

## SENTENCIA DEL 2 DE MARZO DE 2011, NÚM. 1

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 15 de febrero de 2009.

Materia: Civil.

Recurrente: Galerie Inmobiliaria, S. A.

Abogado: Dr. Miguel Santana Polanco.

Recurrida: Castro, Escoto & Asociados, S. A.

Abogado: Dr. Francisco A. Taveras G.

### SALA CIVIL

*Rechaza*

Audiencia pública del 2 de marzo de 2011.

Preside: Rafael Luciano Pichardo.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Sala 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 Galerie Inmobiliaria, S. A., sociedad comercial debidamente organizada de conformidad con las Leyes de la República, con su domicilio social y asiento principal localizado en el núm. 23, de la calle Segunda, Terraza del Río, Cuesta Hermosa, Arroyo Hondo, Distrito Nacional, debidamente representada por José María Jorge Vargas, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 001-103365-5, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional el 15 de febrero de 2009, cuyo dispositivo se reproduce más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República, el cual termina: “Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la ley núm. 3726, de fecha 29 de diciembre de 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 15 de abril de 2009, suscrito por el Dr. Miguel Santana Polanco, abogado de la 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 9 de diciembre de 2009, suscrito por el Dr. Francisco A. Taveras G., abogado de la recurrida Castro, Escoto & Asociados, S. A.;

Visto la Constitución de la República Dominicana, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales el país es signatario, la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997 y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 3 de noviembre de 2010, estando presente los jueces Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la Secretaria de la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, 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 entrega de la cosa vendida y reparación de daños y perjuicios, intentada por la compañía Castro, Escoto & Asociados, S. A. contra la sociedad comercial Galerie Inmobiliaria, S. A. y José María Jorge Vargas, la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó en fecha 8 de julio de 2008, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Ratifica el defecto pronunciado en audiencia pública de fecha dieciocho (18) del mes de abril del año dos mil ocho (2008) en contra de Galerie Inmobiliaria, S. A., por falta de conclusiones, no obstante haber sido citada legalmente por sentencia in voce de fecha veintidós (22) del mes de febrero del año dos mil ocho (2008); **Segundo:** Declara regular y válida, en cuanto a la forma, la demanda en entrega de la cosa vendida y reparación de daños y perjuicios, incoada por la razón social Castro, Escoto & Asociados, S. A., contra la compañía Galerie Inmobiliaria, S. A., mediante actuación procesal No. 1275/07 de fecha veinticuatro (24) del mes de octubre del año 2007, del protocolo del ministerial José Rolando Núñez Brito, ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en consecuencia: **Tercero:** Ordena a la compañía Galerie Inmobiliaria, S.A., entregar a la razón social Castro, Escoto & Asociados, S.A., el inmueble objeto del contrato de venta suscrito entre las partes de fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil tres (2003), consistente en “Solar No. 10 (Diez) de la Manzana 2945 (Dos Mil Novecientos Cuarenta y Cinco ) del Distrito Catastral No. 1 (Uno), del Distrito Nacional, solar que tiene una extensión superficial de seiscientos treinta y ocho (638) metros cuadrados, cincuenta y nueve (59) decímetros cuadrados, y está limitado: al norte, Terraza del Río; al Este: Solar No. 11; al Sur: Solar No. 39; al Oeste: Solar No. 9, amparado por el Certificado de Títulos No. 99-2017, expedido por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional en fecha veintiséis (26) del mes de junio del año 2000”, por los motivos ut supra indicados; **Cuarto:** Condena a la compañía demandada Galerie Inmobiliaria, S. A., al pago de la suma de Quinientos Mil Pesos Dominicanos (RD\$500,000.00), como justa indemnización por los daños y perjuicios ocasionados; **Quinto:** Condena a la compañía Galerie Inmobiliaria, S. A., al pago de las costas del procedimiento, disponiendo su distracción a favor y en provecho del Dr. Hipólito Rafael Marte Jiménez, y los Licdos. Starin Antonio Hernández y Máximo Francisco, abogados concluyentes, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; **Sexto:** Comisiona al ministerial Wilson Rojas, de estrados de este tribunal, para la notificación de la presente sentencia al tenor del artículo 156 del Código de Procedimiento Civil Dominicano”; b) que con motivo del recurso de apelación, intervino la sentencia de fecha 5 de febrero de 2009, hoy recurrida en casación, cuya parte dispositiva establece: “**Primero:** Declara regular y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por la entidad Galerie Inmobiliaria, S.A., contra la sentencia marcada con el No. 00447/2008, relativa al expediente No. 035-07-01278, de fecha ocho (8) del mes de julio del año dos mil ocho (2008), dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, 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, Galerie Inmobiliaria, S.A., al pago de las costas del procedimiento y ordena la distracción de las mismas a favor y provecho del Dr. Francisco A. Taveras G., quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte”;

