

Sentencia impugnada:	Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 29 de agosto de 2008.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Grupo Compañía de Inversiones, S. A.
Abogada:	Licda. Paula Lisset González Hiciano.
Recurrida:	Maritza Carmen Grullón.
Abogado:	Lic. Mauro Rodríguez Vicioso.

SALA CIVIL Y COMERCIAL

Rechaza

Audiencia pública del 28 de septiembre 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 el Grupo Compañía de Inversiones, S. A., entidad comercial organizada y con asiento social en la calle Arzobispo Meriño núm. 302, Zona Colonial de esta ciudad, debidamente representada por Luis Oscar Morales Hernández, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0081542-0, domiciliado y residente en esta ciudad y la compañía Constructora Metropolitana, C. por A., entidad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su asiento social en la calle Arzobispo Meriño núm. 302, Zona Colonial de esta ciudad, debidamente representada por Paula Lisset González Hiciano, dominicana, mayor de edad, casada, abogada, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0066474-7, domiciliada y residente en esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 469, de fecha 29 de agosto de 2008, 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. Mauro Rodríguez Vicioso, abogado de la parte recurrida, Maritza Carmen Grullón;

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 22 de septiembre de 2008, suscrito por los Lcdos. Guillermo Ares Medina y Virgilio Rafael Pou de Castro, abogados de la parte recurrente, Grupo Compañía de Inversiones, S. A. y Constructora Metropolitana, C. por A., en el cual se invoca el medio de casación que se indicará más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 14 de octubre de 2008, suscrito por el Lcdo. Mauro Rodríguez Vicioso, abogado de la parte recurrida, Maritza Carmen

Grullón;

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 3 de febrero de 2010, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Eglys Margarita Esmurdoc y Ana Rosa Bergés, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 26 de septiembre 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, del 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 la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere, revelan que: a) con motivo de la demanda en resolución de contrato, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios incoada por Maritza Carmen Grullón, contra las razones sociales Grupo Compañía de Inversiones, S. A. y Constructora Comercial Metropolitana, C. por A., la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 3 de enero de 2007, la sentencia núm. 04, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **"PRIMERO:** DECLARA buena y válida, en cuanto a la forma y, en cuanto al fondo, ACOGE, en parte, la demanda en Resolución de Contrato de Venta Provisional de Inmueble, Reparación de Alegados Daños y Perjuicios incoada por la señora MARITZA CARMEN GRULLÓN, en contra de GRUPO COMPAÑÍA DE INVERSIONES, C. POR A., y CONSTRUCTORA COMERCIAL METROPOLITANA, C. POR A., mediante Acto No. 253/2006, de fecha 18 de diciembre del año 2006, instrumentado por el ministerial Delio Liranzo García, Alguacil Ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional y, en consecuencia: a) Declara la resolución del Contrato de Venta Provisional de inmueble suscrito en fecha 20 de febrero del año 2001, por CONSTRUCTORA COMERCIAL METROPOLITANA, C. POR A., (Vendedora) y la señora MARITZA CARMEN GRULLÓN (Compradora), sobre el inmueble siguiente: 'SOLAR NO. 38 DE LA MANZANA O SECCIÓN 48 UBICADO EN LAS PARCELAS NOS. 340 Y 15 DISTRITO CATASTRAL NO. 8, MUNICIPIO DE DISTRITO NACIONAL CON UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL DE DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (287.00 MTS/2, CON LAS SIGUIENTES COLINDANCIAS: POR EL NORTE: CALLE; POR ESTE SOLAR NO. 3937, POR EL SUR PARCELA; POR EL OESTE; SOLAR 37; DEL PLANO PARTICULARES; B) ORDENA a las codemandadas, GRUPO COMPAÑÍA DE INVERSIONES, C. POR A., y CONSTRUCTORA COMERCIAL METROPOLITANA, C. POR A., devolver inmediatamente a la demandante, señora MARITZA CARMEN GRULLÓN, la suma de CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS DOMINICANOS CON 59/100 (RD\$154,856.59), por concepto de la cantidad que les fue pagada por ésta, para la adquisición del inmueble señalado; y c) CONDENA a las codemandadas, GRUPO COMPAÑÍA DE INVERSIONES, C. POR A. (sic), y CONSTRUCTORA COMERCIAL METROPOLITANA, C. POR A., a pagar a favor de la demandante, señora MARITZA CARMEN GRULLÓN, la suma de Trescientos Mil Pesos Dominicanos (RD\$300,000.00), por concepto de reparación de los alegados daños y perjuicios sufridos por ésta, como consecuencia de la violación contractual cometida por aquellas; **SEGUNDO:** CONDENA a las codemandadas, CONSTRUCTORA COMERCIAL METROPOLITANA, C. POR A., y GRUPO COMPAÑÍA DE INVERSIONES, C. POR A., a pagar un astreinte por la suma de Quinientos Pesos Dominicanos (RD\$500.00), diario, a favor de la demandante, señora MARITZA CARMEN GRULLÓN, por cada día de retardo en la devolución de la suma de dinero que fue pagada por ésta RD\$154,856.59, a partir del tercer día siguiente a la notificación de la presente sentencia; **TERCERO:** CONDENA a las codemandadas, GRUPO COMPAÑÍA DE INVERSIONES, C. POR A., y CONSTRUCTORA COMERCIAL METROPOLITANA, C. POR A., a pagar las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor del LICDO. MAURO RODRÍGUEZ VICIOSO, quien hizo la afirmación de rigor"; b) no conformes con dicha decisión, las entidades Grupo Compañía de Inversiones, S. A. y Constructora Comercial Metropolitana, C.

