

---

Sentencia impugnada:	Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 28 de febrero de 2006.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Germosén Constructora, S. A.
Abogada:	Dra. Magnolia Espinosa Tapia.
Recurrido:	Borbón Rodríguez & Asociados, S. A.
Abogado:	Dr. Aquiles De León Valdez.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 11 de noviembre de 2015.

Preside: Julio César Castaños Guzmán.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Sala Civil y Comercial 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 Germosén Constructora, S. A., entidad constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social en la calle Rafael Augusto Sánchez núm. 50, ensanche Naco de esta ciudad, debidamente representada por el señor José Alejandro Germosén Hernández, dominicano, mayor de edad, ingeniero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0247387-3, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 108, dictada el 28 de febrero de 2006, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Dra. Magnolia Espinosa Tapia, abogada de la parte recurrente Germosén Constructora, S. A.;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Aquiles De León Valdez, abogado de la parte recurrida Borbón Rodríguez & Asociados, S. A.;

Oído el dictamen del magistrado Procurador General Adjunto de la República, el cual termina: Único: Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo el artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces del fondo, “Dejamos al Criterio de la Suprema Corte de Justicia, la Solución del presente Recurso de Casación”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 4 de mayo de 2006, suscrito por la Dra. Magnolia Espinosa Tapia y el Licdo. Luis A. Moquete Pelletier, abogados de la parte recurrente Germosén Constructora, S. A., en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 14 de junio de 2006, suscrito por el Dr. Aquiles De León Valdez, abogado de la parte recurrida Borbón Rodríguez &

Asociados, S. A.;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley núm. 25, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156, del 10 de julio de 1997, los artículos 1 y 65 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491/08, de fecha 19 de diciembre de 2008;

La CORTE, en audiencia pública del 3 de junio de 2009, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Eglys Margarita Esmurdoc y José E. Hernández Machado, asistidos de la Secretaria;

Visto el auto dictado el 10 de noviembre de 2015, por el magistrado Julio César Castaños Guzmán, Presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo en su indicada calidad, y a los magistrados Víctor José Castellanos Estrella y Francisco Antonio Jerez Mena, jueces de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926 del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294 de fecha 20 de mayo de 1940, 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: a) que con motivo de una demanda en ejecución de contrato y reparación de daños y perjuicios interpuesta por Borbón Rodríguez & Asociados, S. A., contra Germosén Constructora, S. A., la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Quinta Sala, dictó en fecha 26 de julio de 2005, la sentencia civil núm. 00668, cuyo dispositivo copiado textualmente, es el siguiente: **“PRIMERO:** SE DECLARA regular y válida en cuanto a la forma la DEMANDA EN EJECUCIÓN DE CONTRATO Y REPARACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS, interpuesta por la entidad BORBÓN RODRÍGUEZ & ASOCIADOS, S. A., contra GERMOSÉN CONSTRUCTORA, S. A., y en cuanto al fondo SE ACOGEN en parte las conclusiones de la demandante, por ser justas y reposar en prueba legal, y en consecuencia: A) SE ORDENA a GERMOSÉN CONSTRUCTORA, S. A., dar cumplimiento al acuerdo de fecha 18 de Enero del año 2004, relativo al pago de comisiones por gestión de venta de inmuebles realizadas por el demandante en razón de un 2.5% del valor total de la venta, y en tal sentido PAGAR AL demandante BORBÓN RODRÍGUEZ & ASOCIADOS, S. A., la suma de TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO DÓLARES CON 00/100 (US\$3,365.00) dólares o su equivalente en pesos dominicanos, por los motivos expuestos; B) SE CONDENA a GERMOSÉN CONSTRUCTORA, S. A., al pago de la suma de CIEN MIL PESOS CON 00/100 (RD\$100,000.00), a favor de la entidad comercial BORBÓN RODRÍGUEZ & ASOCIADOS, S. A., por concepto de reparación de los daños y perjuicios, derivados de la inejecución del acuerdo de que se trata; C) SE CONDENA a GERMOSÉN CONSTRUCTORA, S. A., al pago de los intereses que dicha sumas han generado desde la fecha de interposición de la demanda en justicia, en razón del uno por ciento (1%) mensual, a título de indemnización complementaria; **SEGUNDO:** SE CONDENA a GERMOSÉN CONSTRUCTORA, S. A., al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del DR. HIPÓLITO RAFAEL MARTE JIMÉNEZ y el LIC. MÁXIMO FRANCISCO, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad” (sic); b) que no conforme con dicha decisión Germosén Constructora, S. A., interpuso formal recurso de apelación contra la misma, mediante acto núm. 834/2005, de fecha 29 de agosto de 2005, del ministerial Silverio Zapata Galán, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en ocasión del cual la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional dictó el 28 de febrero de 2006, la sentencia civil núm. 108, ahora impugnada, cuya parte dispositiva copiada textualmente, establece lo siguiente: **“PRIMERO:** DECLARA regular y válida en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por la entidad GERMOSÉN CONSTRUCTORA, S. A., contra la sentencia marcada con el No. 00668, relativa al expediente No. 038-2004-03063, de fecha veintiséis (26) del mes de julio del año dos mil cinco (2005) dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Quinta Sala, por haber sido interpuesto conforme lo establece nuestra legislación; **SEGUNDO:** RECHAZA en cuanto al fondo dicho recurso y en consecuencia CONFIRMA en todas sus partes la sentencia apelada para que sea ejecutada conforme su forma y tenor; **TERCERO:** CONDENA a la parte recurrente, GERMOSÉN CONSTRUCTORA, S. A., al pago de las costas del procedimiento y ordena la distracción de la misma en favor y provecho del LICDO. JOAN ML. VARGAS y DR. AQUILES DE LEÓN VALDEZ, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que la parte recurrente propone en su recurso los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos; **Segundo Medio:** Falta de base legal. Violación al artículo 1315 del Código Civil y 141 del Código de Procedimiento Civil”;

