



SENTENCIA DEL 8 DE JUNIO DE 2016, NÚM. 3

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 4 de julio de 2013.

Materia: Civil.

Recurrente: Inmobiliaria Yira, S.R.L. (antigua Inmobiliaria Yira, C. por A.).

Abogado: Dr. Carlos José Espiritusanto Germán.

Recurridos: Fernando Leopoldo Andrés Ortega Reyes y Altagracia Miguelina Medrano Piña.

Abogados: Licdos. Federico Tejada Pérez y Gustavo A. Martínez Vásquez.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Casa/Rechaza.

Audiencia pública del 8 de junio de 2016.

Preside: Julio César Castaños Guzmán.

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 Inmobiliaria Yira, S.R.L. (antigua Inmobiliaria Yira, C. por A.), sociedad comercial constituida y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio y asiento social en la calle Aruba núm. 20, segunda planta, esquina Dr. Octavio Mejía Ricart,

ensanche Ozama, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, debidamente representada por su presidente, señor César Díaz Bautista, dominicano, mayor de edad, casado, abogado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1365259-8, domiciliado y residente en la calle Aruba núm. 20, tercera planta, esquina Dr. Octavio Mejía Ricart, ensanche Ozama, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, contra la sentencia civil núm. 405, dictada el 4 de julio de 2013, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Federico Tejada Pérez, por sí y por el Lic. Gustavo A. Martínez Vásquez, abogados de la parte recurrida Fernando Leopoldo Andrés Ortega Reyes y Altagracia Miguelina Medrano Piña;

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 de 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 5 de septiembre de 2013, suscrito por el Dr. Carlos José Espiritusanto Germán, abogado de la parte recurrente Inmobiliaria Yira, S. R. L., en 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 24 de octubre de 2013, suscrito por los Licdos. Ángelus Peñaló Alemany, Federico Tejada Pérez y Gustavo A. Martínez Vásquez, abogados de la parte recurrida Fernando Leopoldo Andrés Ortega Reyes y Altagracia Miguelina Medrano Piña;

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 de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156 del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 20 y 65 de la Ley núm. 3726, 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 11 de febrero de 2015, estando presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, Presidente; Martha Olga García Santamaría, Víctor José Castellanos Estrella, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del Secretario;

Visto el auto dictado el 6 de junio de 2016, por el magistrado Julio César Castaños Guzmán, Presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a la magistrada Dulce María Rodríguez de Goris, jueza de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926 del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 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) que con