Considerando, que la recurrente propone en apoyo en su recurso, los siguientes medios de casación:

**Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos de la causa. Violación al artículo 1134 del Código Civil, sobre el principio de autonomía de la voluntad; **Segundo Medio:** Falta de motivos. Motivación insuficiente. Violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; **Tercer Medio:** Falta de base legal;

Considerando, que en el desarrollo de los tres medios de casación, que se examinan en conjunto por convenir a la solución del caso, la recurrente alega en síntesis, que la sentencia atacada no contiene motivación alguna que responda a cada uno de los puntos contenidos en las conclusiones de las partes, en franco desconocimiento del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil Dominicano; que la sentencia recurrida desnaturalizó el contrato existente entre las partes al negar a la exponente el derecho de conservar su propiedad mediante la readquisición por aplicación del pacto de retroventa; que la corte a-qua no adopta y describe los motivos que la llevaron a acoger una demanda que pretende expulsar al propietario de un inmueble sobre el cual conserva el derecho de readquisición por aplicación de la retroventa prevista en el mismo, y en ese sentido la motivación en que se fundamenta es insuficiente, tal como se aprecia en la simple lectura de la misma; que la corte a-qua no expuso las causas que han provocado el no ejercicio de la opción de retroventa y si las causas son imputables al exponente; que al otorgar al contrato firmado entre las partes, resultados indemnizatorios, la corte a-qua desconoció el principio del efecto obligatorio de las convenciones y, consecuentemente, el artículo 1134 del Código Civil;

Considerando, que la corte a-qua, fundamento su decisión, en síntesis, en lo siguiente: “que esta sala entiende y luego del examen de la sentencia recurrida, que el juez a quo ordenó el pago a razón de indemnización por el incumplimiento contractual incurrido por la entidad Galerie Inmobiliaria, S. A., y José María Jorge Vargas, en perjuicio de Castro, Escoto & Asociados, S. A., al esta no entregarle el inmueble vendido, según el artículo cuarto del contrato de venta; que el artículo 1146 del Código Civil establece que la indemnización por daños y perjuicios no procede, sino en caso que se constituya en mora al deudor por no cumplir su obligación, excepto, sin embargo, en el caso en que el objeto que aquel se había obligado a dar o hacer, debía ser dado o hecho en determinado tiempo que ha dejado pasar; que, en el caso de la especie, la parte recurrida le dio cumplimiento a este artículo, poniendo en mora al deudor en virtud del acto de intimación núm. 1222/2007, de fecha 11 de octubre del año 2007, instrumentado por el ministerial José Rolando Núñez Brito, alguacil ordinario de la Cámara de lo Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; que en el caso de la venta, el pago del precio de la cosa comprada constituye la obligación de entregar la cosa vendida, por lo que la no entrega de la cosa vendida, en circunstancias normales, en las cuales no se verifique caso fortuito o fuerza mayor, constituye una falta, máxime cuando el vendedor no ejerció la facultad de retracto de venta en el tiempo convenido en el contrato, lo que convertía al comprador Castro, Escoto & Asociados, S. A., en propietario del referido inmueble, tal y como se estableció en el indicado contrato; que esta falta ha producido al comprador un perjuicio claramente definido, pues se ha visto privado del uso de la cosa vendida, ya que no ha recibido la contrapartida natural del contrato efectuado, impidiéndole así el uso del dinero efectivo invertido en dicha compra, dejando así la compradora de percibir ganancia o desarrollar nueva inversión; que, habiendo entonces un contrato válido entre las partes, una falta imputable, un daño producido al comprador y la relación de causalidad entre la falta y el daño producido, es preciso concluir que existen en la especie daños y perjuicios ocasionados a la reclamante que deben ser reparados”, concluyen los razonamientos del referido tribunal;