Considerando, que en el desarrollo del primer medio de casación y del primer aspecto del segundo medio de casación, que se reúnen por su vinculación, la parte recurrente alega, en síntesis, que la corte a-qua incurrió en desnaturalización de los hechos al motivar el incumplimiento del contrato suscrito entre las partes en la comunicación de fecha 22 de enero de 2004, mediante la cual Germosén Constructora, S. A., se compromete a pagar a Borbón & Asociados, S. A., las comisiones correspondientes al apartamento 4-D de la Torre G-30, que fue comprado por el señor Diego Signorini, el 16 de enero de 2004, por el cual a la referida promotora inmobiliaria recibió la suma de RD\$74,975.00, pues dicha comunicación no guarda ninguna relación con la reclamación que hace la recurrida por los apartamentos D-3 y B-2 de la Torre G-30, vendidos posteriormente por la constructora en fecha 31 de marzo y 7 de mayo de 2004 a los señores Mercedes Bienvenida Adames Hernández y Diego Signorini; que la corte a-qua incurrió en una grave violación al señalado artículo 1315, al invertir el fardo de la prueba, cuando expresa en su sentencia que Germosén Constructora, S. A., no demostró haber cumplido con la obligación asumida mediante el acuerdo para pago de comisión, puesto que es la promotora inmobiliaria que tenía que probar primero que la venta de los apartamentos fueron vendidos por intermedio de su gestión;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere resulta, que: 1) que el señor Diego Signorini compró a la sociedad Germosén Constructora, S. A., el apartamento D-4 de la Torre G-30, mediante contrato de fecha 16 de enero de 2004; 2) que la entidad Borbón Rodríguez & Asociados, S. A., pactó con la Constructora Germosén, S. A., que por la venta por intermedio de su gestión de los apartamentos que edifica dicha constructora, le sería pagado como comisión el 2.5% del valor total de la venta, según acuerdo de fecha 18 de enero de 2004; 3) que en fecha 22 de enero de 2004, la sociedad Germosén Constructora, S. A., remitió una comunicación a la entidad Borbón & Asociados, S. A., mediante la cual le informa que realizarán el pago de la comisión acordada por la venta realizada al señor Diego Signorini del apartamento D-4 de la Torre G-30, luego de que el referido señor realice el segundo pago, siendo la comisión a pagar el 2.5% correspondiente a RD\$74,975.00; 4) que transcurridos 15 días de la compra realizada por el señor Diego Signorini, posteriormente en fecha 31 de enero de 2004 la señora Mercedes Bienvenida Adames Hernández compró a la sociedad Germosén Constructora, S. A., el apartamento D-3 de la Torre G-30, mediante contrato, estableciendo en el mismo como referencia al señor Diego Signorini, señalando su número de teléfono, el cual es el mismo que figura en el contrato de este último; 5) que la sociedad Germosén Constructora, S. A., emitió el cheque núm. 0020393, de fecha 23 de marzo de 2004, a favor de Borbón-Rodríguez & Asociados, S. A., por la suma antes indicada; 6) que el señor Diego Signorini compró a la sociedad Germosén Constructora, S. A., el apartamento B-2 de la Torre G-30, mediante contrato de fecha 7 de mayo de 2004; 7) que la entidad Borbón & Asociados, S. A., demandó en ejecución de contrato y reparación de daños y perjuicios a la sociedad Germosén Constructora, S. A., por la falta de pago de las comisiones de la venta de los dos últimos apartamentos antes mencionados; 8) que de la demanda antes indicada, fue acogida en parte por la Quinta Sala Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante sentencia núm. 00668, del 26 de julio de 2005; 9) que la demandada original no conforme con dicha decisión, recurrió en apelación el fallo antes indicado, ante la Segunda Sala de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, la cual mediante decisión núm. 108, del 28 de febrero de 2006, rechazó el recurso y confirmó en todas sus partes la decisión de primer grado;

