

---

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: Grupo Compañía de Inversiones, C. por A.

Abogados: Lic. Onasis Darío Silverio Espinal y Licda. Paula Lissett González Hiciano.

Recurrido: Gregorio de Jesús Camilo Placencia.

Abogado: Lic. Ausberto Vásquez Coronado.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 27 de abril de 2018.

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 Grupo Compañía de Inversiones, C. por A., sociedad de comercio organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio y asiento social ubicado en la calle Arzobispo Meriño núm. 302, esquina calle General Luperón, sector Zona Colonial, de esta ciudad, debidamente representada por su presidente, Luis Oscar Morales Hernández, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0081542-2, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia núm. 103, de fecha 28 de febrero de 2006, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, ahora impugnada, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

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 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 4 de septiembre de 2006, suscrito por los Lcdos. Onasis Darío Silverio Espinal y Paula Lissett González Hiciano, abogados de la parte recurrente, Grupo Compañía de Inversiones, 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 29 de septiembre de 2006, suscrito por el Lcdo. Ausberto Vásquez Coronado, abogado de la parte recurrida, Gregorio de Jesús Camilo Placencia;

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. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997, los artículos 1 y 65 de la

Ley núm. 3726-53, 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 22 de octubre de 2008, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Margarita Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 11 de abril de 2018, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo y a los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, Pilar Jiménez Ortiz 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. 926-35, de fecha 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294-40, 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) con motivo de una demanda en entrega de la cosa vendida y reparación de daños y perjuicios incoada por Gregorio de Jesús Camilo Placencia, contra Grupo Compañía de Inversiones, C. por A., la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 7 de junio de 2005, la sentencia civil núm. 00524, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: "PRIMERO: SE DECLARA BUENA y válida en cuanto a la forma la demanda en Entrega de la Cosa Vendida y Reparación de Daños y Perjuicios, incoada por el señor GREGORIO DE JESÚS CAMILO PLACENCIA contra la compañía GRUPO DE INVERSIONES, C POR A; y en cuanto al fondo: SE ACOGEN en parte las conclusiones del demandante por ser justas y reposar en prueba legal, y en consecuencia: a) SE ORDENA a la compañía GRUPO DE INVERSIONES, C. POR A., hacer entrega al señor GREGORIO DE JESÚS CAMILO PLACENCIA, de los solares Nos. 45 y 46 de la manzana C, del proyecto Don Eladio, a fin de que tome posesión de los mismos; b) SE CONDENA a la compañía GRUPO DE INVERSIONES, C. POR A., parte demandada al pago de una indemnización de QUINIENTOS MIL PESOS (RD\$500,000.00), como justa reparación de los daños y perjuicios que le fueron ocasionados al demandante señor GREGORIO DE JESÚS CAMILO PLACENCIA; c) SE CONDENA a la CIA. GRUPO DE INVERSIONES, C. POR A., al pago de un astreinte de MIL PESOS (RD\$1,000.00) diarios, a favor del SR. GREGORIO DE JESÚS CAMILO PLACENCIA, por cada día en el retardo en la entrega del (sic) los referidos inmuebles, exigibles 15 días después de que esta sentencia haya adquirido la autoridad de la cosa juzgada; SEGUNDO: SE CONDENA a la parte demandada compañía GRUPO DE INVERSIONES C. POR A., al pago de las costas del procedimiento con distracción y provecho de las mismas a favor del LIC. AUSBERTO VÁSQUEZ CORONADO, abogado de la parte demandante, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad"; b) no conforme con dicha decisión el Grupo Compañía de Inversiones, C. por A., interpuso formal recurso de apelación contra la sentencia antes indicada, mediante acto núm. 350-2005, de fecha 10 de agosto de 2005, instrumentado por el ministerial Berkelys Florián Labourt, alguacil de estrados de la Quinta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia núm. 103, de fecha 28 de febrero de 2006, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: "*PRIMERO: DECLARA bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la entidad GRUPO COMPAÑÍA DE INVERSIONES, C. POR A., mediante el acto procesal No. 350-2005, de fecha diez (10) de agosto del año 2005, instrumentado por el ministerial Berkelys Florián Labourt, alguacil de Estrados de la Quinta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; contra sentencia (sic) civil No. 00524, relativa al expediente No. 038-2004-02251, dictada en fecha siete (07) de junio del año 2005, por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a favor del señor GREGORIO DE JESÚS CAMILO PLACENCIA, por haber sido interpuesto en tiempo hábil; SEGUNDO: En cuanto al fondo, RECHAZA el presente recurso de apelación, en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia apelada, por los motivos út supra enunciados; TERCERO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento con distracción de las mismas a favor y provecho del Licenciado AUSBERTO VÁSQUEZ CORONADO, abogado, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad*";