motivo de una demanda en incumplimiento de contrato y reparación de daños y perjuicios interpuesta por los señores Fernando Leopoldo Andrés Ortega Reyes y Altagracia Miguelina Medrano Piña contra la compañía Inmobiliaria Yira SRL, la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo dictó el 20 de enero de 2012, la sentencia civil núm. 115, cuyo dispositivo, copiado textualmente es el siguiente: “PRIMERO: RECHAZA la demanda PRINCIPAL EN REPARACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS, incoada por los señores FERNANDO LEOPOLDO ANDRÉS ORTEGA REYES Y ALTAGRACIA MIGUELINA MEDRANO PIÑA, contra INMOBILIARIA YIRA S.R.L., mediante el acto No. 220-11 de fecha Primero (1º) del mes de Marzo del año Dos Mil Once (2011), instrumentado por el ministerial JUAN E. CABRERA JAMES, Alguacil Ordinario del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional, por los motivos expuestos; SEGUNDO: RECHAZA la demanda ADICIONAL EN EJECUCIÓN DE CONTRATO, incoado por los señores FERNANDO LEOPOLDO ANDRÉS ORTEGA REYES Y ALTAGRACIA MIGUELINA MEDRANO PIÑA, contra INMOBILIARIA YIRA, S.R.L., mediante el Acto No. 391-11, de fecha 11 de Abril del presente año Dos Mil Once (2011), del ministerial JUAN E. CABRERA JAMES, Alguacil Ordinario del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional; TERCERO: ACOGE la demanda Reconvencional en RESCISIÓN DE CONTRATO, interpuesta INMOBILIARIA YIRA, S. R. L., en contra de FERNANDO LEOPOLDO ANDRÉS ORTEGA REYES Y ALTAGRACIA MIGUELINA MEDRANO PIÑA, incoada mediante el Acto No. 275-11 de fecha 24 de Junio del año 2011, del Ministerial VÍCTOR ZAPATA SÁNCHEZ, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de la Provincia de Santo Domingo, en ese sentido A) DECLARA la RESCISIÓN DEL CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA DE INMUBELE, suscrito entre INMOBILIARIA YIRA, S. R. L., y FERNANDO LEOPOLDO ANDRÉS ORTEGA REYES Y ALTAGRACIA MIGUELINA MEDRANO PIÑA, por los motivos ut supra indicados; B) ORDENA a la parte demandada INMOBILIARIA YIRA, S. R. L., devolver en manos de los demandantes principales, demandados reconvencionales la suma de UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL PESOS ORO DOMINICANOS (RD\$1,800,000.00); C) ORDENA a la parte demandada INMOBILIARIA YIRA, S. R. L., a retener la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS (RD\$300,000.00), por concepto de daños y perjuicios ocasionados; CUARTO: CONDENA a la parte demandante principal demandada reconvencional señores FERNANDO LEOPOLDO ANDRÉS ORTEGA REYES Y ALTAGRACIA MIGUELINA MEDRANO PIÑA, al pago de las costas, a favor y provecho del DRES. FRANCISCO MORILLO MONTERO Y NIRSO DÍAZ BAUTISTA, quien afirma haberla avanzado en su totalidad” (sic); b) que no conforme con dicha decisión los señores Fernando Leopoldo Andrés Ortega Reyes y Altagracia Miguelina Medrano Piña interpusieron formal recurso de apelación contra la misma, mediante acto núm. 421-12, de fecha 13 de marzo de 2012, instrumentado por el ministerial Juan E. Cabrera James, alguacil ordinario del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional, en ocasión del cual la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo dictó el 4 de julio de 2013, la sentencia civil núm. 405, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente dice de la manera siguiente: “PRIMERO: DECLARA regular y válido en cuanto a la forma, el Recurso de Apelación interpuesto por los señores FERNANDO LEOPOLDO ANDRÉS ORTEGA REYES Y ALTAGRACIA MIGUELINA MEDRANO PIÑA, contra la sentencia civil No. 115 de fecha Veinte (20) del mes de Enero del año Dos Mil Doce (2012), dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial Santo Domingo, por haber sido incoado de acuerdo a los preceptos legales vigentes; SEGUNDO: En cuanto al fondo, ACOGE el Recurso de Apelación de que se trata, y esta Corte, obrando por propia autoridad y contrario imperio, REVOCA íntegramente la sentencia impugnada; TERCERO: DECLARA regular y válida en cuanto a la forma las Demandas Principal y Adicional incoadas por los señores FERNANDO LEOPOLDO ANDRÉS ORTEGA REYES Y ALTAGRACIA MIGUELINA MEDRANO PIÑA, en Reparación de Daños y Perjuicios y Ejecución de Contrato, por haber sido hechas conforme a derecho; CUARTO: En cuanto al fondo, ACOGE parcialmente las conclusiones de los

señores FERNANDO LEOPOLDO ANDRÉS ORTEGA REYES Y ALTAGRACIA MIGUELINA MEDRANO PIÑA, y en tal sentido CONDENA a la entidad INMOBILIARIA YIRA, S.R.L., al pago de la suma de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$1,500,000.00), a su favor, como justa reparación de los daños y perjuicios morales y materiales que les fueron causados a consecuencia de los hechos explicados en esta sentencia; QUINTO: DECLARA regular y válida en cuanto a la forma la Demanda Reconvencional incoada por la entidad INMOBILIARIA YIRA S. R. L., en contra de los señores FERNANDO LEOPOLDO ANDRÉS ORTEGA REYES Y ALTAGRACIA MIGUELINA MEDRANO PIÑA, por haber sido hecha conforme a derecho, y en cuanto al fondo ORDENA la resolución del contrato de fecha 15 de octubre del año 2008 respecto al inmueble siguiente: “Apartamento ubicado en la calle Bonaire No. 219 Residencial Doña Dora II, sector Alma Rosa I, Municipio Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo”, y ORDENA a la INMOBILIARIA YIRA S. R. L., DEVOLVER a los señores FERNANDO LEOPOLDO ANDRÉS ORTEGA REYES Y ALTAGRACIA MIGUELINA MEDRANO PIÑA, la suma de DOS MILLONES CIEN MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$2,100,000.00), que corresponden al monto a que estos llegaron a pagarle como parte del precio del inmueble objeto del contrato cuya resolución está siendo ordenada por esta sentencia; SEXTO:COMPENSA las costas del procedimiento”;

