

SENTENCIA DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2020, NÚM. 163

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 31 de octubre de 2014.

Materia: Civil.

Recurrente: Costa Dorada Beach Resort, SAS.

Abogados: Licdos. José Cristóbal Cepeda Mercado, Daniel Arturo Cepeda Valverde y Licda. Rosalía Mena Fernández.

Recurridos: Ángel Luis Jorge y compartes.

Abogados: Licdos. Wander Rodríguez Feliz y Manuel Fernández Suero.

Jueza ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

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 magistrados Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Blas Rafael Fernández Gómez y Justiniano Montero Montero, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha 25 de noviembre de 2020, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por la razón social Costa Dorada Beach Resort, SAS, entidad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social en la avenida Roberto Pastoriza núm. 158, quinto piso, de esta ciudad, debidamente representada por Francisco José Pérez Menéndez, español, mayor de edad, titular de la cédula de identidad núm. 001-1781061-4, domiciliado en la dirección anterior, quien tienen como abogado constituido a los Lcdos. José Cristóbal Cepeda Mercado y Daniel Arturo Cepeda Valverde y Rosalía Mena Fernández, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 031-0097490-0, 001-1831304-8 y 001-1846849-5, respectivamente, con domicilio profesional en conjunto la calle Jacinto Ignacio Mañón número 48, esquina avenida Winston Churchill, edificio V & M, suite 309, sector Paraíso de esta ciudad.

En este proceso figuran como recurrida Ángel Luis Jorge, Olga Luis Jorge y Arnell Luis Jorge, dominicanos, mayores de edad, titulares de los pasaportes Norteamérica núms. 047576158, 40255636 y 047576157, respectivamente, domiciliados y residentes en los Estados Unidos de Norteamérica, quienes tienen como abogados apoderados especiales a los Lcdos. Wander Rodríguez Feliz y Manuel Fernández Suero, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0532856-1 y 001-1174721-8, respectivamente, con estudio profesional abierto en la calle Dr. Báez núm. 18, esquina calle César Nicolás Pensón, segundo nivel, suite 205, sector Gascue de esta ciudad.

Contra la sentencia núm. 948/2014, dictada el 31 de octubre de 2014, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

“Primero: DECLARA regular y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por los señores Ángel Luis Jorge, Olga Luis Jorge y Arnell Luis Jorge, mediante acto No. 776/2013, diligenciado el 23 de agosto del año 2013, por el ministerial Marcelo Beltré y Beltré, ordinario de la Novena Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contra la sentencia civil No. 226, relativa al, expediente No. 034-11-01592, de fecha cinco (05) de marzo del año 2013, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido realizado de conformidad a las normas legales que rigen la materia; Segundo: En cuanto al fondo, ACOGE el recurso de apelación que nos ocupa, REVOCA la sentencia impugnada y en consecuencia: A) ACOGE en parte la demanda principal en resolución de contrato, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios, intentada por los señores Ángel Luis Jorge, Olga Luis Jorge y Arnell Luis Jorge, mediante el acto No. 859/2011, de fecha 30 de noviembre del 2011, del ministerial Marcelo Beltré Beltré, ordinario de la Novena Sala de la Cámara Penal del Distrito Nacional; B) DECLARA la Resolución. del Contrato del Compromiso de Compraventa, suscrito entre los señores Ángel Luis Jorge, Olga Luis Jorge y Arnell Luis Jorge, y la razón social Costa Dorada Beach-Rcsort, S. A., en fecha 18 de junio del 2008, con responsabilidad para la entidad Costa Dorada Beach Resort, S. A.; C) ORDENA a la razón social Costa Dorada Beach Resort, S. A., devolver a los señores Ángel Luis Jorge, Olga Luis Jorge y Arnell Luis Jorge, la suma de US\$46,650.00, más un dos por ciento (2%) de interés mensual, según lo dispuesto en el contrato de compromiso de compra venta de inmueble suscrito entre las partes en fecha 18 de junio del 2008; a partir, de la notificación de esta sentencia y hasta su total ejecución; Tercero: Rechaza la demanda en reconventional interpuesta por la razón social Costa Dorada Beach Resort, S. A., mediante el acto No. 471/2012, do fecha 18 de diciembre del 2012, del ministerial Ramón Gilberto Feliz López, de estrado de la Suprema Corte de Justicia, por las razones expuestas”.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

En el expediente constan: 1) el memorial de casación de fecha 25 de agosto de 2015, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra las sentencias recurridas; 2) el memorial de defensa depositado en fecha 14 de septiembre de 2015, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y 3) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 20 de septiembre de 2016, donde expresa que deja criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente Recurso de Casación.

