
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 15 de junio de 2010.

Materia: Civil.

Recurrente: José Sánchez Comercial, C. por A.

Abogado: Lic. Juan T. Coronado Sánchez.

Recurrido: Citibank, N. A.

Abogados: Dr. Ramón Gómez Espinosa, Licdos. Giovanna Melo y Néstor Contín.

LAS SALAS REUNIDAS.

Rechaza.

Audiencia pública del 30 de julio de 2014.
Preside: Mariano Germán Mejía.

DIOS, PATRIA Y LIBERTAD
República Dominicana

En Nombre de la República, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, dictan en audiencia pública, la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto contra la sentencia No. 145-2010, de fecha 15 de junio de 2010, y la Resolución No. 33-2010, de fecha 10 de agosto del 2010, dictadas por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, como tribunal de envío, cuyos dispositivos aparecen copiados más adelante, incoado por: José Sánchez Comercial, C. por A., compañía organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio y asiento social principal en la avenida San Vicente de Paúl No. 26, segundo piso, Las Palmas de Alma Rosa II, municipio Santo Domingo Este; debidamente representado por su Presidente, José Sánchez Polanco, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 028-0011740-6, domiciliado y residente en la avenida San Vicente de Paúl No. 26, segundo piso, Las Palmas de Alma Rosa II, Santo Domingo Este;

Oído: al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído: al Lic. Juan T. Coronado Sánchez, abogado de la entidad recurrente, José Sánchez Comercial, C. por A., en la lectura de sus conclusiones;

Oído: al Dr. Ramón Gómez Espinosa por los Licdos. Giovanna Melo y Néstor Contín, abogados del banco recurrido, Citibank, N.A., en la lectura de sus conclusiones;

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 05 de octubre de 2010, suscrito por los Licdos. Juan T. Coronado Sánchez y José Rhadamés Polanco, abogados de la

entidad recurrente, José Sánchez Comercial, C. por A., en el cual se proponen 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 01 de noviembre de 2010, suscrito por los Licdos. Néstor A. Contín Steinemann y Giovanna Melo González, abogados del banco recurrido, Citibank, N.A.;

Vista: la sentencia No. 590, de fecha 16 de septiembre del 2009, por la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse en el caso de un segundo recurso de casación, de conformidad con lo que dispone el Artículo 15 de la Ley No. 25-91, del 15 de octubre de 1991; en la audiencia pública del 09 de febrero del 2011, estando presentes los Jueces: Rafael Luciano Pichardo, Primer Sustituto de Presidente, en funciones; Eglys Margarita Esmurdoc, Segunda Sustituta de Presidente, Hugo Álvarez Valencia, Enilda Reyes Pérez, Dulce Rodríguez de Goris, Julio Aníbal Suárez, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Darío O. Fernández Espinal, Pedro Romero Confesor; y a los magistrados Ramón Horacio González Pérez, Juez Presidente de la Segunda Sala de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, e Ignacio Camacho, Juez Presidente de la Tercera Sala de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, asistidos de la Secretaria General;

En aplicación de los textos legales invocados por la parte recurrente, así como los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia conocieron del recurso de casación precedentemente descrito, reservándose el fallo para dictar sentencia en fecha posterior;

Vista: la Resolución de fecha diecisiete (17) de julio de 2014, dictada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual se acoge el acta de inhibición suscrita por el magistrado Robert Placencia Álvarez, para la deliberación y fallo del presente recurso;

Considerando: que en fecha diecisiete (17) de julio de 2014, el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, dictó auto por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad y a los jueces de esta Corte: los Magistrados: Julio César Castañón Guzmán, Primer Sustituto de Presidente; Miriam C. Germán Brito, Segunda Sustituta de Presidente; Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, José Alberto Cruceta Almánzar, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Esther Elisa Agelán Casanovas, Francisco Antonio Jerez Mena, Hirohito Reyes Cruz y Francisco A. Ortega Polanco; para integrar Las Salas Reunidas para la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes Nos. 684 de 1934 y 926 de 1935;

Considerando: que son hechos y circunstancias procesales a ponderar, para la solución del caso que da origen a esta sentencia:

En fecha 5 de julio del 2004.- Citibank, N.A. recibió como Dación en Pago de una deuda de Refrigeración Antillana, C. por A., los inmuebles siguientes:

Solar No. 6 y sus mejoras consistentes en una casa de mampostería y hormigón armado con sus anexidades y dependencias de la manzana No. 921 del D.C. No. 1, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 244 metros cuadrados y 44 decímetros; limitado al norte, avenida Teniente Amado García Guerrero; Este, Solar No. 7; Sur, Solar 8; Oeste, Solar No. 5;

Solar No. 7 y sus mejoras, anexidades y dependencias, de la Manzana No. 921 del D.C. No. 1, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 356 metros cuadrados y 48 decímetros; limitado al norte, avenida Teniente Amado García Guerrero; Este, Calle Doctor Betances; Sur, Solar 8; Oeste, Solar No. 6;

Parcela No. 67-B-13-A, del D.C. No. 11/3ra. del Municipio de Higüey, sección Bávaro, provincia La Altagracia, y sus mejoras, con una extensión superficial de 18 hectáreas, 17 áreas, 40.50 centiáreas, limitada al Norte, Catalino Carpio y Parcela No. 37-B (Resto) y Camino Público; al Este, Parcela No. 67-B-13 (Resto) y Camino Público; Sur, Carretera a Cabeza de Toro; y al Oeste, Carretera a Higüey-Bávaro;

En fecha 5 de julio de 2004, fue suscrito un contrato de promesa de compra-venta en el cual, Citibank, N.A. ofreció a José Sánchez Comercial, C. por A. opción preferencial para comprar los inmuebles que originalmente le pertenecían;

En fecha 11 de noviembre del 2004, por acto No. 896/2004, Citibank, N.A. comunicó a José Sánchez Comercial, C. por A.:

Que la oferta de compra se encontraba vencida conforme a lo establecido en el artículo 2, literal a) del contrato, en el cual se establece un plazo máximo de 120 días;

Sin embargo, se encontraba vigente el plazo contemplado en el artículo 2, literal "d", numeral "4", por lo que hace de su conocimiento la oferta de compra por parte de un tercero sobre el inmueble identificado como parcela No. 67-B-13-A, del D.C. No. 11/3era. del municipio de Higüey; en las condiciones siguientes: precio: US\$1,099,527.00; forma de pago: 10% del precio de compra al firmar el acuerdo; 25% del precio de compra el 31 de enero del 2005; 35% restante al 31 de mayo del 2005;

José Sánchez Comercial, C. por A. tenía un plazo de 48 horas a partir de la recepción de este acto para ejercer el derecho de opción e igualar la propuesta descrita, tanto en el precio como en el plazo y forma de pago.

En fecha 12 de noviembre del 2004, por acto No. 2342/04, José Sánchez Comercial, C. por A., comunicó a Citibank, N.A. su intención de hacer uso de su derecho de preferencia para la compra de dicho inmueble, igualando el precio y la forma de pago ofertada por el tercero, dando cumplimiento al contrato de fecha 5 de julio del 2004 y al acto de alguacil de fecha 11 de noviembre del 2004 del Citibank, N.A.

En fecha 18 de noviembre del 2004, por acto No. 2525/2004, José Sánchez Comercial, C. por A., otorgó un día franco para dar respuesta sobre el acto No. 2342/04 de fecha 12 de noviembre del 2004, por el cual se notifica la "aceptación de la oferta de compra" relativa a su notificación de fecha 11 de noviembre del 2004; así como establecer las modalidades en las cuales, bajo dichos términos se concertará la operación conforme al contrato de fecha 5 de julio del 2004; y advierte en dicho acto, que en caso de no respuesta u omisión al cumplimiento de la presente puesta en mora accionará mi requeriente contra mi requerido;

En fecha 19 de noviembre de 2004, por Acto No. 589/2004, Citibank, N.A. informa a José Sánchez Comercial, C. por A. que decide aceptar su oferta de compra de la parcela No. 67-B-13-A del D.C. No. 11/3era. Municipio Higüey, Sección Bávaro, provincia La Altagracia, "bajo los términos, condiciones y modalidades que procederá a redactar y que será oportunamente comunicada por la vía adecuada para esta negociación".

En fecha 25 de noviembre del 2004, la Lic. María Alt. Meriño, abogada de Citibank, N.A. entregó a José Sánchez Comercial, C. por A. el borrador de contrato de promesa de compra-venta que contenía los términos, condiciones y modalidades que regirían la negociación.