Considerando, que la parte recurrente propone en su memorial de casación los siguientes medios: “Primer Medio: Desnaturalización de los hechos. Falta de base legal a consecuencia de una errada y deficiente motivación y violación por errada aplicación de los artículos 1134 y 1135 del Código Civil; Segundo Medio: Violación por desconocimiento e inaplicación de los artículos 1, 2, 3 y 4 de la Ley 675 del 14 de agosto de 1944 y la Ley 687 del año 1982”;

Considerando, que en el desarrollo sus dos medios de casación, los cuales fueron abordados conjuntamente en el memorial de casación, la parte recurrente alega que la corte a qua desnaturalizó el contrato suscrito por las partes y violó los artículos 1134 y 1135 del Código Civil, al considerar que se trataba de un contrato de venta puesto que en realidad se trataba de un contrato sui generis denominado “contrato de opción de compra de inmueble”, en cuyo preámbulo se establecía que Inmobiliaria Yira, S. A., construiría un proyecto de apartamentos que se encontraba en fase de planificación y estudio de construcción por lo que dicho contrato no podía ser calificado como un contrato de venta; que, además, dicho tribunal desconoció que las partes acordaron que los títulos de los respectivos apartamentos serían obtenidos luego de efectuarse los procesos de constitución y aprobación del condominio por ante la Dirección General de Mensura Catastral y de transferencia por ante la Dirección General de Registro de Títulos, estipulándose que los recurridos no podían reclamar la entrega de los certificados de títulos hasta tanto no se culminaran esos procesos; que su contraparte nunca demostró que la demora en la entrega de los referidos títulos se deba a una falta o negligencia de la recurrente; que el referido tribunal de alzada tampoco tomó en cuenta que para la entrega de los títulos era necesario el saldo total del precio de venta del inmueble, lo que nunca ocurrió a pesar de que la recurrente demostró que en fecha 17 de enero de 2011 comunicó a Fernando Leopoldo Andrés Ortega Reyes y Altagracia Miguelina Medrano Piña la disponibilidad de los certificados de títulos para que inicien los trámites de financiamiento; que para esa fecha habían transcurrido dos años y varios meses y no tres años como erróneamente afirmó la corte; que la corte también violó la Ley 675 del 14 de agosto de 1944, al considerar que los documentos expedidos por la Dirección de Planeamiento Urbano del Ayuntamiento del Municipio de Santo Domingo Este o la Secretaría de Estados de Obras Públicas no son suficientes para permitir a Fernando Leopoldo Andrés Ortega Reyes y Altagracia Miguelina Medrano Piña obtener el financiamiento correspondiente; que, finalmente, al confirmar la indemnización fijada por el juez de primer grado, dicho tribunal tampoco aplicó la cláusula penal establecida en el artículo octavo del contrato mediante la cual las partes pactaron que en caso de falta de entrega del

