

SENTENCIA DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2009, NÚM. 21

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 6 de junio de 2008.

Materia: Civil.

Recurrente: José Sánchez Comercial, C. por A.

Abogados: Licdos. Juan T. Coronado Sánchez y José Rhadamés Polanco.

Recurrido: Citibank, N. A.

Abogados: Licdos Néstor A. Contín Steinemann y Giovanna Melo González.

CAMARA CIVIL

Casa

Audiencia pública del 16 de septiembre 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 José Sánchez Comercial, C. por A., compañía organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social principal actual en la Ave. San Vicente de Paúl núm. 26, segundo piso, Las Palmas de Alma Rosa II, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana, debidamente representada por su Presidente, señor José Sánchez Polanco, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 028-0011740-6, domiciliado y residente en la Ave. San Vicente de Paúl núm. 26, segundo piso, Las Palmas de Alma Rosa II, Municipio Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, República Dominicana, contra la sentencia dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional el 6 de junio de 2008, cuyo dispositivo se copia mas adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

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 26 de junio de 2008, suscrito por los Licdos. Juan T. Coronado Sánchez y José Rhadamés Polanco, 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 7 de julio de 2008, por los Licdos Néstor A. Contín Steinemann y Giovanna Melo González, abogados de la parte recurrida Citibank, N. A.;

Vista la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997 y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Visto el auto dictado el 26 de agosto de 2009, 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 A. 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 la Ley núm. 926 de 1935;

La CORTE, en audiencia pública del 28 de enero de 2009, estando presente los jueces Rafael Luciano Pichardo, Presidente, Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretario, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que el fallo impugnado y los documentos a que el mismo se refiere, ponen de manifiesto que, en ocasión de una demanda civil en ejecución de venta de inmueble incoada por la actual recurrente contra el recurrido, la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó una sentencia con el dispositivo siguiente: “**Primero:** Declara buena y válida, en cuanto a la forma, pero rechaza, en cuanto al fondo, la demanda en ejecución de venta de inmueble incoada por José Sánchez Comercial, C. por A., en contra de Citibank, N. A., Sucursal República Dominicana, mediante el Acto núm. 96/2006, de fecha 3 de marzo del año 2006, instrumentado por el ministerial Juan Bautista Pérez Figuerero, Alguacil Ordinario de la Quinta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; **Segundo:** Condena a la parte demandante, José Sánchez Comercial, C. por A., a pagar las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los Licdos. María Altagracia Merino M. y Juan Carlos González Pimentel, quienes hicieron la afirmación correspondiente; que la Corte aqua, después de haber sido apoderada del recurso de apelación interpuesto contra esa decisión, produjo la sentencia ahora atacada, cuyo dispositivo se expresa así: “**Primero:** Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el presente recurso de apelación interpuesto por la compañía José Sánchez Comercial, C. por A., mediante acto núm. 176/02, de fecha 27 de noviembre del 2007, instrumentado por el ministerial Emil Chaín de los Santos, de generales que constan, contra la sentencia núm. 227, relativa al expediente núm. 036-06-00214, de fecha 18 de mayo del año 2007, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido interpuesto conforme a los preceptos legales que rigen la materia; **Segundo:** Rechaza, en cuanto al fondo, el referido recurso de apelación, y, en consecuencia, confirma en todas sus partes la sentencia recurrida; **Tercero:** Condena a la parte recurrente compañía José Sánchez Comercial, C. por A., al pago de las costas del proceso, a favor de los abogados de la parte recurrida Licdos. Néstor Contín y Giovanni Melo”;

Considerando, que la empresa recurrente propone en apoyo de su recurso, los medios de casación siguientes: “**Primer Medio:** Errónea interpretación de los hechos y subsecuente desnaturalización de lo convenido contractualmente. Contradicción de motivos. **Segundo Medio:** Desconocimiento de la Ley entre las partes. **Tercer Medio:** Violación de los artículos 1582, 1583, 1584 y 1591 del Código Civil. Subsecuentes motivos contradictorios. **Cuarto Medio:** Errónea aplicación de los artículos 1135, 1184 y 1655 del Código Civil. **Quinto Medio:** Violación del artículo 1134 del Código Civil. Desconocimiento de lo contractualmente pactado”;