En fecha 26 de noviembre del 2004, por Acto No. 564/04, José Sánchez Comercial, C. por A. notificó a Citibank, N.A. la comunicación suscrita el 25 de noviembre de 2004, en la cual precisa que el borrador no se correspondía con los términos estipulados en el contrato de opción a compra suscrito por ambos en fecha 5 de julio de 2004 y solicitó hacer la corrección correspondiente.

En fecha 26 de noviembre de 2004, José Sánchez Comercial, C. por A. notificó a Citibank, N.A. que ejercería su derecho de preferencia igualando el precio y la forma de pago ofertada por el tercero señalado, dando así cumplimiento a lo estipulado en el contrato de opción de compra suscrito en fecha 5 de julio del 2004.

En fecha 2 de diciembre del 2004, por acto No. 894/2004, Citibank, N.A. notifica a José Sánchez Comercial, C. por A. que:

Primero: decide aceptar su oferta de compra de la parcela No. 67-B-13-A, del D.C. No. 11/3era. Del Municipio de Higüey sección Bávaro;

Segundo: En la reunión del 25 de noviembre del 2004, les fue entregado el borrador del contrato de promesa de compra que contenía los términos y condiciones que regirían las negociaciones;

Tercero: Mediante carta del 25 de noviembre del 2004, José Sánchez Comercial, C. por A. notificó a Citibank,

N.A. que el borrador no se correspondía con lo estipulado en el contrato de compra suscrito por ambos en fecha 5 de julio del 2004, lo que se objetaba y solicitaba hacer la solicitud correspondiente;

Cuarto: Entrega el borrador de promesa de compra que contiene los reparos hechos por José Sánchez Comercial, C. por A.

En fecha 8 de diciembre de 2004, por Acto No. 909/2004, Citibank, N.A. entrega el contrato de promesa de compra-venta y pone en mora a su suscripción a José Sánchez Comercial, C. por A. y mediante el cual Citibank, N.A. se obliga voluntariamente a suscribir el contrato de venta definitivo tan pronto reciba el saldo total del precio acordado. (...) contiene las correcciones hechas por Citibank, N.A. tomando en consideración los reparos que estimó convenientes y que Citibank, N.A. hace de conocimiento a José Sánchez Comercial, C. por A. que:

No tenía obligación de vender el inmueble pues ya había vencido la opción de compra exclusiva de que disfrutaba;

Citibank, N.A. cumplió con su obligación de comunicar la oferta de compra que había recibido de un tercero;

A partir de la fecha de este acto tiene dos días francos para dar cumplimiento a la oferta de compra contenida en el acto No. 2342/04, de fecha 12 de noviembre del 2004 y suscribir en el plazo fijado el contrato de promesa de compra y opción de compra;

En fecha 10 de noviembre del 2005, por acto No. 1356/05, Citibank, N.A. notificó a José Sánchez Comercial, C. por A., que la opción a compra que le fue otorgada mediante el contrato suscrito en fecha 5 de julio del 2004, por el Citibank, N.A. Sucursal República Dominicana y José Sánchez Comercial, C. por A., había vencido, de conformidad con lo pactado por ambas partes en el referido contrato.

En fecha 3 de marzo del 2006, por acto No. 96/2006, José Sánchez Comercial, C. por A., notifica demanda introductiva en ejecución de venta de inmueble.

En fecha 29 de marzo del 2004 [2005], por acto No. 300/2005, José Sánchez Comercial, C. por A. intimó a Citibank, N.A. a entregar el original debidamente legalizado del contrato de opción de compra firmado el 5 julio del 2004.

Considerando: que la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere, ponen de manifiesto que:

- 1) Con motivo de una demanda en ejecución de venta de inmueble, incoada por José Sánchez Comercial, C. por A., contra Citibank, N.A., la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 18 de mayo de 2007, la sentencia No. 227/2007, cuyo dispositivo es el siguiente: *“Primero: Declara buena y válida, en cuanto a la forma, pero rechaza, en cuanto al fondo, la demanda en ejecución de venta de inmueble incoada por José Sánchez Comercial, C. por A., en contra de Citibank, N. A., Sucursal República Dominicana, mediante el Acto núm. 96/2006, de fecha 3 de marzo del año 2006, instrumentado por el ministerial Juan Bautista Pérez Figuerero, Alguacil Ordinario de la Quinta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; Segundo: Condena a la parte demandante, José Sánchez Comercial, C. por A., a pagar las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los Licdos. María Altagracia Merino M. y Juan Carlos González Pimentel, quienes hicieron la afirmación correspondiente”;*
- 2) Contra la sentencia arriba indicada, José Sánchez Comercial, C. por A. interpuso recurso de apelación, respecto del cual, la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, dictó el 06 de junio de 2008, la sentencia No. 291, cuyo dispositivo es el siguiente: *“Primero: Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el presente recurso de apelación interpuesto por la compañía José Sánchez Comercial, C. por A., mediante acto núm. 176/02, de fecha 27 de noviembre del 2007, instrumentado por el ministerial Emil Chaín de los Santos, de generales que constan, contra la sentencia núm. 227, relativa al expediente núm. 036-06-00214, de fecha 18 de mayo del año 2007, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido interpuesto conforme a los preceptos legales que rigen la materia; Segundo: Rechaza, en cuanto al fondo, el referido recurso de apelación, y, en consecuencia, confirma en todas sus partes la sentencia recurrida; Tercero: Condena a la parte recurrente*

compañía José Sánchez Comercial, C. por A., al pago de las costas del proceso, a favor de los abogados de la parte recurrida Licdos. Néstor Contín y Giovanni Melo”;

- 3) Esta sentencia fue objeto de un recurso de casación interpuesto por José Sánchez Comercial, C. por A., sobre el cual, la Cámara Civil de esta Suprema Corte de Justicia dictó la sentencia No. 590, en fecha 16 de septiembre del 2009, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** *Casa la sentencia dictada en atribuciones civiles el 6 de junio del año 2008, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura transcrito en otro lugar de este fallo, y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, en las mismas atribuciones; Segundo:* *Condena al Citibank, N.A., parte sucumbiente, al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en provecho de los abogados Licdos. José Rhadamés Polanco y Juan T. Coronado Sánchez, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”;*
- 4) Como consecuencia de la referida casación, la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, como tribunal de envío, emitió el 15 de junio del 2010, la sentencia No. 145-2010, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** *Admitiendo como bueno y válido la presente acción recursoria de apelación en cuanto a la forma, por haber sido diligenciada en tiempo oportuna y en sujeción a los modismos sancionados al efecto; Segundo:* *Rechazando íntegramente el recurso de apelación de la especie, por las razones dadas precedentemente, y, por consiguiente, se Confirma en todas sus partes la sentencia No. 227-09, de fecha 18 de mayo del 2009, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; Tercero:* *Condenando a la entidad comercial, José Sánchez Comercial, C. por A., al pago de las costas ordenando su distracción a favor y provecho de los Licdos. Néstor A. Contín Steinemann y Giovanna Melo González, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”;*
- 5) Apoderada de una solicitud de corrección de sentencia por parte de Citibank, N.A., la Corte A-qua emitió, el 10 de agosto del 2010, la Resolución No. 33-2010, cuyo dispositivo es el siguiente: **“PRIMERO:** *Se ordena la corrección en la páginas dos (2), dieciocho (18) y en cualquier otro lugar si lo hubiere, de la Sentencia No. 145/2010, d/f 15/06/2010, de esta Corte de Apelación respecto a la fecha de la Sentencia apelada donde se hace constar de forma errónea que dicha sentencia es la No. 227/2009, de fecha 18/03/09, dictada por la Cámara Civil y Comercial de Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Primera Sala, para que en lo sucesivo se lea y escriba que dicha Sentencia es la No. 227/2007, de fecha dieciocho (18) de mayo del año Dos Mil Siete, 2007, dictada por la Cámara Civil y Comercial de Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Primera Sala, que es la forma correcta. SEGUNDO:* *Se ordena que la presente Resolución forme parte integral de la Sentencia No. 145/2010, de fecha 15 de junio de 2010, de esta Corte de Apelación”;*

Considerando: que, en su decisión, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia juzgó que:

“Considerando, que, como lo denuncia la recurrente en los medios bajo estudio, la Corte a-qua ha incurrido en una equivocada interpretación de los hechos, circunstancias y documentos de la causa, lo que trajo consigo la desnaturalización de lo convenido contractualmente, así como la violación a la ley de las partes, por cuanto, por una parte, resulta incorrecta la afirmación de que el compromiso a cargo de la hoy recurrente “era proceder al pago dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a la oferta”, es decir, el primer pago del 10% del precio, como erróneamente se expresa la sentencia objetada, denegando la Corte a-qua en base a ello la ejecución del contrato de opción a compra del 5 de julio de 2004, perseguida por la recurrente, cuando en realidad lo acordado por las partes fue que la José Sánchez Comercial, C. por A. sólo igualara la oferta de compra del tercero dentro de las 48 horas en que llegara a su conocimiento, como lo hizo oportunamente dicha compañía, según se ha visto, lo que implicaba, como acertadamente sostiene la recurrente, la concertación y firma de un contrato de venta formal como consecuencia de la opción de compra fechada a 5 de julio de 2004, con las modalidades y plazos al tenor y en aplicación de la oferta del tercero asimilada por la recurrente, incluso con las garantías de pago correspondientes, pero no con la suscripción obligatoria de otra opción de compraventa, como pretendía la recurrida y retuvo incorrectamente la Corte a-qua; que, asimismo, resulta desacertada e improcedente la apreciación incurrida en el fallo cuestionado, en el sentido de que la comunicación cursada al Banco hoy recurrido con la objeción de la actual recurrente en torno al contrato de opción a compra presentado por el Citibank, N.A., “no especifica en qué

consisten los reparos que formula en contra del borrador” de ese convenio, puesto que, al contrario y según consta en la referida comunicación y en el acto de alguacil que ratifica la misma, así como en el acto núm. 2525/2004 del 18 de noviembre de 2004, del ministerial William R. Ortíz Pujols, ordinario de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, que reposa en el expediente de casación, la recurrente solicita al Banco recurrido ajustarse a lo estipulado en el artículo segundo, literal “d”, numeral 4, del “Contrato de Opción de Compra” del 5 de julio de 2004, que estipula las condiciones y modalidades que regirían la oferta de compra de un tercero, igualada por la recurrente en su oportunidad, de cuyo contexto se infiere, sin lugar a duda alguna, que la ejecución subsecuente de la opción de compra ejercida en el caso, sería la concertación del acto de compraventa correspondiente, con las modalidades, cuotas y plazos de pago, incluso las garantías de lugar, no de una nueva promesa de compra y venta, como pretendía el Banco litigante, lo que en modo alguno fue objeto de acuerdo entre las partes ni se desprende de ninguna manera de la referida cláusula contractual, lo que refleja la improcedencia de los razonamientos expuestos al respecto por la Corte a-qua en su fallo; que, por las razones expresadas, la sentencia impugnada adolece de los vicios y violaciones denunciados por la recurrente, por lo que procede la casación de la misma, sin necesidad de ponderar los demás medios formulados en el caso;”

Considerando: que en su memorial, la recurrente desarrolla como medios de casación: **“Primero:** Errónea interpretación de los hechos y subsecuente desnaturalización de lo convenido contractualmente en cuanto al efecto resultante de la igualación de la oferta de un tercero por parte de la recurrente. **Contradicción de motivos. Segundo:** Desconocimiento de la ley entre las partes. **Tercero:** Violación de los artículos 1582 y 1583 del Código Civil. Subsecuentes motivos contradictorios. **Cuarto:** Errónea aplicación de los artículos 1135, 1168 y 1583 del Código Civil. **Quinto:** Violación de los artículos 1134 y 1584 del Código Civil. Desconocimiento de lo contractualmente pactado entre las partes. **Sexto:** Desconocimiento de las decisiones adoptadas en derecho por nuestra Suprema Corte de Justicia y consecuente violación de los artículos 1 y 2 de la Ley 3726 sobre Procedimiento de Casación”;

Considerando: que, en el desarrollo de los medios de casación, reunidos para su examen por convenir a la solución del litigio, José Sánchez Comercial, C. por A., recurrente alega, en síntesis, que:

La Corte interpretó erróneamente el contrato, al considerar que la notificación que hiciera el recurrido a la recurrente de un borrador del nuevo contrato de promesa de venta y opción de compra que debían firmar, otorgándole unilateralmente un plazo no contractual para firmar y al no hacerlo le hizo perder el derecho de preferencia para la compra del inmueble;

