
Sentencia impugnada:	Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 03 de agosto de 2013.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Grupo Compañía de Inversiones, S. A.
Abogados:	Licdos. Virgilio Pou de Castro y Guillermo Ares Medina.
Recurridos:	Compañía Inmobiliaria Don Eladio S. R. L. y compartes.
Abogado:	Lic. Luis Rafael Nin.

LAS SALAS REUNIDAS.

Rechazan.

Audiencia pública del 10 de junio de 2015.

Preside: Mariano Germán Mejía.

Dios, Patria y Libertad
República Dominicana

En Nombre de la República, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, dictan en audiencia pública, la sentencia siguiente:

Con relación al recurso de casación interpuesto contra la sentencia No. 703-2013, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 03 de agosto de 2013, como tribunal de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por: Grupo Compañía de Inversiones, S.A., organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con asiento social en la calle Arzobispo Meriño No. 302, sector Zona Colonial, Distrito Nacional; debidamente representada por el Lic. Luis Oscar Morales Hernández, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0081542-0, domiciliado y residente en el Distrito Nacional; por órgano de sus abogados constituidos y apoderados especiales, los Licdos. Virgilio Pou de Castro y Guillermo Ares Medina, portadores de las cédulas de identidad y electorales Nos. 001-0084030-5 y 001-0785673-4, con estudio profesional abierto en el No. 303 del edificio El Boyero 3ro, sito en calle Gustavo Mejía Ricart No. 37, sector Naco, Distrito Nacional;

Oído: el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Oído: Al Lic. Luis Rafael Nin, abogado de las partes recurridas, Compañía Inmobiliaria Don Eladio SRL, Rosario del Carmen Pérez Martínez, Sonia Martínez Castro, en la lectura de sus conclusiones;

Visto: el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 29 de noviembre de 2013, suscrito por los Licdos. Virgilio Pou de Castro y Guillermo Ares Medina, abogados de la parte recurrente, Grupo Compañía de Inversiones, S.A., en el cual se propone el medio de casación que se indican más adelante;

Visto: el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 18 de diciembre de 2013, suscrito por el Dr. Luis Rafael Nin y la Licda. Milquella Guerrero, abogados de las partes recurridas, Compañía Inmobiliaria Don Eladio SRL, Rosario del Carmen Pérez Martínez, Benigno Eladio Martínez Castro, Sonia Martínez Castro;

Vista: la sentencia No. 237, de fecha 3 de agosto del 2011, dictada por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse en el caso de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto, de conformidad con lo que dispone el Artículo 15 de la Ley No. 25-91, del 15 de octubre de 1991, en la audiencia pública del 11 de febrero de 2015, estando presentes los Jueces: Julio César Castañeros Guzmán, Primer Sustituto de Presidente, en funciones; Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, Martha Olga García Santamaría, Sara I. Henríquez Marín, José Alberto Cruceta Almánzar, Fran Euclides Soto Sánchez, Esther Elisa Agelán Casanovas, Francisco Antonio Jerez Mena y Robert C. Placencia Álvarez Jueces de la Suprema Corte de Justicia; así como a la Magistrada Banahí Báez de Geraldo, Jueza de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, asistidos de la Secretaria General;

Vistos: los textos legales invocados por la parte recurrente, así como los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación; conocieron del recurso de casación de que se trata, reservándose el fallo para dictar sentencia en fecha posterior;

Considerando: que en fecha siete (07) de mayo de 2015, el Magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, dictó auto por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad y a los jueces de esta Corte, así como a los Magistrados Miriam Germán Brito, Segunda Sustituta de Presidente, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Juan Hiroíto Reyes Cruz y Francisco Ortega Polanco, jueces de esta Suprema Corte de Justicia; para integrar Las Salas Reunidas para la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes Nos. 684 de 1934 y 926 de 1935;

Considerando: que son hechos y circunstancias procesales a ponderar, para la solución del caso que da origen a esta sentencia:

En fecha 25 de abril de 2002, Rosario del Carmen Pérez Martínez, Sonia Martínez Castro, representadas por Benigno Eladio Martínez Castro, otorgaron por contrato a Grupo Compañía de Inversiones, S.A., la administración, desarrollo, urbanización y comercialización de una porción de terreno con una extensión superficial de 68,000.00 metros cuadrados;

