



SENTENCIA DEL 24 DE JULIO DE 2020, NÚM. 288

Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 9 de noviembre de 2011.

Materia: Civil.

Recurrente: Inversiones Inmobiliarias y Turísticas S.A.

Abogados: Licdos. José H. Bergés y Manuel Alejandro Rodríguez.

Recurrido: Caracoles Marinos, S. A.

Abogados: Licdos. Pedro Domínguez Brito, Robert Martínez y Tulio A. Martínez.

Juez ponente: Mag. Justiniano Montero Montero.

## 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, constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napolen 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 24 de julio de 2020, año 177° de la Independencia año 156° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por la entidad comercial Inversiones Inmobiliarias y Turísticas S.A., con su domicilio social en la avenida Lope de Vega, nm. 35, esquina Max Henríquez Urea, de esta ciudad, debidamente representada por su vicepresidente Julio José Vega López, titular de la cédula de identidad y electoral nm.001-0946683-9, domiciliado y residente en esta ciudad, debidamente representado por los Lcdos. José H. Bergés y Manuel Alejandro Rodríguez, titulares de las cédulas de identidad y electoral nms. 001-

0173231-1 y 001-1667704-8, respectivamente, con estudio profesional abierto en la calle Florence Terry nm. 13, ensanche Naco, esta ciudad.

En este proceso figuran como parte recurrida la entidad comercial Caracoles Marinos, S. A., con su domicilio social en la calle José Contreras, nm. 99, edificio empresarial Caldern, Suite 401, Zona Universitaria de esta ciudad, debidamente representada por su presidente Manuel Domínguez Moreno, ciudadano español, titular del pasaporte nm. AB732543, domiciliado y residente en la calle Ondarreta nm. 3, San Sebastián, Guipuzcoa, España, debidamente representada por los Lcdos. Pedro Domínguez Brito, Robert Martínez y Tulio A. Martínez, titulares de las cédulas de identidad y electoral nms. 031-0191087-9, 034-0001240-1 y 047-0151921-9, respectivamente, con estudio profesional abierto en la calle 10, nm. C-11, sector Los Jardines Metropolitanos, de la ciudad de Santiago de los Caballeros y domicilio ad hoc en la calle José Contreras, nm. 84, Zona Universitaria, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil nm. 683-2011, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 09 de noviembre de 2011, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

**PRIMERO:**DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la entidad INVERSIONES INMOBILIARIAS Y TURISTICAS, S. A. (INTUR), mediante acto No. 426/2010, de fecha 13 de mayo de 2010, instrumentado por Guillermo A. González, alguacil ordinario de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, contra la sentencia No. 00256/2010, relativa al expediente No. 035-2008-00979, dictada en fecha 12 de marzo del año 2010, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haberse intentado de conformidad con las reglas procesales vigentes; **SEGUNDO:** RECHAZA en cuanto al fondo el presente recurso de apelación, y en consecuencia, CONFIRMA en parte la sentencia apelada, ELIMINANDO el ordinal Quinto de su dispositivo, contenido del interés judicial, en virtud de las consideraciones antes expuestas; **TERCERO:** CONDENA a la parte recurrente, la entidad INVERSIONES INMOBILIARIAS Y TURISTICAS, S. A., (INTUR), al pago de las costas del procedimiento, y ordena su distracción a favor y provecho de los licenciados Tulio A. Martínez, Pedro Domínguez Brito y Robert Martínez, abogados, quienes así han solicitado, afirmando haberlas avanzado en su totalidad.

**VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA QUE:**

En el expediente constan depositados: a) el memorial de casación de fecha 13 de enero del 2012, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 8 de marzo de 2012, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 13 de abril de 2012, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

Esta Sala en fecha 18 de septiembre de 2013, celebró audiencia para conocer del indicado recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada a efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; en presencia del abogado de parte recurrente y en ausencia del abogado de la parte recurrida, quedando el asunto en fallo.

