

---

Sentencia impugnada:	Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 26 de septiembre de 2006.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Miguel Flaquer Santana.
Abogada:	Licda. Minerva Arias Fernández.
Recurrido:	Marlo, Servicios, Créditos y Cobros, S. A. (Remax Metropolitana, Inc.).
Abogados:	Dr. Ángel Delgado Malagón, Dra. Lissette Ruiz Concepción y Lic. Jonathan A. Paredes E.

#### **SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 29 de junio 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 Miguel Flaquer Santana, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0143762-2, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 633, de fecha 26 de septiembre de 2006, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lcdo. Jonathan A. Paredes, por sí y por el Dr. Ángel Delgado Malagón, abogados de la parte recurrida, Marlo, Servicios, Créditos y Cobros, S. A. (Remax Metropolitana, Inc.);

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 19 de marzo de 2008, suscrito por la Licda. Minerva Arias Fernández, abogada de la parte recurrente, Miguel Flaquer Santana, 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 octubre de 2008, suscrito por los Dres. Ángel Delgado Malagón y Lissette Ruiz Concepción y el Lcdo. Jonathan A. Paredes E., abogados de la parte recurrida, Marlo, Servicios, Créditos y Cobros, S. A. (Remax Metropolitana, Inc.);

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, del 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997, y los artículos 1, 20 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 10 de marzo de 2010, estando presentes los magistrados, Rafael Luciano Pichardo, presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 25 de junio 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 Blas Rafael Fernández Gómez 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, de fecha 21 de julio de 1935, reformada por el art. 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) con motivo de una demanda en cobro de comisión por corretaje inmobiliario y reparación de daños y perjuicios, incoada por Marlo, Servicios, Créditos y Cobros, S. A. (Remax Metropolitana, Inc.), contra Miguel Flaquer Santana, la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 30 de diciembre de 2005 la sentencia núm. 1609-2005, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA buena y válida, en cuanto a la forma, la Demanda en Comisión por Corretaje Inmobiliario y Reparación de Daños y Perjuicios incoada por la razón social MARLO, SERVICIOS, CRÉDITOS Y COBROS, S. A. (RE/MAX METROPOLITANA, INC.), contra señor MIGUEL ÁNGEL FLAQUER SANTANA al tenor del acto No. 624/2004 de fecha 15 de noviembre del 2004, instrumentado por el Ministerial JUAN FRANCISCO SANTANA SANTANA, Alguacil Ordinario de la Primera Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, CONDENA al señor MIGUEL FLAQUER SANTANA, a pagar a favor de la (sic) MARLO, SERVICIOS, CRÉDITOS Y COBROS, S. A. (RE/MAX METROPOLITANA, INC.), la suma de CIENTO CINCUENTA MIL PESOS ORO DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$150,000.00), por los motivos anteriormente expuestos; **TERCERO:** Se COMPENSAN las costas del procedimiento por los motivos anteriormente expuestos”; b) no conforme con dicha decisión, Miguel Flaquer Santana interpuso formal recurso de apelación, mediante acto núm. 246, de fecha 5 de julio de 2006, instrumentado por el ministerial Rafael Ángel Peña Rodríguez, alguacil de estrados de la Suprema Corte de Justicia, en ocasión del cual la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, dictó la sentencia civil núm. 633, de fecha 26 de septiembre de 2006, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** Ratifica el defecto pronunciado en audiencia contra la parte recurrida, por falta de comparecer; **SEGUNDO:** Declara bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por el señor Miguel Flaquer Santa (sic), contra la sentencia marcada No. 1609/2005 relativa al expediente No. 037-2004-3100 de fecha 30 de diciembre del año 2005, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Cuarta Sala, a favor de Marlo, Servicios, Créditos y Cobros, S. A., por haber sido interpuesto de acuerdo a la ley; **TERCERO:** Rechaza en cuanto al fondo, el recurso de apelación descrito precedentemente y, en consecuencia, Confirma en todas sus partes la sentencia recurrida; **CUARTO:** Condena al apelante señor Miguel Flaquer, al pago de las costas del procedimiento, sin distracción de las mismas; **QUINTO:** COMISIONA al ministerial Rafael Alberto Pujols, de estrado de esta Sala de la Corte para la notificación de la presente decisión”;

Considerando, que la parte recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Fallo *extra petita*; **Segundo Medio:** Violación a los artículos 1183, 1184 y 1315 del Código Civil;

Considerando, que en su primer medio de casación la parte recurrente sostiene, en síntesis, que la corte *a qua* se encontraba apoderada de un recurso de apelación parcial que atacaba el ordinal segundo aspecto de la sentencia de primer grado que le condenó al pago de RD\$150,000.00 a favor de la ahora recurrida, razón por la cual concluyó solicitando que se acogiera su pedimento principal vertido en primer grado consistente en el rechazamiento de la demanda, sin embargo, la alzada confirmó en toda su extensión la sentencia recurrida incurriendo en un fallo *extra petita*;