apartamento en el tiempo previsto solo pagaría por indemnización a Fernando Leopoldo Andrés Ortega Reyes y Altagracia Miguelina Medrano Piña, la cantidad de cincuenta mil pesos dominicanos (RD\$50,000.00), salvo que el retraso no fuere originado por desastres climatológicos o por alguna demanda judicial imprevista en el proceso de construcción de la edificación;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se advierte que: a) en fecha 15 de octubre de 2008, Inmobiliaria Yira, S.R.L., y los señores Fernando Leopoldo Andrés Ortega Reyes y Altagracia Miguelina Medrano, suscribieron un contrato de opción de compra de inmueble, en virtud del cual la primera parte le prometió la venta de un apartamento dentro del proyecto Residencial Doña Dora II, que planificaba construir en un inmueble cuya propiedad se encontraba acreditada mediante contrato de compraventa suscrito con el señor Fidias Milcíades Rodríguez De Peña, por el precio de ciento quince mil ochocientos diecinueve dólares estadounidenses con veintidós centavos (US\$115,819.21), estipulándose que dicho precio sería pagado en varias cuotas; b) en virtud de dicho contrato Fernando Leopoldo Andrés Ortega Reyes y Altagracia Miguelina Medrano realizaron varios abonos a Inmobiliaria Yira, S.R.L., los cuales ascienden a la cantidad de dos millones cien mil pesos dominicanos (RD\$2,100,000.000), según comprobó la corte a partir de los recibos que le fueron depositados; c) en fecha 1ro. de marzo de 2011, dichos señores le notificaron un emplazamiento a entregar totalmente terminado el referido apartamento a su contraparte mediante acto núm. 189-11; d) en fecha 1ro. de marzo de 2011, Fernando Leopoldo Andrés Ortega Reyes y Altagracia Miguelina Medrano interpusieron una demanda en reparación de daños y perjuicios contra Inmobiliaria Yira, S.R.L., mediante acto núm. 220-11, instrumentado por el ministerial Juan E. Cabrera James, alguacil ordinario del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional; e) en fecha 11 de abril de 2011, Fernando Leopoldo Andrés Ortega Reyes y Altagracia Miguelina Medrano interpusieron una demanda adicional en ejecución de contrato contra Inmobiliaria Yira, S.R.L., mediante acto núm. 391-11, instrumentado por el ministerial Juan E. Cabrera James; f) en fecha 24 de junio de 2011 Inmobiliaria Yira, S.R. L., interpuso una demanda reconvenicional en rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios contra Fernando Leopoldo Andrés Ortega Reyes y Altagracia Miguelina Medrano, mediante acto núm. 275-11, instrumentado por el ministerial Víctor Zapata Sánchez, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de la Provincia de Santo Domingo; g) el tribunal de primera instancia apoderado de las referidas demandas rechazó las demandas principal y adicional de Fernando Leopoldo Andrés Ortega Reyes y Altagracia Miguelina Medrano y acogió la demanda reconvenicional de Inmobiliaria Yira, S.R.L., en base a que los primeros no habían saldado totalmente el precio pactado no obstante la segunda haberle comunicado la disponibilidad de los títulos de propiedad para diligenciar el financiamiento correspondiente en fecha 17 de enero de 2011; h) que dicha decisión fue revocada por la corte a qua a través del fallo objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que al conocer el fondo de las demandas originales, la corte a qua resolvió el contrato de opción de compra suscrito por las partes, ordenó la devolución de los valores abonados por los demandantes originales y condenó a la Inmobiliaria Yira, S.R.L., al pago de una indemnización a favor de Fernando Leopoldo Andrés Ortega Reyes y Altagracia Miguelina Medrano, por los motivos que se transcriben textualmente a continuación:

“la Corte se ha forjado el criterio en el tenor de que, contrario a como lo apreció el juez a-quo, el incumplimiento de las obligaciones puestas a su cargo, tuvo lugar de parte de la Inmobiliaria Yira, S.R.L., y no de los señores Fernando Leopoldo Andrés Ortega Reyes y Altagracia Miguelina Medrano Piña, por las razones siguientes: a) El contrato de venta es de fecha 15 de octubre del año 2008, a partir de cuando comenzaron los compradores a desembolsar sumas de dinero a favor de la vendedora, llegan a completar un total de RD\$2,100,000.00 pesos, resultando que no es sino hasta el día 17 de enero del año 2011, esto es, tres años

