

SENTENCIA DEL 21 DE MARZO DEL 2007, No. 11

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 5 de noviembre de 2002.

Materia: Civil.

Recurrentes: Cía. Rodríguez Sandoval & Asociados, S. A. y Unicentro Plaza, S. A.

Abogado: Dr. Julio César Martínez Rivera.

Recurrido: Julio César Martínez.

Abogados: Dres. Guarionex Núñez Cruz y Julio César Ubrí Acevedo.

CAMARA CIVIL

Rechaza

Audiencia pública del 21 de marzo de 2007.

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, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Cía. Rodríguez Sandoval & Asociados, S. A., sociedad de comercio organizada de acuerdo a las leyes de República Dominicana, con su domicilio y asiento social en esta ciudad de Santo Domingo, debidamente representada por su Presidente, Ing. Jesús Rodríguez Sandoval, dominicano, mayor de edad, casado, cédula de identidad y electoral núm. 001-0081445-8, de este domicilio y residencia; Unicentro Plaza, S. A., sociedad de comercio organizada de acuerdo a las leyes de la República Dominicana, debidamente representada por su administrador, Sr. Doro Contretras, dominicano, mayor de edad, casado, cédula de identificación personal y electoral núm. 001-0335678-0, de este domicilio y residencia, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo el 5 de noviembre de 2002, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del representante del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 10 de marzo de 2004, suscrito por el Dr. Julio César Martínez Rivera, abogado de la parte recurrente, en el cual se invocan los medios de casación que se indican mas adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 26 de marzo de 2004, suscrito por el los Dres. Guarionex Núñez Cruz y Julio César Ubrí Acevedo, abogados de la parte recurrida, Julio César Martínez;

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

Visto el auto dictado el 5 de marzo de 2007, por el Magistrado Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de que se trata;

La CORTE, en audiencia pública del 26 de enero de 2005, estando presente los jueces Rafael Luciano Pichardo Presidente; Margarita A. Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretario de la Cámara, 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 que: a) con motivo de una demanda en reparación de daños y perjuicios interpuesta por la Castillo Díaz, C. por A., contra la Rodríguez Sandoval & Asociados, C. por A., y Unicentro Plaza, S. A., la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado

de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 27 de abril de 1999, una sentencia marcada con el núm. 2226, cuya parte dispositiva expresa lo siguiente: **APrimero:** Ratifica, la venta del local F (23) con 95.68 metros cuadrados de construcción ubicada al norte del pasillo sur del primer nivel de la nueva edificación comercial de Unicentro Plaza, al tenor del recibo de fecha (dos) 2 del mes de marzo del año 1995, hecha por la Cía. Rodríguez Sandoval y Asociados, Ingenieros Arquitectos, a favor de Castillo Díaz, C. por A.; **Segundo:** Rechaza, como al efecto rechazamos la indemnización solicitada por la parte demandante por su concepto de los daños y perjuicios ocasionados a causa del incumplimiento de la obligación contractual de la parte demandada por los motivos expuestos; **Tercero:** Condena, a la compañía, Castillo Díaz, C. por A., al pago de las costas del procedimiento, ordenándose su distracción a favor y provecho del Dr. Julio César Martínez y la Licda. Andrea Fernández@; b) que sobre el recurso interpuesto intervino la sentencia ahora atacada cuyo dispositivo es el siguiente: **APrimero:** Declara bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por la compañía Castillo Díaz, C. por A., contra la sentencia marcada con el No. 2226 de fecha 27 de abril de 1999, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haberse intentado de conformidad con las leyes procesales que rigen la materia; **Segundo:** Revoca, en cuanto al fondo, acoge el recurso, revoca los ordinales segundo y tercero de la sentencia apelada, acoge parcialmente la demanda y en consecuencia: a) Declara responsables a las partes demandadas Rodríguez Sandoval & Asociados y Unicentro Plaza, S. A., por los daños y perjuicios sufridos por la recurrente a causa del incumplimiento de su obligación contractual de entrega física del local F ó 23 de Unicentro Plaza, con una extensión de 95.68 metros cuadrados, comprado a ellas por la demandante, y: b) Condena, a las demandadas, Rodríguez Sandoval & Asociados y Unicentro Plaza, S. A. al pago de la suma de Tres Millones de Pesos Oro Dominicanos (RD\$3,000,000.00), a favor de la compañía Castillo Díaz, C. por A., por los daños y perjuicios que su incumplimiento le ha causado; c) Condena a las partes demandadas al pago de un astreinte de mil pesos diarios (RD\$1,000.00) por cada por cada día de retardo en entregar el local vendido a la demandante, a partir de la notificación de la presente sentencia; **Tercero:** Confirma en sus demás aspectos la sentencia recurrida; **Cuarto:** Condena a las partes demandadas Rodríguez Sandoval & Asociados y Unicentro Plaza, S. A., al pago de las costas del procedimiento, ordenándose su distracción a favor y provecho de los Dres. Guarionex Núñez Cruz y Julio César Ubrí Acevedo, abogado, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad@;

