

### **SENTENCIA DEL 3 DE DICIEMBRE DE 2008, NÚM. 17**

Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 4 de octubre de 2006.

Materia: Civil.

Recurrente: Altagracia Morel Gonell.

Abogados: Dres. Pedro Milcíades E. Ramírez Montaña y Juan Antonio Ferreira Genao.

Recurrida: Constructora Management, C. por A.

Abogadas: Licdas. Margarita Ortega y Ana Victoria Rodríguez Almonte.

#### **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 la señora Altagracia Morel Gonell, dominicana, mayor de edad, portadora del pasaporte núm. 2676753, domiciliada y residente en la calle Antonio Estévez núm. 4, sector Arroyo Hondo, Distrito Nacional, contra la sentencia civil no. 652, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 4 de octubre de 2006, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones la Licda. Victoria Rodríguez Almonte, abogada de la parte recurrida;

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 4 de diciembre de 2006, suscrito por los Dres. Pedro Milcíades E. Ramírez Montaña y Juan Antonio Ferreira Genao, 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 20 de diciembre de 2006, suscrito por las Licdas. Margarita Ortega y Ana Victoria Rodríguez Almonte, abogadas de la parte recurrida, Constructora Management, C. por A.;

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;

La CORTE, en audiencia pública del 01 de agosto de 2007, estando presente los Jueces, Rafael Luciano Pichardo, Margarita Tavares, Eglis Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés

Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la Secretaria de esta Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y los documentos que a ella se refiere consta: a) que con motivo de una demanda en ejecución de contrato y responsabilidad civil incoada por la señora Altagracia Morel Gonell, contra la razón social Compañía Constructora Management, C. por A., la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Quinta Sala, dictó el 19 de octubre de 2004, una sentencia con el siguiente dispositivo: **Falla: Primero:** Rechaza la demanda en ejecución de contrato daños y perjuicios, interpuesta por la señora Altagracia Morel Gonell, mediante el Acto No.536/2003, de siete (7) del mes de mayo del año dos mil tres (2003), instrumentado por el Ministerial Rafael Soto Sanquinti, Alguacil Ordinario de la Primera Cámara Civil y Comercial del Distrito Nacional, contra la Compañía Construcción Management, C. por A.; **Segundo:** Acoge en parte la demanda en rescisión de contrato de venta, daños y perjuicios, interpuesta por la Compañía Construcción Management, C. por A. (Coma, C. x A.), en contra de la señora Altagracia Morel Gonell, mediante acto No. 281/2002; y en consecuencia: A) Declara rescindido el contrato de venta de inmueble suscrito entre la sociedad Compañía Construcción Management, C. x A. (Coma, C. x A.), (vendedora) y la señora Altagracia Morel Gonell (compradora), de fecha 4 de abril del año 2002; B) Ordena el desalojo de la señora Altagracia Morel Gonell o de cualquier otra persona que se encuentre ocupando el citado inmueble; C) Ordena a la Compañía Construcción Management, C. x A. (Coma, C. x A.), devolver a la señora Altagracia Morel Gonell, las sumas de dinero avanzadas por esta, por concepto de avance o inicial de la citada operación de venta entre las partes instanciadas; D) Condena a la señora Altagracia Morel Gonell, al pago de los intereses legales del precio de la venta; **Tercero:** Condena a la parte demandada en rescisión de contrato daños y perjuicios señora Altagracia Morel Gonell, al pago de la suma de (RD\$100,000.00), Cien Mil pesos oro; como justa indemnización de los daños y perjuicios; **Cuarto:** Condena a la parte demandada en rescisión de contrato señora Altagracia Morel Gonell, al pago de las costas del procedimiento con distracción en beneficio y provecho del Lic. Onasis Darío Silverio Espinal, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad (sic); b) que sobre el recurso de apelación interpuesto intervino la sentencia ahora impugnada con el siguiente dispositivo: **Falla: Primero:** Acoge, en cuanto a la forma, el recurso de apelación promovido por la señora Altagracia Morel Gonell, contra la sentencia No.2381, relativa al expediente No.038-03-01696, de fecha diecinueve (19) de octubre de 2004 librada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Primera Sala, a favor de la razón social Construcción Management, C. por A, por haber sido interpuesto de conformidad con la ley; **Segundo:** lo Rechaza en cuanto al fondo, y en consecuencia, Confirma el fallo impugnado, excepto el ordinal 3ero. del dispositivo, revocado por esta sentencia en atención a las cuales expuestas ut supra; **Tercero:** Condena a la parte recurrente Altagracia Morel Gonell, al pago de las costas, con distracción en privilegio del Licdo. Onasis