Considerando, que la parte recurrente propone en su memorial, los siguientes medios de casación: "Primer

Medio: Incorrecta interpretación de los hechos y por ende una incorrecta aplicación del derecho; Segundo Medio: Violación a lo establecido en el artículo 1611 del Código Civil”;

Considerando, que en el desarrollo de su primer medio de casación, la parte recurrente alega que la corte *a qua* señala en su sentencia que no demostró tener causa de fuerza mayor que le impidiera hacer la entrega inmediata a la hoy parte recurrida de los solares por ella adquiridos, lo que no se corresponde, toda vez que tratándose de un proyecto, la recurrente no puede hacer entrega de los solares hasta tanto no se hayan realizado los correspondientes trabajos de agrimensura, topografía, ingeniería, arquitectura, entre otros, pues dicha entrega hubiese sido inútil, ya que no solo los bornes podrían ser removidos con el paso de los vehículos pesados en la realización de trochas y movimiento de tierra, sino que los solares se verían afectados, situación que impedía efectuar la entrega; que como prueba de ello, en la actualidad se está haciendo entrega de los referidos solares ubicados en la manzana C del proyecto Don Eladio, tal como se comprueba en los formularios de entrega anexos al presente recurso; que siendo así las cosas, la corte realizó una incorrecta interpretación de los hechos y una incorrecta aplicación del derecho, ya que la recurrente en ningún momento se negó de manera simple a la entrega de los solares, sino motivada en las razones indicadas;

Considerando, que antes de ponderar el recurso de que se trata, es preciso valorar los siguientes elementos fácticos que se derivan del fallo impugnado: a) en fecha 23 de enero de 2003, Gregorio Ramón de Jesús Camilo Placencia otorgó poder a Arzenio Placencia para firmar en su nombre cualquier documento; b) Gregorio Ramón de Jesús Camilo Placencia realizó pagos por concepto de separación y abono a cuenta de los solares 45 y 46, manzana C, proyecto Don Eladio, a la sociedad Inmobiliaria Don Eladio, S. A.; c) en fecha 18 de octubre de 2003, la sociedad Grupo Compañía de Inversiones, C. por A., emitió una carta de saldo a favor de Gregorio Ramón de Jesús Camilo Placencia, indicando que en fecha 28 de febrero de 2003, el indicado señor había adquirido los solares antes indicados en el proyecto Don Eladio, propiedad de Inmobiliaria Don Eladio; d) ante la no entrega del inmueble adquirido, Gregorio de Jesús Camilo Placencia interpuso formal demanda en entrega de la cosa vendida y reparación de daños y perjuicios, demanda que fue acogida por el tribunal de primer grado; e) no conforme con dicha decisión, la sociedad Grupo Compañía de Inversiones, C. por A. la recurrió en apelación, recurso que fue rechazado mediante la sentencia que hoy es impugnada en casación;

Considerando, que la corte *a qua* fundamentó su decisión de rechazo del aspecto que ahora se impugna en casación, en las motivaciones que a continuación se transcriben:

“que el artículo 1134 del Código Civil Dominicano establece, a saber: ‘Las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho. No pueden ser revocadas, sino por su mutuo consentimiento, o por las causas que están autorizadas por la ley’; en materia de contrato de venta prevalece la regla de que si el precio ha sido pagado corresponde al vendedor entregar la cosa vendida al momento de recibir el pago del precio cuando no se haya fijado fecha para dicha entrega, situación esta última que se estila en la especie; que la existencia de un contrato de venta válido entre las partes resulta un evento incuestionable como producto de los recibos emitidos a favor de la parte recurrida como del finiquito definitivo del pago total; el argumento invocado por la parte recurrente en aras de justificar el incumplimiento que le es imputable se basa en el hecho de que no entregó el solar vendido tomando en cuenta que por el lugar transitaban camiones y podría afectarse la señalización de los bornes; esta postura carece de sustentación en el entendido de que solamente un acontecimiento de fuerza mayor puede liberar al deudor de una obligación de dar, de hacer o no hacer; en los términos planteados por el artículo 1148 del Código Civil”;

