
Sentencia impugnada:	Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 19 de agosto de 2015.
Materia:	Civil.
Recurrente:	La Estancia Golf Resort, S. A. S.
Abogado:	Dr. Juan Alfredo Ávila Guilamo.
Recurrida:	Isabel Elena Esteban Morales.
Abogados:	Dr. Christoph Rudolph Sieger, Licdos. Fabio José Guzmán Ariza, Alfredo A. Guzmán Saladín, Licdas. Rhadaisis Espinal Castellanos y Marianne Adela Olivares Santos.

Juez Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno.

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, 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 **24 de marzo de 2021**, año 178.º de la Independencia y año 157.º de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por La Estancia Golf Resort, S.A.S., sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de República Dominicana, con domicilio social establecido en la esquina formada por las calles Gregorio Luperón y Francisco Richiez, La Romana, representada por su presidente Luis Olivares, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 402-2394201-8, domiciliado y residente en Los Flamboyanes núm. 149E, proyecto La Estancia Golf Resort, provincia La Altagracia, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales al Dr. Juan Alfredo Ávila Guilamo, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0042088-5, con estudio profesional abierto en la calle Eugenio A. Miranda casi esquina Espaillat núm. 31, altos, La Romana, y el Lcdo. Víctor Alfonso Santana Morla, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0124030-8, con estudio profesional abierto en la avenida Padre Abreu, casa núm. 15, La Romana, ambos con domicilio *ad hoc* en la calle José F. Tapia Brea núm. 301, ensanche Evaristo Morales, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Isabel Elena Esteban Morales, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 026-138081-5, domiciliada y residente en el residencial Vista de Altos, Altos de Chavón, Casa de Campo, La Romana, quien tiene como abogados apoderados especiales al Dr. Christoph Rudolph Sieger y los Lcdos. Fabio José Guzmán Ariza, Rhadaisis Espinal Castellanos, Alfredo A. Guzmán Saladín y Marianne Adela Olivares Santos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1286662-9, 056-0009484-0, 056-0008331-4, 031-0388414-8 y 402-2111289-5, con estudio profesional abierto en común en la calle Pablo Casals núm. 12, ensanche Serallés, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 316-2015, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, en fecha 19 de agosto de 2015, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

Primero: Se declara regular y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación diligenciado

mediante acto marcado con el No. 190/2015, fechado seis (06) del mes de marzo del año 2015, del protocolo del curial Carlos Vladimir Rodríguez Díaz, ordinario del Juzgado de Paz Especial de Tránsito, Grupo No. 2, de La Romana, a requerimiento de la entidad La Estancia Golf Resort, S.A.S., en contra de la sentencia número 24/2015 de fecha 16 de enero del año 2015, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, por haber sido hecho conforme al rigorismo procesal que impone la ley regente de la materia. Segundo: En cuanto al fondo, se rechaza el recurso de apelación de que se trata, confirmando íntegramente la sentencia número 24/2015 de fecha 16 de enero del año 2015, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, por las motivaciones dadas líneas atrás. Tercero: Se condena a la entidad La Estancia Golf Resort, S.A.S., al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en beneficio de los letrados Marianne Olivares Santos, Fabio J. Guzmán Ariza, Alfredo Guzmán Saladín y Christoph Sieger, quienes afirmaron haberlas avanzando en su totalidad.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

a) En el expediente constan depositados los siguientes documentos: 1) el memorial de casación de fecha 21 de septiembre de 2015, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; 2) el memorial de defensa de fecha 4 de febrero de 2016, donde la recurrida invoca sus medios de defensa; 3) El dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta de fecha 2 de junio de 2016, 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 7 de agosto 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 solo la parte recurrente, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

