola a salir del inmueble vendido, alegando que ellos eran los propietarios, acreditando además dicha jurisdicción que esos terceros iniciaron una litis sobre terrenos registrados en contra de la vendedora respeto al referido bien, que en esas atenciones y contrario a lo alegado, el hecho de que la compradora haya transferido a su favor la propiedad del referido inmueble no constituye un obstáculo para que los jueces del fondo, luego de haberle sido demostrado el incumplimiento del contrato, ordenaran su resolución, como en efecto lo hicieron, razonamiento de la alzada que encuentra sustento jurídico en las disposiciones de los artículos 1134 y 1184 del Código Civil dominicano, por tales razones se desestima este aspecto y el medio analizado.

En el primer aspecto del segundo medio de casación la parte recurrente planteaque la alzada al rechazar el incidentede sobreseimiento incurre en violación del derecho al obviar que el Tribunal de Jurisdicción Inmobiliaria, se encontraba apoderado de una litis en la que está envuelto el mismo inmueble.

Sobre el punto que se examina, la sentencia impugnada se fundamenta en los motivos que copiados textualmente se transcriben a continuación: (…) *sobre la solicitud de sobreseimiento planteada considera la corte que la misma carece de fundamentos, pues tal y como lo alega la recurrida, la demanda en rescisión de contrato y daños y perjuicios interpuesta por la compañía Ricla MTH Inversiones, S. A., en contra de los señores* PER1 PER2 PER3 PER5 *y* PER6 *no puede sobreseerse porque exista una litis sobre terrenos registrado ante el Tribunal Superior de Tierras Departamento Norte, entre los señores* PER1 PER2 PER3 PER5 *y* PER6 *por un lado y* PER18 *y/o* PER19 PER20 PER21 PER22 *Grupo Dorado, S. A.,* PER23 *y Tenedora Playca, S. A., por otro lado, pues la compañía Ricla MTH Inversiones, S. A., no forma parte de esa litis y sobre todo porque lo que se decida en la misma en nada va a influir en la suerte de la demanda en rescisión y daños y perjuicios de la que está ahora apoderada esta corte, ya que lo que persigue con esta demanda es que se rescinda el contrato de promesa de venta porque el vendedor ha violado una cláusula del contrato y para apreciar si hubo o no esa violación resulta indiferente quien gane o pierda en la litis sobre terreno registrados de la que está apoderada la jurisdicción inmobiliaria, (…)*.

En ese sentido, con respecto al sobreseimiento esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, ha establecido que el sobreseimiento es una modalidad de suspensión, generalmente por tiempo indefinido o determinado, el cual puede ser de dos tipos, a saber: a) obligatorio, que procede y se ordena cuando así lo dispone la ley y; b) facultativo, que es de la soberana apreciación de los jueces del fondo, que pueden ordenarlo aun de oficio.

En esas atenciones, en la especie, se advierte que el sobreseimiento planteado a la alzada no está fundamentado en disposición legal alguna que establezca que en virtud de dicho sustento el proceso en cuestión debía ser sobreseído, muestra evidente de que dicho incidente se trató de un sobreseimiento facultativo de la soberana apreciación de los jueces del fondo, quienes en el ejercicio de dicha prerrogativa consideraron que la litis sobre derechos registrados en que la referida pretensión incidental estaba fundamentada no constituía una cuestión prejudicial capaz de influir en la solución del proceso, en vista de que la actual recurrida no era parte en la indicada litis, resultando correcto el razonamiento de la Corte

*a qua*en el sentido de que resultaba contraproducente sobreseer el recurso de apelación del que estaba apoderada para aguardar por una decisión en la que la entidad Ricla M.T. Inversiones, S. A., no era parte y más aun cuando quedó evidenciado que la litis sobre terreno registrado de que se trata, perseguía determinar la propiedad del inmueble en cuestión, mientras que la demanda que se examinaba ante la jurisdicción civil procuraba la resolución del contrato de venta que operó entre los señores PER12 PER13 PER14 PER15 PER16 y PER17 y la Compañía Ricla M.T.H., fundamentada dicha demanda en la violación a lo estipulado en el referido contrato; que en consecuencia, por los motivos antes expuestos procede desestimar el medio examinado por infundado.

En otro aspecto del segundo medio de casación, la parte recurrente manifiesta además que la corte *a qua* omitió ponderar sobre el *estatus* del objeto en litis, puesto que ordenó la rescisión del contrato y la devolución del precio pagado por los compradores, pero no se pronunció sobre el estado en que quedaría el inmueble, pues el contrato se ejecutó y se realizó la transferencia a nombre de la compradora y demandante original.

