
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santiago, del 20 de diciembre de 2006.

Materia: Civil.

Recurrente: Cupido Realty, C. por A.

Abogado: Dr. Héctor Vladimir Mora López.

Recurridas: Julia Núñez y Empresa Constructora y Servicios, S. A. (Ecisa).

Abogados: Licda. Griselda López Mendoza y Lic. Genaro Cabrera.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 31 de mayo de 2017.

Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

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 Cupido Realty, C. por A., entidad organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social ubicado en la avenida 27 de Febrero núm. 411 de esta ciudad, representada por su presidente, Licda. María de los Ángeles Mora Martínez, dominicana, mayor de edad, soltera, provista de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0034936-4, contra la sentencia civil núm. 00265-2006, dictada el 20 de diciembre de 2006, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen de la magistrada procuradora general adjunta de la República, el cual termina: Único: “Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del 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 17 de octubre de 2007, suscrito por el Dr. Héctor Vladimir Mora López, abogado de la parte recurrente, Cupido Realty, C. por 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 6 de diciembre de 2007, suscrito por los Licdos. Griselda López Mendoza y Genaro Cabrera, abogados de la parte recurrida, Julia Núñez y Empresa Constructora y Servicios, S. A. (ECISA);

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 10 de agosto de 2011, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 22 de mayo de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, en funciones de 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 Martha Olga García Santamaría, Dulce María Rodríguez Blanco y José Alberto Cruceta Almánzar, jueces de esta sala, para integrarse a esta 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 la demanda en rescisión de contrato e indemnización en daños y perjuicios incoada por Julia Núñez, contra Empresa Constructora y Servicios, S. A. (ECISA), Wigbert Abdon Abinader Portes y Cupido Realty, C. por A., Aida Alvarado, Gómez & Asociados, C. por A., y Francia de Gómez, la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, dictó la sentencia civil núm. 02486-05, de fecha 14 de diciembre de 2005, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** Dando acta del desistimiento hecho por la demandante señora JULIA NÚÑEZ a favor de la empresa CONSTRUCTORA Y SERVICIOS, S. A. (ECISA) y COMPARTES de la demanda en rescisión de contrato e indemnización en daños y perjuicios conforme acto No. 415-2003, de fecha 03 de marzo del 2003, del ministerial Eduardo Peña; **SEGUNDO:** Condenar a la demandante señora JULIA NÚÑEZ al pago de las costas causadas por ésta a la empresa CONSTRUCTORA Y SERVICIOS, S. A. (ECISA) en manos y a favor de sus abogados constituidos y apoderados especiales previa liquidación por estado; **TERCERO:** Condena a la compañía CUPIDO REALTY, C. POR A., al pago de la suma de CIENTO VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS PESOS ORO (RD\$128,500.00), por concepto de reembolso de la suma avanzada para la compra de un inmueble descrito en otra parte de esta sentencia; **CUARTO:** Condenara (sic) a la compañía CUPIDO REALTY, C. POR A., al pago de los intereses de la suma indicada el cual éste tribunal estima en 1.5% mensual contados a partir de la demanda en justicia; **QUINTO:** Rechaza la ejecución provisional y sin fianza de la presente sentencia; **SEXTO:** Rechaza los daños y perjuicios solicitados por la demandante, por improcedente e infundado; **SÉPTIMO:** Condena a la compañía CUPIDO REALTY, C. POR A., al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho y beneficio de los licenciados GRISELDA LÓPEZ MENDOZA y GENARO V. CABRERA, abogados que afirman estarlas avanzando en su totalidad” (sic); b) no conforme con dicha decisión, Cupido Realty, C. por A., interpuso formal recurso de apelación, mediante acto núm. 114-2006, de fecha 23 de febrero de 2006, del ministerial Gregorio Antonio Sena Martínez, alguacil de estrado de la Segunda Sala Laboral del Distrito Judicial de Santiago, en ocasión del cual la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, dictó en fecha 20 de diciembre de 2006, la sentencia civil núm. 00265-2006, ahora impugnada, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente: **“PRIMERO:** *DECLARA en cuanto a la forma regular y válido el recurso de apelación interpuesto por la empresa CUPIDO REALTY, C. por A., contra la sentencia civil No. 02468/2005, dictada en fecha Catorce (14) del mes de Diciembre del año Dos Mil Cinco (2005), por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, por ser conforme a las normas procesales vigentes;* **SEGUNDO:** *En cuanto al fondo esta Corte actuando por propia autoridad y contrario imperio, REVOCA parcialmente la sentencia recurrida y en consecuencia a) NO PROCEDE ORDENAR la rescisión del contrato de opción de compra de fecha Veintidós (22) del de (sic) Julio de 1998, por el desistimiento hecho por la señora JULIA NÚÑEZ, a favor de la empresa CONSTRUCTORA Y SERVICIOS, S. A. (ECISA); b) REVOCA el ordinal segundo de la sentencia recurrida que condena a la señora JULIA NÚÑEZ, al pago de las costas a favor de la empresa CONSTRUCTORA Y SERVICIOS, S. A. (ECISA), puesto que ya había sido decidido anteriormente en la misma sentencia hoy recurrida las cuales fueron compensadas, c) REVOCA el ordinal cuarto de la sentencia recurrida y en consecuencia CONDENA a CUPIDO REALTY, C. POR A., al pago de los intereses de la suma debida, calculados a partir de la demanda en justicia hasta el momento de la ejecución de la sentencia y conforme a la tasa establecida por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA DOMINICANA;* **TERCERO:** *CONFIRMA la sentencia recurrida, en los demás aspectos;* **CUARTO:** *CONDENA a la empresa CUPIDO REALTY, C. POR A., al pago de las costas del procedimiento a favor de los LICDOS. GRISELDA LÓPEZ MENDOZA y GENARO CABRERA, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad” (sic);*