después, cuando dicha inmobiliaria les notifica entonces que está disponible el título de propiedad del apartamento; b) que sin embargo, la veracidad de la información relativa a la supuesta existencia del título de propiedad a nombre de la entidad Inmobiliaria Yira, S.R. L., no fue constatada, resultando entonces poco creíble, por no reposar entre los documentos aportados ni copia ni original del supuesto certificado de título por lo cual, sin esa documentación era imposible para los compradores gestionar y obtener el préstamo o financiamiento necesario para completar el saldo del precio requerido; y c) que finalmente, los documentos expedidos por la Dirección de Planeamiento Urbano del Ayuntamiento del Municipio de Santo Domingo Este o la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones, dando cuenta de que el proyecto donde se encuentra el apartamento de que se trata pertenece a la Inmobiliaria Yira, S.R.L., no son suficientes para permitir a los señores Fernando Leopoldo Andrés Ortega Reyes y Altagracia Miguelina Medrano Piña, solicitar el financiamiento ante una entidad bancaria; que por todo lo expuesto, la falta de ejecución de sus compromisos ha sido confirmada a cargo de la Inmobiliaria Yira, S.R.L., la cual no terminó la construcción del apartamento vendido a los señores Fernando Leopoldo Andrés Ortega Reyes y Altagracia Miguelina Medrano Piña en un tiempo razonable, y a la fecha de la demanda tampoco lo había concluido, según Acta de Comprobación Notarial ya descrita, y en adición a esto no obtuvo los documentos que la acreditaran como legítima propietaria del bien vendido, por lo que en modo alguno podría pretenderse que dichos compradores completaran el precio del inmueble ante las situaciones constatadas y sin haber sido provistos de la documentación necesaria para ello; que en definitiva, las argumentaciones dadas por el juez a-quo para rechazar las demandas principal y adicional incoadas por los hoy recurrentes en contra de la Inmobiliaria Yira, S.R.L., han sido consideradas por esta Corte como improcedentes, por lo que procede entonces acoger en cuanto al fondo el recurso de apelación de que se trata y revocar íntegramente la sentencia impugnada, y al conocer de las demandas como fueron planteadas en primer grado, acoger parcialmente las pretensiones de los demandantes y en tal sentido, constatada la falta de la vendedora, reiteradamente explicada en considerandos anteriores, y los perjuicios tanto materiales como morales acarreados a los demandantes, traducidos en la erogación de su parte de sumas de dinero en interés de adquirir un apartamento que nunca les fue entregado, así como el sufrimiento y la incertidumbre que esta situación les provocó, procede condenar a la Inmobiliaria Yira, S.R.L., al pago de la suma de RD\$1,500,000.00 pesos a su favor, por concepto de reparación de dichos perjuicios, al haber comprometido su responsabilidad civil frente a los compradores; que sin embargo, deberá ser rechazada la demanda adicional incoada por los señores Fernando Leopoldo Andrés Ortega Reyes y Altagracia Miguelina Medrano Piña en virtud de la cual pretendían que fuese ordenada la ejecución del contrato de que se trata, y que en tal sentido la Inmobiliaria Yira S.R.L., les hiciera entrega del apartamento objeto del mismo, completamente terminado, con todos sus accesos, por cuanto dicha entrega depende de que los compradores hayan completado la totalidad del precio que les fue exigido, para lo cual debían solicitar el financiamiento necesario en una entidad bancaria o financiera que les permitiera recibir la suma faltante, y esto último a su vez estaba sujeto a la recepción de su parte de la documentación necesaria de manos de la Inmobiliaria Yira, S.R.L., que sustentara su solicitud de financiamiento, desconociendo esta Corte las diligencias que está realizando la entidad vendedora para la obtención oportuna de la referida documentación, lo que precisamente constituyó una de las faltas que justifica su condenación al pago de sumas indemnizatorias a favor de los compradores; que en cuanto a la demanda reconventional incoada por Inmobiliaria Yira, S. R. L., la misma se acoge parcialmente, y en consecuencia será ordenada la resolución del contrato de fecha 15 de octubre del año 2008, en virtud del cual los señores Fernando Leopoldo Andrés Ortega Reyes y Altagracia Miguelina Medrano Piña adquirieron un apartamento de parte de la Inmobiliaria Yira, S. R. L., por el incumplimiento comprobado de parte de esta última, de obligaciones que le correspondían en su condición de vendedora, debiendo ser rechazada, sin embargo, la solicitud de que se autorice a dicha entidad a retener el 50% de los valores que fueron recibidos por esta, en aplicación de la cláusula sexta del referido contrato, valiendo este rechazo como dispositivo, por cuanto, por el contrario, y por

mandato de esta misma decisión, le será ordenado por esta sentencia devolverles íntegramente la suma que esta llegó a recibir, ascendente como fuera expuesto, a un total de RD\$2,100,000.00, en el entendido de que la resolución de un contrato debe necesariamente llevar las cosas al estado en que se encontraban antes de su formación”;