Considerando, que para una mejor comprensión del caso que nos ocupa y por convenir a la solución que se le dará al asunto, resulta útil señalar, que de la sentencia impugnada y de la relación de los hechos que en ella se recoge se verifica que: a) mediante acuerdo suscrito el 18 de enero de 2000, Miguel Flaquer Santana autorizó a la entidad Marlo, Servicios, Créditos y Cobros, S. A. (Remax Metropolitana, Inc.), para que en su condición de agencia inmobiliaria realizara todas las diligencias necesarias para llegar a la venta y/o alquiler de un inmueble de su propiedad y por cuyo servicio recibiría un cinco por ciento (5%) del precio bruto de la venta del inmueble o el equivalente a un mes de renta; b) según la última cláusula del referido acuerdo las partes convinieron lo siguiente: “este acuerdo/autorización tiene carácter de exclusividad, por lo que Marlo, Servicios, Créditos y Cobros, S. A., (Remax Metropolitana, Inc.), es la única empresa de bienes raíces que podrá mercadear la propiedad en cuestión y la única que podrá identificar la propiedad con el rótulo de venta y/o alquiler. Sin embargo, me reservo el derecho de pactar la venta y/o alquiler con cualquier particular que haya acudido sin intermediación a la propiedad y que no haya contactado directa o indirectamente a Marlo, Servicios, Créditos y Cobros, S. A., (Remax Metropolitana, Inc.), en dicho caso deberé reportarlo inmediatamente a la compañía. Si mi gestión directa fructifica consiento en otorgar una comisión de venta a Marlo, Servicios, Créditos y Cobros, S. A., (Remax Metropolitana, Inc.), que en ningún caso será menor de un 50% de la pactada originalmente”; c) el 5 de marzo de 2004, Miguel Flaquer Santana suscribió con Miguelina Castro Peña un acto de venta del inmueble sobre el cual recaía la referida autorización de venta y/o alquiler, sin la intermediación de la agencia inmobiliaria, por la suma de RD\$6,000,000.00; d) Marlo, Servicios, Créditos y Cobros, S. A., (Remax Metropolitana, Inc.), demandó en cobro de pesos y reparación de daños y perjuicios contra Miguel Flaquer Santana, solicitando la suma de RD\$450,000.00, por concepto de comisión de corretaje pactada, más intereses al 1% mensual y una indemnización ascendente a RD\$500,000.00; que de su lado, la parte demandada original, Miguel Flaquer Santana, solicitó, de manera principal, el rechazamiento de la suma solicitada en cobro por no haber probado la demandante original ninguna gestión de promoción, mercadeo o venta del inmueble; subsidiariamente, que el monto requerido sea reducido a la suma de RD\$150,000.00, y en cuanto a la indemnización que fuese rechazada por falta de pruebas e improcedente; e) el tribunal de primer grado condenó a la parte demandada al pago de la suma de RD\$150,000.00, por concepto de comisión de corretaje y rechazó la indemnización peticionada; f) no conforme con dicha decisión, Miguel Flaquer Santana, interpuso formal recurso de apelación, a fin de que el ordinal segundo de la sentencia apelada fuese revocado y se dispusiera el rechazo puro y simple del cobro de pesos como solicitó en sus conclusiones principales al juez de primer grado, lo cual fue rechazado por la corte *a qua* mediante la sentencia criticada en casación;

Considerando, que es oportuno destacar, en primer término, que el vicio de fallo *extra petita* se configura cuando el juez con su decisión desborda el límite de lo solicitado o pretendido por las partes a través de sus conclusiones, siempre que no lo haga en uso de alguna facultad para actuar de oficio contemplada en la legislación aplicable que le permita tomar una decisión aunque las partes no lo hayan planteado;

Considerando, que la revisión de los hechos acontecidos en este caso pone de relieve, que ciertamente la corte *a qua* se encontraba apoderada de un recurso de apelación parcial a instancia de Miguel Flaquer Santana, ya que atacaba únicamente el ordinal segundo de la decisión de primer grado que le condenó al pago de una suma de dinero a favor de la ahora recurrida, sin embargo, el hecho de que la alzada al rechazar dicho recurso haya confirmado en todas sus partes la sentencia apelada, sin que le fuera efectuado pedimento expreso en ese sentido, no quiere decir que incurriera en la referida violación, en razón de que habiendo desestimado el punto criticado, tanto este como aquellos aspectos que no fueron objeto de discusión, estos últimos por el efecto de la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada que comportan, quedan confirmados; por consiguiente se desestima el primer medio de casación;

