
Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 26 de diciembre de 2012.

Materia: Civil.

Recurrente: Constructora Erick Read & Asociados.

Abogado: Lic. Rovinson Antonio Jiménez.

Recurrido: Luis Miguel Caraballo.

Abogados: Dr. Rolando De la Cruz Bello y Dra. Rafaela Espailat Llinás.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Justiniano Montero Montero, en funciones de presidente, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **27 de noviembre de 2019**, año 176° de la Independencia y año 156° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación, interpuesto por la sociedad comercial Constructora Erick Read & Asociados, sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, representada por el ingeniero Erick Omar Read Marcano, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1278213-1, con domicilio en la avenida 27 de Febrero, núm. 421, plaza Dominica, local No. 2-2, Santo Domingo, Distrito Nacional, contra la sentencia civil núm. 1024-2012 dictada el 26 del mes de diciembre del año 2012, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

LUEGO DE HABER EXAMINADO TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA:

(A) que en fecha 4 del mes de marzo del año 2013 fue depositado ante la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el memorial de casación suscrito por el Lcdo. Rovinson Antonio Jiménez, abogado de la parte recurrente Constructora Erick Read & Asociados, en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante.

(B) que en fecha 14 del mes de mayo del año 2013, fue depositado ante la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el memorial de defensa suscrito por los Dres. Rolando de la Cruz Bello y Rafaela Espailat Llinás, abogados de la parte recurrida Luis Miguel Caraballo.

(C) que mediante dictamen de fecha 18 de junio de 2013, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República emitió la siguiente opinión: "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".

(D) que esta sala en fecha 12 de noviembre de 2014, celebró audiencia para conocer del presente recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jeréz Mena, asistidos del secretario, quedando el expediente en estado de fallo.

(E) que el asunto que nos ocupa tuvo su origen con motivo de una demanda en ejecución de contrato incoada

por el señor Luis Miguel Caraballo, contra la sociedad comercial Constructora Erick Read & Asociados, decidida mediante sentencia núm. 1002 dictada en fecha 04 del mes de noviembre del año 2010, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente:

“PRIMERO: DECLARA buena y válida, en cuanto a la forma, la demanda en ejecución de contrato de venta y reparación de daños y perjuicios incoada por el señor LUIS MIGUEL CARABALLO, de generales que constan, en contra de la entidad CONSTRUCTORA ERICK READ & ASOCIADOS, de generales que constan; por haber sido hecha conforme al derecho; SEGUNDO: En cuanto al fondo de la referida acción en justicia, RECHAZA la misma, por los motivos esgrimidos en las motivaciones de la presente decisión; TERCERO: Condena a la parte demandante, el señor LUIS MIGUEL CARABALLO, a pagar las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los Dres. ROLANDO DE LA CRUZ BELLO Y RAFAELA LLINÁS, quienes hicieron la afirmación correspondiente”.

(F) que la parte demandada Luis Miguel Caraballo interpuso formal recurso de apelación, decidiendo la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por sentencia civil núm. 1024-2012, de fecha 26 del mes de diciembre del año 2012, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente:

“PRIMERO: DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación incoada por el Ing. LUIS MIGUEL CARABALLO, contra la sentencia civil No. 1002, relativa al expediente No. 034-09-01358, de fecha 04 de noviembre de 2010, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haberse intentado conforme a las normas procesales que rigen la materia; SEGUNDO: En cuanto al fondo, ACOGE el recurso de apelación, REVOCA la decisión atacada y acoge en parte la demanda inicial en ejecución de contrato de venta y reparación de daños y perjuicios incoada por el señor LUIS MIGUEL CARABALLO, y en tal sentido: a) Ordena a la CONSTRUCTORA ERICK READ & ASOCIADOS, proceder a rebajar del monto de la venta la suma de RD\$346,087.93 valorados por el Codia para corregir los vicios y desperfectos de construcción que se encuentran afectando el apartamento 401 y demás anexidades, a fin de permitir al señor LUIS MIGUEL CARABALLO dar al mismo el uso para el cual fue comprado; b) Se ordena a la CONSTRUCTORA ERICK READ & ASOCIADOS la realización del contrato de venta definitivo con la finalidad de obtener el préstamo solicitado por el ING. LUIS MIGUEL CARABALLO; c) Se ordena al ING. LUIS MIGUEL CARABALLO luego de deducir el valor indicado, completar el monto de la suma acordada en el contrato de venta provisional, DOS MILLONES DE PESOS (RD\$2,000,000.00), que fueran pagados por el recurrente; Tercero: Condena a la apelada, CONSTRUCTORA ERICK READ & ASOCIADOS al pago de las costas del procedimiento, con distracción y provecho a favor de los DRES. ROLANDO DE LA CRUZ Y RAFAELA ESPAILLAT LLINÁS, abogados, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”.