Considerando, que la parte recurrente propone como medios de casación los siguientes: **“Primer Medio:**

Violación artículo 1134 del Código Civil; **Segundo Medio:** Violación artículo 1126 del Código Civil; **Tercer Medio:** Violación artículo 1165 del Código Civil; **Cuarto Medio:** Desnaturalización y falsa apreciación de los hechos”;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se desprende que: a) en fecha 22 de julio de 1998, la señora Julia A. Núñez suscribió un contrato de opción a compra sobre la vivienda a construir por la Empresa Constructora y Servicios S. A., por la suma de trescientos cincuenta y un mil pesos dominicanos (RD\$351,000.00), donde figura la empresa Cupido Realty como representante del contrato de opción a compra- venta; b) que la señora Julia A. Núñez demandó la rescisión de contrato y daños y perjuicios a: la empresa Constructora y Servicios S. A., Ing. Wigbert Abdon Abinader Portes y Cupido Realty, C. por A., Licda. Aida Alvarado, Ing. Gómez & Asociados, C. por A., y la señora Francia de Gómez, de la cual resultó apoderada la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago; c) que el referido juzgado dio acta del desistimiento hecho por la demandante, señora Julia Núñez a favor de la empresa Constructora y Servicios, S. A., Ing. Wigbert Abdon Abinader Portes, Licda. Aida Alvarado, Ing. Gómez & Asociados, C. por A., y la señora Francia de Gómez, con relación a la demanda en rescisión de contrato y daños, condenó a la entidad Cupido Realty, C. por A., al pago de RD\$128,500.00 por concepto de reembolso de la suma avanzada para la compra del inmueble y el pago de los intereses de dicha suma; d) que la señora Julia Núñez y la entidad Cupido Realty, C. por A., recurrieron en apelación por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santiago, la decisión de primer grado; e) que el tribunal de alzada revocó en parte el fallo, modificó el ordinal referente al interés de la suma debida y confirmó en sus demás aspectos la decisión atacada mediante la sentencia núm. 00265-06, el cual es objeto del presente recurso;

Considerando, que procede examinar reunidos por su estrecho vínculo los medios de casación planteados por la recurrente; que en fundamento de los mismos la recurrente arguye, en resumen, lo siguiente: que el contrato de venta suscrito entre la señora Julia Núñez y la entidad Constructora y Servicios, S. A. (ECISA) de fecha 22 de julio 1998, en la cual la entidad Cupido Realty, C. por A., únicamente fungió como gestora y promotora de la venta, entregando los valores recibidos por la compradora a la compañía Constructora y Servicios S. A., no obstante resultó condenada al pago de dicho monto como si hubiese sido parte del contrato e incumpliéramos con las obligaciones y responsabilidad plasmadas en el acuerdo, violando así las disposiciones de los arts. 1134 y 1165 del Código Civil referente a que la convención es ley entre las partes y que no tiene efecto con relación a los terceros, por tanto, dichas normas prohíben deducir consecuencias jurídicas para quienes no han formado parte del convenio; que la alzada realizó una incorrecta interpretación de los hechos y los documentos que le fueron sometidos a su escrutinio y consideración, incurriendo en el vicio de desnaturalización y errónea aplicación de la ley;

