

SENTENCIA DEL 26 DE MARZO DE 2008, No. 13

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 17 de noviembre de 2005.

Materia: Civil.

Recurrente: Leonidas Rafael Lozada Montás.

Abogados: Licdos. Engels Valdez Sánchez y Jorge Ernesto de Jesús.

Recurrido: Henry Anderson Rodríguez García.

Abogado: Lic. Alvaro A. Morales.

CAMARA CIVIL

Casa

Audiencia pública del 26 de marzo de 2008.

Preside: Rafael Luciano Pichardo.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Cámara Civil 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 Leonidas Rafael Lozada Montás, dominicano, mayor de edad, casado, cédula de identidad y electoral núm. 001-0909612-3, domiciliado y residente en la calle Francisco Prats Ramírez esquina Bohechio, Torre Residencia Gil Roma X, Apartamento 6-A, Ensanche Quisqueya, Distrito Nacional, contra la sentencia dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 17 de noviembre de 2005, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Eduardo Taveras, en representación de los Licdos. Engels Valdez Sánchez y Jorge Ernesto de Jesús, abogados de la parte recurrente;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República, el cual termina así: “En el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley núm. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces del fondo, dejamos al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 3 de febrero de 2006, suscrito por los Licdos. Engels Valdez Sánchez y Jorge Ernesto de Jesús, abogados de la parte recurrente, en el 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 9 de marzo de 2006, suscrito por el Licdo. Alvaro A. Morales, abogado de la parte

recurrida, Henry Anderson Rodríguez García;

Vista la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997 y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Visto el auto dictado el 25 de febrero de 2008, por el magistrado Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a la magistrada Margarita A. Tavares, juez de esta cámara, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926 de 1935;

La CORTE, en audiencia pública del 2 de mayo de 2007, estando presente los jueces Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretario de esta Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, 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 civil en resolución de contrato de venta y reparación de daños y perjuicios, incoada por Henry Anderson Rodríguez García contra Leonidas Rafael Lozada Montás, la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 3 de agosto de 2005, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Concede el plazo de gracia, a favor del comprador, señor Leonidas Rafael Lozada Montás, al tenor de las disposiciones del artículo 1655 del Código Civil Dominicano, contado a partir del día de la notificación de la sentencia de tres (3) meses, a fin de que pague la suma de cientos veinticuatro mil seiscientos sesenta y seis con 66/00; (RD\$124,666.66); detallados de la siguiente forma; a) cien mil pesos (RD\$100,000.00) consistente en el principal; b) veinticuatro mil pesos (RD\$24,000.00) en los intereses judiciales de un año, desde el día de la demanda, de fecha 22/07/2004, fijados en un dos (2) por cientos; c) seiscientos sesenta y seis con 66/00; resultante desde el día 22/07/2005, al 01/08/2005; transcurrido el plazo sin que el demandado haya, satisfecho el principal, y los accesorios, sin perjuicios intereses agotados, contados desde la notificación de la sentencia hasta el termino de gracia; vencido éste, sin que el demandado, satisfaga su obligación, se entenderá la presente sentencia de la manera siguiente; **Segundo:** Declara buena y válida la presente demanda en rescisión de contrato de compra venta y reparación en daños y perjuicios, incoada mediante acto procesal núm. 525/2004, de fecha 22 del mes de julio del año 2004, instrumentado por Plinio Alejandro Espino Jiménez, Alguacil de Estrados de la Corte Laboral del Distrito Nacional, y en consecuencia; **Tercero:** Ordena la resolución del contrato de venta condicional de inmueble, celebrado en fecha 8 de octubre del 2003, entre los señores Leonidas Rafael Lozada Montás y Henry Anderson Rodríguez García; **Cuarto:** Ordena el desalojo del señor Leonidas Rafael Lozada Montás, del apartamento A-6, Sexta Planta, Condominio Torre Residencial Gil Roma X, edificado dentro del Solar núm. 3-Refundido, manzana 1706, Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, así como también de cualquier persona que se encuentre ocupando dicho inmueble, al título