(G) que los magistrados Pilar Jiménez Ortiz y Blas Rafael Fernández Gómez, no figuran en el presente fallo, la primera por haber suscrito una sentencia en referimiento relacionada con la decisión impugnada y el segundo por estar de licencia. Por consiguiente el artículo 6 de la Ley 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, permite que la Sala se integre válidamente por tres de sus miembros los que figuran firmando la presente sentencia, quienes la han adoptado a unanimidad.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

Magistrado ponente: Justiniano Montero Montero

Considerando, que en el presente recurso de casación figuran como partes instanciadas Constructora Erick Read & Asociados, recurrente; y Luis Miguel Caraballo, recurrida; que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: a) que la parte recurrida interpuso una demanda en ejecución de contrato de venta contra el recurrente, demanda que fue rechazada en primer grado mediante sentencia núm. 1002 de fecha 4 de noviembre de 2010; b) el demandante Luis Miguel Caraballos interpuso un recurso de apelación contra la indicada decisión, la cual fue revocada por la alzada, que a su vez acogió la demanda original mediante la decisión objeto del presente recurso de casación.

Considerando, que la parte recurrente en sustento de su recurso invoca los medios de casación siguientes: **Primero:** Extensión por la corte *a qua* más allá de los poderes que le confiere la Ley y los linderos del litigio. Violación de las reglas que gobiernan la extensión del litigio y el apoderamiento de la corte. Violación de los Principios sobre la demanda en justicia que establece el Código de Procedimiento Civil y la Ley 834 del año 1978; **Segundo:** Falta de motivos e incorrecta apreciación de los hechos y de los documentos aportados; **Tercero:** Violación artículo 1134 del Código Civil.

Considerando, que la parte recurrida en su memorial de defensa solicita que se rechace el presente recurso de casación por improcedente, infundado y carente de base legal.

Considerando, que en el desarrollo de su primer medio de casación, la parte recurrente alega, que la corte *a qua* ordenó rebajar la suma de RD\$346,087.93 del monto total al que asciende de la venta del inmueble entre las partes, extralimitando su función de juzgador de circunscribirse exclusivamente a lo apoderado y lo peticionado por las partes de manera que estatuyó sobre cosas que no fueron propuestos por el señor Luis Miguel Caraballo ni en la demanda primigenia ni en la instancia de apelación.

Considerando, que respecto a la violación invocada la jurisprudencia y la doctrina han catalogado de forma conjunta que la extralimitación de estatuir por parte de los operadores jurídicos al momento de pronunciarse respecto de una causa de la que ha sido apoderada, configura el vicio de fallar *extra petita*, confluendo de esta forma, dentro de las modalidades en que es materializada la violación de la norma cuya consecuencia contrae la anulación de la sentencia impugnada, el exceso de poder por parte de los jueces, aspecto que provoca como consecuencia violaciones de garantías de orden constitucional que procuran el resguardo de la tutela judicial efectiva, el debido proceso y el derecho de defensa que asiste a las partes envueltas en la sede judicial apoderada; de esto, resulta menester por parte de esta Corte de Casación verificar de forma fehaciente si la jurisdicción *a qua* incurrió o no en desbordamiento de poder al momento de contemplar lo estatuido en su dispositivo.

Considerando, que para verificar la violación invocada por el recurrente, consta depositado el acto introductorio de la demanda núm. 1502-09, de fecha 29 de octubre de 2009, documento que fue valorado por la alzada y que delimita la acción en justicia, en su parte *in fine* el demandante solicita lo siguiente: *Primero: Ordenar a la Constructora Erick Read & Asociados, proceder a corregir los vicios y desperfectos de construcción que se encuentran afectando el apartamento 401 y demás anexidades, a fin de permitir al concluyente poder dar al mismo el uso para el cual se ha comprado; y/o alternativamente ordenar una evaluación del costo de reparación de dichos daños y desperfectos, a fin de deducirlos del precio de la venta del inmueble afectado (...);* pedimento que fue mantenido por la demandante al momento de concluir respecto del recurso de apelación, pronunciándose de la forma siguiente: *Primero: En cuanto a la forma bueno y válido el recurso de apelación (...)* *Segundo: Y en cuanto al fondo, revocar en todas sus partes la sentencia No. 1002, de fecha 4 de noviembre del año dos mil diez (2010), rendida por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional y obrando por propia autoridad y contrario imperio, acoger en todas sus partes la demanda interpuesta mediante acto No. 1502/09, de fecha 29 de octubre de 2009.*

