

SENTENCIA DEL 22 DE OCTUBRE DE 2008, NÚM. 58

Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 1ro. de noviembre de 2005.

Materia: Civil.

Recurrente: Compañía Español, Schiffino y Asociados, C. por A.

Abogados: Dr. Porfirio Fernández Almonte y Lic. Ángel Miguel García Alberto.

Recurrida: Mayra J. Rosario Rivera.

Abogados: Dr. Juan Francisco Herrá Guzmán y Licda. Rainery Yisel de Jesús Báez.

CAMARA CIVIL

Rechaza

Audiencia pública del 22 de octubre de 2008.

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 la compañía Español, Schiffino y Asociados, C. por A., sociedad comercial organizada y regida conforme a las leyes de la República Dominicana, con asiento social en esta ciudad, y domicilio ad hoc en la avenida Helios núm. 143, del Residencial Helios II, apartamento 304, del sector de Bella Vista, de esta ciudad, debidamente representada por su Presidente, Martín Antonio Español Balaguer, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, cédula de identidad y electoral núm. 001-0086415-0, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 1 de noviembre de 2005, 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. Porfirio Fernández Almonte, por sí y por el Licdo. Ángel Miguel García Alberto, abogado de la parte recurrente;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Juan Francisco Herrand Guzmán, abogado de la parte recurrida, Mayra J. Rosario Rivera;

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 18 de noviembre de 2005, suscrito por el Dr. Porfirio Fernández Almonte y el Licdo. Angel Miguel García Alberto, abogados 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 16 de diciembre de 2005, suscrito por el Dr. Juan Francisco Herrá Guzmán y la

Licda. Rainery Yisel de Jesús Báez, abogados de la parte recurrida, Mayra J. Rosario Rivera;

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 30 de septiembre de 2008, por el magistrado Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama así mismo y a la magistrada Ana Rosa Bergés Dreyfous, jueces de esta Cámara, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes núms. 684 de 1934 y 926 de 1935;

La CORTE, en audiencia pública del 29 de noviembre de 2006, estando presente los jueces Margarita A. Tavares, en funciones de Presidente de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia; Eglys Margarita Esmurdoc y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretario de esta 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: a) que con motivo de una demanda en resolución de contrato de opción a compra de inmueble y reparación de daños y perjuicios, incoada por la compañía Español Schiffino y Asociados, S. A., contra Mayra J. Rosario Rivera, la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 7 de junio de 2004, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Rechaza la demanda reconvenional por los motivos anteriormente expuestos; **Segundo:** Acoge modificada la presente demanda en rescisión de contrato de venta bajo firma privada, incoada por la compañía Español Schiffino y Asociados, S. A., en contra de la señora Mayra J. Rosario Rivera; **Tercero:** Declara rescindido el contrato de venta con privilegio del vendedor no pagado, de fecha diez (10) del mes de noviembre del año dos mil tres (2003), entre la compañía Español Schiffino y Asociados, S. A., en contra de la señora Mayra J. Rosario Rivera, por los motivos expuestos en la presente sentencia; **Cuarto:** Ordena que la suma de cuatrocientos mil pesos dominicanos (RD\$400,000.00) entregada por la señora Mayra J. Rosario Rivera, a la compañía Español Schiffino y Asociados, S. A. quede a manos de la vendedora precedentemente citada a título de indemnización, y en virtud de la cláusula penal pactada entre las partes; **Quinto:** Se rechaza la solicitud astreinte solicitada por la parte demandante, por los motivos antes expuestos; **Sexto:** Condena a la señora Mayra J. Rosario Rivera, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del Lic. Moisés Arbaje Valenzuela y el Dr. Porfirio Fernández Almonte, quienes afirman estarlas avanzando en su mayor parte”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto intervino la sentencia ahora impugnada con el siguiente dispositivo: “**Primero:** Declara regular y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la señora Mayra J. Rosario Rivera, contra la sentencia relativa al expediente marcado con el núm. 038-2004-00170, dictada en fecha 7 de junio de 2004, por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Quinta Sala, por haber sido hecho de conformidad con la ley; **Segundo:** Revoca los ordinales primero (1ro.), cuarto (4to.) y sexto