En ocasión del conocimiento del presente recurso de casación, el magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no

figura en la presente decisin por encontrarse de licencia médica.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casacin figura como parte recurrente Inversiones Inmobiliarias y Turísticas S. A. (INTUR) y como parte recurrida Caracoles Marinos, S.A. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: a) que el litigio se originó en ocasión de una demanda en reparacin de daos y perjuicios interpuesta por Caracoles Marinos, S. A. en contra de Inversiones Inmobiliarias y Turísticas, S. A. (Intur), sustentándose en que esta última había terminado de manera intempestiva un contrato de representacin para la promocin y comercializacin de viviendas a dominicanos residentes en Espaa, suscrito por ellas en fecha 27 de octubre de 2006; asimismo, durante la instruccin del proceso, la parte demandada interpuso incidentalmente una demanda reconvenzional; el tribunal de primer grado acogió parcialmente la demanda principal y rechazó la demanda reconvenzional; b) que dicha sentencia fue recurrida en apelacin por la parte demandada principal y demandante reconvenzional; la corte a qua acogió parcialmente el recurso, eliminando el ordinal quinto del dispositivo de la decisin de primer grado y confirmando los demás aspectos del fallo impugnado, sentencia que fue objeto del recurso de casacin que nos ocupa.

La parte recurrente invoca los medios de casacin siguientes: primero: Violacin al principio de inmediacin y violacin al principio de oralidad, artículo 69.4 de la Constitucin; segundo: Falsa aplicacin del artículo 1146 del Código Civil, violacin a la competencia exclusiva de la normativa aplicable a la responsabilidad contractual; tercero: Desnaturalizacin del documento denominado “Addendum al contrato firmado el 27 de octubre de 2006” de fecha 27 de septiembre de 2007; cuarto: Violacin a la ley, falsa aplicacin del artículo cuarto del “Acuerdo de representacin para la promocin y comercializacin de viviendas a dominicanos residentes en Espaa” de fecha 27 de octubre de 2006, desnaturalizacin de los hechos de la causa; quinto: Violacin a la ley por no aplicar los artículos 1134 y 1184 del Código Civil y por la no aplicacin del artículo séptimo y octavo del “Acuerdo de representacin para la promocin y comercializacin de viviendas a dominicanos residentes en Espaa” de fecha 27 de octubre de 2006; sexto: Falta de base legal en la sentencia impugnada; séptimo: Violacin al artículo 141, falta de motivacin, irrazonabilidad del monto indemnizatorio concedido.

La parte recurrida plantea que sea rechazado el recurso de casacin y en defensa de la sentencia impugnada sostiene lo siguiente: a) que la inclusin de la Mag. Ponente Xiomara H. Alt. Silva Santos evidencia un error material en la digitacin de la sentencia que en nada afecta su integridad ni contenido; b) que si bien el artículo 1146 del Código Civil contiene el principio de la puesta en mora, en el mismo se encuentra la excepcin a la regla cuando expresa que debe ser dado en determinado tiempo, evidenciándose que dicho tiempo se encuentra en la cláusula cuarta del contrato, cuando enuncia su término de vigencia y la forma en que había de quedar disuelto, cuyo mandato fue el que incumplió la recurrente desde que comunicó la ruptura unilateral del acuerdo; c) que el addendum al Contrato tuvo por propósito designar a la sociedad Elite Team Construmax, S. L. (Elite) como representante de la recurrida en derechos y obligaciones convenidos en el contrato, es decir un mandato de representacin y no de cesin de los derechos; d) que el contrato disponía de la notificacin de la terminacin con 120 días de antelacin a la llegada del término y la recurrente notificó la terminacin del contrato por incumplimiento sin que fuera determinada por la jurisdiccin ordinaria; e) que la cuantificacin de los daos y perjuicios se encuentra dentro del poder soberano de los jueces del fondo que no está sujeta a control casacional.

La parte recurrente en su primer medio alega, en esencia, que la decisión impugnada vulnera el debido proceso y el principio de inmediación y de oralidad, debido a que la magistrada que figura como ponente en la decisión no participó en la instrucción del proceso ni suscribió la sentencia recurrida.