Considerando, que los medios primero y segundo formulados por la recurrente, cuyo estudio se hace conjuntamente por estar vinculados y así convenir a la solución del caso, se refieren, en esencia, a que la Corte a-qua interpretó erróneamente los hechos de la causa y, subsecuentemente, desnaturalizó lo acordado entre las partes, pues cuando la hoy recurrente igualó, dentro del plazo convenido, la oferta que le hizo un tercero al Banco recurrido, éste “simplemente tenía que redactar el documento que recogiera la venta perfeccionada en la cosa y el precio y, al suscribirlo, recibir de la recurrente el importe equivalente al 10% del precio pactado”, pero, señala la recurrente, “en espera de firmar un contrato de venta definitivo, el actual recurrido pretendía imponerle a la ahora recurrente otra promesa de venta, en desconocimiento de que la verdadera promesa de compra-venta se había concertado anteriormente el 5 de julio de 2004, cuyas estipulaciones fueron cumplidas por la recurrente, en cuanto a la cosa y el precio, al igualar la oferta que le hizo un tercero al Citibank, N.A. y que éste le notificara a la José Sánchez Comercial, C. por A.”; que, en efecto, lo procedente era, reafirma la recurrente, la suscripción del contrato de venta definitivo, no el de promesa de compraventa, “estipulándose las modalidades y plazos para el pago del precio restante”, lo que se le hizo saber al recurrido “mediante carta del 25 de noviembre de 2004 y por el acto núm. 564/04 del 26 de noviembre de 2004, notificado por Juan Antonio Almonte, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, requiriéndole que se ajustara al artículo segundo, literal “d”, numeral 4, del Contrato de Opción de compra y compromiso de Venta del 5 de julio de 2004”, cuyas discrepancias fueron expuestas por ante el tribunal de primer grado y recogidas en las actas de audiencias celebradas en fechas 9 y 27 de marzo de 2007, las cuales fueron sometidas a la Corte a-qua, pero que ésta no ponderó, como era su deber; que, agrega la recurrente, ésta disponía del dinero para pagar el inicial del precio de venta, “al momento de suscribirse el contrato de venta, pero el contrato de venta definitivo con las modalidades y plazos para pagar el precio”, conforme a la oferta del tercero igualada por el recurrente (el 10% de avance, el 25% y el 65% en dos fechas posteriores), inicial que no debía pagarse dentro de las 48 horas sólo estipuladas para igualar la oferta del tercero, no para solventar el primer pago, “como erróneamente consideró la Corte a-qua”, violando el contrato de fecha 5 de julio de 2004, que es la ley de la partes contratantes; que no se explica, sostiene la recurrente, en qué se basó dicha Corte para señalar que el compromiso de la actual recurrente “era proceder al

pago dentro de las 48 horas siguientes a la oferta”, si en parte alguna del contrato, ni en la notificación de la oferta del tercero, ni en la aceptación de dicha oferta, se establece que el pago inicial debía realizarse dentro de las 48 horas, “cuando en realidad este plazo era pura y simplemente para que la recurrente respondiera si igualaba o no la oferta del tercero”, desconociendo la Corte a-qua la circunstancia de que el contrato presentado por Citibank, N.A. no se había firmado por las diferencias surgidas entre las partes en cuanto al tipo de contrato que debía ser suscrito por ellas, contraviniendo lo acordado previamente, “al sostener erradamente que la recurrente no pagó el 10 % inicial del precio de venta dentro de las 48 horas”, finalizan los alegatos esbozados en los medios bajo examen;