c) El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez, no suscribe la presente decisión por no haber participado en su deliberación.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente La Estancia Golf Resort, S.A.S., y como parte recurrida Isabel Elena Esteban Morales. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere es posible establecer lo siguiente: a) en fecha 24 de agosto de 2010 La Estancia Golf Resort, S.A.S. vendió a Isabel Elena Esteban el inmueble identificado como una parcela núm. 50135847488 del Distrito Catastral núm. 10/4ta., con una extensión superficial de 1,043.57m², matrícula núm. 1000021788, El Limón, sección Santa Cruz de Gato, municipio de San Rafael del Yuma, provincia La Altagracia; b) la vendedora demandó en resolución de contrato a la compradora, fundamentada en el incumplimiento de las siguientes obligaciones: 1- construir en un plazo de dos años, contados a partir de la fecha de suscripción del contrato, una vivienda como residencia; 2- falta de pago de las cuotas de mantenimiento ascendentes a US\$7,171.50; y 3- entregar a la vendedora los documentos que le permitieran realizar los trámites de transferencia inmobiliaria del inmueble a favor de la compradora; c) en respuesta a esta acción principal, la compradora interpuso una demanda reconventional tendente a la nulidad de las cláusulas abusivas y reparación de daños y perjuicios; d) de estas acciones resultó apoderada la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, la que en fecha 16 de enero de 2015 dictó la sentencia núm. 24/2012 que rechazó la demanda principal y, en cambio, acogió parcialmente la reconventional al declarar la nulidad de los incisos 6, 9, 11, 13, 14 y 17 del anexo II del contrato de venta de fecha 24 de agosto de 2010; e) posteriormente, la sucumbiente, La Estancia Golf Resort, S.A.S. interpuso un recurso de apelación contra el referido fallo, el cual fue decidido por la corte *a qua* conforme la sentencia núm. 316/2015, que confirmó en todas sus partes la decisión apelada, objeto del presente recurso de casación.

La parte recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación:

Primero: Falta de base legal y desnaturalización de los hechos. **Segundo:** Violación de la ley núm. 358-05, por errónea interpretación del contenido de sus artículos 3, 81 y 83. **Tercero:** Violación a las disposiciones de los artículos 1134, 1135 y 1184 del Código Civil dominicano. **Cuarto:** Violación de la norma supra legal. **Quinto:** Violación a los derechos fundamentales de libertad de empresa y libre desarrollo de la personalidad.

En una primera rama del primer medio de casación y el tercer aspecto del segundo medio de casación, analizados conjuntamente por encontrarse estrechamente vinculados y convenir a la solución que se adoptará, la parte recurrente sostiene, en síntesis, que para emitir su decisión los jueces del fondo se sustentaron en el literal h) del artículo 83 de la Ley núm. 358-05, de Protección de los Derechos al Consumidor o Usuario, que declara la nulidad de las cláusulas cuando subordinen la conclusión de un contrato a la aceptación de prestaciones suplementarias o complementarias, desconociendo que el cuarto por cuanto del contrato de compraventa no subordinó su conclusión a nada, como tampoco estableció que la compradora Isabel Esteban Morales aceptaría prestaciones suplementarias o complementarias, pues obligarse a suscribir nuevos reglamentos de convivencia no es una prestación; por lo tanto, el referido artículo de la ley citada resultaba inaplicable; que, en caso de resultar aplicable, solo quedaría afectado el cuarto por cuanto y consecuentemente sería anulable únicamente este y no todas las cláusulas que demandó la ahora recurrida; que tanto el juez de primer grado como los jueces de la alzada estaban obligados a examinar en el fondo una por una las cláusulas cuya nulidad se demandó y determinar individualmente si en ellas había o no subordinación a prestaciones suplementarias o complementarias para la conclusión del contrato; que la alzada no motivó en ninguna de sus partes la sentencia recurrida, limitándose a adoptar las motivaciones del juzgador de primer grado, reproduciendo las mismas en las páginas 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del fallo impugnado.

En defensa del fallo criticado la parte recurrida alega que lo relativo a la aplicación del literal h) del artículo 83 de la Ley núm. 358-05, de Protección de los Derechos al Consumidor o Usuario, fue planteado por primera vez en casación, así como que precisamente por las obligaciones complementarias impuestas unilateralmente en perjuicio de la compradora fue que la parte recurrente demandó la resolución del contrato de venta; que es el propio accionar de la hoy recurrente la que subordina la conclusión o la perfección de la operación al cumplimiento de obligaciones accesorias no previstas en el contrato de que se trata; que las sentencias dictadas en apelación cumplen con el deber de motivar al adoptar los motivos vertidos por los jueces de primer grado en las sentencias recurridas, por lo que la alzada no incurrió en el vicio de falta de base legal.