que fuere; **Quinto:** Condena al señor Leonidas Rafael Lozada Montás, al pago de la suma de noventa mil pesos oro dominicano con 00/100 (RD\$90,000.00), a favor del señor Henry Anderson Rodríguez García, correspondientes a la cláusula penal establecida y acordada en el contrato suscrito entre las partes, a título de daños y perjuicios, al tenor de las disposiciones de los artículos 1225 y 1226 del Código Civil; **Sexto:** Condena al señor Leonidas Rafael Lozada Montás, al pago de un interés judicial fijado en uno por ciento (1%), contados a partir de la fecha de la demanda en justicia, por aplicación del artículo 24 de la Ley núm. 183-02 del 21/11/2002, y el artículo 1153 del Código Civil; **Séptimo:** Rechaza la ejecución provisional, por no ser necesaria con el caso y por las razones expuestas; **Octavo:** Condena al señor Leonidas Rafael Lozada Montás, al pago de las costas del presente procedimiento, a favor y provecho del Lic. Alvaro A. Morales Rivas, quien afirma estarlas avanzando en su totalidad”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto intervino la sentencia ahora impugnada con el siguiente dispositivo: “**Primero:** Ratifica el defecto pronunciado en audiencia contra el señor Leonidas Rafael Lozada Montás, por falta de comparecer; **Segundo:** Acoge en cuanto a la forma el recurso de apelación intentado por la entidad el señor Henry Anderson Rodríguez García, mediante acto 514/2005, de fecha diecisiete (17) del mes de agosto del año dos mil cinco (2005), instrumentado por el ministerial Plinio Alejandro Espino Jiménez, Alguacil de Estrados de la Corte Laboral del Distrito Nacional, contra la sentencia civil núm. 0885/05 relativa al expediente núm. 2004-0350-02088, dictada en fecha tres (03) de agosto del año dos mil cinco (2005), por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido interpuesto conforme al derecho que rige la materia; **Tercero:** En cuanto al fondo, acoge parcialmente el presente recurso de apelación; y en consecuencia modifica la sentencia recurrida en sus ordinales primero, quinto y sexto, para que en lo adelante se lean: **Primero:** Concede, el plazo de gracia, a favor del comprador, señor Leonidas Lozada Montás, al tenor de las disposiciones del artículo 1655 del Código Civil Dominicano; contado a partir del día de la notificación de la presente sentencia de tres (3) meses, a fin de que pague la suma de cientos veinticuatro mil seis cientos sesenta y seis con 66/00; (RD\$124,666.66); detallados de la siguiente forma; a) cien mil pesos (RD\$100,000.00) consistente en el principal; b) veinticuatro mil pesos (RD\$24,000.00) en los intereses judiciales de un año desde el día de la demanda, de fecha 22/07/2004, fijados en un dos (2) por cientos; c) seis cientos sesenta y seis con 66/100; resultante desde el día 22/07/2005, al 01/08/2005; transcurrido el plazo sin que el demandado haya, satisfecho el principal, y los accesorios, sin perjuicio intereses agotados, contados desde la notificación de la presente sentencia, hasta el termino de la presente gracia; vencido éste, sin que el demandado, satisfaga su obligación, se entenderá la presente sentencia de la manera siguiente; **Quinto:** Condena al señor Leonidas Rafael Lozada Montás, al pago de la suma de ciento cincuenta mil pesos oro dominicano con 00/100 (RD\$150,000.00), a favor del señor Henry Anderson Rodríguez García, correspondientes a la cláusula penal establecida y acordada en el contrato suscrito entre las partes, a título de daños y perjuicios, al tenor de las disposiciones de los

artículos 1225 y 1226 del Código Civil; Sexto: Condena al señor Leonidas Rafael Lozada Montás, al pago de un interés judicial, fijados a partir de la fecha de la demanda en justicia, a una tasa de interés de un 13% anual fijados, a partir de la demanda en justicia; **Cuarto:** Confirma en sus demás parte la sentencia recurrida, por los motivos antes indicados; **Quinto:** Condena a la parte recurrida, señor Leonidas Rafael Lozada Montás, al pago de las costas a favor y provecho del Lic. Alvaro Morales Rivas, abogado que afirma haberlas avanzado en su totalidad, por los motivos út-supra indicados; Sexto: Comisiona al ministerial Isidro Martínez Molina, alguacil de estrado de este tribunal para que notifique la presente sentencia”;

