

## SENTENCIA DEL 28 DE ENERO DE 2009, NÚM. 54

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 20 de enero de 1986.

Materia: Civil.

Recurrente: Urbanizaciones Nacionales, C. por A.

Abogados: Dres. J. Mieses Reyes, Rafael Richiez Saviñón y Carmen Luisa Richiez Hernández.

Recurrido: José Almeida Paredes.

Abogados: Licda. Sonia Altagracia Grullón de Moya y Dr. Manuel Ramón Morel Cerda.

### CAMARA CIVIL

*Rechaza*

Audiencia pública del 28 de enero de 2009.

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 Urbanizaciones Nacionales, C. por A., entidad constituida de acuerdo con la leyes de la República Dominicana, representada por su Presidente, señor Rafael Tomás Hernández Ramos, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal núm. 11459, serie 32, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, el 20 de enero de 1986, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones el Dr. J. Mieses Reyes, en representación de los Dres. Rafael Richiez Saviñón y Carmen Luisa Richiez Hernández, abogados de la parte recurrente;

Oído en la lectura de sus conclusiones la Dra. Mayra Morel, en representación del Dr. Manuel R. Morel Cerda y la Licda. Altagracia Grullón de Moya, abogados de la parte recurrida, José Almeida Paredes;

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 12 de marzo de 1986, suscrito por los Dres. J. Mieses Reyes, Rafael Richiez Saviñón y Carmen Luisa Richiez Hernández, 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 2 de abril de 1986, suscrito por la Licda. Sonia Altagracia Grullón de Moya y el Dr. Manuel Ramón Morel Cerda, abogados de la parte recurrida, José Almeida Paredes;

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 15 de diciembre 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 a sí mismo y a los magistrados Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous 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 las Leyes núms. 684 de 1934 y 926 de 1935;

La CORTE, en audiencia pública del 17 de junio de 1987, estando presente los Jueces, Néstor Contín Aybar, Fernando E. Ravelo de la Fuente, Leonte R. Alburquerque Castillo, Máximo Puello Renville, Abelardo Herrera Piña, Octavio Piña Valdez, Bruno Aponte Cotes y Federico Natalio Cuello López, asistidos del Secretario General 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 reparación de daños y perjuicios, intentada por el señor José Almeida Paredes contra la compañía Urbanizaciones Nacionales, C. por A., la Cámara de lo Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 23 de julio de 1984, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: “Falla: **Primero:** Ratifica el defecto pronunciado en audiencia contra Urbanizaciones Nacionales, C. por A., por falta de concluir; **Segundo:** Acoge por las razones y motivos antes mencionados, las conclusiones presentadas por el demandante José Almeida Paredes, por ser justas y reposar sobre prueba legal y en consecuencia: a) Condena a la Compañía Urbanizaciones Nacionales, C. por A., a pagar en favor del señor José Almeida Paredes la suma de Cincuenta Mil pesos (RD\$50,000.00) como justa reparación por los daños morales y materiales que le han sido ocasionado; b) Condena a la Compañía Urbanizaciones Nacionales, C. por A., al pago de los intereses legales de dicha suma a partir de la demanda en justicia y hasta su ejecución total a título de indemnización suplementaria; c) Condena a la Compañía Urbanizaciones Nacionales, C. por A., al pago de las costas del procedimiento con distracción de las mismas en provecho de la Lic. Sonia Alt. Grullón de Moya, por haberlas avanzado en su mayor parte; **Tercero:** Comisiona al Ministerial Manuel E. Carrasco Curiel, Alguacil de Estrados de este tribunal para la notificación de esta sentencia”; b) que sobre el recurso de apelación, interpuesto intervino la sentencia ahora impugnada con el siguiente dispositivo: “Falla: **Primero:** Declara regular y válido el recurso de apelación interpuesto por la Compañía Urbanizaciones Nacionales, C. por A., contra la sentencia dictada por la Cámara de lo Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 23 de julio de 1984, en favor de José Almeida Paredes, cuyo dispositivo figura copiado en otra parte de esta sentencia, por haber sido hecho dentro del plazo y demás formalidades legales; **Segundo:** Modifica la letra (a) de la indicada sentencia y condena a la Compañía Urbanizaciones Nacionales, C. por A., a

pagar en favor de José Almeida Paredes la suma de Veinticinco mil pesos oro (RD\$25,000.00) como justa reparación por los daños morales y materiales que le han sido ocasionado; **Tercero:** Confirma la referida sentencia en sus demás aspectos; **Cuarto:** Condena a la Compañía Urbanizaciones Nacionales, C. por A., al pago de las costas distrayéndolas en provecho del Dr. Manuel Ramón Morel Cerda, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte” (sic);