por A. interpusieron formal recurso de apelación contra la referida decisión, mediante acto núm. 204-2007, de fecha 25 de junio de 2007, instrumentado por el ministerial Berkelys Florián Labourt, alguacil de estrados de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en ocasión del cual la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, dictó el 29 de agosto de 2008, la sentencia civil núm. 469, 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 las sociedades comerciales CONSTRUCTORA COMERCIAL METROPOLITANA, C. POR A., Y GRUPO COMPAÑÍA DE INVERSIONES, C. POR A., mediante acto No.204-2007, de fecha Veinticinco (25) de Junio del Dos Mil Siete (2007), instrumentado por la Ministerial BERKELYS FLORIÁN LABOURT, alguacil de Estrados de la Quinta Sala Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contra la sentencia No. 04 relativa al expediente 034-2006-667, dictada en fecha tres (03) del mes de Enero del año Dos Mil Siete (2007), por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, con motivo de una demanda en Resolución de Contrato, interpuesta por la señora MARITZA CARMEN GRULLÓN por los motivos ut supra enunciados; SEGUNDO: en cuanto al fondo, RECHAZA el recurso de apelación de que se trata y confirma en todas sus partes la sentencia recurrida; TERCERO: CONDENA a las partes recurrentes CONSTRUCTORA COMERCIAL METROPOLITANA, C. POR A., Y GRUPO COMPAÑÍA DE INVERSIONES, C. POR A., al pago de las costas del procedimiento, distrayendo las mismas a favor del LIC. MAURO RODRÍGUEZ VICIOSO, quien afirma haberla avanzado en su totalidad”;**

Considerando, que la parte recurrente propone contra la sentencia impugnada, el siguiente medio de casación: **“Único Medio: Falta de motivos”;**

Considerando, que para una mejor comprensión del asunto, resulta útil señalar, que de la sentencia impugnada y de la relación de los hechos que en ella se recoge, se verifica lo siguiente: 1) que en fecha 20 de febrero de 2001, Maritza Carmen Grullón suscribió con Constructora Comercial Metropolitana, C. por A., un contrato de compra del solar núm. 38 de la manzana núm. 48, ubicado en las parcelas núm. 340 y 15 del Distrito Catastral núm. 8, Distrito Nacional, con una extensión superficial de 287.00 Mts²., por el precio de RD\$121,975.00; 2) que Maritza Carmen Grullón pagó el precio de la compra, según carta de saldo emitida por Grupo Compañía Inversiones, S. A., de fecha 27 de enero de 2005; 3) que Maritza Carmen Grullón demandó a Constructora Comercial Metropolitana, C. por A. y a Grupo Compañía Inversiones S. A., en resolución de contrato y reparación de daños y perjuicios, sobre el fundamento de que no se le entregó el inmueble comprado a pesar de haber pagado la totalidad de su precio; 4) que con motivo de la demanda antes señalada la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó la sentencia núm. 04, de fecha 3 de enero de 2007, acogiendo la demanda, ordenando la resolución del contrato, la devolución a la demandante del precio pagado y condenando a las partes demandadas al pago de una indemnización de RD\$300,000.00 a favor de la demandante como justa reparación por los daños y perjuicios que le fueron causados; 5) que no conforme con dicha decisión, Constructora Comercial Metropolitana, C. por A., y Grupo Compañía Inversiones S. A., interpusieron recurso de apelación ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, la cual confirmó la decisión recurrida mediante la sentencia objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que en el desarrollo de su único medio de casación, la parte recurrente alega, en síntesis, que hay insuficiencia de motivos en la sentencia impugnada toda vez que no ha expresado motivos de hecho y de derecho por los cuales decidió retener la responsabilidad de las hoy recurrentes en cuanto a los supuestos daños y perjuicios causados a la recurrida y el pago de una suma de dinero que no sustenta en justificación alguna correlación entre el daño y perjuicio causado; que en la sentencia impugnada no es posible estimar la relación o conexión que tienen los hechos con la ley y consecuentemente determinar si esta ha sido respetada;