En la especie, la corte *a qua* para adoptar su decisión hizo suyos los motivos dados por el tribunal de primer grado, por lo que dichas motivaciones otorgadas por el primer juzgador sobre el punto cuestionado deben ser observadas, las cuales figuran transcritas en la sentencia recurrida de la siguiente manera:

[...] resulta que es el mismo contrato celebrado entre las partes que en su parte preambular, “por cuanto tercero” indica: “El (o los) comprador (es) acepta (n) que es una condición indispensable, sin la cual no se hubiese suscrito este contrato, su adhesión no solo a los documentos presentes, sino a las futuros del proyecto, y procede a firmar en señal de aceptación, todos los documentos anexos, comprometiéndose a aceptar y dar cumplimiento a los demás documentos del proyecto, una vez estén elaborados”. Que se desprende de la lectura del referido “por cuanto” que quien pretenda adquirir un inmueble de los que comercializa el proveedor (La Estancia) estará obligado a adherirse a todas las condiciones preelaboradas en los anexos al contrato e incluso (y peor aún) “a todos los demás documentos del proyecto una vez estén elaborados”. Es decir, que el consumidor tiene que adherirse incluso a los documentos futuros que sean elaborados por la estancia, documentos o anexos, que como el anexo II del contrato de que se trata, el consumidor (en este caso Isabel Elena Esteban Morales) no haya participado en su redacción por ser una creación unilateral del proveedor (La Estancia). Que, en ese orden de ideas, señala el artículo 83, párrafo I, literal H, de la ley 358-05, sobre Derechos del Consumidor o

Usuario, que son nulas y no producen efectos algunos las cláusulas o estipulaciones contractuales que “subordinen la conclusión de un contrato a la aceptación de prestaciones suplementarias que guarden o no relación con el objeto de tal contrato”. Que, por tanto, como ya se indicó antes, es el propio contrato celebrado entre las partes en fecha 24 de agosto de 2010, que indica que es condición indispensable sin la cual no se hubiese suscrito el contrato, su adhesión a los anexos (incluido el II) y el párrafo único del artículo dos de dicho contrato indica que la transferencia del producto (inmueble) se realizara conforme a los términos del anexo II. Que, así las cosas, a religión de este juzgador, constituyen cláusulas abusivas por acuerdo del descrito artículo 83, en su letra hache, las cláusulas y condiciones previstas en el anexo II del contrato y muy especialmente las invocadas en nulidad por la demandada y demandante reconvenzional identificadas en los numerales 6, 9, 11, 13, 14 y 17...

Las anteriores motivaciones permiten advertir que los jueces del fondo procedieron a declarar la nulidad de las cláusulas 6, 9, 11, 13, 14 y 17 del anexo II del contrato de compraventa intervenido entre las partes en fecha 24 de agosto de 2010, sustentándose, esencialmente, en las disposiciones del artículo 83, párrafo I, literal h) de la Ley núm. 358-05, de Protección de los Derechos al Consumidor o Usuario, el cual dispone que: “Son nulas y no producirán efectos algunos las cláusulas o estipulaciones contractuales que: (...) subordine la conclusión de un contrato a la aceptación de prestaciones suplementarias o complementarias que guarden o no relación con el objeto de tal contrato”; de ahí que carece de fundamento el alegato de la parte recurrida de que la aplicación del indicado artículo 83, literal h) de la Ley 358-05, fue planteado por primera vez en casación, puesto que al encontrarse respaldada la decisión en las disposiciones de dicho texto legal el vicio denunciado por la parte recurrente deriva de la sentencia impugnada.

