

## SENTENCIA DEL 20 DE ENERO DE 2010, NÚM. 23

Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 23 de mayo de 2006.

Materia: Civil.

Recurrente: Constructora Zacarías, C. por A.

Abogados: Dres. Virgilio de Jesús Peralta Reyes y Adela E. Rodríguez Madera.

Recurrida: Hilda María Altagracia Imbert Ortega.

Abogados: Licdos. Luis Gilberto Inoa y Gustavo A. Ortiz.

### CAMARA CIVIL

*Rechaza*

Audiencia pública del 20 de enero de 2010.

Preside: Rafael Luciano Pichardo.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Cámara 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 Constructora Zacarías, C. por A., entidad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio y asiento social ubicado en el núm. 210 de la calle Roberto Pastoriza, Edificio Mode's Plaza, apartamento 202, Ensanche Naco, Distrito Nacional, debidamente representada por su Presidente el señor Héctor R. Zacarías Suriel, dominicano, mayor de edad, empresario, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1434874-1, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 23 de mayo de 2006, cuyo dispositivo se copia mas adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Virgilio de Jesús Peralta, por sí y por la Dra. Adela Rodríguez Madera, abogados de la parte recurrente;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Luis Gilberto Inoa, abogado de la parte recurrida, Hilda María Altagracia Imbert Ortega;

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 14 de agosto de 2006, suscrito por los Dres. Virgilio de Jesús Peralta Reyes y Adela E. Rodríguez Madera, abogados de la parte 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 15 de septiembre de 2006, suscrito por los Licdos. Luis Gilberto Inoa y Gustavo A. Ortiz, abogados de la parte recurrida, Hilda María Altagracia Imbert Ortega;

Vista 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;

Visto el auto dictado el 6 de enero de 2010, por el magistrado Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a las magistradas Margarita A. Tavares y Ana Rosa Bergés Dreyfous, jueces de esta cámara, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926 de 1935;

La CORTE, en audiencia pública del 16 de mayo de 2007, estando presente los jueces Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Eglis Margarita Esmurdoc, y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretario, 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 resolución de contrato de venta y reparación de daños y perjuicios, incoada por Constructora Zacarías S.A. contra la señora Hilda María Altagracia Imbert Ortega, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 22 de septiembre de 2005, una sentencia cuyo dispositivo dice lo siguiente: “**Primero:** Se declara regular y válida en cuanto a la forma la demanda civil en resolución de contrato y reparación de daños y perjuicios, interpuesta por la Constructora Zacarías, C. por A., contra la señora Hilda María Altagracia Imbert Ortega, pero en cuanto al fondo se rechaza por los motivos út supra indicados; **Segundo:** Se condena a la Constructora Zacarías, C. por A., al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor y provecho de los Licdos. Luis Gilberto Inoa y Gustavo A. Ortiz, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad” (sic); b) que sobre el recurso de apelación interpuesto intervino la sentencia ahora impugnada con el siguiente dispositivo: “**Primero:** Acogiendo en la forma el recurso de apelación de ‘Constructora Zacarías, C. por A.’, intentado contra la sentencia No. 788-05 del veintidós (22) de septiembre de 2005, librada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Quinta Sala, por ajustarse a la normativa procedimental que rige la institución; **Segundo:** Rechazándolo en cuanto al fondo por las motivaciones expuestas sobre este particular y confirmando en todas sus partes la sentencia impugnada; **Tercero:** Condenando en costas a la compañía Constructora Zacarías, C. por A., distrayéndolas en provecho de los Licdos. Luis Gilberto Inoa y Gustavo A. Ortiz, quienes afirman haberlas pagado por adelantado”;

Considerando, que en su memorial la parte recurrente propone los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Falta de base legal por falta de ponderación de hechos y elementos esenciales de la causa; **Segundo Medio:** Falta de base legal. Motivos incorrectos;

Considerando, que la recurrida en su memorial de defensa plantea que el presente recurso “debe ser declarado inadmisibles por no cumplir con la ley de casación en cuanto al desarrollo y motivos de los medios en que se sustenta el mismo donde establezca cual aspecto de la normativa legal o principio jurídico fue violado”;

Considerando, que como ha sido juzgado por esta Corte de Casación, la enunciación de los medios y el desarrollo de los mismos en el memorial, son formalidades sustanciales y necesarias para la admisión del recurso de casación en materia civil o comercial, a menos que se trate de medios que interesen al orden público; que la recurrente, en este caso, desenvuelve los medios en que fundamenta su recurso, explica en qué consisten las violaciones pretendidas e indica en qué parte de la sentencia se han verificado las mismas, por lo que procede, en consecuencia, rechazar el fin de no recibir propuesto por la recurrida;

Considerando, que los medios formulados en el caso que nos ocupa, los cuales se reúnen para su estudio por convenir a la solución del litigio, se refieren, en síntesis, a que la Corte a-qua juzgó mal los hechos y el derecho al establecer en la página 15 de la sentencia hoy objetada, que no hubo mala fe de parte de la demandada hoy recurrida, falta de base legal que se evidencia porque el recurrente probó