Considerando, que para fundamentar su decisión la corte *a qua* dio los motivos siguientes: “que las sociedades comerciales Constructora Comercial Metropolitana, C. por A. y Grupo Compañía de Inversiones, C. por A., no cumplieron con su obligación de entregar el inmueble a la señora Maritza Carmen Grullón, acordado mediante el contrato de venta provisional, aún cuando al referida señora, efectuó todos los pagos, convenidos en dicho contrato”; que continuó razonando la alzada “que esta Corte advierte que la resolución de un contrato puede ser solicitada cuando una de las partes ha incumplido con alguna o todas las obligaciones contenidas en el contrato, lo

que significa que en el contrato de que se trata, la obligación esencial del vendedor es garantizar la venta, y la obligación del comprador es la de pagar el precio convenido por las partes dentro del plazo pactado entre ellas, y en el caso que nos ocupa la cosa separada no ha sido entregada por la vendedora en el tiempo pactado por los contratantes, motivos estos por lo que la compradora solicitó en primer grado, la rescisión del contrato de venta provisional, intervenido entre las partes en fecha veinte (20) del mes de febrero del año 2001; que del artículo 1184 del Código Civil se desprende que la parte a quien no se le cumplió lo pactado, será árbitra de precisar a la otra la ejecución de la convención, siendo posible pedir la rescisión de aquella y el abono de daños y perjuicios, y en ese sentido ha sido demostrado el incumplimiento por parte de la recurrente de las obligaciones asumidas en el contrato de venta (2)”;

Considerando, que, en la especie, se trata de una demanda en daños y perjuicios por incumplimiento de contrato; en el caso concreto analizado la recurrente compró un inmueble y, aun cuando se pagó la totalidad del precio no recibió a cambio la entrega de dicho bien; constatado este hecho, los jueces de fondo tomaron en cuenta los elementos siguientes: 1) la existencia de un contrato válido entre las partes, 2) el incumplimiento del contrato por una de las partes, y 3) un perjuicio resultante de dicho incumplimiento;

Considerando, que en relación a la falta de motivos para justificar la indemnización denunciada por la parte recurrente; la corte *a qua* retuvo que Maritza Carmen Grullón ha sido privada del uso y disfrute del inmueble comprado, no obstante en fecha 1 de julio de 2004 haber saldado la totalidad de su precio, correspondiente a la suma de RD\$121,975.00, es decir, la alzada al momento de estatuir apreció que por más de 4 años la parte recurrida fue privada del uso y disfrute la propiedad adquirida; lo que evidentemente le impidió durante el indicado tiempo dedicarlo a actividades que le generaran beneficios económicos; además resulta incuestionable que luego de transcurrido dicho período a la compradora le sería más oneroso adquirir un inmueble con las mismas características que la propiedad que le debió ser entregada, en razón de que es de conocimiento público, que en la actualidad los inmuebles de manera general aumentan continuamente de valor con el transcurso del tiempo, salvo que se demuestre lo contrario, lo que no ha ocurrido en la especie, situación que debe ser tomada en cuenta para valorar la indemnización; en consecuencia no resulta irracional ni desproporcionada la indemnización de R\$300,000.00 otorgada a Maritza Carmen Grullón por los daños y perjuicios que le fueron ocasionados;

Considerando, que por los motivos indicados por la corte *a qua* y los adicionados por esta Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia procede desestimar el medio de casación examinado y por vía de consecuencia el presente recurso de casación;

Considerando, que procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas, por haber sucumbido en sus pretensiones, conforme al artículo 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Grupo Compañía de Inversiones, S. A. y Constructora Comercial Metropolitana, C. por A., contra la sentencia civil núm. 469, dictada el 29 de agosto de 2008, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, al pago de las costas, con distracción de las mismas a favor del Lcdo. Mauro Rodríguez Vicioso, 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, como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 28 de septiembre de 2018, años 175º de la Independencia y 156º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Pilar Jiménez Ortiz y José Alberto Cruceta Almánzar. 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.