

SENTENCIA DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2020, NÚM. 91

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 2 de octubre de 2015.

Materia: Civil.

Recurrente: Flasa, C. X A.

Abogado: Lic. Dionisio Ortiz Acosta.

Recurrido: Natale Palermo.

Abogado: Lic. Héctor José Báez Soto.

Jueza ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Blas Rafael Fernández Gómez y Justiniano Montero Montero, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha 25 de noviembre de 2020, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Flasa, C. X A., e Inmobiliaria Edison, C. X A., entidades comerciales constituidas de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio ubicado en la Cuarta Planta de la Plaza Zaglul, en la intersección formada por la avenida 27 de Febrero, esquina calle Teodore Chasseriau, sector Mirador Norte, de esta ciudad, representadas por Edison Muñoz Rosado, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y el electoral núm. 001-0140475-4, quienes tienen como abogado constituido y apoderado al Lcdo. Dionisio Ortiz Acosta, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0943030-6, con estudio profesional abierto ubicado en el local número 207, plaza comercial El Embajador II, en la calle Jardines del Embajador núm. 2, sector Bella vista, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Natale Palermo, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1486945-6, quien tiene como abogado constituido y apoderado al Lcdo. Héctor José Báez Soto, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0128931-2, con estudio profesional abierto en el núm. 94 Altos, calle Antonio Álvarez, Bo. Enriquillo, avenida Independencia, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 836-2015, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 2 de octubre de 2015, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

“PRIMERO: DECLARA buenos y válidos, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto a) de manera principal por el señor Natale Palermo, mediante los actos de alguacil números 822-

2014, 455/2014, 52/2015 y 53/2015, respectivamente, instrumentados en fechas 04 de diciembre de 2014 y 17 de 2015, por Gustavo Adolfo Tapia Mendoza, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, y Amado Constantino Félix Caba, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; b) de manera incidental por la Inmobiliaria Edison, S.R.L., mediante el acto de alguacil número 122-2015, instrumentado en fecha 17 de marzo de 2015, por Moisés Mateo Méndez, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, contra la sentencia No. 038-2014-01076, de fecha 29 de septiembre de 2014, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, relativa al expediente No. 038-2012-00131, con ocasión de la demanda en Resolución de Contrato y Reparación de Daños y Perjuicios, lanzada por el señor Natale Palermo, en perjuicio de la Inmobiliaria Edison, S.R.L., por haber sido interpuesto conforme a las normas que rigen la materia; SEGUNDO: En cuanto al fondo, acoge en parte el recurso de apelación y, en consecuencia, MODIFICA el ordinal cuarto de la sentencia impugnada, para que en lo adelante se lean de la manera siguiente: 'CUARTO: CONDENA a la entidad INMOBILIARIA EDISON, C POR A., al pago de la suma de QUINIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS (RD\$500,000.00), a favor del señor NATALE PALERMO, como justa reparación de los daños y perjuicios que el incumplimiento del contrato cuya resolución está siendo ordenada por esta sentencia, le han causado; TERCERO: Confirma los demás aspectos de la sentencia impugnada. "

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan los actos y documentos siguientes: a) el memorial depositado en fecha 3 de octubre de 2016, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 2 de noviembre de 2016, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 20 de junio de 2018, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del caso.

(B) Esta Sala, en fecha 1 de mayo de 2019, celebró audiencia para conocer del indicado recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la indicada audiencia solo compareció la parte recurrente, quedando el asunto en estado de fallo.

(C) Esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 6 de la Ley 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, permite que la Sala se integre válidamente con tres de sus miembros, los que figuran firmando la presente sentencia.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Flasa, C. X A., e Inmobiliaria Edison, C. X A., y como parte recurrida Natale Palermo, verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, lo siguiente: a) en ocasión de una demanda en rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios, interpuesta por Natale Palermo en contra de Flasa, C. X A., e Inmobiliaria Edison, C. X A., el tribunal de primer grado dictó la sentencia núm. 038-2014-01076, de fecha 29 de septiembre de 2014, acogiendo la demanda; b) la indicada sentencia fue recurrida en apelación de manera principal por Natale Palermo y de manera incidental por Inmobiliaria Edison, C. X A., dictando la Segunda Sala de la

Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, la sentencia civil núm. 836-2015, de fecha 2 de octubre de 2015, mediante la cual modificó el ordinal quinto de la indicada sentencia, y la confirmó en los demás aspectos.