Considerando, que en su segundo medio de casación la parte recurrente alega, que del acuerdo de que se trata se verifica la ilicitud de sus cláusulas; que el interés del recurrente en contratar a la recurrida lo era vender su propiedad de forma rápida, sin embargo, en un período de 4 años, 1 mes y 15 días, la agencia no lo logró; que no figura en la demanda prueba de la promoción del inmueble para su venta, es decir, hay un contrato pero no fue cumplido en lo más mínimo por la agencia, por lo que aplica la máxima jurídica *non adimpleti contractus*; que existe la cláusula que lo autoriza a vender directamente, como resultando de su derecho de propiedad, por lo que

no existe crédito alguno y lo que eventualmente podría adeudar son los gastos e inversión por supuestas promociones, conforme la cláusula que estipula que si se da por terminado el acuerdo unilateralmente antes del vencimiento o duración del plazo se obligaba a pagar a la agencia el total de gastos e inversión realizadas en la promoción, lo cual tampoco demostró, por lo que la corte violó los artículos indicados cuando no valoró la falta de cumplimiento de la obligación de la agencia de promoción y al dar por establecido un hecho sin prueba alguna de la ejecución del contrato;

Considerando, que la alzada para fallar en la forma en que lo hizo estableció en la sentencia impugnada lo siguiente: “que respecto a la litis que nos ocupa, esta alzada tiene el siguiente criterio: a) que como bien lo expone en su decisión el primer juez, de las piezas que obran en el expediente se puede claramente inferir, que el crédito reclamado es cierto, líquido y exigible; cierto debido a la existencia de la obligación contraída por el demandado, señor Miguel Flaquer Santana, en virtud del acuerdo de autorización para la venta y/o alquiler de inmueble, objeto de esta demanda; líquido, toda vez que el monto del crédito reclamado en la especie, es estimable en la suma de RD\$150,000.00 sobre la base del 50% del 5% del precio bruto de la venta; ya que se acordó que en caso de que la venta no la efectuara dicha compañía la comisión no sería menos del 50%, es decir que si la comisión era de un 5% y el valor de la venta fue por RD\$6,000,000.00, el 50% es RD\$300,000.00 y el 5% de esa suma nos da la cantidad de RD\$150,000.00; b) que si bien es cierto que el contrato de venta es de fecha 18 de enero del año 2000, y que el mismo tendría una duración de seis meses renovables automáticamente, a menos que la primera parte decidiera lo contrario, no menos cierto es que en el expediente no existe constancia de que dicho acuerdo haya sido cancelado, razón por la cual se entiende que el mismo estaba vigente a la hora de la venta el 5 de marzo del año 2004; que en atención a lo precedentemente expuesto, procede el rechazamiento del recurso de apelación y, por vía de consecuencia confirmar en todas sus partes la decisión atacada”;

Considerando, que en cuanto a la aplicación al caso de la *excepción non adimpleti contractus* y del alegado incumplimiento por parte de la recurrida de la promoción para la venta, no se advierte de la sentencia impugnada que tales aspectos hayan sido presentados a los jueces; que en ese sentido, ha sido jurisprudencia constante 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 declarar inadmisibles los aspectos indicados, por constituir un medio nuevo en casación;

Considerando, que en cuanto al razonamiento decisorio de la corte *a qua* y la queja casacional que en su contra tramita la parte recurrente en su segundo medio de casación se advierte, que la alzada analizó los documentos de la litis mencionados en la sentencia impugnada, los cuales le permitieron determinar, en ejercicio de su facultad soberana de apreciación, la existencia del acuerdo de autorización para la venta y/o alquiler de inmueble del 18 de enero de 2000, así como la vigencia de dicho contrato para la fecha en que el recurrente efectuó por sí mismo la venta respecto a la cual se reclamaba el pago de una comisión, de lo que resulta que a los términos del artículo 1134 del Código Civil, las convenciones legalmente formadas no pueden ser revocadas sino por el acuerdo de los contratantes, lo que no sucedió; que en esa virtud, existiendo el compromiso de la parte recurrente frente a la recurrida según el acuerdo firmado y ante su no cancelación, tal como hace constar la sentencia impugnada, resultaba procedente, como en efecto se ordenó, el pago de la suma adeudada por concepto de comisión libre y válidamente pactada entre las partes, por lo que la corte *a qua* no ha incurrido en las violaciones que se alegan;

Considerando, que, finalmente, lejos de adolecer de los vicios denunciados por la recurrente, el examen de la sentencia recurrida pone de manifiesto que esta se sustenta en una motivación pertinente y suficiente, conteniendo una exposición completa de los hechos de la causa, lo que ha permitido a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, verificar que en la especie se ha hecho una adecuada aplicación de la ley y el derecho; por consiguiente, procede desestimar los agravios examinados, y con ello, rechazar el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Miguel Flaquer Santana contra la sentencia civil núm. 633, dictada el 26 de septiembre de 2006, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial

de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, Miguel Flaquer Santana, al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción a favor de los Dres. Ángel Delgado Malagón y Lissette Ruiz Concepción y del Lcdo. Jonathan A. Paredes E., abogados de la parte recurrida.

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 en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 29 de junio de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Blas Rafael Fernández Gómez y José Alberto Cruceta Almánzar. 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.