

SENTENCIA DEL 26 DE OCTUBRE DEL 2005, No. 36

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (hoy Distrito Nacional), del 21 de octubre de 1999.

Materia: Civil.

Recurrente: Inmobiliaria Rojas, S. A.

Abogado: Dr. José Ramón Frías López.

Recurrido: David Montalvo Francisco.

Abogado: Dr. Luis Mariano Quezada Espinal.

CAMARA CIVIL

Rechaza

Audiencia pública del 26 de octubre del 2005.

Preside: Rafael Luciano Pichardo.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ha dictado la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Inmobiliaria Rojas, S. A., entidad comercial organizada de conformidad con las leyes de la República, con su domicilio y asiento social ubicado en la avenida 27 de Febrero No. 265, Apto. 205, en esta ciudad, debidamente representada por su Presidente Lic. Héctor Rojas Canaán, dominicano, mayor de edad, casado, cédula de identidad y electoral núm. 001-0145508-7, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (hoy Distrito Nacional) el 21 de octubre de 1999, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. José Ramón Frías López, abogado de la parte recurrente;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Luis Mariano Quezada Espinal, abogado de parte recurrida, David Montalvo Francisco;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 8 de diciembre de 1999, suscrito por el Dr. José Ramón Frías López, abogado de la parte recurrente, 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 22 de diciembre de 1999, suscrito por el Dr. Luis Mariano Quezada Espinal, abogado de la parte recurrida, David Montalvo Francisco;

Vista la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997 y los artículos 1, 5 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 20 de septiembre de 2000, estando presentes los Jueces: Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Eglys Margarita Esmurdoc y Julio Genaro Campillo Pérez, asistidos de la secretaria general, 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 restitución de valores, rescisión de contrato de opción de compra, venta de inmueble y reparación de daños y perjuicios, intentada por David Montalvo Francisco contra Inmobiliaria Rojas, S. A., la Cámara de lo Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó el 27 de enero de 1998, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Declara

buena y válida la presente demanda en cuanto a la forma y en cuanto al fondo; **Segundo:** Ordena, que la razón social Inmobiliaria Rojas, S. A., restituya en favor del Lic. David Montalvo Francisco la suma de noventa mil pesos oro (RD\$90,000.00) que éste entregara a aquella para la compra de un inmueble; **Tercero:** Condena a la razón social Inmobiliaria Rojas, S. A., al pago de la suma de noventa mil pesos oro (RD\$90,000.00) como justa reparación por los daños sufridos por el demandante por el incumplimiento del demandado; **Cuarto:** Condena a Inmobiliaria Rojas, S. A., al pago de los intereses legales de la suma de noventa mil pesos oro (RD\$90,000.00) contados a partir de la fecha de la demanda en justicia; **Quinto:** Condena a Inmobiliaria Rojas, S. A., al pago de las costas del procedimiento con distracción de las mismas en provecho del Dr. Luis Mariano Quezada Espinal, quien las ha avanzado en todas sus partes (sic)”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto, intervino la sentencia ahora impugnada con el siguiente dispositivo: “**Primero:** Acoge por ser regular en la forma y rechaza en cuanto al fondo, por los motivos precedentemente expuestos, el recurso de apelación interpuesto por Inmobiliaria Rojas, S. A., contra la sentencia No. 1474 de fecha 27 de enero del año 1998 dictada por la Cámara de lo Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a favor del Lic. David Montalvo Francisco; **Segundo:** Confirma en todas sus partes la sentencia impugnada; **Tercero:** Condena a Inmobiliaria Rojas, S. A., al pago de las costas del procedimiento, ordenándose su distracción en favor y provecho del Dr. Luis Mariano Quezada Espinal, abogado, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte”; Considerando, que la parte recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos, mala interpretación y aplicación de los artículos 1134, 1135, 1315, 1612, 1690, 1694 y 1658 del Código Civil; **Segundo Medio:** Inobservancia de los artículos 1180 y 1593 del Código Civil”;