Considerando, que de los hechos comprobados por la corte, se desprende que dicha alzada dispuso la confirmación de la decisión del juez de primer grado, de ordenar la entrega de los bienes inmuebles vendidos a Gregorio de Jesús Camilo Placencia, fundamentada en el incumplimiento de una obligación contractual asumida de manera consensual y formal, que consiste en la entrega de la cosa vendida una vez realizado el pago del precio, cuestión que, como lo indicó la alzada, resultaba determinante ante la no existencia de un término o una condición para el cumplimiento de dicha obligación;

Considerando, que en este caso, el deber contraído por la parte hoy recurrente constituye una obligación

fundamental cuyo incumplimiento irrumpe con los principios de convencionalidad e irrevocabilidad de las convenciones; que en consecuencia, como fue debidamente establecido por la corte *a qua*, conforme al artículo 1148 del Código Civil, que rige para la materia contractual, cuando no se ha pactado un término o una condición para la entrega, la parte que vende un bien inmueble solo puede encontrarse liberada de esa obligación al momento del pago del precio, cuando demuestra la existencia de una causa ajena a su voluntad que le haya imposibilitado cumplir dicha obligación, como, por ejemplo, la fuerza mayor o el caso fortuito; que además, ante la no existencia de pacto al respecto, el cumplimiento de la referida obligación no está condicionado a que se realicen los trabajos de ingeniería, agrimensura, topografía y arquitectura alegados por la parte recurrente; cuestión que se limitó a alegar la parte hoy recurrente ante la jurisdicción de fondo, sin demostrar que, efectivamente, existiera alguna convención que la liberara de su obligación de entrega al momento del pago del precio;

Considerando, que por todo lo anterior, no incurrió en errónea interpretación de los hechos y el derecho la alzada al valorar como lo hizo que la obligación de entrega del inmueble adquirido mediante compra por Gregorio de Jesús Camilo Placencia, se hizo exigible al momento del pago de la totalidad del precio de venta, en fecha 18 de octubre de 2003; de manera que el medio analizado debe ser desestimado por infundado;

Considerando, que en el desarrollo de un primer aspecto de su segundo medio de casación, la parte recurrente aduce que la alzada transgredió el artículo 1611 del Código Civil, toda vez que fundamentó su decisión en cuanto a la condena de indemnización en el artículo 1149 de dicho texto legal, texto que no era aplicable; que en ese sentido, correspondía a la parte demandante y recurrida en segundo grado demostrar los alegados daños y perjuicios que experimentó y que se derivaban directamente de la falta de entrega, cuestión exigida por la ley; que la alzada pretende establecer que el solo hecho de que la parte recurrida haya pagado la cosa y no le haya sido entregada, es suficiente para establecer la existencia pura y simple de daños y perjuicios, sin justificar la existencia y relación de los mismos; que la inversión de Gregorio de Jesús Camilo Placencia está asegurada, cuya oferta de entrega fue realizada recientemente, por ser ahora que nos encontramos en condiciones de hacer la entrega;

Considerando, que en lo que se refiere a la condenación de daños y perjuicios en detrimento de la parte hoy recurrente, la alzada fundamentó su decisión en los motivos que a continuación se transcriben:

“que en cuanto al alegato de la parte recurrente de que la parte recurrida no ha demostrado el daño ocasionado por la falta de entrega de la cosa en el término convenido, es importante destacar que el solo hecho de que la parte recurrida haya hecho el pago total de los solares y que estos no hayan sido entregados tres (3) años después de haberse efectuado el saldo de los mismos, es prueba suficiente del perjuicio ocasionado al comprador por la falta del vendedor (2); que la responsabilidad civil contractual en el ámbito de la reparación del daño consiste en las pérdidas sufridas, según consagran los artículos 1149 y 1150 del Código Civil, en la especie se estila que el comprador pagó la totalidad del precio en un intervalo de tiempo que va del 27 de enero del 2003 al 08 de agosto del 2003, dado el ritmo acelerado de plusvalía que experimenta la propiedad inmobiliaria combinado con la esperanza que genera en término de meta proyectada la adquisición de un inmueble. Entendemos que la evaluación de la pérdida sufrida conforme sentencia impugnada en provecho de la parte recurrida en la suma de QUINIENTOS MIL PESOS CON 00/100 se corresponde con el criterio de racionalidad que debe prevalecer entre la magnitud de los daños morales y materiales y el monto de la indemnización; en tal virtud procede rechazar el recurso de apelación que nos ocupa”;