Considerando, que como motivos justificativos de su decisión la corte a-qua expresa: “que en cuanto al fondo de la presente contestación procede el rechazo en todas sus partes del recurso de apelación que nos ocupa, toda vez que la parte recurrente no demostró haber cumplido con la obligación asumida mediante el acuerdo denominado “Acuerdo para Pago de Comisión”, es que la hoy recurrida convino el pago de un 2.5% del valor de las ventas que realizara, pago que aún no ha recibido no obstante haberse efectuados sendas ventas de los inmuebles indicados en otra parte del cuerpo de la presente decisión, situación esta (sic) también quedó evidenciado (sic) del contenido de la comunicación de fecha 22 de enero del año 2004, suscrita por Raidiris Hernández, Gerente de Ventas de la entidad recurrente en la cual se hace constar lo siguiente: “...les informamos que realizaremos el pago

de la comisión acordada por la venta realizada para el citado apartamento cuando el Sr. Diego Signorini realice el pago que corresponde a la fecha 16/03/2004, esto así, porque el pago que ha realizado a la firma de la promesa de Compra y Venta se corresponde al 10% del precio de la venta y en base a nuestro plan de pago del año, debemos esperar por lo menos la realización del segundo pago para pagar la comisión por venta”; que esta Sala estima pertinente confirmar la sentencia impugnada, por entender que la misma contiene una configuración procesal conforme con el mandato legislativo, es que los argumentos invocados por la parte recurrente no constituyen motivos suficientes para que dicha decisión sea revocada máxime cuando no demostró de cara a la instrucción del presente proceso haber cumplido con su obligación, es que el juez a-quo hizo una correcta aplicación del derecho y una justa apreciación de los hechos”;