Previo a responder lo antes planteado, es necesario señalar, que del estudio de la sentencia impugnada y de los demás documentos que forman el expediente contentivo del recurso de casación que ahora ocupa la atención de esta Primera Sala, se advierte que,aunque la demanda fue nominada como *rescisión de contrato* y así fue conocida por los jueces del fondo, al analizarsu objeto se puede comprobar que la causa por la que se procura dejar sin efecto el contrato suscrito por las partes fue por el incumplimiento de una de sus clausulas relativas a garantizar el goce pacífico del inmueble vendido.

Ante esta casuística es importante que esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia precise la diferencia entre "Rescisión y Resolución" de un contrato de venta,por un lado,la "rescisión" es una sanción dada a aquellos contratos afectados de una nulidad relativa cuando hay lesión, un vicio de consentimiento que consiste en el perjuicio económico que sufre uno de los contratantes y resulta de la diferencia de valor entre las prestaciones, prevista en el Código Civil en materia de particiones (arts. 887 y siguientes cuando uno de los coherederos sostiene que se le ha perjudicado en más de la cuarta parte) y en materia de venta de inmuebles (arts. 1674 y siguientes, cuando el vendedor ha sido lesionado en más de la siete duodécimas partes en el precio de un inmueble); mientras que la "resolución" es una sanción que consiste en la desaparición retroactiva de las obligaciones nacidas de un contrato sinalagmático el que hace nacer obligaciones recíprocas entre los contratantes cuando una de las partes no cumple sus obligaciones; que, de lo anterior y apegado a lo establecido en los artículos 1184 y siguientes del Código Civil, lo que se verifica en el caso es una causal de resolución y no de rescisión del contrato, como se hizo.

En cuanto a la alegada omisión de estatuir en que incurrió la corte *a qua*referente a la situación en que queda el inmueble objeto del contrato que se ordenó su resolución, es preciso indicar, que el párrafo primero del artículo 1183 del Código Civil dominicano, dispone que: *La condición resolutoria es aquella que, una vez verificada, produce la revocación de la obligación, y vuelve a poner las cosas en el mismo estado en que tendrían si no hubiese existido la obligación,* de cuyo texto legal se infiere que una vez pronunciada la resolución del contrato el tribunal está en la obligación de ordenar la restitución del inmueble a favor del vendedor,así como la devolución del precio pagado a favor dela compradora, en razón del efecto retroactivo que con respecto a las obligaciones produce la resolución contractual, criterio jurisprudencial de esta Primera Sala que es cónsono con la postura asumida por el Tribunal Constitucional dominicano, en ocasión del conocimiento de un recurso de revisión constitucional en la que estableció: *De modo tal, que el efecto retroactivo de la resolución judicial de contrato, establecido en el artículo 1184, es un elemento fundamental de dicha figura jurídica, lo equivale a decir que, salvo en casos excepcionales expresamente establecidos, la pronunciación de la resolución de un contrato implica necesariamente que la misma tenga efectos retroactivos para ambas partes, no solamente para una de ellas* (…).*En efecto, el hecho de que dicho tribunal validó la resolución judicial del contrato, ordenando la devolución del bien inmueble, pero no de la suma parcial o total de lo que había sido avanzado para la compra del mismo, torna la situación en violatoria a los derechos fundamentales*.

En esa tesitura, tras comprobar esta Sala que en el presente caso si bien los jueces del fondo ordenaron a favor de la compradora la devolución de los valores pagados,pero que no se refirieron en cuanto al *estatus* jurídico en que quedaría el inmueble, acoge parcialmente el presente recurso de casación y casala sentencia impugnada, únicamente con el propósito de que el tribunal de envío se pronuncie sobre ese punto conforme los motivos antes indicados, confirmando la decisión impugnada en los demás aspectos.

Procede compensar las costas del procedimiento, lo que vale decisión, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo del presente fallo, por haber sucumbido ambas partes en algún punto de sus pretensiones, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, el cual resulta aplicable en esta materia, en virtud del numeral 3, del artículo 65 de la Ley núm. 3726 del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; 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, 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, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008, art. 1184 del Código Civil dominicano.

FALLA

PRIMERO: CASA parcialmente la sentencia civil núm. 627-2011-00042 (C), dictada el 20 de julio de 2011 por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata cuyo dispositivo se encuentra copiado en parte anterior de esta sentencia y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, únicamente con el propósito de que el tribunal se pronuncie en cuanto al estatus jurídicos del inmueble objeto del contrato cuya resolución fue pronunciada.

SEGUNDO: RECHAZA en sus demás aspectos el recurso de casación interpuesto por Eulalia Silverio Pérez, Elka B. Santiago, Leticia Santiago y Salvador Santiago.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier. Cesar José García Lucas, Secretario 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.