Considerando, que en el desarrollo de sus dos medios de casación, los cuales se reúnen para su examen por así convenir a la solución del presente caso, la recurrente alega, en síntesis, que para que el vendedor pudiera cumplir con la obligación de entrega del inmueble vendido conforme lo previsto en el artículo 1605, era imprescindible que existieran las condiciones para formalizar un contrato definitivo con una persona física o moral que financiara el largo plazo, y a tales fines el comprador está en la obligación de cumplir con los requisitos exigidos en el contrato por el vendedor, así como lo exigido por la entidad financiera, siendo parte de los requisitos: el pago de gasto de cierre y demás gastos legales, por lo que no se puede decir que la vendedora viola el artículo 1605 del Código Civil, cuando lo que hace es condicionar la entrega de la casa vendida a la formalización de un contrato definitivo que fue lo previsto en el mencionado contrato; que el artículo 1612 establece que “no está obligado el vendedor a entregar la cosa, si el comprador no da el precio, en el caso de no haberle concedido aquél un plazo para el pago”; que este artículo cuando el legislador habla de precio no sólo se refiere al monto total convenido, ni a lo que esté condicionado como el caso de la especie que se refiere al pago del inicial para que se entregare el inmueble, sino que el precio conlleva todo lo relativo a la formalización de la venta, tales como el gasto de cierre, pago de valores para la expedición de nuevo título de propiedad, etc., todo según el artículo 1593 del código Civil; que el comprador no ofertó ni probó que pagó lo relativo al gasto de cierre y otros accesorios a que se refiere este último artículo, lo que imposibilitó la formalización del contrato;

Considerando, que la Corte a-qua para fundamentar su decisión dio por establecido: “1) Que la sentencia recurrida acoge una demanda en rescisión de contrato, restitución de

valores y daños y perjuicios incoada por el Lic. David Montalvo Francisco contra Inmobiliaria Rojas, S. A., y condena a la Inmobiliaria Rojas, S. A. al pago de RD\$90,000.00 a título de daños y perjuicios en favor del demandante y a restituirle al comprador el precio que hasta ese momento había pagado; 2) Que al momento de iniciarse la demanda, el hoy recurrido había pagado hasta el día 15 de abril del año 1996 la suma de RD\$90,000.00 por concepto del completo del inicial del inmueble adquirido, según recibo No. 1025 de la Inmobiliaria Rojas, S. A.; 3) Que el ordinal segundo del contrato de venta firmado entre las partes establece un corto plazo y un largo plazo para efectuar el pago del inmueble, que el corto plazo fue distribuido de la siguiente manera: “RD\$20,000.00 (veinte mil pesos oro con 00/100) que la segunda parte entregará a la primera parte al firmar el presente contrato de opción de compra y RD\$70,000.00 (setenta mil pesos oro con 00/100) en 20 (veinte) cuotas de RD\$3,500.00 (tres mil quinientos pesos oro con 00/100), que pagará mensualmente, de manera consecutiva, a partir de la firma de este contrato, para completar la suma de RD\$90,000.00 (noventa mil pesos)” (sic), y en ese mismo ordinal, más adelante se indica que el “corto plazo, que se pague sin costo financiero hasta la entrega de la vivienda” (sic); 4) Que el ordinal quinto del contrato textualmente indica que “ambas partes aceptan a su entera satisfacción que la primera parte entregará el inmueble descrito en el párrafo primero, al término del pago de la última cuota convenida en el plan financiero de corto plazo o en su defecto en un término de 120 (ciento veinte) días después del pago de la última cuota del corto plazo” (sic); 5) Que en consecuencia, de conformidad con las estipulaciones contenidas en el contrato de venta suscrito entre las partes, el vendedor estaba obligado a entregar el inmueble desde el momento en que el comprador cubriera el monto de RD\$90,000.00 contemplado como corto plazo; 6) Que el comprador, demandante en primer grado, luego de haber efectuado el pago total del corto plazo, en fecha 10 de junio de 1996 envió una comunicación a la Inmobiliaria Rojas, S. A., a fin de que estos devolvieran el dinero pagado, ya que a esa fecha no se había realizado la entrega del inmueble; 7) Que mediante acto No. 336/1996 de fecha 29 de octubre del año 1996 el Lic. David Montalvo Francisco intimó a la Inmobiliaria Rojas, S. A., a entregar el inmueble o a la devolución del dinero ya pagado; que en el referido acto se respetó el plazo postergable que existía a favor de la vendedora en la entrega de la vivienda, al término de 120 días que establece el ordinal quinto del contrato de opción a compra y venta, en virtud de que el último pago se efectuó en fecha 15 de abril del año 1996 y el acto es de fecha 26 de octubre de 1996, en el caso que establece el ordinal sexto del referido contrato cuando ocurrieren circunstancias de fuerza mayor que justifiquen la prórroga en entrega de la vivienda, que la recurrente no ha probado dichas circunstancias; 8) Que tal como señala la recurrente, la ley contempla que en caso de que el comprador no pague el precio de la venta, puede el vendedor pedir la rescisión de la venta, pero, los artículos 1612 y 1613 del Código Civil señalan que el vendedor no está obligado a entregar la cosa si el comprador no da el precio, a menos que se le haya concedido un plazo para el pago y sólo puede el vendedor negarse aún con la existencia del plazo a entregar la cosa, si demuestra la insolvencia o quiebra del comprador; que en la especie y en aplicación de lo anteriormente expuesto, el comprador tiene el derecho, al haber cumplido la obligación de pago estipulada en el contrato de manera limitativa para condicionar la entrega del inmueble, de solicitar la rescisión del contrato por incumplimiento del vendedor en su obligación de entrega”; que, continúa expresando la Corte a-quá, que la recurrente en apelación “violó el contrato suscrito entre las partes al no haber cumplido con la obligación de entrega en el tiempo convenido y habiendo el comprador cubierto su