La recurrente fue sorprendida por el recurrido al imponerle una promesa de venta, en desconocimiento de la verdadera promesa de venta que se había concertado el 5 de julio de 2004, cuyas estipulaciones fueron cumplidas en cuanto a la cosa y el precio al igualar José Sánchez Comercial, C. por A., la oferta que hizo un tercero y que le fuera notificada por Citibank, N.A.;

Mediante carta de fecha 24 de noviembre de 2004 y acto No. 564/04 de fecha 26 de noviembre de 2004, la recurrente requirió al recurrido ajustarse a lo estipulado en el artículo segundo, literal “d”, numeral 4 del contrato de opción de compra y compromiso de venta de fecha 5 de julio de 2004; a lo que el recurrido no obtemperó;

El diferendo surge cuando el recurrido hace saber a la recurrente que el contrato a suscribir consistía de una nueva promesa de venta y opción de compra y no en una venta definitiva con el pago diferido restante como fue acordado en el contrato de fecha 5 de julio de 2004;

El derecho de preferencia estipulado en el contrato de opción de compra del 5 de julio de 2004, debía ser ejercido en dos plazos: el primero, dentro de los 120 días de suscribir el contrato, y el segundo, en los últimos 60 días; al vencerse el primer plazo y no ejercerse la opción a compra, es en el segundo plazo que la recurrente igualó la oferta realizada por el tercero;

El Citibank, N.A., exigió la reunión de condiciones que no fueron establecidas en el contrato de 5 de julio de 2004;

Al coincidir la Corte a-qua afirmando que lo procedente era la firma de un nuevo contrato de promesa venta y

opción a compra en lugar de un contrato definitivo, incurrió en exceso de sus atribuciones jurisdiccionales, al suplir de oficio motivos referentes a cuestiones de carácter puramente privado, no de orden público;

La Corte a-qua desconoce los artículos 1582 y 1583, cuando se aventura a considerar aspectos puramente subjetivos relativos a la actitud que según ella debía asumir la recurrente como antigua propietaria del inmueble; interpretación que la Corte no podía hacer por ser una suposición sin fundamento ni base legal;

La Corte violó los artículos 1135, 1168 y 1583 del Código Civil, al desconocer que se había perfeccionado la venta conforme a lo pactado entre las partes el 5 de julio de 2004, que no exigía más condiciones para formalizar la venta, más que igualar la oferta hecha por el tercero, lo que se hizo el 12 de noviembre de 2004;

El contrato establece que una vez que la recurrente igualara la oferta del tercero, operaba el derecho de preferencia de comprar el inmueble envuelto en la operación, debiendo el recurrido proceder a redactar el contrato definitivo, no a redactar un contrato de promesa de venta e insertarle condiciones nuevas que no fueron notificadas ni advertidas en el momento en que se hizo saber a la recurrente la oferta del tercero, ni fueron acordadas previamente.

La Corte desconoció las orientaciones que en puro derecho estableció la Corte de Casación al interpretar jurídicamente la relación contractual concertada y fallar reteniendo causales improcedentes, infundados y carentes de base legal.

Considerando: que, en cuanto a las violaciones de derecho alegadas, la Corte de Envío consignó en su decisión que:

“Considerando, que como se ha plasmado en la glosa que antecede, EL CITIBANK, N.A., hizo notificar tanto al Abogado constituido de JOSE SANCHEZ COMERCIAL, C. POR A., como a ésta última, el borrador del contrato de promesa de venta y opción a compra ya corregido por EL BANCO CITIBANK, N.A., conforme las observaciones hechas por JOSE SANCHEZ COMERCIAL, C. POR A., a lo que no ha obtemperado la recurrente, JOSE SANCHEZ COMERCIAL, C. POR A., es decir, proceder a la firma del pretendido acuerdo entre las partes en causa; y mucho tiempo después, es que reaparece la intimante, con la notificación del Acto de Alguacil No. 1211/2005, de fecha 07 de noviembre del 2005, del Ministerial, Ramón Javier Medina Méndez, de Estrados de la Corte de Apelación de Trabajo del Distrito Nacional, en donde intima a EL BANCO CITIBANK, N.A., “a que dé ejecución a los términos del contrato de promesa de venta y opción de compra de fecha 05 de julio del 2004...” Cuando en realidad, es precisamente JOSE SANCHEZ COMERCIAL, C. POR A., quien no procedió a responder con la firma del contrato notificado por EL BANCO CITIBANK, N.A., mediante acto de alguacil No. 909/2004, en marcado en el calendario el 08 de diciembre del 2004, del ministerial Ramón Villa R., Alguacil Ordinario de la Suprema Corte de Justicia; razones estas que justifican el rechazamiento de la demanda introductiva de instancia de JOSE SANCHEZ COMERCIAL, C. POR A., en ejecución de venta de inmueble;”