Considerando, que contrario a lo argüido por la recurrente, la corte *a qua* ponderó las pretensiones de la parte demandante hoy recurrida, quien solicitó la deducción de los valores por las reparaciones a efectuarse y posteriormente estatuyó al respecto dentro de los límites de esas conclusiones, acorde con lo preestablecido por la normativa procesal vigente, ponderado peticiones previamente expresadas por el señor Luis Miguel Caraballo, siendo esto deducido a partir del hecho de que, las reclamaciones presentadas en primer grado expresaban, precisamente la alternativa de reparar de forma íntegra los vicios encontrados en el inmueble vendido al hoy recurrido o deducir el monto que ascendería la reparación de los vicios al costo del inmueble objeto de venta entre las partes, con el propósito de poner en ejecución el contrato de opción a venta y convertirlo en definitivo y, en ese tenor, fue entendido como pertinente por la corte *a qua* optar por disponer la reducción del monto ascendente a los vicios del inmueble en el precio total de la venta del bien en cuestión, que en consecuencia procede desestimar el primer medio.

Considerando, que en el desarrollo de su segundo y tercer medio de casación reunidos por su vinculación, la

parte recurrente alega, que el fallo impugnado no contiene motivos que lo sustenten, que la corte *a qua* solo hace un relato de los documentos depositados por las partes, sin deducir ninguna consideración fundamentada sobre los hechos y el derecho limitándose a describir el contrato de fecha 25 de febrero de 2008, y los documentos depositados por ellos, sin establecer su contenido y las obligaciones que estos ponían en manos del recurrido, lo que equivale a decir, que la corte *a qua* no produjo ningún motivo que diera origen a la revocación de la sentencia apelada y no valoró las obligaciones que tenía a cargo la parte recurrida conforme a lo estipulado en el contrato de venta ni las correspondencias enviadas por el recurrente al recurrido comunicándole la disponibilidad del apartamento y requiriéndole el pago de la suma restante, evidenciándose el incumplimiento de lo concertado entre las partes; que la corte consigna en la sentencia impugnada la ordenanza núm. 0576-10 de junio de 2010 y el informe realizado por el ingeniero Domingo A. Taveras, rendido en virtud de la ordenanza, siendo esto producido 9 meses después de la demanda introductiva, documentos que no debieron ser tomados en cuenta por no haberse presentado en el acto introductivo de instancia; que la corte no verificó el contenido del acto autentico levantado por el Dr. Fernando Pichardo Cordenes, contentivo de la comprobación notarial en el que se demuestre que el recurrido tenía más de un año ocupando el inmueble sin haber honrado sus obligaciones contractuales de pagarlo, en violación en violación al artículo 1134 del Código Civil.

Considerando, que el examen del fallo impugnado pone de manifiesto que la corte *a qua* en la ponderación de los documentos que les fueron aportados hizo una valoración de hechos y de derecho estableciendo lo siguiente: 1) Los términos en que se llevaría a cabo la transferencia a título de venta del inmueble ofrecido al demandante Luis Miguel Caraballo, las obligaciones de la Constructora Erick Read y Asociados en calidad de vendedor y las obligaciones del comprador de pagar la suma de RD\$4,543,227.20 monto restante, al momento de hacer entrega del inmueble en cuestión por concepto de precio de venta; 2) que la Constructora Erick Read y Asociados, en fecha 14 de enero del año 2009, le comunicó Luis Miguel Caraballo Hernández la disponibilidad del título del apartamento comprado y su entrega al momento del saldo de la suma restante; remitiéndole en fecha 15 de enero 2009 copia de los documentos requeridos para completar el expediente para la tramitación del préstamo; 3) que en fecha 12 de mayo de 2009, la indicada constructora le envió una misiva al comprador indicándole que no ha recibido el saldo pendiente, por lo que en virtud de lo establecido en el contrato le aplicará un cargo de un 4% sobre la deuda vencida.

Considerando, que hizo constar además la alzada en sus comprobaciones que: 1) que al momento de proceder con el pago de dicha suma restante, actuación que sería materializada a través de un contrato de venta con privilegio donde el Banco de Reservas serviría como financiador intermediario, el mismo no fue suscrito entre las partes, en razón de lo alegado por el demandante de la diversidad de vicios que contenía el inmueble ofrecido en venta, siendo tales hechos comprobados por acta levantada por el notario Jorge Elizardo Matos de la Cruz a través del acto auténtico núm. 17, de fecha 12 de septiembre del año 2009; 2) que mediante ordenanza núm. 576-10 de fecha 1 de junio de 2010, dictada por la presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, se acogió la demanda en referimiento interpuesta por Luis Miguel Caraballo contra Constructora Eric Read & Asociados, ordenando al Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) realizar un informe en donde se haga constar la naturaleza, cuantía y costo de los trabajos que debían efectuarse para la corrección de los vicios de construcción del apartamento núm. 401 del edificio Marcano VI, ubicado en la calle interior Tercera del sector los Restauradores, medida que tuvo como resultado el informe levantado por el perito designado para dicho fin, arrojando datos que afirmaban diversos vicios en el inmueble cedido a título de venta al señor Luis Miguel Caraballo y cuantificando en monto pecuniario ascendía sus reparaciones a la suma de RD\$346,087.93.