obligación de pago en la forma establecida y en consecuencia, entendemos que al haber considerado el Juez a-quo estos puntos en su sentencia, hizo una correcta aplicación del derecho y una justa apreciación de los hechos”, concluye el fallo atacado;

Considerando, que como se puede apreciar en el desarrollo de los medios alegados por el recurrente, los mismos se refieren a la obligación de entrega de la cosa vendida, puesta a su cargo en su condición de parte vendedora; que, la actual recurrente Inmobiliaria Rojas, S. A., fundamenta su actitud de no entregar el inmueble vendido, en razón de que el ahora recurrido (comprador) no pagó “los gastos de cierre y demás gastos legales”, los que, según el recurrente, deben ser pagados conjuntamente con el precio de venta estipulado;

Considerando, que el artículo 1612 del Código Civil establece que “no está obligado el vendedor a entregar la cosa, si el comprador no da el precio, en el caso de no haberle concedido aquél un plazo para el pago”; que, dicha disposición legal establece un derecho de retención, que no es más que una negativa legítima a entregar la cosa; que, debe entenderse por precio el valor de una cosa respecto a su venta o a su compra; que, en tales condiciones, los gastos a que hace referencia el recurrente no son más que parte accesorio del precio, sujetos, en cuanto a la forma de su pago, a estipulación de las partes contratantes;

Considerando, que el estudio de la sentencia impugnada pone de manifiesto que el ordinal quinto del contrato de venta del inmueble en cuestión establece que “ambas partes, aceptan a su entera satisfacción que la primera parte entregará el inmueble descrito en el párrafo primero, al término del plazo de la última cuota convenida en el plan financiero de corto plazo o en su defecto en un término de 120 (ciento veinte) días después del pago de la última cuota del corto plazo”; que de esta cláusula resulta la obligación de entrega a cargo del vendedor, la cual, como se ha visto, no estaba condicionada a otro pago que no fuera el precio de venta; que es, como se ha definido antes el valor de una cosa respecto a su venta o su compra lo cual no comprende los gastos de cierre a menos que esto haya sido estipulado expresamente, lo que no ocurrió en la especie, por lo que, la Corte a-qua hizo una correcta aplicación del derecho, procediendo en consecuencia, rechazar el presente recurso.

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Inmobiliaria Rojas, S. A., contra la sentencia dictada el 21 de octubre de 1999, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (ahora del Distrito Nacional), cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en favor del Dr. Luis Mariano Quezada Espinal, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 26 de octubre del 2005.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Egllys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares y Ana Rosa Bergés Dreyfous. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada, firmada y pronunciada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

www.suprema.gov.do