Considerando: que, en el caso, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia se encuentran apoderadas de un recurso de casación contra la sentencia y resolución administrativa, ambas dictadas por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, apoderada por envío, del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de primer grado que rechazó la demanda original en ejecución de contrato incoada por José Sánchez Comercial, C. por A. contra Citibank, N.A.;

Considerando: que, ciertamente, apoderada por sentencia de envío de la Sala Civil y Comercial de esta Suprema Corte de Justicia, la Corte de envío rechazó el recurso de apelación interpuesto por José Sánchez Comercial, C. por A. y confirmó la sentencia de primer grado fundamentada en el incumplimiento de la compradora de firmar el contrato de promesa de venta y opción a compra que le fuera remitido por Citibank, N.A. para definir la operación comercial entre las partes;

Considerando: que, el análisis de la sentencia recurrida revela que las partes concertaron tres opciones preferenciales de compra, con la finalidad de que José Sánchez Comercial, C. por A. pudiera readquirir los inmuebles entregados a Citibank, N.A., originalmente a título de dación en pago;

Considerando: que, vencidos los plazos estipulados por las partes para concertar las dos primeras opciones,

quedaba vigente la posibilidad de ejercer la tercera opción, bajo las condiciones siguientes:

“Adicionalmente, queda convenido entre las partes que en el plazo comprendido entre los ciento veintiún (121) días a ciento ochenta (180) días, contados a partir de la suscripción del presente acto, LA BENEFICIARIA disfrutará del derecho de preferencia para la compra de los citados inmuebles. Es decir, en caso de que a EL BANCO le sean presentadas dos ofertas iguales por parte de LA BENEFICIARIA y cualquier tercero interesado, iguales tanto en lo que concierne al precio de venta como a la forma y plazos para el pago de dicho precio, LA BENEFICIARIA tendrá preferencia. Queda entendido que durante este periodo EL BANCO tendrá el derecho y la libertad de ofrecer en venta todos o uno cualquiera de los tres (3) inmuebles antes descritos a terceras personas físicas o morales, que estén interesadas en comprarlo (s), con la única obligación a su cargo, en este caso, de comunicar a LA BENEFICIARIA la oferta de compra que hagan dichos terceros en virtud del derecho de preferencia que le ha concedido. LA BENEFICIARIA dispondrá de un plazo de cuarenta y ocho (48) horas, contados a partir de la recepción de la comunicación, para igualar la propuesta, tanto en lo relativo al monto del precio de compra-venta como al plazo y forma de pago. Una vez vencido el referido plazo sin que LA BENEFICIARIA logre igualar la oferta de los terceros interesados, en los dos aspectos señalados, EL BANCO, podrá vender libremente todos o cualesquiera de los inmuebles objeto del presente contrato. Una vez vencido este plazo, el derecho de preferencia a favor de LA BENEFICIARIA quedará sin efecto y cesará la obligación de comunicación asumida por EL BANCO, quedando este último en total libertad de negociar la venta de dichos inmuebles con cualquier tercero interesado, sin tener que comunicar previamente a LA BENEFICIARIA las ofertas que reciba por este concepto ni las ventas que efectúe.”

Considerando: que, la Corte A-qua constató que la beneficiaria de la opción de compra comunicó al Citibank, N.A., su decisión de igualar la oferta presentada por el tercero, de conformidad con lo estipulado por las partes en el artículo segundo, literal d, numeral 4;

Considerando: que, en respuesta a los actos de alguacil notificados por José Sánchez Comercial, C. por A., comunicando su decisión de ejercer el derecho de opción a compra, Citibank, N.A. notificó a su vez, un borrador de un contrato de opción a compra;

Considerando: que, ciertamente, como quedó consignado en la sentencia de la Sala Civil y Comercial de esta Suprema Corte de Justicia, elegida la opción por la beneficiaria, no resultaba procedente la firma de una nueva opción sino de un contrato definitivo; ya que el derecho de opción a compra había sido ejercido conforme a lo estipulado en el contrato;