Considerando, que en su memorial la parte recurrente propone los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos;

Considerando, que la parte recurrida propone, según consta en su memorial de defensa, la inadmisibilidad del presente recurso de casación por extemporáneo, toda vez que el mismo fue interpuesto fuera del plazo de los dos meses de haber sido notificada la sentencia impugnada;

Considerando, que procede examinar en primer término el pedimento hecho por la parte recurrida por constituir una cuestión prioritaria, y en ese sentido, esta Suprema Corte de Justicia ha podido verificar, del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos anexos al expediente, que la Corte a-qua, apoderada de un recurso de apelación incoado contra la sentencia del 3 de agosto de 2005, de la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó su sentencia del 17 de noviembre de 2005; que ésta decisión fue notificada a la parte hoy recurrente mediante acto núm. 182-05 del 1ro. de diciembre de 2005, del ministerial Isidro Martínez Molina; que el auto mediante el cual se autorizaba al recurrente Leonidas Rafael Lozada Montás, fue emitido el 3 de febrero de 2006, fecha en la que fue depositado ante esta Suprema Corte de Justicia el memorial de casación;

Considerando, que contrario a lo alegado por la parte recurrida en su memorial de defensa el término de los dos meses de la notificación de la sentencia recurrida establecidos en el artículo 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, no se encontraba, al momento de interponerse el recurso de casación, aún vencido, toda vez que habiendo sido notificada la sentencia en defecto el 1ro. de diciembre de 2005, el plazo para interponer el recurso de casación comenzaba a computarse a partir del vencimiento del plazo de los 15 días para ejercer el recurso de oposición, esto es, a partir del 18 de diciembre de 2005; que siendo esto así el plazo del recurso de casación le vencía al exponente el día 18 de febrero de 2006; que al tratarse, al igual que el plazo establecido para el recurso de oposición, de un plazo franco, en el cual no se computa ni el die aquo ni el die aquen, conforme a las disposiciones del artículo 66 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, se prorrogaba al 20 de febrero de 2006;

Considerando, que en ese orden y habiendo comprobado esta Suprema Corte de Justicia

que a la fecha de interposición del recurso de casación el recurrente se encontraba aún dentro del plazo establecido en la ley, procede a rechazar el pedimento de inadmisibilidad propuesto por la parte recurrida;

Considerando, que en el desarrollo de su primer medio de casación la recurrente alega en síntesis, que el tribunal de primera instancia dio motivos más que suficientes para justificar la rebaja del monto de la cláusula penal de RD\$90,000.00 a RD\$60,000.00 pesos por concepto de intereses estipulados entre las partes; que al disponer la Corte lo contrario, sin dar para ello motivo alguno, incurrió en la violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, por lo que procede la casación de dicha sentencia;

Considerando, que sobre este aspecto la Corte a-qua estimó, que en lo relativo al establecimiento de la cláusula penal, conforme al referido contrato, el juez estableció el monto de RD\$90,000.00, sin dar motivos justificado, desconociendo el principio de que lo estipulado en forma lícita es ley entre las partes; que en ese sentido procedía acoger dicho medio modificando en consecuencia el ordinal quinto de la sentencia apelada, llevándolo en consecuencia a la suma de RD\$150,000.00;