De la lectura del fallo impugnado se evidencia que en el titulado de la página 21 figura como juez ponente la magistrada Xiomarah Alt. Silva Santos; sin embargo, en el encabezado de esta aparecen como jueces suscribientes los magistrados Marcos A. Vargas García, Edyson Alarcón y Anselmo Alejandro Bello, lo que pone de manifiesto que se trata de un error material el cual no acarrea consecuencia jurídica respecto a las cuestiones de derecho juzgadas; conviene resaltar que el principio de inmediación cuya violación se invoca no tiene aplicación estricta en materia civil, de manera tal que los jueces que vengan en sustitución de otros por causa de renuncia, inhabilitación, traslado, u otras, aun cuando hayan sido elegidos después de la vista de la causa, tienen capacidad para decidir todo asunto que se halle, a su juicio, en condiciones de ser fallado. En consecuencia, la alegada violación no justifica la anulación de la decisión impugnada, por lo que procede rechazar el medio de casación examinado.

En el segundo medio la recurrente aduce, en síntesis, que la corte a qua rechazó el medio de inadmisión por falta de puesta en mora propuesto por la recurrente, el cual fue sustentado en que la demanda que se trata no fue precedida de la puesta en mora que dispone el artículo 1146 del Código Civil, incurriendo en una falsa aplicación del aludido artículo y vulnerando la competencia exclusiva de la normativa aplicable a la responsabilidad contractual.

La corte a qua al estatuir sobre el referido medio de inadmisión, dispuso lo siguiente:

“[] que este medio de inadmisión resulta improcedente en la especie, ya que como bien señala la recurrida, la demanda principal no tiene como objeto la resolución del contrato suscrito entre las partes por inejecución de las obligaciones de este emanadas, sino la reparación de los daños y perjuicios por la empresa Caracoles Marinos, S.A. aduce haber sufrido por la alegada ruptura intempestiva del contrato por parte de INTUR, S. A.; que así las cosas, es evidente que para reclamar dichos daños y perjuicios, en la especie, no era indispensable la referida puesta en mora[]”.

Conviene destacar que ha sido juzgado que la constitución en mora es un requerimiento dirigido por el acreedor al deudor, a fin de ejecutar de manera voluntaria la obligación contraída y que acredita oficialmente la tardanza en que ha incurrido el deudor en el cumplimiento de esta; es decir, es la constatación formal del incumplimiento del deudor. Si bien el Código Civil establece su exigencia de manera puntual solo en ciertos escenarios, este requisito es considerado como un principio general, por lo que salvo disposición o cláusula contraria, la puesta en mora es requerida para toda especie de obligación contractual.

En esas atenciones, el artículo 1146 del Código Civil dispone que: Las indemnizaciones de daños y perjuicios no proceden, sino en el caso en que se constituya en mora al deudor por no cumplir su obligación, excepto, sin embargo, el caso en que el objeto que aquél se había obligado a dar o hacer, debía ser dado o hecho en determinado tiempo que ha dejado pasar. De lo anterior se colige que, ante el incumplimiento de una obligación, la puesta en mora del deudor es exigida previo a pretender la reparación de los daños y perjuicios causados por dicho incumplimiento. Esto en virtud de que el deudor debe ser advertido, con un mínimo de formas, del requerimiento de su acreedor y disponer de la posibilidad de ejecutar voluntariamente su obligación.

No obstante, tanto la jurisprudencia dominicana como la de origen de nuestra legislación, comparten el criterio de que la demanda en justicia es el más enérgico de los actos que constituyen al deudor en mora, aun cuando esta no tenga el objetivo directo de ejecutar la obligación, toda vez que dicha citación en justicia opera como notificación de la intención del acreedor de prevalerse de su derecho. En consecuencia, al juzgar la corte de apelación que no era indispensable la referida puesta en mora, no incurrió en violación a dicho texto legal, por lo que procede desestimar el medio de casación objeto de examen.

En el tercer medio de casación el recurrente argumenta que la alzada desnaturalizó el “Addendum al contrato firmado el 27 de octubre de 2006” de fecha 27 de septiembre de 2007, al desconocer que se trató de una cesión de derechos de la recurrida a Elite Team Construmax, S. L. (Elite) y en efecto rechazó los medios de inadmisión por falta de interés y de calidad que le fueron propuestos, en virtud del referido convenio.

