

---

Sentencia impugnada:	Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Francisco de Macorís, del 11 de abril de 2014.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Beachfront Palms, Inc.
Abogados:	Licdos. Ángel M. Pérez Mirambeaux, Jaime O. King Cordero, Licdas. Yoanny Muñoz Frías e Indhira W. Báez.
Recurrido:	Iván Gavriilyuk.
Abogado:	Lic. Jesús M. de Aza Alvarado.

*Juez ponente: 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 jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón 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 **18de marzo de 2020**, año 177° de la Independencia y año 156° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Beachfront Palms, Inc., sociedad de comercio organizada y existente de conformidad con las leyes del Estado de La Florida, Estados Unidos de América, registrada con el núm. 40262SD, con RNC núm. 1-30-25271-8, representada por su presidente-secretario, señor Raúl Luis Núñez, titular del pasaporte núm. 047003085, con domicilio en la avenida George Washington esquina Alma Mater, condominio Villa Marbella, apartamento 9-O, sector Zona Universitaria, de esta ciudad, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los doctores Ángel M. Pérez Mirambeaux y Jaime O. King Cordero y a los Lcdos. Yoanny Muñoz Frías e Indhira W. Báez, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1294586-0, 001-0078235-8, 055-0020817-7 y 023-0021684-9, respectivamente, con estudio profesional en común en el primer piso del edificio marcado con el núm. 17 de la calle Florence Terry Grisworld, ensanche Naco, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Iván Gavriilyuk, titular de la cédula de identidad núm. 402-2220087-1, domiciliado y residente en la manzana 40, núm. 22, Los Jardines Punta Cana, municipio Villa San Salvaleón de Higüey, provincia La Altagracia, quien tiene como abogado apoderado al Lcdo. Jesús M. de Aza Alvarado, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 060-0011187-9, con estudio profesional abierto en la *suite* 923, segundo nivel, edificio Plaza Casa Laguna, carretera Sosúa-Cabarete, municipio de Sosúa, provincia Puerto Plata y *ad hoc* en el apartamento 4D, edificio Isabel Patricia, de la avenida Bolívar núm. 15, esquina Uruguay, sector Gascue, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 222-2014, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, en fecha 5 de junio de 2014, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

*PRIMERO: PRONUNCIANDO el defecto contra la parte recurrida, IVÁN GAVRILYUK, por falta de conclusiones; SEGUNDO: DECLARANDO bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación intentado por la entidad de comercio BEACHFRONT PALMS, INC., contra la Sentencia No. 355/2013, de fecha 15/05/2013, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito*

Judicial de San Pedro de Macorís, por haber sido hecho en tiempo hábil y de acuerdo a la ley; TERCERO: RECHAZANDO, en cuanto al fondo, el recurso de que se trata por los motivos expuestos y por vía de consecuencia; a) CONFIRMANDO en todas sus partes la sentencia recurrida numerada 355/2013, de fecha 15/05/2013, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís; CUARTO: COMISIONANDO a la ministerial GELLIN ALMONTE, ordinaria de esta Corte, para la notificación de la presente sentencia; QUINTO. CONDENANDO a la razón social BEACHFRONT PALMS, INC., parte que sucumbe, al pago de las costas, pero sin distracción.

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

En el expediente constan: a) el memorial depositado en fecha 9 de julio 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 31 de julio de 2014, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 19 de noviembre de 2014, 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 26 de agosto de 2015, 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 solo compareció la parte recurrente, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por encontrarse de licencia al momento de su deliberación y fallo.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Beachfront Palms, Inc. y como parte recurrida Iván Gavriyuk. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se establece lo siguiente: **a)** que en fecha 2 de marzo de 2011, fue suscrito un contrato de compraventa entre la recurrente y el recurrido, mediante el cual la primera le vendió al segundo un apartamento ubicado dentro de la parcela núm. 220-A-4 del D. C. 6/1, municipio los Llanos, Juan Dolio, provincia San Pedro de Macorís, por el monto total de US\$200,000.00; **b)** que en fecha 16 de diciembre de 2011, la recurrente intimó al recurrido a pagar en el plazo de un día franco la suma de US\$40,000.00, más las penalidades convenidas, por haber incumplido con su obligación de pago; **c)** que en fecha 22 de diciembre de 2011, el recurrido intimó a la recurrente y al señor Raúl Luis Núñez para que en el plazo de un día franco entreguen el apartamento totalmente terminado; posteriormente la parte recurrida demandó en reparación de daños y perjuicios por incumplimiento de contrato a la parte recurrente, pretensiones que fueron acogidas parcialmente por el tribunal de primer grado mediante sentencia civil núm. 355/2013, de fecha 15 de mayo de 2013; **d)** la indicada sentencia fue recurrida en apelación por el actual recurrente; la corte *a qua* mediante sentencia núm. 222-2014, de fecha 5 de junio de 2014, rechazó el recurso y confirmó la decisión apelada, sentencia que es objeto del recurso de casación que nos ocupa.