Considerando, que la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa es definida como el desconocimiento por los jueces del fondo de su sentido claro y preciso, privándolos del alcance inherente a su propia naturaleza; que ha sido juzgado en reiteradas ocasiones por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia que, como Corte de Casación, tiene la facultad excepcional de observar si los jueces de fondo han dotado a los documentos aportados al debate de su verdadero sentido y alcance y si las situaciones constatadas, son contrarias o no a las plasmadas en las documentaciones depositadas;

Considerando, que del estudio del contrato cuya desnaturalización se invoca, a saber, el Contrato de opción de Compra de Inmueble suscrito en fecha 15 de octubre de 2008, entre Inmobiliaria Yira, C. por A., en calidad de prometediente y Fernando Leopoldo Andrés Ortega y Altagracia Miguelina Medrano Piña, aceptantes, se aprecia que en el mismo la primera le otorgó una opción a compra a los aceptantes del apartamento 2-A que planificaba construir en el proyecto Residencial Doña Dora II en un inmueble cuya propiedad se encontraba acreditada mediante contrato de compraventa suscrito con el señor Fidias Milcíades Rodríguez De Peña, por el precio de ciento quince mil ochocientos diecinueve dólares estadounidenses con veintiún centavos (US\$115,819.21) o su equivalente en pesos a una tasa no menor de 35.40, de los cuales se pagarían cuarenta y cinco mil doscientos dólares estadounidenses (USD\$45,200.00), correspondientes al inicial, divididos en siete cuotas y el monto restante de setenta mil seiscientos diecinueve dólares estadounidenses con veintiún centavos (US\$70,619.21) se pagaría contraentrega del apartamento; que en dicho contrato también se estipuló lo siguiente: a) que en caso de que una parte del precio sea pagada mediante el financiamiento otorgado por un banco comercial, el propietario le entregará copias del certificado de título, de la constitución del condominio, de los planos y del comprobante del IVSS para ser depositado en la institución bancaria; b) que la entrega del certificado de título a la segunda parte se realizaría luego de la aprobación y constitución del condominio Residencial Doña Dora II, tan pronto lo reciba del Registro de Títulos del Distrito Nacional; c) que la entrega formal de las llaves del apartamento estando el mismo en óptimas condiciones y completamente terminado sería realizada en un plazo de quince (15) meses contados a partir de la firma del contrato que fue firmado el 15 de octubre de 2008, por lo que dicho plazo vencía el 15 de enero de 2010; d) que en caso de que la primera parte no entregara el apartamento en el tiempo pactado pagaría una indemnización ascendente a cincuenta mil pesos dominicanos (RD\$50,000.00), salvo que el retraso no fuere originado por desastres climatológicos o alguna demanda judicial imprevista en el proceso de construcción de la edificación;

Considerando, que aunque las partes hayan denominado dicha convención como “contrato de opción de compra de inmueble”, de su contenido se advierte que la operación jurídica efectuada mediante el mismo era una compraventa de un apartamento determinado por un precio específico, tal como lo consideró la corte a qua, con la única particularidad de que su objeto era un apartamento que aún no había sido construido por la inmobiliaria prometediente, por lo que dicho tribunal no desnaturalizó el mismo al considerar de que se trataba de un contrato de compraventa, sobre todo cuando la propia Ley califica como venta este tipo de promesas en virtud del artículo 1589 del Código Civil que establece que “La promesa de venta vale venta, habiendo consentido mutuamente las dos partes, respecto a la cosa y el precio”;

Considerando, que la corte a qua tampoco desconoció que las obligaciones de entrega del apartamento y de sus