La corte para justificar su decisión en el punto impugnado expuso los siguientes motivos:

“[] que en el referido addendum al contrato original suscrito entre las partes, se estipula expresamente que: “ÚNICO: ELITE con la aceptación de INTUR, tendrá la condición de representante, con todos los derechos y obligaciones, en sustitución de C. M., y conforme a lo estipulado en contrato firmado en fecha 27 de octubre de 2006”; que la lectura de dicha cláusula nos permite establecer con claridad que entre Caracoles Marinos, S.A., y la entidad Elite no ha operado una cesión de derechos, sino un acuerdo de representación en relación al contrato de fecha 27 de octubre de 2006; es por esta razón, que Caracoles Marinos, S.A., evidentemente conserva la calidad y el interés de interponer la presente acción en justicia, por lo que procede rechazar tales medios de inadmisión []”.

Conviene destacar que es criterio de esta Primera Sala que la valoración de la prueba es una cuestión de hecho exclusiva de los jueces del fondo cuya censura escapa al control de la casación siempre que en el ejercicio de dicha facultad no se haya incurrido en desnaturalización, lo cual no ha ocurrido en la especie, toda vez que el análisis de la decisión impugnada y de los documentos a que ella refiere pone en evidencia que la corte de apelación, en el ejercicio de su facultad de apreciación, dedujo que el referido addendum fue suscrito por las partes y mediante el mismo la recurrida estipulaba como representante a la razón social Elite Team Construmax, S. L., (ELITE), para la ejecución del contrato de fecha 27 de octubre de 2006 con todos sus derechos y obligaciones, en calidad de representante de la empresa Caracoles Marinos, S. A.

En esas atenciones, la alzada consideró en buen derecho que en modo alguno se trató de una cesión o venta de los derechos de representación, pues para ello correspondía suscribir un contrato con ese objeto. En consecuencia, al razonar en ese sentido, la corte de apelación realizó una interpretación conforme a los artículos 1156 al 1164 del Código Civil, sin incurrir en el vicio casacional que se aduce, puesto que al rechazar los medios de inadmisión propuestos sustentándose en el referido fundamento, le otorgó al aludido addendum su verdadero sentido y alcance sin apartarse del rigor legal por lo que procede rechazar el medio examinado.

En el cuarto, quinto y sexto medio de casación, reunidos por su estrecha vinculación, la recurrente alega que la corte a qua transgredió la ley al establecer que INTUR, S. A., desconoció las disposiciones del artículo cuarto del convenio al no haber respetado el plazo de 120 días antes de la expiración del contrato, mas no especificó cómo o de qué manera se irrespetó dicha cláusula contractual; que no interpretó el contrato de manera íntegra a fin de percatarse que el artículo cuarto estaba supeditado a las disposiciones de los artículos séptimo y octavo, las cuales habían sido consideradas como esenciales y su incumplimiento por cualquiera de las partes generaba un

derecho de resolucin de pleno derecho; que la alzada obvi los efectos jurídicos de dichos artículos y otorg una indemnizacin a la demandante sin identificar la falta contractual de parte de INTUR, S. A., quien no puso fin al contrato, sino que dicha terminacin oper por el incumplimiento de la meta anual mínimo de ventas inmobiliarias de parte de Caracoles Marinos, S. A., incurriendo en violacin a los artículos 1134 y 1184 del Cdigo Civil; que la alzada no identific la existencia de los elementos constitutivos de la responsabilidad contractual.

