
Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 30 de septiembre de 2014.

Materia: Civil.

Recurrente: Magnun Modern Construcción, S.R.L.

Abogado: Lic. Juan Gil Ramírez.

Recurrido: Fausto Bastardo.

Abogado: Dr. José Rafael Cabrera.

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, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero, Samuel Arias Arzeno y Napolen R. Estévez Lavandier, 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**, a los 177° de la Independencia y a los 156° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Magnun Modern Construcción, S.R.L., sociedad organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social en esta ciudad, debidamente representada por el señor José Miguel Llubes, norteamericano, mayor de edad, portador del pasaporte número 701839296, domiciliado y residente en esta ciudad, quien tiene como abogado al Lcdo. Juan Gil Ramírez, titular de la cédula de identidad y electoral número 001-1209151-7, con estudio profesional abierto en la avenida Abraham Lincoln esquina 27 de Febrero, local número 9, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Fausto Bastardo, titular de la cédula de identidad y electoral número 001-0041076-0, domiciliado y residente en la calle Sol de Primavera, residencial Lucille Marcelle número 4, sector Arroyo Hondo III, de esta ciudad, quien tiene como abogado al Dr. José Rafael Cabrera, titular de la cédula de identidad y electoral número 001-0490836-3, con estudio profesional abierto en la avenida Presidente Ureña, esquina Francisco del Rosario Sánchez número 66, sector San Lorenzo de los Mina, municipio Santo Domingo Este, y domicilio *ad hoc* en la avenida Maximiliano Gómez esquina José Contreras, plaza Royal, *suite* 413, sector Gazcue, de esta ciudad.

Contra la sentencia número 810-2014, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 30 de septiembre de 2014, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente:

“PRIMERO: RATIFICA el defecto pronunciado en audiencia de fecha 18 de marzo 2014, en contra de la parte recurrida, entidad MAGNUN MODERN CONSTRUCTION, S. R. L., por falta de concluir; SEGUNDO: DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por el señor FAUTOS BASTARDO, contra la sentencia civil No. 556, de fecha 30 de Abril de 2013, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido hecho de

acuerdo a las normas procesales que rigen la materia; TERCERO: ACOGE, en cuanto al fondo, el recurso de apelación de que se trata, en consecuencia, REVOCA la sentencia recurrida, y ORDENA a la entidad MAGNUN MODERN CONSTRUCTION, S. R. L., entregar al señor FAUSTO BASTARDO el inmueble consistente en "Apartamento marcado con el No. 501, para uso de vivienda familiar, con un Área de construcción de CIENTO SESENTA METROS cuadrados (160MT²), de tres habitaciones, tres baños, un medio baño, sala, comedor, cocina con desayunador, Área de lavado y zona de servicios con baño, dos parqueos techados y planta full", y los documentos referentes a la propiedad del mismo; CUARTO: ORDENA al señor FAUSTO BASTARDO realizar el pago convenido al momento de la entrega del apartamento de la suma de US\$79,647.00, descontándose el monto correspondiente por concepto de indemnización de acuerdo a la tasa de interés relativa a los certificados de ahorros vigentes al momento de la ejecución de la presente decisión, tal y como se establece en el contrato de la especie; SEXTO: COMISIONA al Ministerial Martín Subervía Mena, de estrados de esta Corte, para la notificación de la presente sentencia".

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

(A) En el expediente constan depositados: a) el memorial en fecha 12 de noviembre de 2014, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 28 de noviembre de 2014, en donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Bujé Acosta, de fecha 29 de septiembre de 2015, en donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

(B) Esta sala, en fecha 15 de junio de 2016, celebró audiencia para conocer del presente recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la indicada audiencia solo compareció el abogado de la parte recurrida, quedando el expediente en estado de fallo.