Dentro de la documentación que acompaña el presente recurso de casación figura depositado el contrato de compraventa de fecha 24 de agosto de 2010, suscrito entre la Estancia Golf Resort S. A., e Isabel Elena Esteban Morales, el cual fue valorado por los jueces del fondo, en cuya última parte del cuarto “por cuanto” del preámbulo se estableció lo siguiente: (...) *EL (O LOS) COMPRADOR (ES) acepta (n) que es una condición indispensable, sin la cual no se hubiese suscrito este contrato, su adhesión no sólo a los documentos presentes, sino a los futuros del Proyecto, y procede a firmar en señal de aceptación, todos los documentos anexos, comprometiéndose a aceptar y dar cumplimiento a los demás documentos del Proyecto, una vez estén elaborados.*

El derecho de consumo *tiene por objeto tutelar los derechos de quienes contratan para la adquisición de bienes y servicios destinados para fines personales, familiares o de su grupo social; en ese sentido, independientemente de que en el caso concreto aplique la normativa especial relativa a los derechos del consumidor o usuario, en razón de que esta Corte de Casación entiende que en el contexto del contrato de compraventa de que se trata, ponderado por la corte a qua, La Estancia Golf Resort S. A. S., e Isabel Elena Esteban Morales ostentan la condición de proveedor y usuario en los términos del artículo 3, literales d) y l) de la Ley núm. 358-05, de Protección de los Derechos al Consumidor o Usuario, se observa que, en apariencia, los documentos futuros a los cuales la compradora aceptó adherirse se refieren a las reglas y regulaciones comunitarias que regirían el proyecto y no a prestaciones adicionales o suplementarias; de manera que los jueces del fondo debieron ser más explícitos al momento de sustentar su decisión en las disposiciones de dicho texto legal.*

En efecto, en el tercer “por cuanto” del mencionado contrato de compraventa consta que: *EL (O LOS) COMPRADOR (ES) reconoce (n) y acepta (n) que, suscribe (n) el presente contrato, en el entendido de que la adquisición y el inmueble estará sujeta a las Reglas y Reglamentos de Comunidad del Proyecto La Estancia (“Reglas y Regulaciones Comunitarias” (Anexo V) que serán objeto de anotación conforme las disposiciones de la Ley de Registro Inmobiliario, y los reglamentos y resoluciones emitidos y/o emanados para su aplicación (...), señalando la primera parte del cuarto “por cuanto” que: “EL (O LOS) COMPRADOR (ES) reconoce (n) que LA VENDEDORA se encuentra en un proceso de instrumentación de otros documentos relacionados con las regulaciones de El Proyecto, encontrándose listos a la fecha solamente*

los anexos de este contrato (...).