La corte de apelacin para confirmar la sentencia de primer grado y retener la responsabilidad civil de la recurrente estableci los siguientes motivos:

“Que luego de un estudio de las piezas que integran el expediente esta alzada ha podido establecer que el juez a quo hizo bien en acoger la presente demanda en reparacin de daos y perjuicios, ya que ciertamente hubo un incumplimiento de la parte recurrente, la entidad INVERSIONES INMOBILIARIAS Y TURÍSTICAS, S. A. (INTUR), al haber violado el artículo cuarto del acuerdo suscrito entre las partes, en el entendido que no respetado el plazo de ciento veinte (120) días antes de la expiracin del contrato, del cual disponía cualquiera de las partes para poner fin al contrato, el cual en virtud de este mismo artículo, fue prorrogado en fecha 27 de octubre de 2007; [] que en relacin a la demanda reconvenional en resolucin de contrato, interpuesta por la demandada, hoy recurrente, la cual aduce que la empresa CARACOLES MARINOS no cumpli con la meta establecida en el contrato de vender 150 unidades de viviendas, lo que no fue probado, y an en caso de haber sido establecidas los alegados incumplimientos de la recurrente, esto no le otorgaría al demandante la facultad de poner fin al contrato sin intervencin judicial; que es importante establecer que el juez a qua al acoger la demanda original en reparacin de daos y perjuicios, decret además la terminacin del contrato suscrito entre las partes, refrendando los argumentos de la demandante original, que siendo esto así, razonablemente la demanda en resolucin del contrato en base a los motivos anteriores deviene en improcedente, razn por la cual procede confirmar también en esta parte la sentencia apelada.”

El estudio de la decisin criticada pone de relieve que la alzada consider que había lugar a la reparacin de daos y perjuicios de parte de la recurrente a favor de la recurrida, en virtud de que el artículo cuarto del contrato de fecha 27 de octubre de 2006, establecía la exigencia de la notificacin de la terminacin del convenio por escrito 120 días previos a su expiracin, y que al resolverlo de pleno derecho no fue respetado dicho plazo.

En ese sentido, el referido contrato de representacin, el cual fue aportado en ocasin del conocimiento del recurso de casacin que nos ocupa, evidencia que los artículos cuarto y octavo de dicha convencin, cuya violacin se alega, establecen lo siguiente: “Cuarto: La representacin otorgada por este acto es válida por un plazo de un (1) ao, contado a partir de su firma, cuyo término será prorrogado por un plazo igual al mencionado, a menos que cualquiera de las partes notifique la terminacin por escrito, ciento veinte (120) días antes de su expiracin”; “Octavo: El incumplimiento de cualquiera de las partes contratantes a las obligaciones puestas a su cargo, dará lugar a que el presente contrato quede resuelto de pleno derecho, ya que las mismas han sido consideradas esenciales, sin las cuales no hubiesen contratado, en especial, el incumplimiento por parte de CARACOLES MARINOS, S. A. a la meta anual de venta antes indicada, o el incumplimiento por parte de INTUR del pago de las comisiones a CARACOLES MARINOS, S. A. por las ventas referidas por esta última.”

De lo anterior se advierte que, de conformidad con la aludida convencin, el artículo cuarto del contrato en cuestin dispone que el plazo de 120 días era exigido en caso de que las partes decidieran no prorrogar el contrato por otro período de 1 ao. En cambio, el artículo octavo de dichaconvencin establece la posibilidad de que, ante el incumplimiento de una de las obligaciones pactadas, la parte acreedora de la obligacin pudiese

ponerle fin de pleno derecho. En esas atenciones, ambos aspectos revisten características y naturaleza diferentes, en tanto que una contiene la posibilidad de conducir a la renovacin del contrato y la otra el ejercicio de la facultad de resolucin.

En el ámbito contractual, el artículo 1184 del Cdigo Civil establece la resolucin judicial como principio en materia de terminacin por incumplimiento, ante la cual el juez tiene la oportunidad de analizar si la inejecucin es de tal gravedad que implique la resolucin de la convencin como sancin. No obstante, este principio no comporta la naturaleza de orden pblico, por lo que el carácter judicial de la resolucin puede ser derogado por convencin entre particulares.

En esas atenciones, es admitida la estipulacin de una cláusula resolutoria, mediante la cual las partes deciden que el contrato será resuelto de pleno derecho -sin intervencin del juez- en caso de inejecucin de sus obligaciones por una de las partes; la cual se distingue de la cláusula de resiliacin unilateral, dispuesta para los contratos de ejecucin sucesiva que le confiere a las partes la facultad de poner fin a la convencin discrecionalmente -sin estar condicionado a un incumplimiento-, de manera unilateral y sin retroactividad, en virtud del principio de libertad contractual.

