

## SENTENCIA DEL 15 DE DICIEMBRE DE 2010, NÚM. 8

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 14 de julio de 2004.

Materia: Civil.

Recurrente: H y C Bienes Raíces, S. A. (Re/Max Santo Domingo).

Abogados: Licdos. Juan Moreno Gautreau e Hipólito Herrera Vasallo.

Recurrida: Inmobiliaria Lemania, S. A. y/o Jesús Paulino.

Abogado: Lic. Héctor Rafael Tapia Acosta.

### LAS SALAS REUNIDAS

*Rechaza*

Audiencia pública del 15 de diciembre de 2010.

Preside: Jorge A. Subero Isa.

## Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, las Salas Reunidas 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 H y C Bienes Raíces, S. A. (Re/Max Santo Domingo), compañía constituida de acuerdo a las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social ubicado en la calle Manuel de Jesús Troncoso núm. 21, sector Piantini, de esta ciudad de Santo Domingo, debidamente representada por su vendedor asociado, Sandra Garip, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0169246-5, domiciliada y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo el 14 de julio de 2004, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Héctor Rafael Tapia Acosta, abogado de la parte recurrida, Inmobiliaria Lemania, S. A. y/o Jesús Paulino;

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 3 de enero de 2005, suscrito por el Lic. Juan Moreno Gautreau, por sí y por el Lic. Hipólito Herrera Vasallo, abogados de la parte recurrente, en el cual se proponen 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 31 de enero de 2005, suscrito por el Lic. Héctor Rafael Tapia Acosta, abogado de la parte recurrida, Inmobiliaria Lemania, S. A. y/o Jesús Paulino;

Visto el auto dictado el 4 de octubre de 2010, por el Magistrado Jorge A. Subero Isa, Presidente de la

Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a los Magistrados Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Julio Aníbal Suárez y José E. Hernández Machado, jueces de esta Corte, y José Arturo Uribe Efres, Juez Presidente de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, para integrar las Salas Reunidas en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes núms. 684 de 1934 y 926 de 1935;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse en la especie de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto, de conformidad con lo que dispone el artículo 15 de la Ley núm. 25-91, del 15 de octubre de 1991, en la audiencia pública del 6 de febrero de 2008, estando presentes los jueces Jorge A. Subero Isa, Presidente; Rafael Luciano Pichardo, Primer Sustituto de Presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Segundo Sustituto de Presidente; Hugo Álvarez Valencia, Juan Luperón Vásquez, Julio Ibarra Ríos, Enilda Reyes Pérez, Víctor José Castellanos Estrella, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Edgar Hernández Mejía, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor, asistidos de la Secretaría General, y vistos los textos legales invocados por la parte recurrente, así como los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, y después de haber deliberado los jueces signatarios de la presente decisión;

Considerando, que la sentencia impugnada y la documentación a que ella se refiere, ponen de manifiesto que, en ocasión de una demanda civil en cobro de pesos, incoada por H & C Bienes Raíces, S. A. (Re/Max Santo Domingo) contra Inmobiliaria Lemania, S. A. y Jesús Paulino, la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó el 4 de agosto de 1999, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Declara regular y válida en la forma y en el fondo la presente demanda por ajustarse a las disposiciones procedimentales que rigen la materia; **Segundo:** Acoge las conclusiones presentadas en audiencia por la parte demandante H & C Bienes Raíces, S. A. (Re/Max Santo Domingo), por ser justas y reposar en prueba legal, y en consecuencia condena a Inmobiliaria Lemania, S. A., a pagar inmediatamente a H & C Bienes Raíces, S. A. (Re/Max Santo Domingo) la suma de doscientos ochenta mil pesos (RD\$280,000.00) que le adeuda, más los intereses legales a partir de la fecha de la demanda; **Tercero:** Condena a Inmobiliaria Lemania, S. A. y Jesús Paulino al pago de las costas con distracción de las mismas en provecho de los Licdos. Hipólito Herrera Vasallo y Juan Moreno Gautreau, abogados que afirman haberlas avanzado en su totalidad”; que dicha sentencia fue objeto de un recurso de apelación, interpuesto por Inmobiliaria Lemania, S.A y/o Jesús Paulino, resultando la sentencia de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, de fecha 21 de junio de 2000, cuyo dispositivo dice así: “**Primero:** Declara como al efecto declara, regular y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por Inmobiliaria Lemania y/o Jesús Paulino contra la sentencia núm. 05949/99 de fecha 4 de agosto del año 1999 dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a favor de H y C Bienes Raíces, Remax Santo Domingo; **Segundo:** Revoca, en cuanto al fondo la sentencia recurrida por los motivos expuestos; **Tercero:** Condena a la compañía H y C Bienes Raíces, Remax Santo Domingo, S. A., al pago de las costas del proceso con distracción de las mismas en provecho del Lic. Héctor Rafael Tapia Acosta, abogado, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”; que esta sentencia fue recurrida en casación por la parte hoy recurrente, emitiendo al efecto la Cámara Civil de esta Suprema Corte de Justicia, su sentencia de fecha 19 de noviembre de 2003, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Casa la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo el 21 de junio del 2000, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante la Cámara Civil de la Corte de Apelación de la provincia Santo Domingo, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Compensa las costas”; que, como consecuencia de la referida casación, la corte a-qua, como tribunal de envío, emitió el fallo ahora atacado, cuyo dispositivo reza de la manera siguiente: “**Primero:** Declara regular y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por Inmobiliaria Lemania, S. A., S. A., contra la

sentencia núm. 05949/99 de fecha 4 de agosto del 1999, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido interpuesto conforme lo dispuesto por la ley; **Segundo:** Acoge en cuanto al fondo el presente recurso de apelación, y en consecuencia la corte obrando por propia autoridad y contrario imperio, revoca la sentencia anteriormente descrita, y por consiguiente: rechaza la demanda interpuesta por H & C Bienes Raíces, S. A. (Re/Max Santo Domingo) contra Inmobiliaria Lemania, S. A., por los motivos anteriormente expuestos; **Tercero:** Condena a la parte recurrida H & C Bienes Raíces, S. A. (Re/Max Santo Domingo), al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del abogado de la parte recurrente Lic. Héctor Rafael Tapia Acosta, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que en su memorial, la parte recurrente propone los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa; falta de base legal; **Segundo Medio:** Violación al Art. 1316 del Código Civil, y al principio de la neutralidad del juez”;