(C) El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por estar de licencia médica.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Magnun Modern Construcción, S. R. L., y como parte recurrida Fausto Bastardo. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: **a)** en fecha 13 de enero de 2011, Magnun Modern Construcción, S. R. L., en calidad de vendedora y Fausto Bastardo, en calidad de comprador suscribieron un contrato de promesa de venta de un apartamento por la suma de ciento setenta mil ochocientos dólares (US\$170,800.00), de los cuales el comprador pagó a la firma del contrato el monto de noventa y un mil ciento cincuenta y tres dólares (US\$91,153.00); acordando que la vendedora en fecha 30 de noviembre de 2011 entregara el inmueble libre de cargas y gravámenes, así como el certificado de título correspondiente y en esa fecha el comprador saldara la suma restante de setenta y nueve mil seiscientos cuarenta y siete dólares (US\$79,647.00), y firmarían el contrato de venta definitivo; estipulando en el artículo quinto del indicado contrato, que en caso de que no se cumpliera con la entrega en el plazo establecido, se compromete la vendedora a resarcir al comprador con una suma equivalente a la tasa de interés que rija a esa fecha en el mercado financiero para certificados de ahorros, con relación a todos los valores que hubiese pagado el comprador; **b)** en fecha 10 de septiembre del 2012, la entidad Magnun Modern Construcción, S. R. L., mediante acto n.º 153-2012, notificó al señor Fausto Bastardo, que en virtud de su demora en entregarle el inmueble en la fecha establecida, le daba como opción devolverle los valores pagados o que pagara la suma pendiente del apartamento; **c)** que el 14 de septiembre de 2012, el señor Fausto Bastardo, informó a la vendedora que estaba en la disposición de pagar

la suma restante y que se diera cumplimiento al art 5º de la promesa de venta.

Según se tiene además de la sentencia impugnada: a) que en fecha 20 de septiembre de 2012, la entidad Magnun Modern Construcción, S.R.L., mediante acto n.º 163/2012 notificó al señor Fausto Bastardo, que en virtud de lo acordado en el art 5º del contrato de venta reconoce a su favor un crédito de US\$579.70, suma deducible del monto pendiente por pagar, por lo que pone en mora para que pague el monto de US\$79,077.30; b) en fecha 12 de octubre de 2012, mediante acto n.º 1180-2012, el señor Fausto Bastardo, realizó ofrecimiento real de pago a la compañía Magnun Modern Construcción, S.R.L., indicando que la suma a indemnizar de acuerdo al contrato es US\$9,115.30 o su equivalente en pesos, razón por la cual puso en mora a la indicada compañía para que diera cumplimiento al contrato, entregue el inmueble y el certificado de título en un plazo de 5 días; c) que la entidad Magnun Modern Construcción, S. R. L., demandó a Fausto Bastardo en resolución de contrato de venta, la cual fue acogida por el tribunal de primer grado al tenor de la sentencia n.º 556 de fecha 30 de abril 2013; d) inconforme con esa decisión el demandado original recurrió en apelación, la cual fue revocada y se ordenó a la vendedora entregar el inmueble y al comprador pagar la suma restante aplicando la indemnización a su favor establecida en el art 5º del indicado contrato, mediante la sentencia objeto del recurso de casación que nos ocupa.

En su memorial de casación, la parte recurrente, invoca los siguientes medios: **primero:** errónea interpretación del contrato de compraventa; **segundo:** insuficiencia y contradicción de motivos; **tercero:** violación de la ley, incorrecta interpretación del art 1315 del Código Civil y de la máxima *non adimpleticontractus*; cuarto: desnaturalización de los hechos; **quinto:** violación del art 141 del Código de Procedimiento Civil.

La parte recurrida solicita que se rechace el recurso de casación y en defensa de la sentencia impugnada sostiene la corte de apelación actuó conforme a la ley.

En el primer medio de casación invoca el recurrente, que la corte *a qua* hizo una errónea interpretación del contrato de compraventa, toda vez que fue estipulado en el precontracto del art 7º, que si el promotor no pudiere entregar el apartamento en un plazo de 180 días a partir de la fecha programada su máxima responsabilidad estará limitada a reembolsar al comprador la totalidad de la suma de dinero recibido, lo cual fue notificado al recurrido, de manera que si la alzada hubiese realizado un examen del contrato el fallo impugnado sería diferente.