En fecha 21 de diciembre del 2005, por acto No. 372, Compañía Inmobiliaria Don Eladio SRL, Rosario del Carmen Pérez Martínez, Benigno Eladio Martínez Castro, Sonia Martínez Castro demandaron a la compañía Grupo Compañía de Inversiones, S.A., en rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios;

Considerando: que la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere, ponen de manifiesto que:

- 1) Con motivo de una demanda en rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios incoada por la Compañía Inmobiliaria Don Eladio SRL, Rosario del Carmen Pérez Martínez, Benigno Eladio Martínez Castro, Sonia Martínez Castro, contra Grupo Compañía de Inversiones, S.A., la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó en fecha 28 de julio de 2006, la sentencia civil No. 00466, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Rechaza la petición de sobreseimiento incoada por la parte demandada compañía Grupo Compañía de Inversiones, C. por A. (Compainver), por improcedente y mal fundada por las razones precedentemente expuestas; **Segundo:** Rechaza el medio de inadmisión tendente a declaratoria de falta de interés de la co-demandante Inmobiliaria Don Eladio, S.A., incoado por la parte demandada Grupo Compañía de Inversiones, C. por A. (Compainver), por improcedente y mal fundado por las razones expuestas precedentemente; **Tercero:** Declara inadmisile la presente demanda con respecto al co-demandante Benigno Eladio Martínez Castro, por falta de calidad e interés de éste para actuar en justicia en el presente proceso, en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 32 del Código de Comercio y por las razones anteriormente explyadas; **Cuarto:** Declara buena y válida la presente demanda en rescisión de contrato y reparación de daños perjuicios interpuesta por los señores Rosario del Carmen Pérez de Martínez, Sonia Martínez Castro y la razón social Inmobiliaria Don Eladio, S.A. en contra de la Grupo Compañía de Inversiones, C. por A. (Compainver), en cuanto a la forma, por haber sido hecha de conformidad con la ley; **Quinto:** En cuanto al fondo de la presente demanda: a) Condena a la razón social Grupo Compañía de Inversiones, C. por A., (Compainver), al pago de la suma de cuatro millones setecientos sesenta y tres mil quinientos ocho pesos dominicanos con treinta y tres centavos (RD\$4,763,508.33) a favor de los señores Rosario del Carmen Pérez de Martínez, Sonia Martínez Castro y la

razón social Inmobiliaria Don Eladio, S.A., por concepto de porcentajes contractuales no pagados; b) Condena a la razón social Grupo Compañía de Inversiones, C. por A. (Compainver), al pago de la suma de diez millones de pesos dominicanos (RD\$10,000,000.00) a favor de los señores Rosario del Carmen Pérez de Martínez, Sonia Martínez Castro y la razón social Inmobiliaria Don Eladio, S.A., por concepto de justa y razonable indemnización por los daños y perjuicios sufridos; c) Se ordena tomar en consideración la variación en el valor de la moneda en base a la evolución del índice general de precios al consumidor elaborado por el Banco Central de la República Dominicana desde la fecha de la demanda en justicia y hasta la fecha de la presente sentencia, en calidad de indemnización complementaria; d) Condena a la razón social Grupo Compañía de Inversiones, C. por A. (Compainver) al pago de las costas del presente proceso, ordenando su distracción a favor y provecho de los Licdos. Luis Rafael Nin, Manuel Antonio Labourt y Milquella Guerrero Vargas, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; **Sexto:** Rechaza la solicitud de condenación a astreinte incoada por la parte demandante, señores Rosario del Carmen Pérez de Martínez, Benigno Eladio Martínez Castro, Sonia Martínez Castro y la razón social Inmobiliaria Don Eladio, S.A, por improcedente y mal fundada por las razones antes expuestas.”;