respectivos títulos asumidas por la Inmobiliaria Yira, S.R.L., estaban sometidas a términos y condiciones y que en el caso particular de la entrega de los títulos dicha obligación dependía de que los órganos correspondientes de la jurisdicción inmobiliaria los emitieran luego de la aprobación del régimen de condominios del Residencial Doña Dora II y las transferencias de lugar, sin embargo, dicho tribunal consideró que Inmobiliaria Yira, S. R. L., había incumplido sus obligaciones de entrega al valorar que no fue hasta el 17 de enero de 2011 cuando la inmobiliaria les notifica a los compradores la disponibilidad de los certificados de títulos a pesar de que ellos habían realizado los pagos correspondientes al inicial, época en la cual, si bien no habían transcurrido tres años desde la firma del contrato como erróneamente afirma el tribunal sino dos años y varios meses, sí había vencido ventajosamente el plazo de 15 meses para la entrega del apartamento terminado contados a partir de la firma del contrato, que expiró el 15 de enero de 2010; que la corte a qua retuvo dicho incumplimiento además, en base a la consideración de que la inmobiliaria prometedora no demostró haber terminado la construcción del apartamento ni en la fecha prometida ni “en un tiempo razonable” y ni siquiera a la fecha de la interposición de la demanda original aportó la documentación que la acreditara como propietaria del bien vendido, convicción que se formó al valorar, entre otros documentos, el acto de comprobación notarial núm. 1, del 25 de febrero de 2011, instrumentado por Rafael Wilamo Ortiz, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional en el cual dicho notario da fe de que se trasladó al lugar de construcción del apartamento y constató que no estaba terminado, de todo lo cual tomó fotografías que anexó a su comprobación, así como una certificación emitida el 6 de noviembre de 2012 por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, en el que se hacía constar que el solar donde se construiría el proyecto residencial figuraba como propiedad de Fideas Milcíades Rodríguez De Peña; que, a juicio de este tribunal, dicho tribunal tampoco incurrió en ningún vicio al respecto, puesto que si bien es cierto que la obligación de entrega de los certificados de títulos a cargo de la inmobiliaria prometedora no estaba sometida a ningún término específico, sobre la base de que su cumplimiento dependía de la intervención de la jurisdicción inmobiliaria, esto tampoco puede implicar que la misma nunca sería exigible y, de hecho, como las partes habían pactado que el saldo del restante del precio sería pagado contraentrega material del apartamento terminado, en fecha 15 de enero de 2010, para lo cual la recurrente debía poner a los compradores en condiciones de solicitar el financiamiento correspondiente ante una institución bancaria, razonablemente se puede deducir que esa era la fecha aproximada en la que las partes habían previsto la entrega de los documentos necesarios, es decir, los certificados de título individualizados de cada apartamento del residencial, lo cual no ocurrió y, aun más, según comprobó la corte a qua no obstante la inmobiliaria comunicarle a los compradores la disponibilidad de dichos documentos en fecha 17 de enero de 2011, en esa fecha ni después de haberse iniciado la litis la recurrente no pudo demostrar a los tribunales que tuviera en su poder los títulos individualizados correspondientes;

Considerando, que aunque la obtención de dichos documentos no dependía exclusivamente de las actuaciones de Inmobiliaria Yira, S.R.L., una vez vencido el plazo para la entrega física del apartamento terminado era a dicha inmobiliaria a quien le correspondía demostrar que no los había obtenido no obstante haber realizado las diligencias de lugar, lo cual no hizo, según comprobó la corte a qua, en base a la certificación emitida por el Registrador de Títulos el 6 de noviembre de 2012 donde se hacía constar que el solar donde se construiría el residencial que aun figuraba registrado como propiedad de Fideas Milcíades Rodríguez De Peña, es decir, que aún no se había efectuado el correspondiente traspaso, sin que la recurrente justificara en modo alguno tal dilación;

Considerando, que la inmobiliaria tampoco podía, justificar su falta de entrega en la falta de saldo del precio, puesto que en el contrato se estipuló claramente que ese saldo estaba sujeto a su vez a la obtención de un financiamiento que dependía de la entrega de los documentos necesarios a los compradores, tal como lo valoró

la corte a qua; que, además, la corte hizo una correcta aplicación del derecho al considerar que en estas condiciones la inmobiliaria prometedora no podía exigir el saldo total del precio a los compradores puesto que es jurisprudencia constante que en virtud del principio de interdependencia de obligaciones de los contratos sinalagmáticos, se deduce la posibilidad, para el acreedor que no ha obtenido la ejecución de su deudor, de suspender la ejecución de sus propias obligaciones, en virtud de la excepción non adimpleti contractus, la cual está sustentada en las disposiciones de los artículos 1183 y 1184 del Código Civil y es evidente que en contratos de compraventa de inmuebles en los que las obligaciones respectivas del comprador y el vendedor están sometidas a un término, como el de la especie, en caso de contestación judicial, los tribunales no solo pueden limitarse a valorar lo estrictamente pactado en el contrato inicial sino que también deben ponderar la conducta de las partes en su ejecución, puesto que resultaría del todo irrazonable, retener en perjuicio de los compradores una falta parcial de pago cuando la vendedora no solo no demostró haber terminado la construcción del inmueble en la fecha prevista sino que tampoco obtuvo el certificado de propiedad individual del apartamento prometido en un plazo razonable;