Considerando, que sobre el particular, esta Suprema Corte de Justicia ha podido verificar, del estudio y análisis de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, en especial el contrato de venta suscrito entre las partes, anexo al expediente de la casación, que del precio de venta pactado el comprador se comprometía a dar al vendedor, a la firma del contrato, un primer pago de RD\$1,500,000.00, y un segundo y último pago de RD\$1,800,000.00 el día 22 de diciembre de 2003; que en dicho contrato se estableció además, que “En caso de que la primera parte y/o el vendedor al momento de hacer el cierre final decida no vender el apartamento, tendrá una penalidad de un 10% y si la segunda parte y/o el comprador no cumple con el plazo establecido, tendrá una penalidad de un 10% del dinero dado como avance al momento de la firma del presente contrato”; que como se ha visto, lo expresado en el referido contrato no arroja dudas respecto del compromiso asumido por las partes, en especial por el hoy recurrente en el sentido de liberar, en la fecha establecida, a la parte hoy recurrida, de la operación de compra-venta efectuada, so pena de aplicación de la indicada cláusula penal;

Considerando, que de los documentos anexos al expediente se infiere, que llegada la fecha estipulada, en la que el recurrente tenía que hacer el pago final en la operación concertada, y no pudiendo éste cumplir con lo acordado, las partes en causa hicieron, sobre el dinero restante, un nuevo acuerdo, pues el recurrido recibe del recurrente, el 24 de diciembre de 2003 la suma de RD\$500,000.00 por concepto de abono al capital adeudado; que el 1ro. de mayo de 2004, el recurrido recibe, esta vez por concepto de intereses moratorios sobre el dinero restante, la suma de RD\$60,000.00, por parte del recurrente; que así mismo dicho recurrente efectúa el 26 del mismo mes y año mediante cheque del Banco Popular, el pago al recurrido por la suma de RD\$1,000,000.00, como abono al capital adeudado por la compra del apartamento en cuestión; que más adelante, en junio de 2004, éste abona al capital la

suma de RD\$200,000.00, adeudando finalmente sobre el precio de RD\$3,300.000.00, establecido en el contrato de referencia, la suma de RD\$100,000.00;

Considerando, que si bien es cierto que es de derecho que en los contratos sinalagmáticos la condición resolutoria queda implícita para el supuesto de que una de las partes no cumpla su compromiso, no menos valedero es, lo que no hizo la Corte a-qua en su decisión, que cuando un contrato sinalagmático es resuelto por inexecución de una de las partes de sus obligaciones, las cosas deben ser remitidas al mismo estado como si las obligaciones nacidas del contrato no hubieran jamás existido; que en esa virtud, en el evento de hacerse firme la resolución de la venta al no realizarse el último pago pendiente del precio convenido, en el plazo de gracia concedido al comprador, la Corte a-qua debió haber ordenado también para este caso la repetición o reembolso, en favor del adquirente, de la parte del precio pagado aunque esto no fuera demandado; que en razón del efecto retroactivo de la resolución de la venta ordenada, el vendedor no tiene derecho a obtener del comprador una indemnización por éste haber utilizado la cosa vendida; que como la Corte a-qua no ponderó esta circunstancia ni dio motivos para ello, procede acoger el medio examinado y, consecuentemente, casar la sentencia impugnada;

Considerando, que ha sido juzgado que es obligación de los jueces del fondo al emitir su fallo, justificar el dispositivo del mismo mediante una motivación suficiente, clara y precisa que le permita a la Corte de Casación ejercer su papel de verificar si se ha hecho una correcta aplicación de la ley so pena de incurrir en la violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, como ha ocurrido en la especie, razón por la cual procede, como se ha dicho, la casación de la sentencia impugnada.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 17 de noviembre de 2005, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo, y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Cristóbal, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena a la parte recurrida al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en provecho de los Licdos. Engels Valdez Sánchez y Jorge Ernesto de Jesús, abogados de la parte recurrente, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 26 de marzo de 2008, años 164° de la Independencia y 145° de la Restauración.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada, firmada y pronunciada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

www.suprema.gov.do