- 2) Contra la sentencia descrita en el numeral anterior, Grupo Compañía de Inversiones, S.A. interpuso recurso de apelación, sobre el cual la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional dictó, en fecha 28 de marzo de 2007, la sentencia civil No. 153, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Declara regular y válido, en cuanto a la forma, los recursos de apelación interpuestos por la sociedad Grupo Compañía de Inversiones, C. por A., y los señores Rosario del Carmen Pérez de Martínez, Sonia Martínez Castro e Inmobiliaria Don Eladio, S.A., contra la sentencia No. 00466 relativa al expediente No. 038-2006-0180, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Quinta Sala; **Segundo:** Acoge, en cuanto al fondo, el recurso de apelación principal incoado por la razón social Grupo Compañía de Inversiones, C. por A., revocando la decisión atacada; **Tercero:** Rechaza el recurso de apelación incidental incoado por las señoras Rosario del Carmen Pérez de Martínez, Sonia Martínez Castro y la compañía Inmobiliaria Don Eladio, S.A., por los motivos antes indicados; **Cuarto:** Rechaza la demanda en resiliación de contrato y daños y perjuicios, incoada por los señores Carmen Pérez Martínez, Sonia Martínez Castro e Inmobiliaria Don Eladio, S.A., en perjuicio de la Grupo Compañía de Inversiones, C. por A. (Compainver), por las razones indicadas anteriormente; **Quinto:** Condena a las señoras Rosario del Carmen Pérez de Martínez, Sonia Martínez Castro y la razón social Inmobiliaria Don Eladio, S.A., al pago de las costas del procedimiento con distracción de las mismas en provecho de los Licdos. Paula Lissette González Hiciano y Onasis Dario Silverio Espinal, abogados, quienes afirman haberlas avanzado”;
- 3) Contra la sentencia descrita en el numeral anterior, Domingo Antonio Pérez interpuso recurso de casación, sobre el cual, la Sala Civil y Comercial de esta Suprema Corte de Justicia dictó su sentencia No. 237, de fecha 3 de agosto de 2011, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Casa la sentencia dictada en atribuciones civiles el 28 de marzo de 2007, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se reproduce en otro lugar de este fallo, y envía el asunto por ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena a la parte recurrida al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en beneficio de los abogados Dr. Luis Rafael Nin y Licda. Milquella Guerrero, quienes aseguran haberlas avanzando en su totalidad.”;
- 4) Como consecuencia de la referida casación, la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, como tribunal de envío, dictó en fecha 30 de agosto de 2013, la sentencia No. 703-2013/13, cuyo dispositivo es el siguiente: **“PRIMERO:** RATIFICA el defecto pronunciado en audiencia de fecha veinticinco (25) de julio del año 2012, contra la parte recurrida principal y recurrente incidental, Rosario del Carmen Pérez Martínez, Sonia Martínez Castro, Compañía Inmobiliaria Don Eladio S. A., por falta de comparecer a ratificar sus conclusiones, no obstante haber promovido la fijación de audiencia; **SEGUNDO:** DECLARA buenos y válidos en cuanto a la forma, el apoderamiento realizado por la Suprema Corte de Justicia mediante Sentencia de fecha 04 de abril del 2011, emitida por la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, de

dos recursos de apelación incoados, de manera principal, por el Grupo Compañía de Inversiones, C. por A., según el acto No. 575/06, de fecha 15 de septiembre del 2006, instrumentado por la Ministerial Cristina Sánchez, ordinaria de la Sala No. 12 de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, y de manera incidental por los señores Rosario del Carmen Pérez Martínez, Sonia Martínez Castro y la Compañía Inmobiliaria Don Eladio S. A., mediante acto No. 620/06 de fecha 22 de septiembre del 2006, del ministerial Agustín Cárdenes, de estrado de la Primera Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contra la sentencia civil No. 00466 de fecha 28 de julio del año 2006, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haberse incoado de acuerdo a las normas procesales vigentes. **TERCERO:** RECHAZA en cuanto al fondo el recurso de apelación principal interpuesto por la sociedad Grupo Compañía de Inversiones, C. por A., por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente sentencia. **CUARTO:** ACOGE en parte en cuanto al fondo el recurso de apelación incidental interpuesto por los señores Rosario del Carmen Pérez Martínez, Sonia Martínez Castro y la Compañía Inmobiliaria Don Eladio S. A., y en consecuencia, modifica el inciso b del ordinal quinto de la sentencia apelada, para que en lo adelante se lea de la manera que sigue: “b) CONDENA a la razón social GRUPO COMPAÑÍA DE INVERSIONES, C.POR A., (COMPAINVER), al pago de la suma de Seis Millones de Pesos Dominicanos (RD\$6,000,000.00), a favor de los señores ROSARIO DEL CARMEN PÉREZ MARTÍNEZ, SONIA MARTÍNEZ DE CASTRO y la razón social INMOBILIARIA DON ELADIO S. A., por concepto de justa y razonable indemnización por los daños y perjuicios sufridos”. **QUINTO:** CONFIRMA en todas sus partes la sentencia apelada, por los motivos antes expuestos. **SEXTO:** COMISIONA al ministerial William Radhamés Ortiz Pujols, de estrado de esta Corte, para la notificación de la presente sentencia.” (sic)