Considerando, que la parte recurrente en su memorial de casación propone los siguientes medios: **Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos. Desnaturalización de los artículos 1134, 1135, 1146, 1147, 1156, 1159, 1160, 1605, 1610, 1611 del Código Civil; **Segundo Medio:** Falta de base legal; **Tercer Medio:** Violación a la ley;

Considerando, que en la exposición de sus tres medios, los cuales se reúnen para su examen, la recurrente se limita únicamente a expresar que la desnaturalización de los hechos y documentos consiste en alterar o cambiar en la sentencia el sentido claro y evidente de un hecho de la causa o de un documento, y a favor de ese cambio o alteración, decidir el caso contra una de las partes; así como que cuando se trata de desnaturalización de un contrato este vicio es igual a una violación del artículo 1134 del Código Civil;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que la Corte a-qua para revocar la sentencia de primer grado y condenar a los vendedores del inmueble

como responsables de los daños y perjuicios sufridos por la compradora, a causa del incumplimiento de su obligación contractual de entrega física del referido inmueble retuvo los hechos siguientes: a) que entre las compañías Rodríguez Sandoval y Asociados, C. por A., y Unicentro Plaza, S. A. y Castillo Díaz, C. por A., fue concertado un contrato de venta mediante el cual las dos primeras venden a la segunda, un local comercial ubicado en la segunda etapa del Centro Comercial Unicentro Plaza, con una extensión superficial de 95.68 mts.; b) que el precio de la venta convenido fue la suma de dos millones ochocientos sesenta y cuatro mil cuatrocientos pesos oro (RD\$2,864,400.00), pagando la compradora la suma de un millón cuatrocientos treinta y dos mil cuarenta pesos oro (RD\$1,432,040.00), quedando pendiente la mitad del precio para ser pagado a la entrega del local; c) que ambas partes están de acuerdo en que no se celebró un contrato escrito, sino que se trató de una compra-venta verbal hecha en los planos; d) que los vendedores declararon en la comparecencia personal celebrada, que el plazo convenido para la entrega fue de un año y que la obra duró dos años; e) que la compañía Castillo Díaz, C. por A., actual recurrida, alega que no obstante el largo tiempo transcurrido (5 años) desde que se concertó la venta, el local no le ha sido entregado; f) que las vendedoras admiten que hubo perjuicio y ofrecieron a Castillo una compensación por la tardanza; g) que el único documento escrito que existe es el recibo expedido a la actual recurrida por el pago de la mitad del precio convenido; h) que los vendedores reconocen, además, que desde el inicio de la obra hasta la inauguración han transcurrido dos años y medio; i) que no se evidenció en los interrogatorios practicados por la Juez comisionada, ninguna causa que pudiera considerarse exoneratoria de responsabilidad de las recurrentes, tales como: el hecho de un tercero, la fuerza mayor o caso fortuito;

Considerando, que los hechos así retenidos configuran la responsabilidad civil en que han incurrido los vendedores y cuyos elementos esenciales han quedado caracterizados en la especie: la falta, el daño y la relación de causalidad entre la falta y el daño, al razonar la Corte a-qua del modo siguiente: **A**Que evidentemente la falta ha quedado tipificada, por las mismas declaraciones de las partes hoy recurridas, cuando admiten que la terminación y entrega del local a la parte recurrente se haría en un plazo de un año a un año y medio, y sin embargo fue terminado pasados los dos años, lo cual impidió que la recurrente ocupara y preparara dicho local para los fines que lo había adquirido, en el tiempo que se había convenido; que también la recurrente había cumplido con su obligación de pagar en el tiempo estipulado, que no entregó la última cuota, precisamente, por no habersele entregado el inmueble, condición indispensable para que esto ocurriera; que obviamente, dada la cuantía del inmueble adquirido por la recurrente, el lugar en donde se encuentra ubicado, y los fines comerciales del mismo, se concluye que dicha parte, una sociedad comercial, ha sufrido daños y perjuicios, por una parte, por el hecho de haber pagado una suma por un inmueble, y haber transcurrido un tiempo considerable, sin que se le hiciera entrega del mismo, por la otra parte, el dinero pagado por ella le hubiese dado otro uso; en fin, por el hecho especial de que la recurrente no pudo llevar a cabo su proyecto de abrir un negocio en el local de que se trata; que reposa en el expediente un estudio de factibilidad económico-financiero, para la instalación del negocio de la recurrente, denominado **ALa Joyería@**, de fecha abril de 1995, realizado por la firma Danimsa, el cual revela entre otras cosas: a) que el crecimiento del Producto Interno Bruto (PBI), per cápita para el período 1995-2000, tiende a mejorar, con previsiones de tasas medias de crecimiento anual de un 5%; b) las proyecciones realizadas, revelan la factibilidad financiera del proyecto; que iniciaría sus actividades, con un capital