2) En su memorial de casación, la parte recurrente, invoca los siguientes medios: primero: tergiversación de los elementos de hecho, contradicción de motivos; segundo: violación a la ley.

3) En el desarrollo del primer medio de casación, la parte recurrente alega, en síntesis, que la corte a qua incurre en contradicción de motivos, pues en la sentencia impugnada se hace constar que la corte de apelación comprobó que el señor Natale Palermo pagó la suma de RD\$44, 457.50, en fecha 28 de enero de 2005, mientras que la Inmobiliaria Edison, S. A., alega que la deuda asciende a la suma de RD\$14,288 y más adelante consigna que no se encontró evidencia del pago de 16,450.00 a Inmobiliaria Edison C. por A., por parte del señor Natale Palermo; que evidentemente hay una seria contradicción de las ponderaciones de la corte y una violación a lo establecido en el artículo 1304 del Código Civil, ya que la demanda original pretende una rescisión del convenio concertado entre las partes el 15 de marzo de 2004, por lo que no hay duda de que se ha dejado transcurrir el tiempo establecido en la legislación; que la falta de pago del precio de la venta impide al señor Natale Palermo, acceder al reclamo de rescisión por incumplimiento, toda vez que en la especie se hacen aplicables las disposiciones del artículo 1184, del Código Civil Dominicano, en cuanto a que el incumplimiento del pago libera a Inmobiliaria Edison C X A, de la obligación de transferir el derecho de propiedad, en aplicación de la excusa válida Non Adimpleti Contractus.

4) La parte recurrida solicita que se rechace el indicado medio por improcedente, ya que no puede haber prescripción de las acciones del comprador al cual no se le ha cumplido con lo pactado, no obstante haber este cumplido con su parte del contrato.

5) Para fallar en el sentido que lo hizo, la corte a qua estableció como fundamento, lo siguiente: Que la parte recurrente incidental, Inmobiliaria Edison, S.R.L., solicita además la inadmisibilidad de la demanda inicial, en virtud de las disposiciones del artículo 1304 del Código Civil, el cual dispone lo siguiente: “En todos los casos en que la acción en nulidad o rescisión de una convención no está limitada a menos tiempo por una ley particular, la acción dura 5 años. Este tiempo no se cuenta en caso de violencia, sino desde el día en que ha cesado ésta; en caso de error o dolo, desde el día en que han sido éstos descubiertos. No se cuenta el tiempo con respecto a los incapacitados por la ley, sino desde el día en que les sea levantada la interdicción, y con relación a los actos hechos por los menores, desde el día de su mayor edad”. Que la regla establecida por el artículo 1304 del Código Civil, se refiere a las acciones en nulidad relativa de las convenciones por violaciones a los requisitos de los contratos, por la existencia del algún vicio del consentimiento u otra afectación susceptible de confirmación, y en la especie, de lo que se trata es de una acción en resolución judicial por incumplimiento a obligaciones asumidas en un convenio sinalagmático que liga a las partes, al tenor del artículo 1184 del Código Civil, la cual se encuentra sujeta a la prescripción civil preceptuada en el artículo 2262 del Código Civil que la fija en 20 años; que entre la fecha de suscripción del contrato cuya resolución se persigue y el día en que se interpuso la demanda no transcurrió el plazo aplicable, por tanto la acción decidida por el juez de primer grado no se encontraba prescrita como alega el ahora recurrente incidental, razón por la cual se rechaza el medio de inadmisión en ese tenor planteado, pues si bien el Instituto Nacional de Protección de los Derechos del Consumidor (Pro Consumidor), declaró prescrita la