Las cláusulas 6, 9, 11, 13, 14 y 17 del anexo II del contrato, anuladas por el juez de primer grado mediante la sentencia apelada que fue confirmada por la alzada, establecen lo siguiente: **6. USO DEL SOLAR.** EL (O LOS) COMPRADOR (ES) reconoce (n) claramente (o los) Solar (es) adquirido (s) será (n) usado exclusivamente para construir una vivienda como residencia y en cumplimiento con las Reglas y Reglamentos anexo «V»); por lo tanto, EL COMPRADOR no podrá instalar, o establecer una explotación comercial en el (o los) Solar (es), inclusive, enunciativa, pero no limitativamente oficinas, bares o restaurantes, o cualquier uso prohibido en las Reglas y Reglamentos. Adicionalmente, en caso de que, EL (O LOS) COMPRADOR (ES) decida (n) vender, donar o traspasar el (o los) Solar (es) en cualquier forma, asume (n) la obligación de incluir esta prohibición en el contrato de compra y venta correspondiente, en el entendido de que, a falta de hacerlo, dicho convenio no le será oponible a LA ESTANCIA GOLF RESORT, S. A., quien podría oponerse a la transferencia del (o los) Solar (es) vendido (s) al nuevo adquiriente (...). **9. INDEMNIZACIÓN.** En cualquiera y todos los casos, EL (O LOS) COMPRADOR (ES) mantendrá libres e indemnes a LA VENDEDORA y a los funcionarios, directivos, empleados y agentes de LA VENDEDORA de y contra cualesquiera y todas las reclamaciones, pérdidas, responsabilidades y gastos (inclusive, enunciativa, pero no limitativamente, honorarios de abogados y gastos de litigio) que surgieren o se relacionaren en cualquier forma con las actividades de EL (O LOS) COMPRADOR (ES) o de los representantes de EL (O LOS) COMPRADOR (ES) en lo relativo al (o los) Solar (es), el (o los) Inmueble (s), el área común, y el área común exclusiva, ya fuere antes o después del traspaso del (o los) Solar (es). **11. OBLIGACIONES DE EL (O LOS) COMPRADOR (ES) PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA EN EL SOLAR.** EL (O LOS) COMPRADOR(ES) se obliga (n) a construir en cada lote, una vivienda dentro de los Dos (2) años siguientes a la firma del contrato de compraventa y sus anexos, sujeto a las siguientes condiciones: (i) Con anterioridad al inicio de cualquier trabajo de construcción en el (O los) solar (es), EL (O LOS) COMPRADOR (ES) someterá (n) los planos y especificaciones para la construcción de una vivienda en cada Solar al Comité Arquitectónico creado conforme a las Reglas y Reglamentos, e iniciará (n) la (s) construcción (es) de una residencia en cada Solar por un contratista aprobado dentro de los seis (6) meses después de recibir la aprobación de los planos y especificaciones por el Comité Arquitectónico (...). **13.** En caso de incumplimiento por EL (O LOS) COMPRADOR (ES) de cualquiera de las / obligaciones antes descritas y aún en caso de que EL (O LOS) COMPRADOR (ES) / hubiere completado el pago del precio de compra, LA VENDEDORA tendrá el derecho de volver a comprar el (o los) Solar (es) por un setenta y cinco por ciento (75%) del precio original de venta, o en caso de pago parcial, un setenta y cinco por ciento (75%) de lo pagado por EL (O LOS) COMPRADOR (ES) a la fecha de su incumplimiento. **14.** EL (O LOS) COMPRADOR (ES) reconoce (n) que a esta fecha de este contrato, algunos de los accesos, servicios públicos y otras obras de construcción del proyecto podrían no estar terminados y que podría haber algunos inconvenientes hasta que se termine la construcción de tales facilidades. EL (O LOS) COMPRADOR (ES) renuncia (n) por la presente a toda reclamación al respecto. EL (O LOS) COMPRADOR (ES) conviene (n) también en asumir todos los riesgos y mantener a LA VENDEDORA y a sus agentes libres e indemnes respecto a la penetración de EL (O LOS) COMPRADOR (ES) al terreno circundante mientras tales facilidades estén bajo construcción, penetración que solo se realizará con el permiso expreso de LA VENDEDORA. **17. INCUMPLIMIENTO.** LA VENDEDORA podrá terminar el contrato en cualquier momento en caso de que se produzcan uno de los eventos siguientes: Si cualquiera de los términos y obligaciones del contrato y sus anexos impuestos a EL (O LOS) COMPRADOR (ES) no son cumplidas por éste (os), o EL (O LOS) COMPRADOR (ES) interfiere (n) con el cumplimiento por parte de LA VENDEDORA de sus obligaciones, en adición a cualquier acción que LA VENDEDORA pueda iniciar de conformidad con la ley. LA VENDEDORA tendrá a su discreción el derecho absoluto de: (i) terminar el contrato y retener el depósito de reserva y cualquier suma abonada al precio por concepto de daños y perjuicios; (ii) ejecutar el contrato y sus anexos contra EL (O LOS) COMPRADOR (ES); (iii) Retener y aplicar el depósito pagado contra tales daños, por aplicación convencional de los artículos 1152 y 1229 del Código Civil Dominicano, y/o extender el término del contrato de compraventa y sus anexos de tiempo en tiempo para permitir a EL

(O LOS) COMPRADOR (ES) de curar su incumplimiento (...). EL (O LOS) COMPRADOR (ES) reconoce (n) que pagará (n) todos los gastos, incluyendo honorarios legales incurridos por LA VENDEDORA con motivo de la ejecución en su contra, del contrato de compraventa y sus anexos; los cuales reconoce y acepta, que en ningún caso serán menor al diez por ciento (10%) más impuestos de Ley, de lo adeudado; sin perjuicio y además de las tarifas especificadas en las leyes que rigen la materia, muy específicamente la Ley de Honorarios de Abogados marcada con el No. 302.