Considerando, que con referencia al alegato de la recurrente de que la corte de apelación no respondió a cada uno de los puntos contenidos en las conclusiones de las partes, como se observa, este no indica cuales conclusiones o pedimentos no le fueron respondidos y, por tanto, el argumento debe ser

desestimado por impreciso e infundado;

Considerando, que, contrario a como alega la recurrente sobre la falta de motivos para acoger la demanda, la corte a-qua sí dio motivos suficientes para rechazar el recurso y confirmar la sentencia de primer grado que validó la demanda en cumplimiento contractual y en reparación de daños y perjuicios, toda vez que estableció que en el contrato de venta el pago del precio de la cosa vendida constituye una obligación para el vendedor de entregar la cosa comprada, más aún cuando si bien la vendedora tenía derecho a readquirir su inmueble mediante pacto de retroventa establecido en el contrato de venta, la misma no ejerció esta opción dentro del plazo de 30 días establecido, lo que obligó al comprador, al no entregarsele el inmueble, a ponerla en mora del cumplimiento de su obligación en virtud del acto núm. 1222/2007, de fecha 11 de octubre del año 2007, instrumentado por el ministerial José Rolando Núñez Brito, alguacil ordinario de la Cámara de lo Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, como se dijo anteriormente;

Considerando, que, finalmente, no era a la corte a-qua a quien correspondía, como alega la recurrente, establecer las causas por las que la misma incumplió con la entrega de la cosa vendida, sino que, como correctamente estatuyó dicho tribunal, correspondía a la vendedora demostrar si el incumplimiento se debió a alguna causa de fuerza mayor o de caso fortuito, lo que no fue establecido en la especie;

Considerando, que, con relación a que la corte a-qua no podía fijar como lo hizo, una indemnización conforme a lo solicitado por la demandante, en razón del incumplimiento contractual, es obvio que dicho tribunal tenía la potestad de hacerlo, más aún cuando, como indica el referido tribunal, la demandada original incurrió en dicho incumplimiento contractual, como se ha visto, a resultas de lo cual fue puesta en mora de cumplir con su obligación de entrega del inmueble vendido, no obtemperando a la misma y ocasionándole con ello a la hoy recurrida, como bien reconoció la corte a-qua, un perjuicio evidente, pues ella se ha visto privada injustificadamente del uso y disfrute de la cosa comprada, impidiéndole a la compradora, además, percibir las ganancias a las que tiene absoluto derecho, o desarrollar a su conveniencia nuevas inversiones;

Considerando, que, por los motivos antes indicados, se ha comprobado que en la sentencia objeto del presente recurso se realizó una buena apreciación de los hechos y una correcta aplicación del derecho, por lo que procede el rechazo de los referidos medios de casación y con ello el recurso de que se trata;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación intentado por Galerie Inmobiliaria, S. A. contra la sentencia dictada el 5 de febrero de 2009, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo aparece transcrito en otro lugar de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte sucumbiente al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en provecho del Dr. Francisco A. Taveras G., quien asegura haberlas avanzado en su mayor parte.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 2 de marzo de 2011, años 168° de la Independencia y 148° de la Restauración.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc, 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](http://www.suprema.gov.do)