Esta Sala, en fecha 4 de septiembre de 2019, celebró audiencia para conocer del indicado 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 compareció la parte recurrente, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

Esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 6 de la Ley 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, permite que la Sala se integre válidamente con tres de sus miembros, los que figuran firmando la presente sentencia.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Costa Dorada Beach resort, S. A., y como parte recurrida Ángel Luis Jorge, Olga Luis Jorge y Arnell Luis Jorge; verificándose de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, lo siguiente: a) la entidad hoy recurrente se encontraba desarrollando el proyecto turístico Condominio Costa Dorada Beach Resort en tres inmuebles de su propiedad y, en esa calidad de propietaria-desarrolladora del proyecto, suscribió en fecha 18 de junio de 2008 el contrato de compromiso de venta con los hoy recurridos, de la unidad funcional núm. 2-108, siendo pactada la entrega del inmueble para el día 31 de diciembre de 2009, fecha en que los compradores realizarían el pago de la suma de US\$150,000.00 pendiente de pago; b) ante la alegada falta de entrega del inmueble, en fecha 31 de diciembre de 2009, los actuales recurridos demandaron a la actual recurrente en resolución de contrato, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios y la parte demandada interpuso demanda reconventional pretendiendo la resolución de contrato y daños y perjuicios; c) la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional decidió ambas demandas por sentencia núm. 226 de fecha 5 de marzo de 2013, mediante la cual rechazó la demanda principal y acogió la demanda reconventional, fundamentada en los comparadores no habían pagado el completo de la suma total de la venta, lo cual era una condición necesaria según lo pactado para la entrega del inmueble; d) contra dicho fallo, ambas partes dedujeron apelación, decidiendo la alzada, mediante el fallo ahora impugnado, revocar la decisión apelada, acoger en parte la demanda principal y rechazar la demanda reconventional, ordenando la resolución del contrato y la devolución de la suma US\$46,650.00, más un 2% de interés mensual.

El examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que la corte a qua comprobó que el actual recurrente incumplió con lo pactado en el contrato de promesa de compraventa, al no entregar el inmueble adquirido por los compradores en la fecha acordada, la cual fue pactada para el 31 de diciembre del 2009; también comprobó, dentro de su soberana apreciación de las pruebas, que si bien el actual recurrente había notificado mediante acto núm. 908/2011, de fecha 3 de agosto del 2011, a los actuales recurridos que el apartamento estaba listo para entrega y que debían proceder al pago de la suma restante en el plazo de treinta días, verificando la alzada, y así lo hizo constar en la decisión impugnada, que la referida notificación se realizó un año y siete meses después de la fecha pactada en el contrato y que las partes habían acordado que el pago restante debía ser honrado por los hoy recurridos al momento de la entrega del inmueble en la fecha estipulada, al haber las partes consentido la ejecución simultánea de sus respectivas obligaciones.

En su memorial de casación, la parte recurrente invoca los siguientes medios: primero: desnaturalización de los medios de pruebas y contradicción de motivos; segundo: falta de base legal.

Impugna la parte recurrente, en el desarrollo de sus medios de casación, que la corte a qua incurre en los vicios denunciados al deducir que el apartamento objeto de venta no había sido terminado a la fecha pactada para la entrega y al no analizar que los hoy recurridos nunca intentaron pagar el restante del precio pactado, de lo que se deriva su falta de interés en la ejecución del contrato. Igualmente, establece la recurrente, que la corte se contradice cuando indica que no hay constancia del acto núm. 478-2012 de fecha 9 de mayo de 2012; sin embargo,

esta constancia no puede existir, pues el acto fue notificado en el año 2011.