Considerando, que en el desarrollo de sus medios de casación, los cuales se examinan reunidos por su vinculación y convenir así a la solución del caso, la parte recurrente alega, en esencia, lo siguiente: que la corte a-qua ha desnaturalizado los hechos y documentos de la causa, en especial el contrato intervenido entre las partes, puesto que en el mismo no se verifica la existencia de un plazo establecido para el vencimiento del pago de la gestión, dado que se establece que “en caso de que Re/Max, de forma directa o indirecta realice la venta del inmueble descrito anteriormente, recibirá un cuatro por ciento (4%) del valor total de la venta acordado...”, no existiendo el plazo de 180 días tomado como base para adoptar la decisión impugnada; que, la corte a-qua exigía a la entonces recurrida en apelación que probara un hecho no estipulado entre las partes en el contrato de corretaje firmado entre ellas, pues pretendía que ésta justificara la fecha en la cual fue efectuada la venta, en atención al plazo de 180 días no acordado en el contrato intervenido entre las partes, obviando que fueron depositadas pruebas que justifican que el inmueble en cuestión fue adquirido por una de las personas presentadas por la hoy recurrente;

Considerando, que según resulta del examen del fallo impugnado, la corte a-qua, mediante la ponderación de los elementos de juicio aportados en la instrucción de la causa, en especial el examen del contrato intervenido entre las partes, dio por establecido: “Que el contrato de corretaje suscrito entre la Re/Max Santo Domingo y la Inmobiliaria Lemania, S. A., señala, a cargo de esta última, la obligación de que: “En caso de que se realice por su intervención o no, la venta o el alquiler del inmueble descrito, dentro de los próximos 180 días y/o su plazo de renovación, las comisiones derivadas de la misma serán única y exclusivamente pagadas a Re/Max comprometiéndose a pagarles un cuatro por ciento (4%) del valor total de la venta o el equivalente a un (1) mes de alquiler en caso de arrendamiento, en pago de su gestión. Con posterioridad a esa fecha por un período siguiente, el pago seguirá siendo el mismo en caso de que quien compre o alquile sea un cliente o relacionado directo del cliente previamente reportado por ustedes”;

Considerando, que, como bien afirma la corte a-qua en la decisión impugnada, para que existiera la obligación de la hoy recurrida de pagar la comisión señalada anteriormente, conforme al contrato intervenido entre las partes, se hacía necesario, no sólo que la hoy recurrente probara que ha tenido lugar la venta del inmueble en cuestión a una de las personas referidas por ésta como clientes, como bien hizo, sino además, que demostrara que la misma había tenido lugar dentro del plazo de 180 días contados a partir de la fecha de celebración del contrato, o dentro de los 180 días subsiguientes contados a partir de la fecha en que finalizó el mismo; que, en este sentido, para que prosperaran sus pretensiones, la parte hoy recurrente “debía probar que fue vendido a uno de sus clientes en el periodo comprendido por el contrato o durante el plazo que el mismo extiende sus beneficios”, lo que no pudo ser probado por ésta;

Considerando, que los hechos y los razonamientos expuestos por la corte a-qua en la sentencia

cuestionada, referidos precedentemente, son correctos y valederos en buen derecho, por cuanto se inscriben plenamente en el poder soberano de apreciación que les acuerda la ley a los jueces del fondo, en el entendido de que tal ponderación no viole la ley, ni constituya un atentado al debido proceso; que, en este caso, al revocar la sentencia entonces impugnada y rechazar la demanda interpuesta por la parte hoy recurrente, descansa, como se ha visto, en comprobaciones y razones de hecho debidamente sopesadas por la corte a-qua, las cuales escapan al control casacional, por haberles otorgado, sin desnaturalización alguna, su justo valor jurídico; que, por lo tanto, los medios examinados carecen de fundamento y deben ser desestimado;

Considerando, que el análisis general de la sentencia cuestionada pone de relieve que la misma contiene una exposición completa de los hechos de la causa, lo que le ha permitido a esta Salas Reunidas, como Corte de Casación, verificar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación de la ley, por lo que procede desestimar el presente recurso de casación;

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por H y C Bienes Raíces, S. A. (Re/Max Santo Domingo), contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo el 14 de julio de 2004, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en provecho del Lic. Héctor Rafael Tapia Acosta, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

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 la audiencia del 15 de diciembre de 2010, años 167° de la Independencia y 148° de la Restauración.

Firmado: Jorge A. Subero Isa, Eglys Margarita Esmurdoc, Hugo Alvarez Valencia, Julio Ibarra Ríos, Enilda Reyes Pérez, Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Julio Aníbal Suárez, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, Darío O. Fernández Espinal, Pedro Romero Confesor y José Arturo Uribe Efres. 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.

[www.suprema.gov.do](http://www.suprema.gov.do)