(6to.) del dispositivo de la sentencia recurrida, por las razones antes expuestas; **Tercero:** Ordena a la compañía Español Schiffino & Asociados, devolverle a la señora Mayra J. Rosario Rivera, la suma pagada por ella de dos millones ochocientos veintisiete mil trescientos pesos con 00/100 (RD\$2,827,300.00); **Cuarto:** Condena a la compañía Español Schiffino & Asociados, a pagarle a título de indemnización a la señora Mayra J. Rosario Rivera la cantidad de cuatrocientos mil pesos oro (RD\$400,000.00); **Quinto:** Confirma en sus demás aspectos la sentencia recurrida, por los motivos precedentemente dados; **Sexto:** Condena a la recurrida, compañía Español Schiffino & Asociados, al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor y en provecho del Dr. Juan Francisco Herrá Guzmán, abogado, quien ha afirmado haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que la parte recurrente en su memorial de casación propone los siguientes medios de casación; “**Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos; **Segundo Medio:** Incorrecta aplicación de los artículos 1134, 1135, 1139, 1146, la no aplicación de los artículos 1650 y siguientes, del Código Civil”;

Considerando, que en el desarrollo de su primer medio de casación la parte recurrente alega en síntesis, que la Corte a-qua no examinó, ni se auxilió en nombrar un perito para determinar en los planos del proyecto que éste fue construido con las especificaciones señaladas en el contrato de opción a compra de fecha 10 de noviembre de 2003; que la vendedora vendió a la compradora el penthouse núm. 401, en el residencial EXS cuyas especificaciones constan en los planos, en la resolución del Tribunal de Tierras y el Certificado de Título correspondiente, proyecto cuyos planos fueron sometidos y aprobados por las autoridades competentes; que la Corte a-qua no ponderó con justicia las pruebas aportadas por el vendedor, especialmente el contrato de opción a compra, donde se pueden comprobar las obligaciones asumidas por las partes en causa, entre ellas la forma de pago y la fecha de los mismos; que además, dicha Corte ha establecido un incumplimiento de contrato imputable al vendedor, solamente sobre el fundamento de dos certificaciones emitidas por la Dirección General de Edificaciones, el 4 de mayo de 2004 y por la Dirección General de Planeamiento Urbano, el 18 de abril de 2002; que los jueces debieron prevalecerse de un informe pericial donde se hicieran las especificaciones contenidas en los planos y las características de la obra;

Considerando, que sobre lo expuesto en la parte inicial del primer medio de casación, en lo atinente a la desnaturalización de los hechos por la Corte a-qua, al no haberse auxiliado de un perito para determinar en los planos de construcción que dicho proyecto se hizo atendiendo a las especificaciones establecidas en el contrato de opción a compra firmado entre las partes, esta Suprema Corte de Justicia ha podido verificar, que no solamente la Corte hizo uso de su facultad soberana de apreciación al evaluar la documentación ante ella depositada, sino que ninguna de las partes en causa propuso a dicho tribunal, peritaje alguno, independientemente de que la evaluación de un plano de construcción resulta de fácil manejo y comprobación, razón por la cual este primer aspecto del medio examinado debe

ser rechazado;

Considerando, que en cuanto al segundo aspecto de dicho medio, se infiere, como se ha dicho, que la Corte a-qua tuvo a la vista todos los documentos que las partes hicieron valer en apoyo a sus pretensiones, muy especialmente la certificación emitida por la Dirección General de Planeamiento Urbano del Ayuntamiento del Distrito Nacional de fecha 18 de abril de 2002, de la que se anexa copia al expediente de la casación, donde se hace constar la no objeción de dicho organismo para la construcción del “edificio para apartamentos de cuatro niveles, siendo el primer nivel de parqueo”, edificación esta ubicada, según consta, en la Parcela núm. 89-D, del D.C. no. 3 del D. N., y de la comunicación suscrita por el Director General de la Dirección General de Edificaciones de la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones, en fecha 4 de mayo de 2004 donde se hace constar el asentamiento en los libros registros de la Oficina de Tramitación de Plano, de la licencia de construcción núm. 57950 del 13 de septiembre de 2002 para la construcción de un edificio de 4 niveles, a nombre de Español Schiffino & Asociados ubicado en la calle Ramón del Orbe núm. 14 del Mirador Sur, de esta ciudad, entre otros documentos, tales como, el contrato de opción a compra, los planos de construcción, etc., documentos de los que dicha Corte hizo, en su decisión, un inventario detallado; que los documentos antes descritos constituyen a juicio de esta Corte, la base de las pruebas aportadas, puesto que es bien sabido, que para la construcción de cualquier tipo de edificación se necesita obtener previamente de la autoridad competente, esto es el Ayuntamiento y la Secretaria de Estado de Obras Públicas, la autorización correspondiente, documentos indispensables, anexos al expediente, y que la Corte tuvo a la vista y pudo examinar; que ha sido juzgado, que los jueces del fondo son soberanos en la apreciación de los elementos de prueba que le son sometidos, y esa apreciación escapa a la censura de la casación, salvo desnaturalización, la que no resulta establecida en la especie, razón por la cual este segundo aspecto del medio examinado debe ser también desestimado;