La corte *a qua* en ese sentido, estableció lo siguiente: “que de igual manera, no es controvertido el hecho de que, la constructora tardó más de 180 días adicionales a la fecha de entrega, del apartamento pactado, según la misma acepta mediante acto n.º 153-2012, de fecha 10 de septiembre de 2012, porque la compañía EDESUR, tardó mucho en realizar la interconexión de electricidad del edificio; el señor FAUSTO BASTARDO no se niega a pagar el restante para completar el pago del valor del apartamento, como alegó en primer grado la compañía MAGNUN MODERN CONSTRUCTION, S. R., pero solicita que se aplique a la suma adeudada un descuento en virtud del art 5º (...).”

De lo anterior resulta, que contrario a lo invocado por el recurrente la alzada reconoció lo pactado en el contrato suscrito entre las partes en caso de incumplimiento en la entrega del inmueble, estableciendo que el recurrente tardó más de 180 días adicionales a la fecha de entrega del apartamento, quien reconociendo su incumplimiento mediante acto procesal n.º 153-2012, de fecha 10 de septiembre de 2012, notificó al recurrido la opción de devolver la suma pagada o que pagara la suma pendiente del apartamento, se evidencia del fallo censurado que el comprador optó por pagar el restante del precio con aplicación a su favor de la penalidad, en razón de lo convenido por las partes en el art 5º del contrato en cuestión. Por consiguiente, de lo expuesto procede rechazar el medio que se examina por no

retenerse la violación invocada.

La parte recurrente invoca en el segundo y tercer medio de casación reunidos por su relación, que la jurisdicción *a qua* incurrió en insuficiencia y contradicción de motivos, al establecer en la página 23 de la sentencia impugnada que la falta de pago del comprador es consecuencia del incumplimiento del vendedor en la entrega del inmueble en los términos pactados y que no obstante a esto, la referida entidad se niega a aplicar la indemnización pactada a favor del comprador en caso de tardanza en la entrega del apartamento, es decir que el comprador en ningún momento se ha negado a realizar el pago sino que ha hecho uso de la excepción *no adimpleti contractus*, no obstante a tales aseveraciones, la corte *a qua* en el numeral 6, de página 18 de la sentencia impugnada hizo constar: *que en fecha 20 de septiembre de 2012, la entidad Magnun Modern Construcción, S. R. L., mediante acto n.º 163/2012, instrumentado por el ministerial Graviel Arcángel Cruz Benzan, (...) notifica al señor Fausto Bastardo "que la tasa promedio de las instituciones bancarias con relación a los certificados de ahorro en ese momento era de 7.50 % anual, lo que colocar a la referida compañía con una obligación frente al referido señor con una tasa equivalente a 62.5 % decimas del 1% con relación a los valores alcanzados" por lo que la referida compañía reconoce al señor FAUSTO BASTARDO, un crédito de US\$579.70, suma deducible del monto pendiente de pago, quedando el balance de saldo, la suma de US\$79,077.30, por lo que le intima y pone en mora para que pague el monto de US\$79,077.30;* de lo que se retiene que en fecha 12 de septiembre del 2012, impedida de dar cumplimiento al contrato de promesa de venta, ofreció al señor Fausto Bastardo, no sólo la entrega del dinero por él avanzado, sino además resarcirlo con los intereses a que él era acreedor; que era evidente que la corte *a qua* no consideró este aspecto del proceso, porque de haberlo hecho, otra hubiese sido la suerte de la decisión final; que además la corte *a qua* hizo una interpretación errada al artículo 1315 del Código Civil, puesto que el pedimento de resolución de contrato se debió a la negativa del recurrido a dar cumplimiento a lo estipulado en el contrato de compraventa de inmueble contenido en una cláusula especial que lo ponía en obligación de dar previo observancia a la misma, la cual fue debidamente interpretado por el tribunal de primer grado.

Es preciso señalar, que para que exista el vicio de contradicción de motivos es necesario que aparezca una verdadera situación de incompatibilidad entre las motivaciones que se plantean en contraposición las una a las otras, fueran éstas de hecho o de derecho, y entre estas y el dispositivo y otras disposiciones de la sentencia impugnada; que además, la contradicción sea de tal naturaleza que no permita a la Suprema Corte de Justicia suplir esa motivación con otros argumentos tomando como base las comprobaciones de hechos que figuran en la sentencia impugnada.

