

SENTENCIA DEL 29 DE OCTUBRE DE 2008, NÚM. 80

Sentencia impugnada: Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 25 de marzo de 2004.
Materia: Civil.
Recurrente: Inmobiliaria Rojas, S. A.
Abogado: Lic. Héctor Rojas Canaán.
Recurrida: Lourdes del Carmen Tejada Hernández.
Abogados: Dres. Virgilio Solano Rodríguez y José Ángel Guzmán Cabral.

CAMARA CIVIL

Inadmisible

Audiencia pública del 29 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 Inmobiliaria Rojas, S. A., sociedad comercial existente de conformidad con las leyes dominicanas, con su domicilio en la Avenida 27 de febrero núm. 265, Apartamento núm. 205, Piantini, de esta ciudad, debidamente representada por su Presidente, el Ing. Carlos Alberto Rojas Fortuna, dominicano, mayor de edad, casado, cédula de identidad y electoral núm. 001-1119487-4, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada el 25 de marzo de 2004, por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Héctor Rojas Canaán, abogado de la parte recurrente;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República, el cual termina así: “Que procede declarar inadmisibile el recurso de casación interpuesto contra la sentencia núm. 67, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 25 de marzo del año 2004, por los motivos expuestos”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 5 de mayo de 2004, suscrito por el Licdo. Héctor Rojas Canaán, abogado de la parte recurrente, en el cual se invoca el medio de casación que se indica más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 25 de mayo de 2004, suscrito por los Dres. Virgilio Solano Rodríguez y José Ángel Guzmán Cabral, abogados de la parte recurrida, Lourdes del Carmen Tejada Hernández;

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;

Visto el auto dictado el 8 de octubre 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 los magistrados Margarita A. Tavares y José E. Hernández Machado, jueces de esta cámara, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926 de 1935;

La CORTE, en audiencia pública del 8 de diciembre de 2004, estando presentes los jueces Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Eglys Margarita Esmurdoc y Julio Aníbal Suarez, asistidos de la secretario 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 en los documentos a que ella se refiere consta lo siguiente: a) que con motivo de una demanda en resolución de contrato y reparación de daños y perjuicios, incoada por Inmobiliaria Rojas, S. A. contra Lourdes del Carmen Tejada Hernández, y la demanda reconvencional en resolución de contrato, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios incoada por Lourdes del Carmen Tejada Hernández contra la Inmobiliaria Rojas, S. A., la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el 14 de octubre de 2002, dictó una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Rechaza la demanda en resolución de contrato y reparación de daños y perjuicios, interpuesta por la inmobiliaria Rojas, S. A., en contra de la señora Lourdes del Carmen Tejada Hernández; **Segundo:** Declara buena y válida la demanda reconvencional en resolución de contrato devolución de valores y reparación de daños y perjuicios, incoada por la señora Lourdes del Carmen Tejada Hernández, en contra la Inmobiliaria, Rojas, S. A.; **Tercero:** Se condena a la inmobiliaria Rojas, S. A., a la devolución de la suma de setenta y tres mil pesos con 00/100 (RD\$73,000.00), a favor de Lourdes del Carmen Tejada Hernández, por los motivos expuestos; **Cuarto:** Se condena a Inmobiliaria Rojas, S. A., al pago de las costas del procedimiento a favor de los abogados Dres. Virgilio Solano Rodríguez, José Angel Guzmán Cabral y Licdo. Luis Manuel Piña Mateo, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto intervino la sentencia ahora impugnada con el siguiente dispositivo: **“Primero:** Declara buenos y válidos los recursos de apelación que, de manera principal e incidental respectivamente, han interpuesto la señora Lourdes del Carmen Tejada Hernández y la razón social Inmobiliaria Rojas, S. A., contra la sentencia núm. 2001-0350-1902 rendida en fecha 14 de octubre del año 2002, por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Segunda Sala, en cuanto a la forma, por haber sido interpuestos conforme a la reglas procesales; **Segundo:** En cuanto

al fondo, acoge en parte el recurso de apelación principal interpuesto por la señora Lourdes del Carmen Tejada Hernández, por los motivos anteriormente expuestos, y, en consecuencia, modifica la sentencia apelada, para que en lo adelante se lea: **Tercero:** Condena a la inmobiliaria Rojas, S. A., a la devolución de la suma de setenta y tres mil pesos con 00/100 (RD\$73,000.00), más los intereses legales de dicha suma, a partir de la demanda en justicia, a favor de la señoras Lourdes del Carmen Tejada Hernández, y al pago de una indemnización por la suma de cien mil pesos oro (RD\$100,000.00) como justa reparación de los daños y perjuicios; **Tercero:** Confirma en sus demás aspectos la sentencia recurrida; **Cuarto:** Rechaza en cuanto al fondo el recurso de apelación incidental interpuesto por la inmobiliaria Rojas, S. A., por los motivos anteriormente dados; **Quinto:** Compensa las costas del procedimiento por haber sucumbido ambas partes en puntos respectivos de sus conclusiones”;