acción, lo hizo en relación al plazo requerido para acudir ante dicha entidad, no así para iniciar un proceso por la vía ordinaria. Que en cuanto al fondo el recurrente incidental aduce que el señor Natale Palermo, le adeuda la suma de RD414,288.00, a la Inmobiliaria Edison, S.R.L., por lo que se ha demostrado que dicha entidad no tiene la obligación de ceder sus derechos inmobiliarios a favor de un comprador que no ha pagado el precio acordado, en ese sentido, después de una valoración de la glosa procesal que reposa en el expediente, esta Corte ha podido constatar mediante el recibo de ingreso No. 270, de fecha 28 de enero de 2005, emitido por Inmobiliaria Edison, C. x A., que el señor Natale Palermo, pagó la suma de RD\$ RD\$44,457.50, contentivo de saldo de Finca #19 F(m)J, que es el inmueble adquirido conforme al contrato depositado, de lo que se evidencia que el mismo cumplió con el pago de la totalidad del precio establecido en el contrato de marras, y al no haber la Inmobiliaria Edison, C. x A., depositado ningún documento del cual se verifique el incumplimiento del señor Natale Palermo, entendemos procedente rechazar en todas sus partes el recurso de apelación incidental, tal y como se hará constar en el dispositivo de la sentencia, confirmando en ese aspecto la sentencia apelada.

6) En lo que respecta a la contradicción de motivos invocada, para que esta exista es necesario que se evidencie una verdadera y real incompatibilidad entre las motivaciones alegadamente contradictorias, sean estas de hecho o de derecho, y el dispositivo de la sentencia, así como con otras disposiciones de la decisión impugnada ; que además, la contradicción debe ser de tal naturaleza que no permita a esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, suplir esa motivación con otros argumentos tomando como base la comprobación de hechos y afirmaciones que figuran en la sentencia recurrida .

7) Respecto al medio objeto de estudio, se colige que lo que el recurrente entiende por contradicción, es que la corte a qua estableció que comprobó que el señor Natale Palermo pago la suma de RD\$44,457.50 en fecha 28 de enero de 2005 y más adelante consigna que no se encontró evidencia del pago de RD\$16, 450.00 a Inmobiliaria Edison, por parte del señor Natale Palermo.

8) Del análisis de la sentencia impugnada se advierte que en lo que respecta a lo señalado por la alzada respecto de que no se encontró la evidencia del pago de RD\$16,450.00 a Inmobiliaria Edison, por parte del señor Natale Palermo, a lo que tales motivaciones se están refiriendo es a una solicitud de devolución de dinero por concepto de gastos legales, suma diferente al monto contentivo del saldo del precio de compra del inmueble de que se trata; en esa virtud, los alegatos de contradicción de motivos invocados por la parte recurrente carecen de fundamento y deben ser desestimados.

9) En lo que respecta al alegato de la parte recurrente, de que la corte a qua ha incurrido en violación al artículo 1304 del Código Civil por errónea aplicación del plazo de la prescripción, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, comprueba que no se incurrió en tal violación, ya que la alzada correctamente estableció que la regla establecida por el artículo 1304 del Código Civil, se refiere a las acciones en nulidad relativa de las convenciones por violaciones a los requisitos de los contratos, por la existencia del algún vicio del consentimiento u otra afectación susceptible de confirmación, y en la especie, de lo que se trata es de una acción en resolución judicial por incumplimiento a obligaciones asumidas en un convenio sinalagmático que liga a las partes, al tenor del artículo 1184 del Código Civil, la cual se encuentra sujeta a la prescripción

civil preceptuada en el artículo 2262 del Código Civil que la fija en 20 años, por lo que el aspecto examinado debe ser rechazado.

10) En cuanto al argumento de la excusa válida non adimpleti contractus, sobre la base del incumplimiento del señor Natale Palermo, procede el rechazo del indicado aspecto, toda vez que el estudio del fallo impugnado revela que el señor Natale Palermo cumplió con su obligación de pago, por lo que no existía excusa para que el actual recurrente incumpliera y por tanto la excepción no aplica.

11) En el desarrollo del segundo medio de casación, la parte recurrente alega, en síntesis, que la corte a qua incurre en violación a la ley, ya que al momento de evaluar el pedimento incidental sobre nulidad, la corte se limitó a rechazarlos indicando que las actuaciones irregulares verificadas en el acto 150-2012, fueron regularizadas mediante el acto 170-2013, el cual adolece de las mismas fallas atribuidas al acto 150-2012; que la decisión impugnada no contiene elementos de forma ni fondo para sustentar la decisión asumida, pues si bien es cierto que la evaluación de los daños morales es una atribución propia del juzgador, no es menos cierto que por lo menos debe aportarse algún elemento que permita verificar como se ha logrado la convicción sobre el daño y la magnitud del mismo.