En el caso en concreto, el examen de la sentencia recurrida pone de manifiesto que los jueces del fondo procedieron a declarar la nulidad de las indicadas cláusulas sin establecer de forma razonada y convincente porqué las mismas resultaban abusivas y cómo estas implicaban futuras prestaciones adicionales en perjuicio de la compradora Isabel Elena Esteban Morales, cuestión de carácter relevante que debió ser explicada y detallada por la alzada a fin de justificar adecuadamente la nulidad pronunciada, así como para dotar su decisión de sentido y de base legal en cuanto a la aplicación del artículo 83, párrafo I, literal h) de la Ley núm. 358-05.

Cabe destacar que la noción de cláusula abusiva puede ser entendida como toda estipulación contractual contraria a las exigencias de la buena fe que cause un perjuicio significativo, injustificado y desproporcionado a la parte débil, es decir, se trata de estipulaciones reprobadas por el ordenamiento, convenidas en virtud del abuso de posición dominante en el contrato cuando el poder de negociación es empleado con exceso o anormalidad para introducir en el contrato estipulaciones que generen un desequilibrio económico injusto o carente de razonabilidad; que en el presente caso, los jueces del fondo procedieron de forma genérica a declarar nulas por abusivas las cláusulas 6, 9, 11, 13, 14 y 17 del anexo II del contrato, sustentándose únicamente en lo establecido en el cuarto “por cuanto” del contrato, sin detenerse a analizar de manera particular el contenido y alcance de cada una de las referidas cláusulas y sin establecer cómo estas imponían a cargo de la compradora prestaciones complementarias o cómo causaban en detrimento de esta un desequilibrio importante e injustificado de las obligaciones contractuales.

Sin desmedro de lo anterior se debe indicar que si la corte *a qua* entendía que lo dispuesto en el cuarto por cuanto del preámbulo del contrato de compraventa resultaba abusivo por reducir la autonomía de la voluntad de la compradora al establecer como condición indispensable, sin la cual no se hubiese suscrito el contrato, la adhesión de esta no solo a los documentos presentes, sino a los futuros del proyecto, dicha corte debió orientar sus razonamientos en ese sentido y luego de ofrecer la debida motivación, declarar nulo dicho por cuanto pero no extender la nulidad a varias cláusulas sin explicar válidamente y de manera particular las razones o presupuestos por los cuales las mismas devenían en abusivas, realizando así una valoración simplista y al margen de la legalidad, tomando en cuenta que las cláusulas de un contrato no pueden considerarse abusivas por el solo hecho de no haber sido negociadas individualmente, sino que serán consideradas abusivas si, pese a las exigencias de la buena fe, causan en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato, menoscabo que no fue debidamente establecido ni motivado por los jueces del fondo.

La falta de base legal, denunciada por la parte recurrente, se produce cuando los motivos dados por los jueces no permiten reconocer si los elementos de hecho necesarios para justificar la aplicación de la ley se hallan presentes en la sentencia, ya que este vicio no puede provenir sino de una exposición incompleta de un hecho decisivo, lo que acontece en la especie, por cuanto la sentencia impugnada contiene una incompleta exposición de los hechos y circunstancias de la causa, así como una motivación inadecuada e insuficiente que no permite a esta Primera Sala verificar si se ha cumplido con el voto de la ley.

En virtud de todo lo anterior esta Corte de Casación es de criterio que al fallar en la forma en que lo hizo la corte *a qua* incurrió en los vicios denunciados por la parte recurrente en los aspectos de los medios examinados; en consecuencia, procede acoger el presente recurso y por en consecuencia casar la sentencia impugnada, sin necesidad de valorar los demás medios propuestos.

De conformidad con la primera parte del artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso.

Al tenor del artículo 65, numeral tercero de la Ley núm. 3726, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, como sucede en la especie, razón por la cual procede compensar las costas del proceso.

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, 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; 141 del Código de Procedimiento Civil; Ley núm. 358-05, de Protección de los Derechos al Consumidor o Usuario.

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia civil núm. 316-2015, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, en fecha 19 de agosto de 2015, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de la indicada sentencia y, para hacer derecho, las envía ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en las mismas atribuciones.

SEGUNDO: COMPENSA el pago de las costas del proceso.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón Estévez Lavandier.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, y leída en audiencia pública en la fecha en ella indicada.