Considerando, que la recurrente propone en apoyo en su recurso, los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Falta absoluta de motivos expresos y precisos en la sentencia impugnada, que justifiquen el rechazo de las conclusiones de Urbanizaciones Nacionales, C. por A., presentada ante la Cámara de lo Civil y Comercial prealudida. Desnaturalización de los hechos y documentos de la causa y como consecuencia de esto, falta de base legal en la referida decisión; **Segundo Medio:** Violación del Art. 1792 del Código Civil por su errónea aplicación, así como de los Arts. 1625 y 1641 del mismo Código, como consecuencia de la desnaturalización del contrato de venta precedentemente mencionado; **Tercer Medio:** Violación por su no aplicación a la solución de este caso, del Art. 1646 del Código Civil; **Cuarto Medio:** Violación al art. 1134 del Código Civil;

Considerando, que dicho en cuanto al primer aspecto del primer medio de casación la recurrente sustenta que los jueces de fondo olvidaron la obligación de motivar la sentencia frente a las conclusiones precisas de las partes; que la sentencia impugnada no contiene un solo motivo que de respuesta a las conclusiones de la compañía recurrente;

Considerando, que no se encuentra depositado en el expediente el acto contentivo del recurso de apelación ni fueron transcritas las motivaciones de las conclusiones de la recurrente en la sentencia ahora impugnada, lo que no permite a esta Suprema Corte de Justicia establecer en que sentido fueron formulados los pedimentos por la recurrente; que si bien se encuentra en este expediente un escrito de conclusiones depositado por ésta ante la Corte a-qua en fecha 15 de febrero de 1985, en el cual solicitó la inadmisión de la demanda, el mismo fue depositado luego de cerrados los debates ya que la última audiencia fue celebrada en fecha 6 de febrero de 1985, por lo que al no ser planteado dicho medio de inadmisión en audiencia pública y de forma contradictoria, la Corte a-qua actuó correctamente al no ponderar el mismo ya que en caso de hacerlo violaría el derecho de defensa de su contraparte; que lo que esta contenido en la sentencia impugnada es que la parte recurrente concluyó ante la Corte a-qua solicitando que fuera acogido el recurso de apelación por ser regular en la forma y que fuese revocada en todas sus partes la sentencia apelada con todas sus consecuencias”;

Considerando, que no obstante lo antes la Corte a-qua sustentó su decisión en “que al tenor de lo expuesto en los diversos documentos depositados por el recurrido, han resultado evidentemente probados los vicios y desperfectos que experimentó la construcción en cuestión sin que se determine que los referidos vicios se debiesen a alguna causa de fuerza mayor o alguna otra causa no imputable al constructor, teniéndose como constante que en el

presente caso la garantía por el constructor vendedor al adquiriente comprador, al amparo de las normas legales; que el recurrido ha invocado la ocurrencia de vicios ocultos, al tenor de lo dispuesto por el artículo 1792 del Código Civil, que establece responsabilidad a cargo de los arquitectos y contratistas en el caso de las construcciones que resulten con vicios y desperfectos en un plazo de cinco (5) años a partir de la construcción, todo de acuerdo con el artículo 2270 del mismo Código, habiéndose establecido que en el caso ocurrente, tal y como lo reconoció la Cámara a-qua en la sentencia impugnada, la casa construida por la recurrente y que fue adquirida por el recurrido resultó seriamente dañada, causándole con ello un perjuicio cierto al recurrente, que debe ser reparado, que de conformidad con lo expuesto en los documentos depositados tales como el suscrito en fecha 29 de octubre de 1980 por el Ing. Arq. David Ramírez Caamaño, Director General de Edificaciones, al cual se anexa, el informe rendido por el Ing. César C. Ovando, Encargado de la Sección de Inspecciones y Supervisión de obras en Santo Domingo, en fecha 4 de septiembre de 1980, suscrito por los Ingenieros José Salvador García y Sony Vélez, que confirma tales vicios, y agrega que se ejecutaron estudios de suelo para comprobar las condiciones de las fundaciones de la edificación y según los resultados obtenidos, se puede ver que en una zona de la construcción los muros fueron fundados sobre material de relleno y los restantes del terreno natural, por lo que la Corte a-qua dio motivos suficientes para fundamentar su decisión y el rechazo de las conclusiones de la parte recurrente, en tal sentido este aspecto del primer medio debe ser desestimado, por improcedente e infundado;