Considerando, que ciertamente, la corte *a qua* fundamentó la condena en reparación de los daños y perjuicios sufridos por Gregorio de Jesús Camilo Placencia en los artículos 1149 y 1150 del Código Civil Dominicano, textos legales que únicamente resultan aplicables en caso de obligaciones de hacer y no hacer; sin embargo, en la especie, la obligación que fundamentaba la pretensión de indemnización, de entrega de la cosa vendida, constituye una obligación de dar, cuyo incumplimiento genera daños y perjuicios en la forma prevista por el artículo 1611 del Código Civil, tal y como lo alega la parte recurrente en casación; que sin embargo, el hecho de que la corte hiciera constar textos legales ajenos al caso para fundamentar su decisión en ese sentido, no incidió en la decisión del recurso de apelación, toda vez que el artículo 1611 cuya violación se alega, establece que: “En todos los casos debe condenarse al vendedor a los daños y perjuicios, si éstos resultan para al adquirente por falta

de entrega en el término convenido”; de manera que, como lo indicó la corte en las motivaciones transcritas anteriormente, el solo hecho del pago total y la falta de entrega es prueba suficiente del perjuicio ocasionado, análisis que se enmarca en la previsión del texto legal cuya violación invoca la parte recurrente; que en consecuencia, no incurrió en el indicado vicio la corte al fundamentar su decisión en la forma anteriormente establecida, motivo por el que el aspecto analizado debe ser desestimado;

Considerando, que en el último aspecto de su segundo medio de casación, la parte recurrente argumenta, “que solicitamos a esta Honorable Suprema tomar en cuenta el hecho de que la recurrente solo es Administradora del Proyecto, siendo su legítima propietaria la sociedad Inmobiliaria Don Eladio, C. por A., con la que estamos sosteniendo una demanda civil en ejecución de contrato, que está pendiente de fallo por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por cuya culpa los trabajos en dicho proyecto no se han realizado al ritmo proyectado, viéndose la sociedad recurrente en la necesidad de continuar los trabajos con recursos propios y provenientes de préstamos, con el fin de hacer la entrega de los solares”;

Considerando, que de la revisión de la sentencia impugnada se comprueba, que la parte hoy recurrente en casación no hizo valer ante la alzada que el hecho de la no entrega del inmueble propiedad del hoy recurrido se debió a la falta o culpa de la sociedad Inmobiliaria Don Eladio, S. A.; de manera que los reparos que ahora pretenden realizarse constituyen argumentos nuevos en casación;

Considerando, que a efecto de lo anterior, ha sido juzgado en reiteradas ocasiones por esta Sala Civil y Comercial, que no puede hacerse valer ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente sometido por la parte que lo invoca al escrutinio del tribunal del cual proviene la sentencia atacada, a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público, que no es el caso, por lo que procede desestimar el argumento examinado, por constituir un medio nuevo en casación;

Considerando, que en definitiva, de la revisión de las motivaciones impugnadas, se comprueba que la corte *a qua* cumplió con el deber que le imponen las garantías del debido proceso de ley, toda vez que hizo constar en su decisión los hechos de la causa que fueron debidamente apoyados en los medios probatorios aportados a los debates, valoró dichos hechos conforme al derecho aplicable y otorgó motivos de derecho suficientes para fundamentar su decisión de rechazo del recurso de apelación; en consecuencia, procede desestimar el presente recurso de casación;

Considerando, que el artículo 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, prevé en su parte capital, que: “Toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas”.

Por tales motivos, Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por Grupo Compañía de Inversiones, C. por A., contra la sentencia núm. 103, 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 ha sido transcrito anteriormente; Segundo: Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, distrayéndolas a favor del Lcdo. Ausberto Vásquez Coronado, 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 27 de abril de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz, Pilar Jiménez Ortiz y José Alberto Cruceta Almanzar. Cristiana A. Rosario V., 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.