Considerando, que de la apreciaciones sintetizadas precedentemente sirvieron a la corte *a qua* para estatuir como lo hizo estableciendo: “que sin lugar a dudas de la documentación aportada así como del informe efectuado por el Ingeniero comisionado por el Codia, se demuestra que el apartamento No. 401 objeto de la presente litis presenta vicios de construcción que ameritan su reparación por parte de los constructores; que también es evidente que el demandante original y ahora recurrente tiene un compromiso con la recurrida de completar el dinero faltante que es RD\$3,253,277.20, de los cuales deberá rebajar la suma de RD\$346,087.93, debiendo la recurrida realizar el contrato de venta definitivo luego de deducido el monto a rebajar”.

Considerando, que de lo anterior resulta, que la corte *a qua* contrario a lo invocado por el recurrente, ponderó la documentación aportada por los instanciados, reteniendo la relación contractual existente y juzgando el litigio conforme fue apoderado en cuanto a la solicitud de reparar los daños por concepto de los vicios del inmueble adquirido y la suscripción del contrato de venta definitivo, reteniendo del informe emitido por el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (Codia) la existencia de los vicios de construcción del inmueble, sin desconocer la obligación a cargo del comprador frente a su vendedor, ordenándole a cumplir con el pago restante de la compra, deduciendo de este el monto que ascendía la reparación del inmueble objeto de la venta.

Considerando, que en ese tenor está a cargo del vendedor garantizarle a su comprador bienes y servicios de calidad, derechos estos consagrados en el artículo 53 de la Constitución dominicana, el cual dispone también sanciones en caso de que resultaren lesionados en este derecho; así mismo de manera supletoria lo consagra la Ley núm. 358-05 sobre Protección al Derecho del Consumidor; que al fallar la jurisdicción *a qua* de la forma que lo hizo, ordenando la deducción del precio restante de la venta la suma a los que ascendía los vicios ocultos, actuó dentro de la normativa legal. Que conviene destacar que el presente caso se trata de la venta de un inmueble por una constructora a un particular por tanto aplica las reglas propias del derecho de consumo las cuales son de orden público, según lo consagra la ley preindicada; que por lo antes establecido el fallo impugnado no adolece del vicio denunciado en el medio analizado, razón por la cual procede su rechazo.

Considerando, que en cuanto a la queja del recurrente de que la ordenanza de referimiento que ordenó la realización de un informe al Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores y el experticio emitido por esa institución no debieron ser valorados por no haberse introducido conjuntamente con la demanda original, sino 9 meses después; que el estudio de la sentencia impugnada pone de manifiesto, que los indicados documentos fueron producidos en el curso del proceso ante el juez de primer grado no por primera vez en grado de apelación, que en todo caso en el marco legal se permite el depósito por primera vez en alzada aun cuando no fue lo que ocurrió, donde tuvieron oportunidad de rebatirlos, de manera que la valoración de la alzada no implica violación a ningún precepto jurídico, toda vez ha sido juzgado que las partes pueden depositar en la instancia de apelación documentos que estimen conveniente a su interés, aun cuando no los hubiesen producido en primer grado, lo que se enmarca en el ámbito de ejercicio del derecho de defensa del artículo 49 de la Ley núm. 834 del 1978 y artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, que consagra que en apelación es posible plantear medios nuevos sobre todo en el contexto expuesto; que por consiguiente procede rechazar los medios analizados.

Considerando, que resulta del análisis de la sentencia impugnada, que contrario a lo alegado por la recurrente, la corte realizó una exposición completa de los hechos de la causa actuando conforme a derecho, sin incurrir en las violaciones denunciadas lo que le ha permitido a esta Suprema corte de Justicia, como Corte de Casación, verificar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación de la ley, por lo que procede rechazar el presente recurso de casación.

Considerando, que, al tenor del artículo 65, de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba en casación será condenado al pago de las costas del procedimiento.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República, la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 2, 65 y 70 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953:

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la Constructora Erick Read & Asociados, contra la sentencia civil núm. 1024-12, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 26 de diciembre de 2012, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente, Constructora Erick Read & Asociados, al pago de las costas con distracción de las mismas en provecho los Dres. Rolando de la Cruz Bello y Rafaela Espailat Llinás, abogados de la

parte recurrida que afirman haberlas avanzado en su totalidad.

(Firmado) Justiniano Montero Montero.- Samuel Arias Arzeno.- Napoleón R. Estévez Lavandier.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha arriba indicada, y leída en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados.