

## SENTENCIA DEL 3 DE DICIEMBRE DE 2008, NÚM. 9

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 31 de marzo de 2005.

Materia: Civil.

Recurrente: Constructora Inmobiliaria Monet, S. A.

Abogado: Lic. Gustavo Biaggi Pumarol.

Recurrido: Eusebio Arismendy Debord López y compartes.

Abogado: Licdo. José Luis González V.

Recurridos: Eusebio Arismendy Debord López y compartes.

Abogado: Lic. José Luis González V.

### CAMARA CIVIL

*Rechaza*

Audiencia pública del 3 de diciembre 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 Constructora Inmobiliaria Monet, S. A., entidad social constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social ubicado en el núm. 17 suite núm. 305, de la calle Rafael Augusto Sánchez, Ensanche Naco, en esta ciudad, representada por su Presidente Eduardo T. Tejera Rodríguez, norteamericano, mayor de edad, ejecutivo de empresa, titular del pasaporte núm. 700045326, domiciliado en esta ciudad, contra la sentencia dictada en atribuciones civiles por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 31 de marzo de 2005, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República, que termina así: “Que procede rechazar el recurso de casación interpuesto contra la sentencia núm. 146, del 31 de marzo de 2005, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos expuestos.”;

Visto el memorial de casación, depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 25 de mayo de 2005, suscrito por el Licdo. Gustavo Biaggi Pumarol, abogado de la recurrente, en el cual se proponen 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 junio de 2005, suscrito por el Licdo. José Luis González V., abogado de los recurridos;

Visto 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 12 de noviembre de 2008, por el Magistrado Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a la Magistrada Margarita Tavares, juez 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 16 de noviembre de 2005, estando presentes los jueces Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la Secretaria de la Cámara Civil, 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 lo siguiente: a) que con motivo de una demanda en violación de contrato y reparación de daños y perjuicios, intentada por los señores Eusebio Arismendy Debord López, Nelva Claribel Fortunato Mercedes, Eduard Santos García y Melissa Dottin, contra el señor Eduardo T. Tejera Rodríguez, Presidente de la Constructora Inmobiliaria Monet, S.A., la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Tercera Sala, dictó el 20 de enero de 2003, una sentencia con el siguiente dispositivo: “**Primero:** Ratifica el defecto pronunciado en audiencia contra la parte demandada, el señor Eduardo T. Tejera Rodríguez, Presidente de la Constructora E. Inmobiliaria Monet, S. A., por no haber comparecido, no obstante haber sido legalmente citada; **Segundo:** Declara buena y válida, en cuanto a la forma, la presente demanda en violación de contrato y daños y perjuicios, intentada por lo señores Eusebio Arismendy Debord López, Nelva Claribel Fortunato Mercedes, Eduard Santos García y Melissa Dottin, contra el señor Eduardo T. Tejera Rodríguez, Presidente de la Constructora E. Inmobiliaria Monet, S.A., por haber sido interpuesta conforme al derecho; **Tercero:** En cuanto al fondo, acoge en parte las conclusiones de la parte demandante, los señores Eusebio Arismendy Debord López, Nelva Claribel Fortunato Mercedes, por ser justas y reposar en prueba legal; y en consecuencia... , a) Declara rescindido el contrato de compra y venta suscrito por la Constructora E. Inmobiliaria Monet, S.A., representada por su Presidente, señor Eduardo T. Tejera Rodríguez, y los señores Eusebio Arismendy Debord López y Nelva Claribel Fortunato Mercedes, en fecha 19 de julio de 2000, sobre el apartamento A-2-1, del residencial Ana Carolina, el cual fue debidamente legalizado por el Dr. Servio Tulio Almánzar Botello, notario de los del número para el Distrito Nacional, por las razones expuestas; b) Declara rescindido el contrato de compra y venta suscrito por la Constructora E Inmobiliaria Monet, S.A. y los señores Edgard Santos García y Melissa Dottín, en fecha 19 de julio de 2000, sobre el apartamento A-2-2, del residencial Ana Carolina, el cual fue debidamente legalizado por el Dr. Servio Tulio Almánzar Botello, notario de los del número para el Distrito Nacional, por las razones expuestas; c) Ordena al señor Eduardo T. Tejera Rodríguez, Presidente de la