12) La parte recurrida solicita que se rechace el indicado medio por improcedente.

13) En lo que respecta al argumento de que el acto 170-2013, adolece de las mismas fallas atribuidas al acto 150-2012, el estudio del fallo impugnado revela que contrario a lo indicado por la parte recurrente, la corte a qua rechazó el pedimento de nulidad de los actos contentivos de notificación de sentencia y recurso de apelación, bajo el siguiente fundamento: “que ya a la parte recurrida se le había notificado la sentencia previamente, que además el hecho de que los mismos no contengan el mes en que fueron instrumentados, se trata de una irregularidad de forma, conforme al artículo 61 del Código de Procedimiento Civil, y que conforme a la Ley No. 834 para decretar la nulidad de forma es necesario que la parte invocante demuestre un agravio lo que no acontece en la especie, puesto que esta parte se ha presentado y ha enarbolado todos los medios de defensa que ha entendido de lugar en cuanto a esos actos, sin que esta Corte haya advertido que suscitaran un agravio que sea capaz de invalidarlos, con lo cual, ante la ausencia de una concreta violación al derecho de defensa de la parte hoy recurrida principal, una eficaz administración de justicia sugiere rechazar, como en efecto rechaza, el incidente objeto de estudio.”; que al rechazar el pedimento de nulidad bajo el argumento anteriormente transcrito, la alzada no incurrió en violación a la ley, ya que es evidencia suficiente de que se respetó la tutela judicial efectiva y se hizo una correcta aplicación de la “máxima no hay nulidad sin agravio”, derivada del artículo 37 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978, por lo que procede el rechazo del aspecto bajo examen.

14) En lo que respecta al aspecto de que la decisión impugnada no contiene elementos de forma ni fondo para sustentar la decisión asumida; sobre el particular, ha sido criterio jurisprudencial constante que los jueces del fondo en virtud del poder soberano de apreciación que les otorga la ley, tienen la potestad de evaluar a discreción el monto de las indemnizaciones que fijan, ya que se trata de una cuestión de hecho que escapa a la censura de la casación, salvo ausencia de motivación que sustente satisfactoriamente la indemnización impuesta; que en el presente caso, la sentencia impugnada ofrece motivos suficientes, pertinentes y coherentes que justifican satisfactoriamente la decisión emitida, por cuanto entendió que el comprador ahora parte

recurrida, había saldado la deuda con la parte recurrente, mediante el recibo núm. 270 de fecha 28 de enero de 2005, así como la indemnización acordada a favor de los actuales recurridos, tomando en cuenta la alzada estableció que procedía otorgar una indemnización justa y proporcional al tiempo que incumplió la Inmobiliaria Edison, S. R. L., razón por la cual el medio examinado carece de fundamento y debe ser desestimado.

15) Finalmente las circunstancias expuestas precedentemente y los motivos que sirven de soporte a la sentencia impugnada, ponen de relieve que la corte a qua no incurrió en los vicios denunciados por la parte recurrente en su memorial de casación, sino que, por el contrario, dicha corte realizó una correcta apreciación de los hechos y una justa aplicación del derecho, razón por la cual procede desestimar los medios de casación examinados, y en consecuencia, rechazar el presente recurso de casación.

16) Al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento, en consecuencia, procede condenar a la parte recurrente al pago de dichas costas.

Por los tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, después de haber deliberado, vista la Constitución de la República Dominicana; vistos los artículos 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08; 45 y 48 de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional y de los procedimientos constitucionales, núm. 137-11 del 13 de 14 junio de 2011; las sentencias núms. TC/0489/15 del 6 de noviembre de 2015, y TC/0028/14 del 10 de febrero de 2014.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Flasa C. X A. e Inmobiliaria Edison, C. X. A., contra la sentencia civil núm. 836-2015, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 2 de octubre de 2015, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente Flasa C. X A., al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Lcdo. Héctor José Báez Soto, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez y Justiniano Montero Montero. Cesar José García Lucas, Secretario General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

www.poderjudici