Considerando: que, no obstante lo anterior, en el caso, el requerimiento hecho por el Citibank, N.A., a la compradora, no viola en forma alguna los términos establecidos en el contrato de opción a compra, sino que perseguía precisamente la ejecución de la venta, fijando el precio, condición y plazos en que ella sería ejecutada; elementos que no podían ser establecidos previamente en razón de que dependían de la oferta de un tercero, cuyas formas y condiciones serían desconocidas hasta que se produjeran en hecho;

Considerando: que, en adición a lo anterior, la Corte A-qua consignó en su decisión que la oferta hecha por el tercero consistía en: *“a) Precio de compra: un monto total de UN MILLÓN NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS VENTISIETE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS (US\$1,099,527.00); b) Forma de Pago: Un diez por ciento (10%) del precio de compra al momento de firmar el acuerdo; un veinticinco por ciento (25%) a ser pagado el 31 de enero del 2005; y el sesenta y cinco por ciento restante el 31 de mayo del 2005”;*

Considerando: que, contrario a lo alegado por la actual recurrente, las condiciones estipuladas en el contrato de opción a compra, no se limitaban únicamente a responder dentro de las 48 horas siguientes a la recepción de la comunicación de la oferta del tercero; sino que, al escoger la tercera opción contenida en el contrato del 05 de julio del 2004, la preferencia otorgada estaba condicionada a que el actual recurrente igualara la oferta hecha por un tercero;

Considerando: que, se hace necesario reconocer que desde el momento en que José Sánchez Comercial, C. por A. ejerció el derecho de escoger esa opción, en particular, la oferta hecha por el tercero, que la actual recurrente se comprometió a igualar, debía consignarse formalmente mediante la suscripción de un acuerdo;

Considerando: que, ciertamente la compañía compradora podía válidamente ejercer su derecho de negarse a firmar un nuevo contrato de opción a compra, comunicándose oportunamente al vendedor; que, sin embargo, desde la recepción del borrador del contrato remitido por Citibank, N.A. por acto No. 909/2004, en fecha 8 de diciembre del 2004, José Sánchez Comercial, C. por A. dejó transcurrir once (11) meses antes de notificar el acto No. 1211/2005, de fecha 07 de noviembre del 2005, exigiendo el cumplimiento de la ejecución del contrato, cuando los plazos estipulados ya habían vencido;

Considerando: que, en tales circunstancias, la Corte A-qua comprobó elementos de hecho que no estuvieron presentes en ocasión de la primera casación, verificando que, no obstante haber sido puesta en condiciones de aceptar, rechazar, o exigir la modificación del borrador de opción a compra corregido, remitido por el banco recurrido, la recurrente asumió un comportamiento que puede interpretarse como falta de interés, la cual fue retenida por la Corte A-qua, válidamente, a cargo de la compradora;

Considerando: que, habiendo la Corte A-qua verificado que las actuaciones del Citibank, N.A. se ajustaron a los términos estipulados, el derecho ejercido por éste de poner fin al contrato es compatible con los criterios de equilibrio y equidad que, en materia contractual, ha mantenido la jurisprudencia de estas Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia; por lo que, procede rechazar los medios de casación, y con ello el recurso de que se trata;

Por tales motivos, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia,

FALLAN:

PRIMERO: Rechazan el recurso de casación interpuesto por José Sánchez Comercial, C. por A., contra la sentencia No. 145-2010, de fecha 15 de junio de 2010, y contra la Resolución No. 33-2010, de fecha 10 de agosto del 2010, ambas dictadas por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, en funciones de tribunal de envío, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo; **SEGUNDO:** Condenan al recurrente al pago de las costas procesales, ordenando su distracción en beneficio de los Licdos. Néstor A. Contín Steinemann y Giovanna Melo González, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.

Así ha sido hecho y juzgado por Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por las mismas, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República, en la audiencia del treinta (30) de julio de 2014, años 171° de la Independencia y 151° de la Restauración.

Firmado: Mariano Germán Mejía, Julio César Castaños Guzmán, Miriam C. Germán Brito, Manuel R. Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, José Alberto Cruceta Almánzar, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro A. Moscoso Segarra, Esther Elisa Agelán Casanovas, Francisco Antonio Jerez Mena, Juan Hirohito Reyes Cruz y Francisco Ortega Polanco. Grimilda Acosta, 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 ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.