- 5) Contra la sentencia descrita en el numeral anterior, Grupo Compañía de Inversiones, S.A. ha interpuesto recurso de casación ante Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia; recurso que es objeto de esta decisión;

Considerando: que la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia al casar y enviar el caso de que se trata por ante el tribunal A-quo, fundamentó su decisión en los motivos siguientes:

“Considerando, que un análisis del contrato objeto de la presente litis de fecha 24 de abril de 2002, el cual se encuentra depositado en el expediente formado con motivo de este recurso, suscrito entre Rosario del Carmen Pérez Martínez y Grupo Compañía de Inversiones, C. por A., la primera parte le otorga la administración de un terreno de su propiedad a la segunda con la finalidad de desarrollar un proyecto de urbanización, así como promover y realizar la venta de los solares que resulten del referido proyecto, comprometiéndose también el Grupo Compañía de Inversiones, C. por A., según el artículo decimo primero, párrafo segundo, a desarrollar el proyecto residencial Don Eladio, mediante la construcción de aproximadamente 125 casas, en un período aproximado de dos años a partir de los inicios de los trabajos de urbanización;

Considerando, que Grupo Compañía de Inversiones, C. por A., según el artículo segundo del referido contrato, tenía a su cargo los trabajos de urbanización, los cuales consistían en instalación de energía eléctrica, servicios y acometidas de agua potable, construcción de alcantarillado pluvial, construcción de contenes, trazado y construcción de calles, excepto las aceras;

Considerando, que, contrariamente a como lo estableció la Corte a-qua, las partes sí acordaron, en el contrato objeto de la litis, el tiempo en que debía realizarse por lo menos la primera fase del proyecto, toda vez que, como se indicó anteriormente, el proyecto denominado Don Eladio, se realizaría en un período aproximado de dos años a partir de los trabajos de urbanización, estableciéndose luego en el artículo quinto que “los trabajos se ejecutarán a un ritmo acorde con las ventas de solares, de manera que la inversión en la construcción sea proporcional a las áreas de los solares vendidos, todo ello con el propósito de que la totalidad de las calles y servicios queden determinados al completarse la comercialización de todos los solares”, lo que demuestra, como es evidente, que lo pactado incluía también los trabajos de urbanización, que debían ser ejecutados a un ritmo de acuerdo con las ventas de solares, de tal forma que la inversión fuera proporcional a las áreas de los solares vendidos;

Considerando, que al depositarse en la Corte a-qua el reporte financiero expedido por la propia entidad Grupo

Compañía de Inversiones, C. por A., que indicaba los ingresos por concepto de la venta de solares y casas en planos, ascendentes a RD\$23,728,035.00, así como un peritaje realizado por el ingeniero Salvador Ramírez Peña, en fecha 20 de junio de 2004, sobre los gastos de inversión incurridos por Grupo Compañía de Inversiones, C. por A. en el referido proyecto, se evidencia que la Corte incurrió en desnaturalización de los hechos y documentos, ya que era su deber ponderar a partir de qué momento el Grupo Compañía de Inversiones, C. por A. realizó los cobros de los primeros solares y los montos recibidos por la venta de los mismos, a los fines de determinar si Grupo Compañía de Inversiones, C. por A. había destinado una suma proporcional a dichos ingresos en la urbanización de los solares vendidos, y, por tanto, desde cuando debía ser iniciado el proyecto Residencial Don Eladio, y si fue también destinada una suma proporcional al desarrollo del mismo, conforme a los anexos del contrato objeto de la litis, principalmente el anexo núm. 2, que establece los gastos acordados para el desarrollo y urbanización del residencial Don Eladio; que al no hacer tales comprobaciones la Corte a-qua incurrió en el vicio señalado y procede, por tanto, la casación de la sentencia impugnada, sin necesidad de examinar los demás medios propuestos por los recurrentes.”