Constructora E. Inmobiliaria Monet, S.A., devolver a los demandantes la suma de doscientos cincuenta y seis mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$256,000.00), pagada por éstos como inicial de dichos apartamentos; d) Condena a la parte demandada, señor Eduardo T. Tejera Rodríguez, Presidente de la Constructora E. Inmobiliaria Monet, S.A., al pago de la suma de seiscientos mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$600,000.00), a favor de los demandantes, señores Eusebio Arismendy Debord López, Nelva Claribel Fortunato Mercedes, Eduard Santos García y Melissa Dottin, como justa reparación por los daños materiales sufridos por estos; e) Condena a la parte demandada, señor Eduardo T. Tejera Rodríguez, Presidente de la Constructora E. Inmobiliaria Monet, S.A., al pago de los intereses legales de dicha suma a partir de la demanda en justicia, como indemnización suplementaria; **Cuarto:** Condena a la parte demandada, señor Eduardo T. Tejera Rodríguez, Presidente de la Constructora E. Inmobiliaria Monet, S.A., al pago de las costas del procedimiento, y se ordena la distracción de las mismas a favor del Lic. José Luis González Valenzuela, quien afirma haberlas estando avanzando en su totalidad; **Quinto:** Comisiona a la ministerial Reyna Bureo de Castaños, alguacil de estrados de este tribunal, para la notificación de la presente sentencia (sic)”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto intervino la sentencia ahora impugnada con el siguiente dispositivo: “**Primero:** Declara bueno y válido en cuanto a la forma el presente recurso de apelación interpuesto por la entidad comercial Constructora E. Inmobiliaria Monet, S.A., contra la sentencia marcada con el No. 036-02-0770, de fecha 20 de enero de 2003, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Tercera Sala, por haber sido interpuesto según las reglas procesales que rigen la materia; **Segundo:** Acoge en parte en cuanto al fondo, el presente recurso y en consecuencia, confirma con modificaciones la sentencia recurrida, para que exprese de la siguiente forma: c) Ordena a la entidad Constructora E. Inmobiliaria Monet, S.A., devolver a las demandantes la suma de doscientos cincuenta y seis mil pesos oro dominicanos con 00/100 (RD\$256,000.00), pagada por éstos como inicial de dichos apartamentos; d) Condena a la parte demandada Constructora E. Inmobiliaria Monet, S.A., al pago de la suma de seiscientos mil pesos oro dominicanos con 00/100 (RD\$600,000.00) a favor de los demandantes, señores Eusebio Arismendy Debord López, Nelva Claribel Fortunato, Edgard Santos García y Melissa Dottin, como justa reparación por los daños materiales sufridos por estos; e) Condena a la Constructora E. Inmobiliaria Monet, S.A., al pago de los intereses legales de dicha suma a partir de la demanda en justicia, como indemnización suplementaria; **Tercero:** Condena a la parte recurrente, Constructora E. Inmobiliaria Monet, S.A., al pago de las costas originadas por el presente recurso y ordena la distracción de las mismas en provecho del Licdo. José Luis González Valenzuela, abogado, quien afirma estarlas avanzando en su mayor parte”;

Considerando, que en su memorial la parte recurrente invoca los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Tergiversación (desnaturalización) de los hechos; **Segundo Medio:** Violación al derecho de defensa / agravación de la condición de la recurrente;

**Tercero Medio:** Falta de base legal - falta de estatuir”;

Considerando, que en el desarrollo de su primer medio de casación, la parte recurrente alega en síntesis lo siguiente: que no es cierto que la recurrente expresara aquiescencia expresa de casi todas las pretensiones de los demandantes, puesto que sus conclusiones sólo se refieren a la rescisión de los contratos, como consecuencia del incumplimiento oportuno de las obligaciones consignadas a cargo de cada parte y la devolución de los valores recibidos; que de la simple verificación de los recibos se comprueba que los recurridos tardaron más de 16 meses para completar los pagos que debieron realizar antes de diciembre de 2000; que los valores efectivamente recibidos por la recurrente, no ascienden a la suma indicada en la decisión objeto del recurso de que se trata;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere ponen de manifiesto la existencia no controvertida de los contratos por los cuales la recurrente se obligaba a construir y vender con todas las garantías de derecho los apartamentos núms. A-2-1 y A-2-2 del Edificio “A” del Residencial Ana Carolina a los recurridos, y que del artículo tercero de los mismos se establecía que “la vendedora notificará a él (la) comprador (a), con por lo menos 30 días de anticipación la fecha de la entrega del apartamento, fijada en principio para el mes de diciembre del año dos mil (2000)...”; que la Corte a-qua pudo verificar el incumplimiento por parte de la recurrente de la obligación de entregar los apartamentos en cuestión, no obstante haber recibido de parte de los recurridos el pago de los valores correspondientes al inicial acordado, según los recibos aportados, estableciendo que la falta referida por parte de la recurrida se enmarca dentro del ámbito de la responsabilidad civil contractual;

Considerando, que ha sido jurisprudencia constante de la Suprema Corte de Justicia, que no se puede deducir en casación ningún agravio contra lo decidido por los jueces del fondo sobre el fundamento de que éstos han ponderado mal el valor y eficacia de las pruebas producidas en el debate, toda vez que el ejercicio de la facultad de apreciación de que ellos han sido investidos al respecto por la ley, no está, salvo el caso de desnaturalización, sujeto al poder de verificación de este Alto Tribunal; que un análisis en ese mismo sentido, supone que para que exista una desnaturalización de los hechos de la causa que pueda conducir a la casación de la sentencia, sería necesario que, con tal desnaturalización, la decisión no quedara justificada por otros motivos, en hecho y en derecho, lo que no ha ocurrido en la especie; que, por consiguiente, el primer medio argüido por la recurrente, debe ser desestimado;