Del fallo censurado se revela, que si bien se hizo constar lo invocado por el recurrente que ofreció a la parte recurrida indemnizarlo en la forma establecida en la cláusula contractual aludida, no obstante, también la alzada estableció en el numeral 7 de la página 19 de la sentencia, que en respuesta al recurrente, la parte ahora recurrida notificó oferta real de pago y puesta en mora al tenor del acto n.º 1180-10-2012 de fecha 12 de octubre de 2012, para que entregara el inmueble y certificado de título, señalando un interés diferente al indicado por el recurrente; de manera que correspondió a la entidad vendedora aportar documento del organismo correspondiente, que indicara la tasa prevalente en el mercado convenida en su perjuicio en el contrato, por tanto no puso en la corte en condiciones de valor su pretensión, pues tratándose de una relación entre un consumidor y un profesional de servicio le correspondió formular la prueba en el sentido que se expone precedentemente y en consonancia a lo establecido en el artículo 1315 del Código Civil, así como la Ley n.º 358-05, sobre Protección de los Derechos al Consumidor o Usuario.

En esas atenciones, no se advierte que la corte *a qua* haya incurrido en contradicción de motivos en ese

sentido y con relación a los vicios invocados la decisión en cuestión resalta los aspectos siguientes:

“que es un hecho no controvertido que entre las partes, señor FAUSTO BATISTA (sic) (comprador) y la entidad MAGNUN MODERN CONSTRUCTORA, S. R. L., (vendedor), existe un contrato de Promesa de Venta en virtud del cual el hoy recurrente pago un inicial de US\$91,153.00 para la compra del apartamento marcado con el 501, para uso de vivienda familiar, con un Área de construcción de CIENTO SESENTA METROS cuadrados (160MT²), de tres habitaciones, tres baños, un medio baño, sala, comedor, cocina con desayunador, Área de lavado y zona de servicios con baño, dos parqueos, techados y planta full, y quedándole adeudando la suma de US\$79,647.00 ha ser pagada en fecha 30 de noviembre de 2011 con la entrega del referido inmueble, mediante ese mismo se pactó que si la compañía constructora se demoraba en cumplir con la entrega indemnizar al comprador de acuerdo a la tasa de interés aplicada en ese momento por las entidades financieras a los certificados de ahorro; (...).”

Según se advierte del fallo impugnado el recurrente tardó más de 180 días adicionales a la fecha de entrega del apartamento, falta por él reconocida el 10 de septiembre de 2012, al tenor del acto procesal núm. 153-2012; instituyendo la alzada que el incumplimiento del comprador se debió a que el vendedor se negó a aplicar la indemnización establecida en el contrato de opción a compra, razón por la cual procedió a revocar la sentencia impugnada y ordenar el cumplimiento del contrato suscrito entre las partes en fecha 13 de enero de 2011, donde el vendedor entregue el inmueble y el comprador pague los US\$79,647.00 restante de la compra, descontándose la suma que resultare del cálculo de la indemnización pactada en base a la tasa de interés relativa a los certificados de ahorros vigente al momento de la ejecución de la sentencia con relación al monto pagado como inicial del apartamento, en aplicación a los artículos 1134 y 1135 del Código Civil; por consiguiente la corte *a qua*, no incurrió en el vicio invocado, razón por la cual procede rechazar los medios examinados.

En el quinto medio invoca la parte recurrente que la alzada realizó una exposición incompleta de los hechos y hechos desnaturalizantes de las verdaderas consideraciones jurídicas planteadas a dicha corte, en violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

Con relación a la violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, es pertinente retener que la obligación de motivación impuesta a los jueces encuentra su fuente principal en la indicada disposición y a su respecto han sido dictados diversos precedentes por parte esta Sala, los cuales han traspasado la frontera del criterio adoptado, al ser refrendado por el Tribunal Constitucional, al expresar que: “La debida motivación de las decisiones es una de las garantías del derecho fundamental a un debido proceso y de la tutela judicial efectiva, consagradas en los artículos 68 y 69 de la Constitución, e implica la existencia de una correlación entre el motivo invocado, la fundamentación y la propuesta de solución; es decir, no basta con la mera enunciación genérica de los principios sin la exposición concreta y precisa de cómo se produce la valoración de los hechos, las pruebas y las normas previstas”.