Considerando: que, la compañía recurrente fundamenta su memorial de casación en el único medio siguiente: **“Único Medio:** *Falsa y errónea interpretación de la ley y desnaturalización de los hechos.”*

Considerando: que, en el caso, Las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia se encuentran apoderadas de un recurso de casación, que tiene su origen en la demanda en rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios incoada por Compañía Inmobiliaria Don Eladio SRL, Rosario del Carmen Pérez Martínez, Benigno Eladio Martínez Castro, Sonia Martínez Castro, contra Grupo Compañía de Inversiones, S.A.;

Considerando: que, en su único medio de casación, la compañía recurrente alega, que:

La Corte a-qua en su sentencia especifica que los recurrentes incidentales han sufrido daños y perjuicios como consecuencia del Consorcio de Inversiones, C. por A., obviando, como es su obligación legal establecer meridianamente y sin sesgos cuales fueron los perjuicios sufridos por las recurrentes incidentales. No basta establecer las condiciones que establece el artículo 1149 del Código Civil, sino que haciendo uso del orden de responsabilidad presente en este acto el establecido por el artículo 1146 del Código Civil, establecer primeramente la existencia del contrato, segundo, en qué consistió el incumplimiento contractual y por último la relación causal entre el incumplimiento y el perjuicio. No se establece la llamada pérdida de oportunidades, las ganancias dejadas de percibir ni ningún otro que se pueda reclamar.

En cuanto a las sumas a que fue condenada la recurrente principal Grupo Compañía de Inversiones, S.A., como reparación de daños y perjuicios, la corte no observó que el contrato para el desarrollo del proyecto Don Eladio suscrito entre la recurrente y los recurridos fue suscrito en fecha 24 de abril del 2002 y el acto de emplazamiento contentivo de la demanda No. 372/2005 es de fecha 21 de diciembre del año 2005, por lo que, mediante un simple cálculo aritmético tenemos que de la fecha de la suscripción del contrato de sociedad hasta la fecha de la notificación del acto de emplazamiento habían transcurrido tres años, por lo que la demanda se encontraba prescrita conforme se precisa en el artículo 2273 del Código Civil;

Considerando: que la Corte A-qua fundamentó su decisión en los motivos siguientes: *“24. Que según el peritaje de valuación del proyecto “Don Eladio” preparado por Salvador Ramírez Peña en fecha 20 de julio del 2004, la recurrente principal, Grupo Compañía de Inversiones, C. por A., sólo invirtió en la realización de dicho proyecto la suma de RD\$1,206,357.50, cuando en el reporte financiero expedido por ella misma declaró haber percibido ingresos por concepto de venta de solares y casas en planos ascendentes a la suma de RD\$23,728,035.00, de lo que se infiere que no se destinó una suma proporcional a los ingresos recibidos en la urbanización de los solares vendidos para que estos quedaran terminados al completarse la comercialización de la obra, tal y como se abordó en el artículo quinto del contrato objeto de la presente litis, verificándose además que los cobros de los primeros solares se realizaron en el mes de marzo del 2003, por lo que, a partir de esa fecha y dentro del plazo de dos años debió por lo menos realizarse la primera fase del proyecto, lo que no consta haya ocurrido no obstante haber transcurrido más de diez años de haberse iniciado los cobros y la suma recibida por concepto de venta de los solares ser suficiente para la realización del proyecto y superior al monto previsto por concepto de gastos de*

construcción en el resumen operativo de fecha 25 de abril del 2002, como tampoco consta que la apelante principal haya hecho los pagos de porcentajes pactados en el artículo octavo del contrato no obstante haber sido intimada a ello mediante acto No. 3231/2004 de fecha 3 de agosto del 2004, del ministerial Juan Pablo Caraballo, ordinario de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, depositado en el expediente.” (sic)