Considerando, que si bien es cierto que la comunicación de fecha 22 de enero de 2004, enviada por la señora Raidiris Hernández, Gerente de Ventas de la compañía Germosén Constructora, S. A., a la entidad Borbón Rodríguez & Asociados, S. A., se trata sobre el pago de la comisión del 2.5% del valor del apartamento D-4 de la Torre G-30 comprado por el señor Diego Signorini, y por lo tanto no se refiere directamente a las comisiones por los apartamentos 2-B y 3D de la Torre G-30 comprados por los señores Diego Signorini y Mercedes Bienvenida Adames Hernández, objeto de la litis, no menos cierto es que la corte a-qua no estableció la falta de pago de las comisiones de la venta de los últimos dos apartamentos sustentada únicamente en la mencionada carta, sino que la retuvo como prueba de la falta del cumplimiento del acuerdo para pago de comisiones suscrito entre las partes en fecha 18 de enero de 2004, lo cual hizo correctamente, puesto que dicha comunicación demuestra la relación de la parte recurrida con el cliente, es decir que el señor Diego Signorini fue un comprador que llegó a la constructora por medio de los esfuerzos realizados por la promotora inmobiliaria, Borbón & Asociados, S. A., y por tanto adquirió sus apartamentos por su intermediación, asimismo la señora Mercedes Bienvenida Adames Hernández, quien realizó su compra 15 días posteriores a la compra del señor Diego Signorini y señaló a dicho señor como referencia, indicando su número de teléfono, en su contrato de compra, de fecha 31 de enero de 2004, antes descrito, en consecuencia al no pagar la constructora las comisiones producto de dichas ventas incurrió en incumplimiento del mencionado contrato;

Considerando, que contrario a como alega la parte recurrente la corte a-qua no invirtió el fardo de la prueba, toda vez que probada la existencia de la obligación por parte de la entidad Borbón & Asociados, S. A., al hacerse evidente con la referida comunicación que los apartamentos fueron adquiridos por su intermediación así como probar el compromiso asumido por Germosén Constructora, S. A., de pagar 2.5% de comisión de las ventas realizadas por intermedio de su gestión, según ACUERDO PARA PAGO DE COMISIONES suscrito entre las partes, Margarita Rodríguez en representación de la entidad Borbón Rodríguez & Asociados, S. A. y Raidiris Hernández por la Germosén Constructora, S. A., en fecha 18 de enero de 2004, mediante el cual acordaron: “Que la comisión a pagar por la venta que realice Borbón Rodríguez, de los apartamentos que construye dicha constructora en esta ciudad de Santo Domingo, será de un Dos Punto Cinco Por ciento (2.5%) del valor total de la venta”, por cuanto correspondía a la sociedad comercial Germosén Constructora, S. A. justificar el pago de las comisiones o el hecho que ha producido la extinción de su obligación, en consecuencia la corte a-qua no incurrió en desnaturalización de los hechos ni en violación al artículo 1315 del Código Civil, por lo que procede el rechazo del primer medio de casación y del primer aspecto del segundo medio de casación;

Considerando, que en el desarrollo del segundo aspecto del segundo medio de casación, la parte recurrente, alega en síntesis que no fueron debidamente ponderadas por la corte a-qua, las declaraciones juradas suscritas por los señores Mercedes Bienvenida Adames Hernández y Diego Signorini, en la cual ambos declaran que adquirieron los apartamentos en cuestión directamente con la constructora y sin la intermediación de la actual recurrida;

Considerando, que contrario a como alega la parte recurrente, el examen de la página 12 de la sentencia impugnada, pone de manifiesto que la corte a-qua sí ponderó las mencionadas declaraciones juradas de los señores Bienvenida Adames Hernández y Diego Signorini, al establecer lo siguiente: “Vistos: los documentos depositados (...)” “2. Original primera copia expedida (compulsa) de acto auténtico contentivo de declaración jurada por parte de la Sra. Bienvenida Adames Hernández, ante la Dra. Yascara Pichardo Gallardo Notario Público del D. N.; 3. Original primera copia expedida (compulsa) de acto auténtico contentivo de declaración jurada por el