Considerando, que en el desarrollo de su segundo medio de casación la parte recurrente alega en síntesis, que la Corte a-qua no fundamentó su decisión en lo convenido por las partes en el contrato de fecha 10 de noviembre de 2003, en cuanto a la cosa, el precio y la entrega del inmueble y los documentos que amparan el derecho de propiedad de dicho penthouse; que dicha Corte no ponderó el incumplimiento de la obligación asumida por la recurrida en cuanto al pago del precio en la fecha convenida, así como también la puesta en mora de ésta en fecha 3 de enero de 2004, para que cumpliera con el pago de los valores adeudados; que la Corte a-qua hace mención de un supuesto acto de oferta real de pago notificado el 4 de diciembre de 2003, sin observar que dicho acto no fue acompañado de los valores ofrecidos, ni cumplía con las formalidades de validez establecidas en la ley;

Considerando, que el estudio de la sentencia impugnada pone de manifiesto que la hoy recurrente había demandado ante el tribunal de primer grado en resolución de contrato de compra venta por incumplimiento de pago del precio asumido, demanda que fue acogida por

dicho tribunal; que recurrida en apelación la decisión señalada, la Corte a-qua pudo verificar, y así lo hace constar en su decisión, que si bien la compañía Español Schiffino había solicitado la resolución del contrato por las razones indicadas, ésta había también incumplido con la obligación asumida en el contrato de opción a compra en cuanto a la construcción de dicha edificación, toda vez que ella, la compañía recurrente, en el contrato de referencia se comprometía a vender a la recurrida un penthouse en el cuarto y quinto piso del edificio EXS; que luego de haber pagado a la compañía vendedora la suma de RD\$2,827,300.00, es que se da cuenta de que dicho edificio sólo estaba proyectado para cuatro niveles, lo que obviamente originó, a entender de ese tribunal, que la misma no continuara con los pagos correspondientes; que habiendo establecido la Corte a-qua, que la falta de la compradora se debió al “incumplimiento de una obligación esencial nacida del contrato”, a cargo de la compañía constructora consistente en la construcción de la edificación convenida en el contrato, procedió a calificar correctamente la causa de la resolución y decidir en la forma antes indicada;

Considerando, que contrario a lo alegado por la recurrente en el medio de casación previamente examinado, esta Suprema Corte de Justicia ha podido verificar, que la Corte a-qua respondió correctamente todos los puntos de derecho que le fueron planteados; que en la especie las partes en causa convinieron un negocio en que cada una asumió una obligación distinta contenidas en un contrato de compraventa de inmueble; que mal podría pretender la compañía constructora, que la compradora continuara, como lo había estado haciendo, con el pago del precio establecido en el contrato de opción a compra, si éste había incumplido claramente, con la obligación asumida; que por aplicación de la excepción non adimpleti contractus, la demandada podía perfectamente ejercer su derecho de retención de pago del precio hasta que su contraparte diera cumplimiento a su obligación, consistente en la construcción y entrega del inmueble convenido en el contrato de opción a compra suscrito entre ambas partes en fecha 10 de noviembre de 2003, en razón de la reciprocidad de las obligaciones de los contratantes en los contratos sinalagmáticos, y la identidad de las causas, de donde se derivan sus respectivos compromisos; razón por la cual el medio que se examina carece de fundamento y debe ser desestimado.

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por compañía Español, Schiffino y Asociados, C. por A., contra la sentencia dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional el 1ro. de noviembre de 2005, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en favor del Dr. Juan Francisco Herrá Guzmán y la Licda. Rainery Yisel de Jesús Báez, abogados de la parte recurrida, quienes afirman 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 22 de octubre de 2008, años 165° de la Independencia y 146° de la

Restauración.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous 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