Considerando, que la sentencia atacada y la documentación que forma parte del expediente, revelan lo siguiente: a) que en fecha 5 de julio del año 2004 intervino entre los ahora litigantes un contrato de opción de compra, mediante el cual el Citibank, N.A. le otorga a la José Sánchez Comercial, C. por A., actual recurrente, “la facultad de comprar” los tres inmuebles descritos en dicho acto, “en forma separada o conjuntamente, a su discreción”, en plazos contados desde 90 hasta 180 días a partir de su fecha, por los precios y en las condiciones que varían según el momento en que se ejerciera la opción; b) que el artículo segundo, acápite “d”, numeral 4, del referido convenio, estipula, entre otros, un plazo entre 121 y 180 días dentro del cual, si el Banco recibe las ofertas de compra de su co-contratante y de un tercero interesado que sean “iguales tanto en lo que concierne al precio de venta como a la forma y plazos para el pago de dicho precio”, la hoy recurrente tendría la preferencia, conservando el Citibank, N.A. el derecho de ofrecer en venta, en el curso de ese plazo, todos o uno cualquiera de los inmuebles a terceras personas físicas o morales, “con la única obligación a su cargo, en este caso, de comunicar por escrito a La Beneficiaria la oferta de compra que hagan dichos terceros”, disponiendo dicha Beneficiaria (actual recurrente) de “un plazo de cuarenta y ocho (48) horas, contado a partir de la recepción de la comunicación, para igualar dicha propuesta, tanto en lo relativo al monto del precio de compra-venta como al plazo y forma de pago”(sic); c) que por acto núm. 896/2004 de fecha 11 de noviembre del año 2004, instrumentado por el ministerial Francisco Alberto Guerrero, ordinario de la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia de La Altagracia, el Citibank, N.A. le notificó a la José Sánchez Comercial, C. por A. “la oferta de compra que ha recibido de un tercero interesado, el cual ha propuesto comprar al Citibank, N.A. el siguiente inmueble: la Parcela núm. 67-B-13-A del Distrito Catastral No. 11/3ra. del Municipio de Higüey, Sección Bávaro, Provincia La Altagracia, y sus mejoras, bajo los siguientes términos y condiciones: a) Precio de compra: Un monto total de un millón noventa y nueve mil quinientos veintisiete dólares de los Estados Unidos (US\$1,099,527.00); b) Forma de pago: Un diez por ciento (10%) del precio de compra al momento de firmar el acuerdo; un veinticinco por ciento (25%) a ser pagado el 31 de enero del 2005; y el sesenta y cinco por ciento (65%) restante el 31 de mayo del 2005” (sic); d) que en el mismo acto el ahora recurrido le recordaba a la recurrente que “goza de un derecho de preferencia para la

compra de dicho inmueble, para lo cual dispone de un plazo de cuarenta y ocho (48) horas, contado a partir de la recepción de esta comunicación, para igualar la propuesta antes descrita, tanto en lo relativo al monto del precio de compra-venta como al plazo y forma de pago”; e) que mediante acto núm. 2342/04 de fecha 12 de noviembre de 2004, notificado por el alguacil Luis Sandy Carvajal Leger, de estrados de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, la José Sánchez Comercial, C. por A. procedió a hacer uso de su derecho contractual de preferencia para la compra del inmueble descrito anteriormente, “igualando el precio y la forma de pago ofertada por el tercero, dando cumplimiento así a lo estipulado en el contrato de opción de compra suscrito el 5 de julio del año 2004 y al acto de alguacil de fecha 11 de noviembre del 2004, del Citibank, N.A.”; f) que por acto de alguacil núm. 589/2004 del 19 de noviembre de 2004, diligenciado a requerimiento del Citibank, N.A. por Jovanny Manuel Núñez Arias, ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, dicha entidad le hizo saber a la actual recurrente que “ha decidido aceptar su oferta de compra bajo los términos, condiciones y modalidades que se indicarán en el contrato de promesa de compra-venta que procederá a redactar...” (sic); g) que, al efecto, las partes sostuvieron una reunión el 25 de noviembre de 2004 para revisar el contrato de compra de la parcela envuelta en el negocio en cuestión, cuyo borrador fue objetado por la hoy recurrente, en razón de no ajustarse a lo estipulado en el “artículo segundo, literal ‘d’, numeral 4, del Contrato de Opción de Compra de fecha 5 de julio del 2004”, lo cual fue plasmado en comunicación escrita del 25 de noviembre del 2004 y ratificado por acto de alguacil del 26 de noviembre de 2004, del ministerial Juan Antonio Almonte, ordinario de la Segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, donde se le solicitó al Citibank, N.A., además, ajustarse a lo convenido en el contrato original; h) que, efectivamente, el proyecto presentado por el referido Banco se trataba de un “contrato de promesa de venta y opción de compra”, no de un contrato de venta propiamente dicho;

Considerando, que, en torno a los hechos y circunstancias reproducidos precedentemente, la Corte a-qua expuso en el fallo criticado que “el compromiso de la beneficiaria de la promesa era proceder al pago dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a la oferta en los términos que se indican precedentemente, es decir, un primer pago equivalente al 10% del precio, este evento no se produjo por lo que se estila (sic) que mal podría pretender la beneficiaria de la primera, la ejecución del contrato de opción a compra sin haberle dado satisfacción al contenido del contrato pactado, sobre todo en la cláusula 2 numeral 4; es que el acto denominado requerimiento de cumplimiento de contrato, marcado con el No. 564-004, de fecha 26 de noviembre del 2004, no se corresponde con los acontecimientos acaecidos, puesto que en el borrador de contrato que dice el recurrente haber objetado en virtud de la comunicación cursada al Banco recurrido, no especifica en que consisten los reparos que formula en contra del borrador de contrato de opción a compra; toda vez que en dicho documento que proyectaba la suscripción, es exactamente un