La Corte Interamericana de los Derechos humanos, en el contexto del control de convencionalidad, se ha pronunciado en el sentido de que “el deber de motivación es una de las ‘debidas garantías’ incluidas en el artículo 8.1 para salvaguardar el derecho a un debido proceso”. “[...] Es una garantía vinculada con la correcta administración de justicia [...] que protege el derecho [...] a ser juzgados por las razones que el Derecho suministra, y otorga credibilidad de las decisiones jurídicas en el marco de una sociedad democrática”.

El examen del fallo criticado permite comprobar que el mismo contiene una exposición completa de los hechos del proceso, así como motivos de hecho y de derecho suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, sin incurrir en desnaturalización, los cuales han sido transcritos y analizados en otra parte de esta decisión, lo que ha permitido a esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, verificar que se ha

hecho una correcta aplicacin de la ley, razn por la cual procede rechazar el medio examinado.

Sostiene la parte recurrente en el cuarto medio, que la corte *a qua* al calificar de ambigua la clausula contentiva del artculo 5 del contrato de compraventa de inmueble crea duda y confusin, accin con la cual coloca a la decisin en carencia de base legal.

Respecto al punto criticado se retiene del fallo censurado que la alzada manifest de ambiguo el artculo quinto del contrato de marras por no haberse fijado un interés para el cálculo de la indemnizacin que resultare beneficiario el hoy recurrido, como consecuencia de la demora en la entrega del apartamento, de modo que considerarle cumplimiento al contrato conforme fue pactado, por lo que orden al comprador, Fausto Bastardo pagar al vendedor el monto ascendente a US\$79,647.00, descontándose la suma que resulte del cálculo de la indemnizacin en base a la tasa de interés relativa a los certificados de ahorros vigente al momento de la ejecucin de la presente sentencia con relacin al monto pagado como inicial del apartamento.

En ese tenor al decidir la corte *a qua* que las partes sean remitidas al cumplimiento de la clausula y no haber hecho el ejercicio de interpretacin de las convenciones conforme resulta de los artculos 1156 al 1164 del Cdigo Civil, inclusive admitiendo que se trataba de una clausula ambigua u oscura se apart del rol de interpretacin que los textos de marras consagran, en ese orden le era dable la facultad de determinar mediante el examen de la ley que rige la materia cuál era la situacin de la tasa oficial que prevalecía para los certificados de ahorros en ese momento, puesto que esas son disposiciones normativas de orden pblico que corresponden a la Junta Monetaria de la Repblica Dominicana regular y que la alzada pudo haber realizado sin ninguna objecin u obstáculo; por consiguiente, habiendo decidido en esas condiciones incurrir en el vicio de legalidad invocado, por tanto procede casar la ltima parte del ordinal cuarto de la sentencia impugnada, y rechazar el recurso en los demás aspectos.

Procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas, por haber sucumbido en sus pretensiones, conforme al artculo 65 de la Ley n. 3726 sobre Procedimiento de Casacin.

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 n. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley n. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artculos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 65, 66, 67, 68 y 70 de la Ley n. 3726-53, sobre Procedimiento de Casacin, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley n. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008, 1134 y 1135 del Cdigo Civil; 141 del Cdigo de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO:CASA parcialmente el ordinal cuarto de la sentencia n. 810-2014 de fecha 30 de septiembre de 2014, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, exclusivamente en lo relativo a la indemnizacin, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de la indicada sentencia en el aspecto casado y, para hacer derecho, las envía por ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelacin del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones, por los motivos que se exponen precedentemente.

SEGUNDO: RECHAZA, en sus demás aspectos, el presente recurso de casacin.

TERCERO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, a favor y provecho del DR. José Rafael Cabrera, abogado de la parte recurrida que afirma estarlas avanzando en su totalidad.

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