Silverio, abogado, quien asegura estarlas avanzando en su totalidad (sic);

**Primer medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa, por falta de apreciación de los documentos sometidos al debate; **Segundo medio:** Falta de base legal por falta de motivos o insuficiencia de motivos;

Considerando, que en el desarrollo de sus medios de casación, los cuales se reúnen por su vinculación, la parte recurrente alega en síntesis lo siguiente: que la Corte a-qua destanaturaliza los hechos de la causa, al estimar que no era necesario la entrega por parte de la recurrida a la recurrente del Certificado de Título que amparaba la propiedad, a fin de obtener el préstamo de la entidad financiera y al entender que la recurrente incumplió al requerir fuera del plazo de los noventa (90) días la aprobación del indicado préstamo; que le fue materialmente imposible obtener la aprobación del préstamo dentro del plazo indicado en virtud de una causa imputable a la recurrida, y que la razón por la cual la recurrida no le entregó el Certificado de Título, es porque sobre el mismo pesa una hipoteca en primer rango en provecho de Inmobiliaria Palma, C. por A., por la suma de RD\$350,000.00, de fecha 28 de febrero del 2003, motivo por el cual no iba a ser aprobado el referido préstamo; que además, la recurrida vino a obtener el certificado de título a su nombre luego de haberse vencido el plazo de los noventa (90) días otorgado a la recurrente para la obtención del financiamiento prealudido, no tomando en consideración la Corte a-qua los documentos que le fueron sometidos al debate, que evidencian lo anteriormente expuesto, al decidir de la manera en que lo hizo; que la sentencia impugnada sólo se limita a establecer que la recurrente no solicitó el préstamo dentro del plazo de noventa (90) días establecido en el contrato, sin ofrecer una relación de los hechos de la causa y no da motivos suficientes respecto de los demás argumentos esgrimidos por la recurrente;

Considerando, que el estudio de la sentencia impugnada revela que la Corte a-qua, al examinar los documentos del expediente, pudo establecer que en virtud de la cláusula segunda del convenio celebrado entre las partes para la compra del apartamento C-2 del segundo nivel del condominio Luminaria I, la recurrente se obligaba a pagar “el remanente de RD\$204,000.00 por vía de un financiamiento y que el desembolso se haría directamente por el tercero prestamista entre las manos de la vendedora en un plazo no mayor de 90 días, contados a partir de la firma del convenio”, no estando obligada la compañía a entregar el certificado de propiedad para que la recurrente obtuviera el préstamo, como ésta arguye; que además “es una circunstancia firmemente establecida de cara a la instrucción del caso, la de que el requerimiento del empréstito se produjo en el tiempo mucho más allá del término acordado y que incluso el banco lo aprobó; que si al menos pudiese retenerse que la diligenciación del préstamo por parte de la Sra. Morel se efectuó dentro del plazo consensuado, al margen de que su gestión prosperara o no, la orientación de la solución dada por este tribunal al impasse del caso habría sido otra”;

Considerando, 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;

Considerando, que la falta de base legal la constituye una insuficiencia de motivación de la decisión atacada que no permite a la Corte de Casación controlar la regularidad de la decisión o más precisamente, verificar que los jueces del fondo han hecho una aplicación correcta de la regla de derecho, lo que no ha ocurrido en la especie; por lo que los medios examinados carecen de fundamento y en consecuencia deben ser desestimados;

Considerando, que el estudio general de la sentencia impugnada pone de relieve que la misma contiene una relación completa de los hechos de la causa y una correcta exposición del derecho, lo que le ha permitido a esta jurisdicción de casación verificar que en la especie se ha hecho una apropiada y válida aplicación de la ley, por lo que procede rechazar el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Altagracia Morel Gonell contra la sentencia dictada en atribuciones civiles el 4 de octubre del año 2006, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se transcribe en otro lugar de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte sucumbiente al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en provecho de las abogadas Licdas. Margarita Ortega y Ana Victoria Rodríguez Almonte, quienes aseguran haberlas avanzado en su mayor parte o 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 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)