Considerando: que, conforme a lo establecido en el artículo segundo del contrato a Grupo Compañía de Inversiones, S.A. tenía a su cargo: *“la venta, administración, contrataciones, comercialización y cobro de los valores que resulten de los trabajos convenidos en virtud del presente documento; y, como parte de esa obligación deberá administrar, subcontratar y al mismo tiempo supervisar, los trabajos de desarrollo que le han sido confiados por “LA PRIMERA PARTE”, lo que incluye la construcción de y servicios de urbanización, (instalación de energía eléctrica, servicios y acometidas de agua potable, construcción de alcantarillado pluvial, construcción de contenes, trazado y construcción de calles), excepto las aceras, sin intervención de la primera parte sin que la misma tenga que avanzar suma alguna para la realización de los mismos.”*

Considerando: que, en efecto, Grupo Compañía de Inversiones, S.A. se comprometió frente a Rosario del Carmen Pérez Martínez y Sonia Martínez Castro, a realizar labores de urbanización y viviendas para venta a terceros, que se denominaría Don Eladio;

Considerando: que, conforme a los estipulaciones contractuales, el Grupo Compañía de Inversiones, S.A. asumió realizar las inversiones en la medida en que se produjeran las ventas, conforme al programa de trabajo establecido; que, apoderada por envío de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia para establecer el momento en que se realizaron las primeras ventas, la Corte a-qua verificó que las ventas de casas y solares iniciaron en marzo del 2003;

Considerando: que, el aspecto objeto de análisis por ante la Corte de envío era la venta de los solares a terceros, ya que a partir de ese momento se computaría un plazo de dos años programado para completar la primera fase del proyecto, que sería la urbanización del proyecto; por lo que, resulta evidente que al producirse las primeras ventas en marzo del 2003, los dos años acordados por las partes terminarían en marzo del 2005, salvo la ocurrencia de circunstancias extrañas a los deberes de las partes, excepción consignada en el contrato que nunca se produjo, como bien estableció la Corte A-qua;

Considerando: que, el análisis de la sentencia recurrida revela que la Corte de envío retuvo el incumplimiento de contrato a cargo de Grupo Compañía de Inversiones, S.A., después de comprobar que la compañía recurrente había percibido ingresos ascendentes a RD\$23,728,035.00, de los cuales destinó a la inversión del inmueble únicamente la suma de RD\$1,206,357.50, violándose el artículo séptimo del contrato, que estipuló la ejecución del proyecto de urbanización en base a los ingresos percibidos por concepto de ventas, de donde resulta a su vez el retraso de las labores de construcción y urbanización puestas a su cargo;

Considerando: que, la pérdida de oportunidades o el coste de oportunidad establecido por la Corte A-qua por efecto del incumplimiento del contrato, es un concepto eminentemente económico que resulta en el caso concreto de la privación de los beneficios que debía percibir el demandante por la ejecución oportuna de la obra de que se trata, y por lo tanto, son una consecuencia directa de la inexecución de dicho contrato; que, en tales condiciones, contrario a lo alegado, la Corte A-qua no estaba en la obligación de detallar cuáles fueron las pérdidas de oportunidades que se produjeron, ya que ellas pudieron constatarse desde el momento en que los demandantes originales renunciaron a contratar con otros, escogiendo a Grupo Compañía de Inversiones, S.A. para ejecutar una obra cuya conclusión no se produjo oportunamente, como consecuencia de su incumplimiento; por lo que, procede rechazar el primer alegato de la recurrente;

Considerando: que, la recurrente en su segundo alegato propone que la prescripción de la demanda introductiva de instancia por aplicación del plazo de dos años establecido en el Artículo 2273 del Código Civil; ya que, según alega, la demanda original fue interpuesta tres años después de haberse producido la suscripción del contrato;

Considerando: que, el Artículo 2273 del Código Civil, que establece: *“Art. 2273.- (Modificado por la Ley 585 del*

24 de octubre de 1941, G. O. 5661). La acción de los abogados, por el pago de sus gastos y honorarios, prescribe por dos años contados desde el fallo de los procesos o conciliación de las partes, después de la revocación de sus poderes. Relativamente a los negocios no terminados, no pueden formular demanda por los gastos y honorarios que se remontan a más de cinco años. **Párrafo:** Prescribe por el transcurso del mismo período de los dos años, contados desde el momento en que ella nace, la acción en responsabilidad civil contractual cuya prescripción no hubiere sido fijada por la ley, expresamente, en un período más extenso. Sin embargo, en los casos en que alguna circunstancia imposibilite legal o judicialmente el ejercicio de la acción, no se computará en el plazo el tiempo que dicha imposibilidad dure.”