Sr. Diego Signorini, ante la Dra. Ana Jacqueline Moscoso Guzman Notario Público del D. N.”; que además la corte a-qua establece en las páginas ocho, nueve, dieciséis y diecisiete, de su decisión, que asimismo fueron ponderados los Contratos De Promesa De Venta De Inmueble, de fechas 31 de marzo y 7 de mayo, ambos de 2004, intervenidos entre Mercedes Bienvenida Adames Hernández, Diego Signorini y Germosen Constructora, los cuales en el artículo octavo establecen, al igual que las mencionadas declaraciones juradas, que adquirieron sus apartamentos sin la intermedicación, señalando la corte a-qua dichos contratos de la manera lo siguiente: “Vistos: los documentos depositados (...)” “5. Fotocopia del contrato de promesa de venta de inmueble de fecha 31 de marzo del 2004, intervenido entre Mercedes Bienvenida Adames Hernández y Germosen Constructora, S. A., debidamente legalizado pro el Dr. Teofilo Severino Payano, Notario Público de los del Número para el Distrito Nacional; 6. Fotocopia del contrato de promesa de venta de inmueble de fecha 7 de mayo del 2004, intervenido entre el señor Diego Signorini y Germosen Constructora, S. A., debidamente legalizado por el Dr. Teófilo Severino Payano, Notario Público de los del Número para el Distrito Nacional” ; “que del estudio y ponderación de las piezas que conforman el expediente de que se trata resultan los hechos siguientes: (...)” “que en fechas 31 de marzo y 07 de mayo del año 2004, fueron vendidos los apartamentos D-3 y B-2 a los señores Mercedes Bienvenida Adames Hernández y Diego Signorini, por las sumas de US\$92,600.00 y US\$42,000.00, respectivamente”;

Considerando, que si bien la corte a-qua ponderó los documentos antes señalados, no obstante dicha alzada entendió de mayor credibilidad las pruebas que demostraban la relación entre la sociedad Borbón Rodríguez & Asociados, S. A., los compradores de los inmuebles y la sociedad constructora, que consisten en el Acuerdo Para Pago De Comisiones suscrito entre las partes, Margarita Rodríguez en representación de la entidad Borbón Rodríguez & Asociados, S. A. y Raideris Hernández por la Germosén Constructora, S. A., en fecha 18 de enero de 2004, mediante el cual acordaron: “Que la comisión a pagar por la venta que realice Borbón Rodríguez, de los apartamentos que construye dicha constructora en esta ciudad de Santo Domingo, será de un Dos Punto Cinco Por ciento (2.5%) del valor total de la venta” y la comunicación de fecha 22 de enero de 2004, enviada por la señora Raidiris Hernández, Gerente de Ventas de la compañía Germosén Constructora, S. A., a la entidad Borbón Rodríguez & Asociados, S. A., en la cual se comprometen al pago de la comisión del 2.5% del valor del apartamento D-4 de la Torre G-30 comprado por el señor Diego Signorini, sobre las declaraciones de los señores Mercedes Bienvenida Adames Hernández y Diego Signorini, lo cual hizo dentro de su poder soberano de apreciación de las pruebas de los jueces del fondo, sin incurrir en desnaturalización de las mismas, toda vez que los documentos antes señalados, constituyen prueba escrita suficiente y vinculante entre la sociedad Borbón & Asociados, S. A., los señores Mercedes Bienvenida Adames Hernández y Diego Signorini y la sociedad Germosén Constructora, S. A., que demuestran indudablemente que los mencionados inmuebles fueron adquiridos por medio de las gestiones realizadas por la sociedad Borbón & Asociados, S. A., por tanto refutan las declaraciones de ambos compradores en el sentido de que formalizaron sus compras sin intermediación, por tanto la corte a-qua no incurrió en la violación denunciada, por lo que procede el rechazo del segundo aspecto del segundo medio de casación, y con ello el rechazo del recurso de casación de que se trata.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por la entidad Germosén Constructora, S. A., contra la sentencia civil núm. 108, dictada el 28 de febrero de 2006, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en otro lugar de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor del Dr. Aquiles De León Valdez, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 11 de noviembre de 2015, años 172º de la Independencia y 153º de la Restauración.

Firmado: Julio César Castaños Guzmán, Víctor José Castellanos Estrella y Martha Olga García Santamaría. 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 él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