En la especie, se evidencia que el artículo octavo del contrato de representacin de fecha 27 de octubre de 2006 se ajusta a la concepcin de cláusula resolutoria, puesto que prevé la posibilidad de que, ante el incumplimiento de las obligaciones previstas, las partes pueden decidir resolver el contrato sin necesidad de intervencin judicial. No obstante, esta Primera Sala es del criterio que al poner en ejecucin una cláusula resolutoria, la parte que ejerce dicho derecho debe cumplir con dos requisitos fundamentales: 1) ante un incumplimiento imputable al deudor, el cual supone que el deudor ha sido puesto en mora previamente para ejecutar su obligacin -ya sea mediante un acto particular o que se derive del ejercicio de la accin como frmula que haga dejar claro el objetivo de actuar en ese sentido, tal como se expone precedentemente-, se requiere comunicar la terminacin del contrato o dar un preaviso con un tiempo razonable de antelacin a fin de que la otra parte cuente con el tiempo suficiente para preparar y organizar sus asuntos, de modo que los riesgos de causar daos sean mínimos; 2) ejercer su derecho a la terminacin de buena fe por aplicacin del artículo 1134 del Cdigo Civil, sin abusar de la ventaja que el contrato o la ley le conceden para la terminacin, ni con intencin de daar o perturbar al otro.

En consecuencia, la puesta en ejecucin de una cláusula resolutoria sin cumplir con los requisitos esenciales previamente sealados da lugar a la reparacin de los daos y perjuicios sufridos por la parte a quien se le opuso dicha cláusula; puesto que no se encontrarían reunidos los elementos que permitiesen su ejercicio legítimo.

En la especie, el análisis del fallo impugnado y los documentos a que ella se refiere ponen en evidencia que la corte a qua al valorar que la parte recurrente ejerci su derecho de terminacin contractual, constat que dicha terminacin no cumpli con el requisito de comunicar la terminacin del contrato o dar un preaviso con un tiempo razonable de antelacin, lo cual comprometi su responsabilidad civil en la dimensin valorada. Dicha jurisdiccin decidi bajo un contexto procesal sin apartarse de la legalidad, por tanto, un juicio de derecho respecto a dicho fallo no advierte la existencia del vicio denunciado.

De conformidad con lo expuesto, la decisin de la corte a qua de retener la responsabilidad civil de la parte recurrente por la terminacin del contrato de manera abusiva, debe entenderse como justa en derecho. No obstante, procede realizar una sustitucin de motivos tratándose de un ejercicio válido para lo cual está facultada la Corte de Casacin. Dicha técnica consiste en sustituir los motivos errneos del fallo impugnado por motivos de

puro derecho y permite evitar una casacin que sería inoperante cuando la decisin de los jueces del fondo es correcta en derecho. El poder de sustitucin de motivos es ejercido para descartar no solamente una motivacin errnea, sino igualmente una motivacin de la cual lo bien fundado sea incierto, y esta sustitucin puede ser operada de oficio.

Por consiguiente, la apreciacin ahora ponderada versa en el sentido de que la parte recurrente no ejerci la terminacin del contrato sustentándose en la cláusula cuarta, que regulaba la forma de su renovacin, sino en la cláusula octava, la cual estipulaba la facultad de terminacin por incumplimiento; sin embargo, el dispositivo de la decisin recurrida no se aparta del derecho, conforme se ha establecido precedentemente, ya que, tal como constat la alzada, la recurrente comprometi su responsabilidad alno comunicar la terminacin del contrato o dar un preaviso con un tiempo razonable de antelacin; motivo por el cual los argumentos casacionales invocados en los medios examinados resultan irrelevantes para anular la sentencia impugnada y por tanto deben ser desestimados.

La parte recurrente alega en su séptimo medio, en esencia, que la sentencia impugnada adolece insuficiencia de motivacin en relacin a la determinacin y evaluacin del monto indemnizatorio, el cual es irrazonable y arbitrario; que realiz una apreciacin y evaluacin conjunta y discrecional de los daos reconocidos, incurriendo en violacin del artículo 141 del Cdigo de Procedimiento Civil.