Considerando: que, la jurisprudencia dominicana ha sido constante en admitir que el plazo establecido por el párrafo del Artículo 2273 del Código Civil, debe computarse desde el momento en que se produce el hecho dañoso; por lo que, el inicio del plazo no puede ser computado a partir de la suscripción del contrato objeto de discusión en dicho proceso, sino a partir de la fecha en que se produjo el incumplimiento;

Considerando: que, en el caso particular, la ejecución del contrato suscrito entre Grupo Compañía de Inversiones, S.A. y Rosario del Carmen Pérez Martínez y Sonia Martínez Castro, se encontraba sujeto al cumplimiento de obligaciones convenidas en forma sucesiva; en razón de que, la inversión en el proyecto dependía de los ingresos por efectos de las ventas, ambas obligaciones a cargo de la empresa recurrente;

Considerando: que, dicho incumplimiento no se hizo evidente hasta que, inconformes con las actuaciones de Grupo Compañía de Inversiones, S.A., los demandantes originales en su condición de partes interesadas solicitaron un peritaje valuación que identificó irregularidades en el manejo y administración de los recursos e inversiones confiados a la recurrente; informe que fue rendido por Salvador Ramírez Peña, en fecha 20 de julio del 2004, y marca el punto de partida de la prescripción, por ser la fecha en que se pudieron constatar elementos y circunstancias, no perceptibles a simple vista, por no tratarse de vicios manifiestos, ni daños físicos, sino que ellos resultan en evidentes retrasos en la ejecución de las labores confiadas que culminaron con el incumplimiento de la primera fase del proyecto, previsto para marzo del 2005;

Considerando: que, la prescripción no puede empezar a computarse en contra de aquel que está en la imposibilidad de accionar, de manera legítima y razonable, por desconocer el hecho dañoso que da lugar a la exigibilidad de su derecho, en aplicación del principio, *contra non valentem agere non courrit prescriptio*;

Considerando: que, en tales circunstancias, el incumplimiento por parte de Grupo Compañía de Inversiones, S.A., conforme a lo que estableció la Corte de Envío, no podía empezar a calcularse desde el momento en que se produjo la suscripción del contrato, sino desde el momento en que se verificó el incumplimiento por parte de Grupo Compañía de Inversiones, S.A.; por lo que, procede rechazar el alegato propuesto por la compañía recurrente;

Considerando: que, finalmente, la sentencia impugnada contiene una relación de hechos de la causa a los cuales el tribunal a-quo les dio su verdadero sentido y alcance, sin desnaturalización alguna, así como motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, lo que ha permitido a Las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, verificar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación de la ley y, por lo tanto, procede rechazar el presente recurso de casación.

Por tales motivos, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia,

FALLAN:

PRIMERO: Rechazan el recurso de casación interpuesto por Grupo Compañía de Inversiones, S.A., contra la sentencia No. 703-2013, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 03 de agosto de 2013, en funciones de tribunal de envío, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo; **SEGUNDO:** Compensan las costas procesales.

Así ha sido hecho y juzgado por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por las mismas, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República, en su audiencia del diez (10) de junio de 2015, años 172º de la Independencia y 152º de la Restauración.

Firmado: Mariano Germán Mejía, Miriam C. Germán Brito, Manuel R. Herrera Carbuccia, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta Almánzar, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro A. Moscoso Segarra, Esther Elisa Agelán Casasnovas, Francisco Antonio Jerez Mena, Juan Hirohito Reyes Cruz y Francisco Ortega Polanco. Grimilda Acosta, Secretaria 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 ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.