Considerando, que por otro lado, dicho tribunal tampoco viola la Ley núm. 675, sobre Urbanización, Ornato Público y Construcciones al considerar que al considerar que los documentos expedidos por la Dirección de Planeamiento Urbano del Ayuntamiento de Santo Domingo Este y el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, relativos a la autorización de uso de suelo y licencia de construcción del referido residencial no son suficientes para permitir a los señores Fernando Leopoldo Andrés Ortega Reyes y Altagracia Miguelina Medrano Piña para solicitar el financiamiento del saldo del precio ante una entidad bancaria, puesto que dicha Ley ni siquiera regula aspectos relativos a dicho financiamiento, sino los requisitos para las urbanizaciones y construcciones y además, porque para acceder al referido financiamiento, lo que usualmente exigen las entidades bancarias, son los certificados de propiedad de los inmuebles que servirán de garantía hipotecaria de su crédito y no los referidos documentos;

Considerando, que, en conclusión, en virtud de todo lo expuesto anteriormente, esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia es de criterio de que en los aspectos examinados la corte a qua valoró los documentos y hechos de la causa con el debido rigor procesal, caracterizando correctamente la inexecución de Inmobiliaria Yira, S.R.L., como un incumplimiento contractual que la hacía civilmente responsable de los daños cuya reparación demandaron los compradores, no obstante, al momento de establecer la indemnización correspondiente, dicho tribunal fijó a su favor una indemnización de un millón quinientos mil pesos (RD\$1,500,000.00), sin ponderar ni valorar la incidencia de la cláusula penal contenida en el contrato de opción a compra en la que las partes acordaron que en caso de incumplimiento de su obligación de entrega, la Inmobiliaria Yira, S.R.L., les pagaría una indemnización de cincuenta mil pesos (RD\$50,000.00), por lo que en ese aspecto dicho tribunal sí desconoció el contenido del contrato suscrito por las partes, violando además, el artículo 1134 del Código Civil, tal como se alega, de manera tal que procede acoger parcialmente este recurso y casar el ordinal cuarto de la sentencia impugnada, exclusivamente, en lo relativo al monto de la indemnización fijada;

Considerando, que el examen general de la sentencia impugnada pone de manifiesto que, excepto en lo relativo a la liquidación de la indemnización fijada, dicho fallo contiene una relación completa de los hechos y documentos de la causa, sin desnaturalización y motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, permitiendo a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, comprobar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación del derecho, razón por la cual, en adición a las expuestas con anterioridad, procede rechazar los medios valorados y el presente recurso en sus demás aspectos;

Considerando, que conforme al numeral 1 del Art. 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas en los casos establecidos por el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, el cual permite la compensación en costas cuando ambas partes hayan sucumbido parcialmente en sus pretensiones, tal como sucede en la especie.

Por tales motivos, Primero: Casa el ordinal cuarto de la sentencia civil núm. 405, dictada el 4 de junio de 2013, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior de la presente sentencia, en lo relativo a la liquidación de la indemnización fijada y envía el asunto, así delimitado, por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial San Pedro de Macorís, en las mismas atribuciones; Segundo: Rechaza, en sus demás aspectos, el recurso de casación interpuesto por Inmobiliaria Yira, S.R.L, contra la referida sentencia; Tercero: Compensa las costas del procedimiento.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 8 de junio de 2016, años 173° de la Independencia y 153° de la Restauración.

Firmado: Julio César Castaños Guzmán, Dulce María Rodríguez de Goris, José Alberto Cruceta Almánzar, Francisco Antonio Jerez Mena. Mercedes A. Minervino A. 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.

www.poderjudici