Lacorte de apelacin para mantener la indemnizacin fijada por el tribunal de primer grado a favor de la recurrida razon en el sentido siguiente:

“Que en relacin al monto indemnizatorio, lo estimamos justo, pues existen documentos y piezas en el expediente que permiten establecer que ciertamente la entidad Caracoles Marinos, dio la publicidad en Espaa a los proyectos inmobiliarios de la recurrente, siendo prueba de ello las comisiones pagadas por INTUR a CARACOLES MARINOS, S. A., correspondientes a estas ventas; que razonablemente al haber la recurrente puesto fin de manera unilateral, y no cumplido lo acordado para tales fines, ha ocasionado daos y perjuicios a la recurrida, pues necesariamente, este negocio que se creía prorrogado por un ao, fue frustrado, lo que significa que perdi la oportunidad de obtener las ganancias que se generarían de las comisiones por promocin y ventas que habría podido obtener.”

En cuanto al alegato de la recurrente de que la corte a qua no ofreci los motivos que la indujeron a fijar el monto a título de indemnizacin, ha sido criterio jurisprudencial constante de esta Corte de Casacin, que los jueces del fondo en virtud del poder soberano de apreciacin que les otorga la ley, tienen la potestad de evaluar a discrecin el monto de las indemnizaciones que fijan, ya que se trata de una cuestin de hecho que escapa a la censura de la casacin, salvo ausencia de motivacin que sustente satisfactoriamente la indemnizacin impuesta y siempre que al hacer uso de ese poder discrecional no transgredan los límites de la razonabilidad y la moderacin.

Conviene destacar que la pérdida de una oportunidad alude a aquel escenario en el cual una persona se encontraba en una situacin que le permitiría obtener una ganancia o beneficio, pero ello fue impedido por la conducta de otro sujeto, lo cual da lugar a la certeza consistente de que se ha cercenado de modo irreversible una expectativa o una probabilidad de ventaja patrimonial. En la especie, se evidencia que, tratándose de una relacin comercial, el tribunal a qua ejerci la facultad que le concede la ley en el ámbito de la valoracin del dao en lo relativo a la nocin de pérdida sufrida.

En esas atenciones, el estudio de la decisin impugnada evidencia que contiene motivos suficientes, pertinentes y coherentes que justifican correctamente la indemnizacin acordada a favor de la actual recurrida, tomando en cuenta que en la especie la indemnizacin fue otorgada por los daos originados por la terminacin abusiva de un contrato de representacin y comercializacin de viviendas en el exterior, lo cual implicaba una inversin de la parte recurrida, además de la pérdida de la oportunidad de obtener las ganancias que se generarían de las comisiones por promoción y ventas que habría podido obtener, razn por la cual no se advierte que la alzada haya transgredido las disposiciones del artículo 141 del Cdigo de Procedimiento Civil, por lo que procede desestimar el medio examinado por improcedente e infundado y con ello el recurso de casacin de que se trata.

Al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casacin, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento, en consecuencia, procede condenar a la parte recurrente al pago de dichas costas.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicacin de las disposiciones establecidas en la Constitucin de la Repblica; la Ley nm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley nm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 20, 65, 66, 67, 68 y 70 de la Ley nm. 3726, sobre Procedimiento de Casacin, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley nm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008:

FALLA:

PRIMERO:RECHAZA el recurso de casacin interpuesto por Inversiones Inmobiliarias y Turísticas S.A. (INTUR), contra la sentencia civil nm. 683-2011, dictada en fecha 09 de noviembre de 2011 por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelacin del Distrito Nacional, por los motivos expuestos.

SEGUNDO:CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento ordenando su distraccin a favor de los licenciados Pedro Domínguez Brito, Robert Martínez Vargas y Tulio A. Martínez Soto, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzando en su mayor totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napolen R. Estévez Lavandier. César José García Lucas. Secretario General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los seores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pblica del día, mes y ao en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretario General, que certifico.

[www.poderjudici](http://www.poderjudici)