reflejo de lo que se deriva del convenio del 5 de julio del 2004, el cual hace mención de que al momento que se firmara el contrato el beneficiario debía pagar la suma de ciento nueve mil novecientos cincuenta y dos dólares con setenta centavos norteamericanos (US\$109,952.70), monto que representa exactamente el 10% de la suma total propuesta por el tercero, la suma de doscientos setenta y dos mil ochocientos ochenta y uno dólares con setenta y cinco centavos (US\$272,881.75), representa el 25% del referido monto, lo mismo que setecientos catorce mil seiscientos noventa y dos dólares con cincuenta y cinco centavos (US\$714,692.55), representan el 65% de la cuantía en cuestión, pagadero uno el 31 de enero y el otro el 31 de mayo del 2005, por lo que los términos del compromiso no fueron satisfechos por la recurrente”;

Considerando, que, como lo denuncia la recurrente en los medios bajo estudio, la Corte a-qua ha incurrido en una equivocada interpretación de los hechos, circunstancias y documentos de la causa, lo que trajo consigo la desnaturalización de lo convenido contractualmente, así como la violación a la ley de las partes, por cuanto, por una parte, resulta incorrecta la afirmación de que el compromiso a cargo de la hoy recurrente “era proceder al pago dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a la oferta”, es decir, el primer pago del 10% del precio, como erróneamente se expresa la sentencia objetada, denegando la Corte a-qua en base a ello la ejecución del contrato de opción a compra del 5 de julio de 2004, perseguida por la recurrente, cuando en realidad lo acordado por las partes fue que la José Sánchez Comercial, C. por A. sólo igualara la oferta de compra del tercero dentro de las 48 horas en que llegara a su conocimiento, como lo hizo oportunamente dicha compañía, según se ha visto, lo que implicaba, como acertadamente sostiene la recurrente, la concertación y firma de un contrato de venta formal como consecuencia de la opción de compra fechada a 5 de julio de 2004, con las modalidades y plazos al tenor y en aplicación de la oferta del tercero asimilada por la recurrente, incluso con las garantías de pago correspondientes, pero no con la suscripción obligatoria de otra opción de compraventa, como pretendía la recurrida y retuvo incorrectamente la Corte a-qua; que, asimismo, resulta desacertada e improcedente la apreciación incurrida en el fallo cuestionado, en el sentido de que la comunicación cursada al Banco hoy recurrido con la objeción de la actual recurrente en torno al contrato de opción a compra presentado por el Citibank, N.A., “no especifica en qué consisten los reparos que formula en contra del borrador” de ese convenio, puesto que, al contrario y según consta en la referida comunicación y en el acto de alguacil que ratifica la misma, así como en el acto núm. 2525/2004 del 18 de noviembre de 2004, del ministerial William R. Ortiz Pujols, ordinario de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, que reposa en el expediente de casación, la recurrente solicita al Banco recurrido ajustarse a lo estipulado en el artículo segundo, literal “d”, numeral 4, del “Contrato de Opción de Compra” del 5 de julio de 2004, que estipula las condiciones y modalidades que regirían la oferta de compra de un tercero, igualada por la recurrente en su oportunidad, de cuyo contexto se infiere, sin lugar a duda alguna, que la ejecución subsecuente de la opción

de compra ejercida en el caso, sería la concertación del acto de compraventa correspondiente, con las modalidades, cuotas y plazos de pago, incluso las garantías de lugar, no de una nueva promesa de compra y venta, como pretendía el Banco litigante, lo que en modo alguno fue objeto de acuerdo entre las partes ni se desprende de ninguna manera de la referida cláusula contractual, lo que refleja la improcedencia de los razonamientos expuestos al respecto por la Corte a-qua en su fallo; que, por las razones expresadas, la sentencia impugnada adolece de los vicios y violaciones denunciados por la recurrente, por lo que procede la casación de la misma, sin necesidad de ponderar los demás medios formulados en el caso;

Por tales motivos: **Primero:** Casa la sentencia dictada en atribuciones civiles el 6 de junio del año 2008, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura transcrito en otro lugar de este fallo, y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena al Citibank, N.A., parte sucumbiente, al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en provecho de los abogados Licdos. José Rhadamés Polanco y Juan T. Coronado Sánchez, 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 su audiencia pública del 16 de septiembre de 2009, años 166° de la Independencia y 147° 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