suficientemente que la convención que motivó la demanda en ejecución de contrato y daños y perjuicios por incumplimiento incoada por la recurrida en contra de la recurrente y que culminó con la sentencia condenatoria de la Primera Sala Civil y Comercial, no es más que una simple extensión o acto de ejecución de la letra d) del artículo segundo del contrato de compraventa de fecha 22 de julio de 2002, en el que se pactó que el apartamento a ser entregado a la recurrida tendría de 170 a 190 metros cuadrados de construcción; que en esas circunstancias era un hecho reconocido, aceptado y pactado entre las partes, razón por la cual el solo hecho de que la parte recurrida se amparara en la supuesta insuficiencia de metros cuadrados de construcción del apartamento alegando que éste sólo tenía 171 metros cuadrados, es obvio que ella incurrió en una innegable y evidente mala fe al pretender aprovecharse de una ventaja que en hecho y derecho no le corresponde; que al juzgar la Corte que la demandante hoy recurrente no estableció la mala fe de la recurrida para sustentar sus pretensiones, incurrió en el vicio de falta de base legal por no ponderar adecuadamente los hechos y circunstancias de la causa; que los jueces para sustentar un fallo no pueden basarse en lo juzgado por otro tribunal, en una sentencia que en esencia sólo constituye un mero proyecto de sentencia, por estar suspendido lo juzgado en esa sentencia con la interposición del recurso ordinario de apelación, como ocurrió en la especie; que al sustentar los jueces de la apelación su fallo sobre lo juzgado en una sentencia apelada han incurrido en el vicio de falta de base legal, razón suficiente para acarrear la nulidad de la misma, culminan las aseveraciones contenidas en los medios analizados;

Considerando, que respecto de los argumentos antes aludidos, la sentencia atacada expone en su contexto que ” en su condición de parte en la negociación mencionada más arriba, es obvio que la señora Hilda Imbert Ortega está en su derecho de llevar cualquier queja o reclamación ante los tribunales correspondientes, si entiende que lo pactado ha sido desconocido y/o irrespetado por la otra parte; que en el expediente no hay ningún indicio concreto o concluyente que persuada a la corte de que la demanda intentada por la recurrida en un proceso paralelo al que ahora nos ocupa, tenga visos de mala fe o de que persiga como único objetivo molestar o hacer daño sin justificación; que lejos de ello, conforme expresáramos, esa demanda fue acogida, luego de que el juez que la instruyera advirtiera irregularidades en la conducta de la empresa constructora frente a los convenios acordados con la Sra. Imbert, todo lo cual, al menos en principio, induce a reconocer cierta seriedad y carácter a las razones que la movieran a promover las acciones jurisdiccionales que finalmente emprendió; que de igual modo, si no hay motivos evidenciables en sí mismos o amparados en prueba tangible de que la Sra. Hilda Imbert Ortega haya comprometido su responsabilidad civil en ocasión de la práctica legítima de una prerrogativa que en términos constitucionales le asiste, tampoco los hay para pedir la “rescisión” (sic) del contrato del que derivan las peticiones judiciales que los vienen afectando”, culminan los razonamientos incursos en el fallo objetado;

Considerando, que según consta en el contrato de compraventa suscrito en fecha 30 de enero de 2003, la Constructora Zacarías, C. por A. le vendió a Hilda María Altagracia Imbert Ortega el apartamento No. 1-A, ubicado en el segundo nivel del lado oeste de la Torre Atlántida, por RD\$2,500,000.00; que, asimismo, se consigna en el señalado contrato que dicha suma que fue pagada por la compradora a través del patrimonio hereditario legado por sus padres y recibida conforme por la vendedora;

Considerando, que como bien lo decidieron los jueces de fondo, la actual recurrida al demandar por incumplimiento de contrato a la hoy recurrente por entender que el apartamento que le compró tenía menos metros cuadrados de lo acordado, actuó en el ejercicio normal de su derecho, toda vez que siendo ella la adquirente del indicado inmueble estaba en su derecho de reclamar ante los tribunales del orden judicial la falta que le atribuida a la vendedora y éstos decidirían la procedencia o no de sus pretensiones; que, en tal virtud, esa actuación de la recurrida no evidencia mala fe de su parte o el propósito de dañar a la recurrente; que, en esas condiciones, el proceder de la recurrida, tampoco, podría constituirse en el

sostén de la demanda en resolución de contrato y daños y perjuicios incoada por la recurrente;

Considerando, que, en la especie, cuando la Corte a-qua expresa que “esa demanda fue acogida, luego de que el juez que la instruyera advirtiera irregularidades en la conducta de la empresa constructora frente a los convenios acordados con la Sra. Imbert” y que “mantendrá la sentencia de primer grado, en el entendido de que es justa y de que se sostiene en valores inobjtables”, contrario a lo alegado por la recurrente, no está dejando su sentencia sin motivación sino que está adoptando los motivos de la sentencia impugnada en apelación con lo cual cumple con el voto de la ley; pero dicha Corte no se limitó a acoger los motivos del primer juez, proceder que le es reconocido tradicionalmente a los jueces de la alzada, sino que también proporcionó sus propios motivos para justificar la decisión ahora recurrida, los cuales se han transcrito precedentemente; que, por estas razones, procede rechazar los medios examinados por carecer de fundamento;

Considerando, que el estudio general de la sentencia atacada revela que la misma ha dado cumplimiento a las disposiciones del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil al contener una completa exposición de los hechos de la causa y una apropiada aplicación del derecho, lo que le ha permitido a esta Corte de Casación verificar que en la especie la ley ha sido correctamente observada, por lo que procede rechazar el recurso de casación de referencia.

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Constructora Zacarías, C. por A. contra la sentencia dictada en atribuciones civiles el 23 de mayo del año 2006, por la Primera 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 procesales, con distracción de las mismas en provecho de los Licenciados Gustavo A. Ortiz y Luis Gilberto Inoa, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara 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 20 de enero de 2010, años 166° de la Independencia y 147° de la Restauración.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares, 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)