accionario de RD\$15 millones de pesos, y cerraría el primer año con RD\$19,029.825, el segundo año con RD\$27,279.583 y al tercer año RD\$30,918.411; el resultado neto del primer año sería de RD\$4,029, 825; el segundo RD\$5,149.838 y el tercer año RD\$6,797,542.00;

Considerando, que el señor Franklin Castillo Díaz, sigue exponiendo la Corte a-qua, tiene una experiencia de más de 14 de años en el ramo; una gran demanda y una excelente ubicación del local; que los daños y perjuicios, pueden ser valorados por los jueces del fondo; el sufrimiento, las molestias, mortificaciones de que fue víctima la recurrente, al no recibir en el tiempo convenido el local comprado; que tomando en cuenta el valor total del inmueble, los intereses que devengaría esa suma mensualmente, durante los (5) años que han transcurrido desde su pago, la circunstancia de que la recurrente no haya podido abrir su negocio, obviamente que se traduce en daños y perjuicios cuantiosos; como también los daños sufridos por el hecho mismo de estar sometido a los gastos, molestias e inconveniencias de los procedimientos judiciales, por lo que por el poder soberano que la ley le otorga a los jueces, la Corte considera como justa y equitativa no la suma solicitada por la recurrente, en su demanda; sino la suma de tres millones de pesos oro dominicanos (RD\$3,000,000.00), la cual será suficiente, dado que el demandante recibirá el local objeto de la demanda@;

Considerando, que es facultad soberana de los jueces del fondo apreciar, salvo desnaturalización que no se ha evidenciado en la especie, apreciar el monto de los daños morales y materiales resultantes de una falta comprobada y esta Corte de Casación estima que la indemnización de RD\$3,000,000.00 fijada como indemnización por la Corte a-qua, constituye una justa y equitativa reparación del perjuicio sufrido por la parte recurrida y que los motivos dados por ella para justificarla satisfacen plenamente el voto de la ley por resultar razonable;

Considerando, que la astreinte provisional, como la fijada por la Corte a-qua, constituye una condenación pecuniaria, accesoria y eventual que no tiene fines indemnizatorios sino forzar la ejecución, en caso de retardo, de lo dispuesto por una sentencia, la cual es susceptible de ser eliminada si el deudor de la obligación se aviene finalmente a ejecutarla; que como en la sentencia impugnada consta la declaración del señor Rodríguez Sandoval de que aunque fuera del plazo previsto el local comprado por la actual recurrida le fue entregado finalmente, lo que no fue desmentido por dicha parte recurrida, la condena al pago de una astreinte no se justifica y debe ser suprimida por carecer de objeto en la especie;

Considerando, que esta Corte de Casación ha podido verificar por el estudio de la sentencia impugnada, que la Corte a-qua hizo una correcta apreciación de los hechos, dándoles su verdadero sentido y alcance y que lejos de incurrir en la desnaturalización y violación denunciados, procedió correctamente haciendo uso del poder soberano de que está investida en la apreciación de las cuestiones de hecho y de la interpretación y aplicación de la ley; que, además, la sentencia impugnada revela que ella contiene una completa relación de los hechos de la causa y una motivación suficiente y pertinente que justifica su dispositivo, lo que ha permitido a la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación verificar que en el caso se ha procedido a una correcta aplicación de la ley; que, por tanto, la sentencia atacada no adolece de los vicios de falta de base legal, violación de la ley y desnaturalización de los hechos denunciados por la parte recurrente, razón por la que el presente recurso de casación debe ser desestimado.

Por tales motivos: **Primero:** Casa, por vía de supresión y sin envío el literal c) del ordinal

segundo del dispositivo de la sentencia impugnada; **Segundo:** Rechaza, en sus demás aspectos, el recurso interpuesto por la Cía. Rodríguez Sandoval & Asociados, S. A. contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, el 5 de noviembre de 2002, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo; **Tercero:** Compensas las costas procesales;

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, Distrito Nacional en su audiencia pública del 21 de marzo de 2007.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares y José E. Hernández Machado. 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