Considerando, que, en efecto, el examen de la sentencia impugnada revela que la corte *a qua* examinó el contrato de opción a compra de fecha 22 de julio de 1998, suscrito entre la empresa Constructora y Servicios, S. A. (ECISA), y la señora Julia Núñez, para la compra de una vivienda por la suma de RD\$351,000.00 donde figura la entidad Cupido Realty, C. por A., como interviniente; que además valoró diversos recibos de pagos realizados por la señora Julia Núñez en manos de la actual recurrente los cuales tienen por concepto, abono para la compra de la vivienda; que con relación a tal aspecto, la corte *a qua* luego de haber examinado las referidas piezas para adoptar su decisión y fallar como lo hizo, indicó de manera motivada lo siguiente: “1) en el contrato de opción de compra la empresa Cupido Realty, C. por A., aunque no es compradora, ni vendedora, figura como parte en el mismo en calidad de intermediaria. 2) que la señora Julia Núñez, entregó la suma de ciento veintiocho mil quinientos pesos (RD\$128,500.00) a Cupido Realty C. por A., por el concepto antes indicado y en el expediente no existe constancia de que la empresa haya entregado el dinero a la Constructora y Servicios, C. por A. (ECISA) o en su defecto a la señora Julia Núñez, como señala la empresa Cupido Realty, C. por A., de lo que sí hay constancia es que la señora Julia Núñez entregó a la empresa Cupido Realty, C. por A., esa cantidad, por lo que la señora Julia Núñez, le reclama a quien ella entregó el dinero que es la empresa Cupido Realty, C. por A., y esta empresa está en la obligación de responder frente a la señora Julia Núñez, de los valores recibidos por esta”; “que la sentencia objeto del presente recurso de apelación se establece que el juez *a quo* omitió estatuir con relación a la rescisión de contrato de opción de compra intervenido entre las partes, y en ese sentido la corte por el efecto devolutivo del

recurso de apelación; conocer del asunto y en consecuencia no procede ordenar la rescisión del contrato de opción a compra intervenido entre la Constructora ECISA, S. A., y la señora Julia Núñez parte contratante, siendo Cupido Realty, C. por A., intermediaria de la venta; por falta de interés de la propia señora Julia Núñez, por el desistimiento hecho por esta a favor de la Constructora ECISA, S. A.”;

Considerando, que continuando con el examen realizado de la sentencia atacada, esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia ha verificado, que la corte *a qua* comprobó del análisis del contrato antes mencionado que el mismo fue suscrito entre Constructora y Servicios, C. por A. (ECISA) en su calidad de vendedora y la señora Julia Núñez, como compradora, donde figura como agente representante de ventas o intermediaria de la negociación la entidad Cupido Realty, C. por A., en manos de quien la compradora realizó los pagos como abono al precio de venta los cuales debían ser entregados a la vendedora; que no hay constancia en la sentencia atacada, que la actual recurrente haya depositado dichos fondos en manos de la constructora, ni se encuentra depositado ante esta jurisdicción algún inventario o pieza desconocida que confirme el agravio invocado y se configure la violación en que aduce cometió la corte *a qua* al momento de valorar las piezas depositadas;

Considerando, que es preciso señalar, que la alzada apreció e interpretó correctamente las pruebas que le fueron aportadas entre estas: el contrato de opción de compra-venta del 22 de julio de 1998, no incurriendo en la vulneración de las disposiciones establecidas en el artículo 1134 del Código Civil ni del artículo 1165 del referido código, que consagra el principio de la relatividad de las convenciones, pues la jurisdicción de segundo grado confirmó que la compradora, hoy recurrida en casación, desembolsó las sumas que se habían pagado en abono del precio de compra-venta en manos de la hoy recurrente, sin que esta última se las entregara a la vendedora;

Considerando, que, esta Suprema Corte de Justicia ha podido verificar del estudio de la sentencia atacada así como la documentación anexa al expediente, en especial del contrato y los recibos de los pagos realizados por la hoy recurrida en manos de la entidad Cupido Realty, C. por A., que la alzada no desvirtuó el contenido de los mismos por lo que no incurrió en el vicio de desnaturalización sino que realizó una correcta interpretación de las piezas; que, por todo lo anteriormente expuesto, en la sentencia impugnada no se ha incurrido en las violaciones denunciadas ni contiene los vicios invocados, por lo cual los medios analizados carecen de fundamento y deben ser desestimados;

Considerando, que las circunstancias expresadas ponen de relieve que, la corte *a qua* hizo una correcta apreciación de los hechos exponiendo, además, motivos pertinentes que justifican la decisión adoptada, lo que le ha permitido a esta Corte de Casación, verificar que en la especie se ha hecho una adecuada aplicación de la ley, sin incurrir dicho fallo en los vicios imputados por la parte recurrente, por lo que procede desestimar el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por la entidad Cupido Realty, C. por A., contra la sentencia civil núm. 00265-2006, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, el 20 de diciembre de 2006, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la recurrente, Cupido Realty, C. por A., al pago de las costas, con distracción de las mismas en provecho de los abogados de la parte recurrida, Licdos. Griselda López Mendoza, Ana María Mena y Genaro Cabrera, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 31 de mayo de 2017, años 174^º de la Independencia y 154^º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena.- Dulce Maria Rodríguez de Goris.- José Alberto Cruceta Almanzar. Cristiana A. Rosario, 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.