Considerando, que en cuanto al segundo aspecto del primer medio, el segundo y tercer medio de casación la recurrente alegan que la Corte a-qua le atribuye a la compañía recurrente la calidad de constructora de la casa objeto de este litigio, para atribuirle la responsabilidad dictada por el artículo 1792 del Código Civil; que se está en presencia de un contrato de venta de un inmueble (casa) a la cual se le atribuyen vicios ocultos que nada tienen que ver con la vigencia de la garantía que el vendedor le debe al comprador en esos casos, y que en tal virtud, la solución que proceda solamente podrá obtenerse mediante la correcta aplicación del Art. 1625, 1641, y siguientes del Código Civil citado; que en el contrato de venta intervenido se hace constar que el comprador recibió el inmueble en buenas condiciones y que no existían vicios de construcción aparentes; que este nuevo aspecto del asunto significa que las partes contratantes ignoraban los vicios ocultos, por tanto la compañía vendedora contrato de buena fe, lo que implica que no podía ser condenada a pagar daños y perjuicios, sin antes establecer que conocía los vicios de la cosa, tal como terminantemente lo dispone el artículo 1645 del aludido Código;

Considerando, que en cuanto al alegato de la recurrente de inadecuada aplicación de los artículos 1792 y 2270 del Código Civil porque nada tienen que ver con la garantía que el vendedor ésta obligado a prestarle al comprador por la existencia de vicios ocultos, por no ser esta la constructora sino vendedora, contrario a lo alegado por ésta la Corte a-qua no hizo aplicación del artículo 1792, sino que estableció claramente en su decisión, que la

compañía vendedora era además constructora, argumento que no consta que fuera desmentido o debatido por la impugnante; que por lo tanto la Corte a qua hizo una correcta aplicación del artículo 2270 del Código Civil, que establece el plazo de 5 años para ejercer la acción en responsabilidad civil contra los arquitectos y contratistas y en consecuencia procede rechazar este alegato de los medios examinados;

Considerando, que además, y a mayor abundamiento, el examen del fallo impugnado revela que el recurrente no presentó ante la Corte a qua los medios ahora invocados derivados de que lo que correspondía era la aplicación de los artículos 1625 y 1641 del mismo Código, y la violación por no aplicación de los artículos 1645 y 1646 del referido Código; que no se puede hacer valer ante la Suprema Corte de Justicia en funciones de Corte de Casación, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente propuesto en sus conclusiones por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la decisión atacada, a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público; que en esas condiciones, y como en la especie no se trata de cuestiones que interesan al orden público, los medios propuestos son nuevos y como tal, resultan inadmisibles el segundo aspecto del segundo medio de casación y el tercer medio de casación;

Considerando, que en el desarrollo sintetizado del cuarto medio, la parte recurrente sustenta que la Corte a qua ha desconocido el contrato de venta en cuanto a los efectos legales y sus consecuencias;

Considerando, que contrariamente a lo alegado por la parte recurrente, la Corte a qua fundamento su decisión como se verifica, en el contrato de venta de fecha 29 de enero de 1979, por lo que en ningún sentido ha desconocido sus efectos legales y consecuencias, por lo que dicho medio de casación debe también ser rechazado y también el presente recurso casación.

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Urbanizaciones Nacionales, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo el 20 de enero de 1986, cuya parte dispositiva figura en otro lugar de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en favor de el Dr. Ramón Morel Cerda y Licda. Altagracia Grullón de Moya, 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 28 de enero de 2009, 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)