En su memorial de casación, la parte recurrente, invoca los siguientes medios: **primero:** motivos vagos e imprecisos. Falta de ponderación de documentos; **segundo:** Desnaturalización de los hechos de la causa; **tercero:** violación del artículo 1134 del Código Civil.

En el desarrollo de un aspecto del primer medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que la corte *a qua* no ponderó una serie de documentos aportados en el proceso, como lo es el contrato de compraventa condicional que vinculaba a las partes y las causas de terminación sin intervención judicial, y el contrato suscrito para la remodelación de la Ocean Tower I, a la empresa Sunterra, S. A., los cuales si se hubieran ponderado habrían influido en la suerte de la decisión en su favor.

La parte recurrida se defiende de dicho aspecto solicitando en su memorial de defensa su rechazo.

Ha sido juzgado que la falta de ponderación de documentos solo constituye una causal de casación cuando se trate de piezas relevantes para la suerte del litigio, habida cuenta de que ningún tribunal está obligado a valorar extensamente todos los documentos que las partes depositen, sino solo aquellos que

puedan ejercer influencia en el desenlace de la controversia; que en el caso en concreto, del estudio del fallo impugnado se comprueba que la corte *a quasí* valoró el contrato de compraventa que unía a las partes y lo ponderó ampliamente, tal y como será expuesto en las motivaciones que siguen; y, en relación al contrato de remodelación antes señalado, la recurrente no aportó prueba de que este haya sido depositado ante la alzada, para así poder determinar si se incurrió en el vicio de omisión de ponderación de prueba relevante y si dicha corte estaba en condiciones de evaluar el documento cuya ausencia de ponderación es denunciada, por lo que en virtud del principio contenido en el artículo 1315 del Código Civil de que alegar no es probar, procede desestimarse este aspecto del primer medio de casación examinado.

En el desarrollo del segundo y tercer medios de casación, los cuales se reúnen para su examen por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que la corte *a quadesnaturalizó* los verdaderos hechos de la causa, ofreciendo una interpretación errónea del contrato de compraventa intervenido entre las partes, de fecha 2 de marzo de 2011, especialmente en lo dispuesto en el artículo tercero de dicho contrato, respecto a la obligación de previo pago como condición *sine qua non* para la entrega del inmueble y esterequisito se reitera en los párrafos III y IV del referido artículo; que la alzada debió fundamentar su decisión tomando en consideración las voluntades expresadas por las partes en el contrato de compraventa, especialmente las obligaciones del comprador establecidas en las cláusulas octava, novena y décima, las cuales fueron obviadas.

La parte recurrida se defiende de dicho medio alegando en su memorial de defensa, en síntesis, que la recurrente no cumplió con la entrega del inmueble en la fecha y condiciones acordadas.

Ha sido criterio constante de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, que la desnaturalización de los hechos en que pudieren incurrir los jueces del fondo supone que a los hechos establecidos como ciertos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance inherente a su propia naturaleza.

Del análisis del contrato cuya desnaturalización es invocada, se observa en su artículo 3 literal c y párrafos III y IV lo siguiente:

*C) Un tercer pago por la suma de CUARENTA MIL DÓLARES ESTADOUNIDENSES CON 00/100 (USD\$40,000.00), mediante transferencia bancaria o cheque de Administración a favor de LA VENDEDORA contra entrega del inmueble en la fecha estimada del dos (2) de mayo del cursante año dos mil once (2011). LA VENDEDORA, otorgará recibo de descargo y finiquito por esta parte del precio, por medio de documento separado a este contrato a favor de EL COMPRADOR al momento de ser recibida la transferencia bancaria y se haga efectiva a favor de LA VENDEDORA, en la cuenta que se indica en las instrucciones bancarias que se transcriben en el Párrafo de este artículo indicado abajo; PÁRRAFO III: LA PROMOTORA Y/O VENDEDORA notificará a EL COMPRADOR por lo menos con treinta (30) días de anticipación, la fecha en que el inmueble estará disponible, la cual se ha estimado para el día dos (2) de mayo del año dos mil once (2011), a los fines de que este prepare o gestione oportunamente el pago final o saldo del precio de compra del apartamento objeto de este acto. En caso de que en esta fecha dos (2) de mayo del año dos mil once (2011) no fuere entregado el apartamento objeto de este contrato, previo pago del precio, y no mediando caso fortuito o fuerza mayor o el hecho de un tercero, que impidan la entrega, LA PROMOTORA Y/O VENDEDORA dispondrá de un plazo de gracia de cuarenta y cinco (45) días, para entregar el inmueble a EL COMPRADOR. Vencido dicho plazo, y sin que mediere causa liberatoria de responsabilidad para LA PROMOTORA Y/O VENDEDORA, se penalizará a LA PROMOTORA Y/O VENDEDORA con un mínimo de un cero punto once por ciento (0.11%) diario del valor total del mismo, a favor del COMPRADOR, sumas que podrán ser deducidas por este del último pago, hasta el momento de la entrega del apartamento. PÁRRAFO IV: De presentarse cualquier caso fortuito o de fuerza mayor, hecho de un tercero, desastres naturales, lluvias prolongadas, cambios o disturbios políticos y sociales, huelgas, y que produzca el incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones puestas a cargo de la PROMOTORA Y/O VENDEDORA, particularmente la fecha de entrega del apartamento, lo liberará de*

*cualquier tipo de multa o reclamación de conformidad con las disposiciones que el Código Civil Dominicano establece al efecto. En consecuencia, las partes establecen una nueva fecha de [entregar] el inmueble a EL COMPRADOR.*

La corte *a qua* al tiempo de interpretar del contrato intervenido entre las partes juzgó en sus motivaciones, lo siguiente:

que observa la Corte que quien inicia la controversia es la parte hoy recurrente cuando sin haber terminado a cabalidad el apartamento puso en mora al comprador mediante el Acto No. 1102-2011, de fecha 16/12/2011 para que hiciera el pago final por la suma de US\$40,000.00 más las penalidades por cada día de retraso; que ese proceder de la hoy recurrente fue lo que desencadenó la demanda en primer grado del señor GAVRILYUK por lo que hizo bien el primer juez al recoger en sus motivaciones en los numerales 9, 10 y 11 las expresiones que hacemos nuestra y que dicen lo siguiente: ‘9.- Que en el señalado literal C) del ordinal Tercero del contrato de compra-venta suscrito entre las partes, se establece que el tercer y último pago (por la suma de US\$40,000.00), tenía que hacerlo el comprador ahora demandante, a favor de la vendedora demandada, ‘contra entrega del inmueble en la fecha estimada del 2 de Mayo de 2011’. Que en párrafo III del mismo ordinal antes señalado, las partes pactaron lo siguiente: (...). En caso de que en esta fecha, 2 de mayo del año dos mil once (2011) no fuere entregado el apartamento objeto de este contrato, previo pago del precio, y no mediando caso fortuito o fuerza mayor o el hecho de un tercero que impidan la entrega, la Promotora y/o vendedora dispondrá de un plazo de gracia de cuarenta y cinco (45) días, para entregar el inmueble a EL Comprador. Vencido dicho plazo, y sin que mediare causa liberatoria de responsabilidad para la Promotora y/o Vendedora, se penalizará a la Promotora y/o Vendedora con un mínimo de un cero punto once por ciento (0.11-U diario del valor total del mismo, a favor del Comprador, sumas que podrán ser deducidas por éste del último pago, hasta el momento de la entrega del apartamento’. Que de todo lo anterior se deduce que quien ha incumplido con su obligación de terminar y entregar el inmueble en cuestión es la constructora demandada, la cual releva al comprador demandante de su obligación de efectuar el último pago convenido. 10.- Que la parte demandada no ha probado, por ningún medio fehaciente, la existencia del caso fortuito, de fuerza mayor, del hecho de un tercero, ni de ninguna causa que la libere de cumplir con su obligación de terminar y entregar el apartamento vendido al demandante, en el plazo pactado. Que el plazo de gracia de 45 días que fue otorgado contractualmente a la demandada para entregar el apartamento al demandante, contado a partir del 2 de mayo de 2011, venció el 17 de junio de 2011...