La parte recurrida defiende la sentencia impugnada alegando en síntesis, que el acto es de fecha 2012, como estableció la alzada y que esta jurisdicción analizó correctamente que la única parte que incumplió el contrato fue la actual recurrente, pues se comprometió a entregar el apartamento y notificó la intención de entrega un año y siete meses después de la fecha acordada.

En lo que se refiere a la alegada deducción, por parte de la corte, de que el inmueble no estaba listo en la fecha pactada, se hace necesario recordar que los jueces de fondo analizan los casos sometidos a su escrutinio tomando en consideración los argumentos presentados por las partes, así como los medios probatorios que le son aportados, los que ponderan en virtud de su poder soberano de apreciación, salvo desnaturalización. En el caso concreto, no se retiene vicio alguno por lo analizado, en razón de que la afirmación realizada por la corte de que el inmueble no estuvo listo hasta un año y siete meses después de la fecha pactada en el contrato la derivó de que fue mediante acto notificado 1 año y 7 meses después que se hizo conocer que dicha parte vendedora estaba lista para la entrega del inmueble, cuestión que le fue debidamente demostrada.

En lo referente a que los hoy recurridos no aportaron pruebas de haber intentado realizar el pago correspondiente previo a la aludida notificación, cabe destacar que, como analizó la corte, las obligaciones contratadas eran de ejecución simultánea, pues el pago sería realizado contra entrega del inmueble prometido en venta. Por consiguiente, como lo determinó la corte, la falta de pago por parte de los ahora recurridos no implica en modo alguno un incumplimiento contractual de su parte, pues una condición esencial a configurarse para que fuera exigible dicho pago lo era la entrega del inmueble.

Finalmente, en lo que se refiere a la fecha del acto núm. 478-2012, contentivo de demanda reconvenicional, se verifica que ante la alzada fue alegado que dicho acto no cumplía con las previsiones del artículo 69, numeral 8 del Código de Procedimiento Civil, de lo que analizó que, si bien era esto cierto, esto había sido subsanado mediante los actos núms. 470/2012 y 471/2012, el primero contentivo de desistimiento del mencionado acto núm. 478-2012, y el segundo contentivo de nueva demanda reconvenicional, por lo que procedió la alzada a rechazar la pretensión de revocación de sentencia apelada. En ese sentido, se verifica que la corte no derivó sanción alguna de la notificación de la primera demanda reconvenicional, además de que no fue discutida por las partes ante la jurisdicción de fondo la fecha de este acto. Por tanto, el aspecto analizado no le causó ningún agravio a la hoy recurrente, por lo que se desestima dicho aspecto.

Es preciso señalar que para que exista el vicio de contradicción de motivos, es necesario que aparezca una incompatibilidad entre las motivaciones alegadamente contradictorias, fuesen estas de hecho o de derecho, o entre estas y el dispositivo y otras disposiciones de la sentencia atacada; además, que la contradicción sea de tal naturaleza que no permita a la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ejercer su control casacional¹; así como también, el vicio de falta de base legal se caracteriza cuando los motivos dados por los jueces en su sentencia no permiten comprobar, si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la aplicación de la ley, se encuentran presentes en la decisión, en el entendido de que el vicio en cuestión no puede provenir sino de una incompleta exposición de los hechos de la causa².

En atención a las razones expuestas precedentemente, esta Primera Sala ha comprobado que la sentencia impugnada contiene los motivos suficientes que justifican su dispositivo, pues ofrece los elementos de hecho y de derecho necesarios para que la Suprema Corte de Justicia, ejerciendo su control casacional, pueda decidir si la ley ha sido bien o mal aplicada por los jueces, no incurriendo la decisión impugnada en los vicios denunciados, por el contrario actuó de manera correcta y conforme a los principios que rigen la materia, por lo que procede desestimar los medios examinados y, por vía de consecuencia, rechazar el presente recurso de casación.

Al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, 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 aplicación de las disposiciones en establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15 y 65 de la Ley núm. 3726-53, 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; 141 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la entidad Costa Dorada Beach Resort, SAS., contra la sentencia civil núm. 948-2014, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 31 de octubre de 2014, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente, al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Dres. Wander Rodríguez Feliz y Manuel Fernández Suero, abogados de las partes recurridas, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez y Justiniano Montero Montero. Cesar 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, Secretaria General, que certifico.

www.poderjudici