Considerando, que la parte recurrente en su memorial de casación propone el siguiente medio de casación: “**Único Medio:** No haber sido respectado en el dictamen de la sentencia de Primer Grado y la Corte de Apelación” (sic);

Considerando, que la parte recurrida propone la inadmisibilidad del presente recurso de casación, ya que la recurrente no expone ni señala las violaciones en que incurrió la Corte de Apelación en su sentencia atacada, incurriendo en inobservancias a las disposiciones consignadas en el artículo 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación núm. 3726 del 29 de diciembre de 1953;

Considerando, que por tratarse de una cuestión prioritaria procede examinar en primer término el medio de inadmisión propuesto, y en tal sentido esta Suprema Corte de Justicia ha podido verificar, que el medio en cuestión propuesto expresa, que, “la Convención suscrita en fecha 30 de octubre de 1997, contiene un preámbulo al igual que una notificación posterior indicada en el inventario de documentos que conforman la buena fe del vendedor; esta convención contiene cláusulas penales y resolutoria las cuales son perfectamente entendible frente al hecho: de existir un precio establecido, no pagado y que cada día ese dinero tiene un costo financiero al igual que sufre devaluación y en cambio el inmueble objeto de la venta cada día que pasa obtiene plus-valía, frente a la devaluación del dinero; que el contrato establece perfectamente la comparecencia al acreedor hipotecario, previa convención no sinalagmática, a lo que no compareció la señora Tejada Hernández. El perjuicio que sufre el vendedor con este hecho es evidente pues tiene un inmueble construido con una inversión importante que no puede recibir de no presentar un comprador; el preámbulo de la Convención establece en su primer párrafo que Inmobiliaria Rojas, S. A., se propone desarrollar en todas sus fases un proyecto de vivienda y por tratarse de 350 viviendas, no pueden ser construidas todas al mismo tiempo, por lo que al terminar un lote, deben ser entregadas en forma funcional y eficiente y continuar con el próximo lote, de lo contrario el proceso de construcción se ve interrumpido, en perjuicio del costo financiero que se genera en perjuicio del vendedor-constructor; el Honorable Tribunal de la

Corte de Apelación en su ponderación de los actos, no establece el hecho de que la señora Tejada, fue puesta en mora y emplazada en fecha 6 de marzo de 2001 y es en 5 meses 7 días después que se produce una oferta real de pago, que de hecho no lo era, pues no fue consignado como manda la ley pero tampoco fue una oferta real, sino condicional, de manera caprichosa y emocional” (sic);

Considerando, que ciertamente, tal como alega la parte recurrida, la parte recurrente en su recurso de casación no ha explicado en qué consiste la violación por ella denunciada, pues no ha establecido la “forma, requisito y procedimiento” específicamente violados por la sentencia recurrida, limitándose a atribuirle a la misma tal vicio sin precisarlo, ni desarrollarlo;

Considerando, que para cumplir con el voto de la ley, no basta con indicar en el memorial de casación la violación de un principio jurídico o de un texto legal, sino que es preciso que se indique en que ha consistido la violación, desconocimiento o desenvolvimiento de los razonamientos jurídicos que, a juicio del recurrente sean pertinentes, lo que no ha ocurrido en el especie, situación ésta que no permite determinar a la Suprema Corte de Justicia si en el caso ha habido o no la violación alegada, por lo que el recurso de casación de que se trata debe ser declarado inadmisibile.

Por tales motivos: **Primero:** Declara inadmisibile el recurso de casación interpuesto por Inmobiliaria Rojas, S. A., contra la sentencia dictada el 25 de marzo de 2004, por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento en favor y provecho de los Dres. Virgilio Solano Rodríguez y José Angel Guzmán, 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 29 de octubre de 2008, años 165° de la Independencia y 146° de la Restauración.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, 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