Del análisis de la sentencia impugnada se comprueba que la alzada verificó de manera efectiva, que en el contrato de compraventa antes citado, las partes establecieron en el artículo tercero literal c, que el tercer y último pago ascendente a la suma de US\$40,000.00 tenía que hacerlo el comprador (hoy recurrido) contra entrega del inmueble el 2 de mayo de 2011; que en caso de que en la señalada fecha la vendedora (hoy recurrente) no pudiera entregar el referido inmueble, siempre que no mediare caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero que impidan la entrega, disponía de un plazo de gracia de 45 días, el cual vencía el 17 de junio de 2011.

De lo anteriormente señalado se desprende que, contrario a lo alegado por la parte recurrente, la corte *a qua* hizo una correcta aplicación del derecho, sin desnaturalizar los hechos de la causa, al constatar que la vendedora, hoy recurrente, no había cumplido con la entrega del inmueble en la fecha pactada, comprobando además que el plazo de gracia estipulado en el contrato se encontraba vencido al momento de haber sido interpuesta la demanda por el hoy recurrido, y que a pesar de que la recurrente invocó que su incumplimiento se debió al hecho de un tercero, no lo demostró ante los jueces del fondo; además, si bien ante esta sede de casación la parte recurrente deposita un contrato nominado como “contrato de remodelación y construcción del edificio Ocean Tower I, y 39, apartamentos del condominio complejo turístico Los Coquitos/Juan Dolio, San Pedro de Macorís”, de fecha 22 de agosto de 2008, no existe prueba de que haya sido depositado ante los jueces de fondo, por lo que no puede ser examinado, en virtud del principio que dispone que no puedenser sometidos ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, documentos nuevos, pues esta alzada debe estatuir en las mismas condiciones que los

jueces del fondo han conocido del asunto, lo que no ha sido demostrado en la especie.

Asimismo, de la revisión del contrato de que se trata, en sus ordinales octavo, noveno y décimo los cuales alega la recurrente que la corte *a qua* no tomó en cuenta para tomar su decisión, se refieren, respectivamente, a la facultad que tiene la vendedora de rescindir el contrato de compraventa de manera unilateral y sin intervención judicial, en caso de que el comprador no cumpla con su obligación de pago; a la inscripción del privilegio del vendedor no pagado previsto en el artículo 2103 del Código Civil, para la seguridad y garantía del pago de la suma restante; y, a las obligaciones del comprador correr con los gastos correspondiente al mantenimiento del condominio, a partir de la recepción del inmueble; que de la lectura de las referidas cláusulas se establece que estas no cambian el sentido de la decisión recurrida, puesto que simplemente se limitan a describir las obligaciones de las partes, pero no aportan al proceso algún elemento tendente a exonerar al vendedor de su obligación de entrega del inmueble objeto de negocio en la forma y tiempo convenidos, precedentemente expuestos, en tal virtud, la decisión atacada no adolece de los denunciados vicios de errónea interpretación de contrato y violación del Art. 1134 del Código Civil, por tanto, procede desestimar los medios de casación objeto de examen.

Finalmente, en el desarrollo de un aspecto del primer medio de casación, conocido en última instancia por así convenir a un adecuado orden procesal, alega la parte recurrente, en esencia, que la motivación contenida en la sentencia impugnada está contenida en términos muy vagos e imprecisos.

Conforme al contenido del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, la sentencia debe contener los fundamentos o los motivos en los que el tribunal basa su decisión, entendiéndose por motivación la forma en la que el tribunal expone de manera clara y ordenada las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia; en ese orden de ideas, esta Corte de Casación ha comprobado que la sentencia impugnada no está afectada de un déficit motivacional, al contrario, esta contiene una congruente y completa exposición de los hechos y circunstancias de la causa, así como una motivación suficiente, pertinente y coherente que justifica satisfactoriamente la decisión adoptada, lo cual le ha permitido a esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ejercer su poder de control y determinar que en la especie, se ha hecho una correcta aplicación del derecho, por lo que se desestima el aspecto del medio de casación examinado, procediendo por vía de consecuencia a 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 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, 65 y 70 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 11 de febrero de 2009; el Código Civil; 141 y 146 del Código de Procedimiento Civil; 1315 y 1134 del Código Civil.

#### **FALLA:**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Beachfront Palms, Inc., contra la sentencia civil núm. 222-2014, de fecha 5 de junio de 2014, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente, Beachfront Palms, Inc., al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Lcdo. Jesús M. de Aza Alvarado, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz - Justiniano Montero Montero - Samuel Arias Arzeno - Napoleón R. Estévez Lavandier. 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.