Considerando, que en el desarrollo de su segundo medio de casación, la parte recurrente alega en síntesis lo siguiente: que “las irregularidades señaladas en el acto introductivo de instancia, constituyen un medio de inadmisión que debió ser pronunciado de oficio” por la Corte a-qua, puesto que la parte recurrida no observó las formalidades previstas en los artículos 59, 68 y 69 del Código de Procedimiento Civil en cuanto al emplazamiento, razón por la cual la decisión de primera instancia fue dictada en defecto, sin haber podido la recurrente ejercer su derecho de defensa; que al asumir que las conclusiones presentadas

conllevaban una aquiescencia expresa a los términos de la demanda, aporta una “evidente prueba del estado de indefensión” en que se encuentra la recurrente;

Considerando, que la sentencia impugnada señala lo siguiente: “que si bien es cierto, como alega el recurrente en su escrito sustentatorio de sus conclusiones, que el acto de la demanda introductiva de instancia, es decir el acto núm. 056/2002 adolece de ciertos errores materiales, también es cierto que se trata de vicios de forma y la parte recurrente no ha sido perjudicada en su derecho de defensa y de igual forma, al concluir de la forma que lo hizo dio aquiescencia a los pedimentos formulados en la demanda, por demás, dichos alegatos, no fueron formalizados”;

Considerando, que en virtud del artículo 37 de la Ley 834 de 1978 las nulidades por vicio de forma de los actos de procedimiento no pueden ser pronunciadas sino cuando quien las invoca pruebe el agravio que le causa la irregularidad, lo que como ya se ha visto, no ocurrió en el caso de la especie;

Considerando, que además, las partes tuvieron ante la Corte a-qua la oportunidad de presentar sus conclusiones al fondo y escritos ampliatorios, en un debate en que cada una de ellas expuso sus medios de defensa, permitiéndole a ésta ponderar debidamente todos los alegatos presentados, por lo que, resulta improcedente la alegada violación al derecho de defensa; que por tanto, el medio que se examina debe ser desestimado;

Considerando, que en el desarrollo de su tercer medio de casación, la parte recurrente alega en síntesis lo siguiente: que la Corte a-qua no aporta en su decisión “ninguna justificación legalmente aceptable” que permita entender las motivaciones que dieron lugar a que se confirmaran las condenaciones pronunciadas en contra de la recurrente; que no debía ser condenada al pago de las costas porque el recurso de apelación fue acogido en cuanto a la forma y en cuanto al fondo; que tampoco existe prueba alguna del cumplimiento oportuno por parte de los recurridos en cuanto a las obligaciones asumidas en los contratos cuya rescisión solicitaron, puesto que no pagaron a tiempo los montos acordados;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que la Corte a-qua pudo verificar como se advierte de lo expresado al responder el primer medio del recurso, que los recurridos habían cumplido con su obligación de hacer los pagos correspondientes al inicial de los apartamentos de referencia, basándose en el examen de los contratos de compra-venta suscritos entre las partes, y de las copias de los recibos de pagos que le fueron presentados; que, para formar su convicción en el sentido que lo hicieron, los jueces del fondo ponderaron, en uso de sus facultades, los documentos de la litis a que se ha hecho mención; que tales comprobaciones constituyen cuestiones de hecho cuya apreciación pertenece al dominio exclusivo de los jueces del fondo, cuya censura escapa al control de la casación siempre y cuando, como en la especie, en el ejercicio de dicha facultad no se haya incurrido en desnaturalización de los hechos;

Considerando, que con respecto al alegato relativo de las costas cuando dos partes

sucumben respectivamente sobre algunos puntos de sus pretensiones, los jueces del fondo están investidos de un poder discrecional para compensar o poner las costas a cargo de una de ellas sin tener que justificar el ejercicio de ese poder; que tanto la condenación al pago de las costas de una parte que ha sucumbido en la litis, como la negativa del juez de compensar las mismas, no tienen necesidad de ser motivadas especialmente, cuanto, en el primer caso se trata de un mandato de la ley y en el segundo, de una facultad que el juez puede o no ejercer, sin incurrir en violación de los derechos protegidos por la ley; que por todas estas razones el medio que se examina carece de fundamento y debe ser desestimado;

Considerando, que finalmente, ha sido comprobado que la sentencia dictada por la Corte a-qua contiene una adecuada exposición de los hechos de la causa y una motivación suficiente y pertinente que le ha permitido a esta Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, verificar en el caso una adecuada aplicación de la ley.

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Constructora Inmobiliaria Monet, S.A., contra la sentencia dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo el 31 de marzo de 2005, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, sin distracción.

Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma en su audiencia pública de 3 de diciembre 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](http://www.suprema.gov.do)