

---

Sentencia impugnada:	Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 11 de enero de 2017.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Crisfer Inmobiliaria, S. A.
Abogado:	Lic. Fermín Acosta Javier.
Recurrida:	Juanita Figuereo de los Santos.
Abogadas:	Licdas. Carolina Michel Morel Cordones y Jenny Carolina Alcántara.

*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 Montero 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° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Crisfer Inmobiliaria, S. A., razón social constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio principal en la calle Padre Vicente Yabar núm. 17-A, sector Manganagua, de esta ciudad, debidamente representada por su presidente Lcdo. Fermín Acosta Javier, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-01554655-4, domiciliado y residente en esta ciudad, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. Juan Ramón Vásquez, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 053-0013877-2, con estudio profesional abierto en la calle John F. Kennedy, Km. 7 ½, Centro Comercial Kennedy, *suite* 339, tercer piso, sector Los Prados, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Juanita Figuereo de los Santos, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1134761-3, domiciliada y residente, en la manzana 4, edificio 3, apartamento D, Las Caobas, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, quien tienen como abogadas constituidas y apoderadas especiales a las Lcdas. Carolina Michel Morel Cordones y Jenny Carolina Alcántara, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1589787-8 y 001-1194239-7, respectivamente, con estudio profesional abierto en la avenida Abraham Lincoln núm. 452, *suite* 347, Plaza Francesa, ensanche Piantini, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 026-02-2017-SCIV-00021, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 11 de enero de 2017, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: ACOGER en la forma el recurso de apelación de CRISFER INMOBILIARIA, S. A., contra la sentencia No. 038-2013-01038 del 6 de noviembre de 2013, librada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, 5ta. Sala, por ajustarse a las diligencias y plazos previstos en la ley de la materia. SEGUNDO: RECHAZAR el recurso en sus principales tendencias; CONFIRMAR el fallo impugnado con una única modificación referida al ordinal 4to. del dispositivo, el cual

en lo adelante se leerá como sigue: CONDENA a la entidad CRISFER INMOBILIARIA, S. A., a pagar a la SRA. JUANITA FIGUERO DE LOS SANTOS el 1.5% mensual de la suma mencionada en el ordinal 3ero. en compensación de su perjuicio material, computable desde el mes de octubre de 2009, más la suma de SEISCIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS (RD\$600,000.00) en concepto del daño moral que se le infringiera como consecuencia de la falta contractual retenida a su contraparte. TERCERO: CONDENAR en costas a CRISFER INMOBILIARIA, S. A., con distracción a favor de las Licdas. Carolina Michel Morel Cordones y Jenny Carolina Alcántara Lazala, abogadas, quienes afirman haberlas avanzado de su peculio.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan depositados: a) el memorial de casación de fecha 6 de marzo de 2017, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 30 de octubre de 2017, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 16 de julio de 2018, en donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

(B) Esta Sala en fecha 17 de enero de 2020 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 abogada de la parte recurrida, quedando el asunto en fallo reservado.

(C) En ocasión del conocimiento del presente recurso de casación, el magistrado Samuel Arias Arzeno, ha formalizado su inhibición por haber suscrito la sentencia impugnada; que, en atención a la antes indicada solicitud, los magistrados firmantes de la presente sentencia aceptan formalmente la referida inhibición.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Crisfer Inmobiliaria, S. A., y como parte recurrida Juanita Figuero de los Santos. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se advierten los eventos siguientes: a) el litigio se originó en ocasión de una demanda en resolución de contrato de venta, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios, interpuesta por Juanita Figuero de los Santos en contra de las entidades Constructora Fermín Arturo, S. A., e Inmobiliaria Crisfer, S. A.; b) que la indicada demanda fue acogida por el tribunal de primer grado, en el contexto de ordenar la resolución del contrato de venta condicional de inmueble suscrito entre las partes en fecha 26 de marzo de 2008 y la devolución de la suma de RD\$178,500.00 a favor de la actual recurrida, así como una indemnización de RD\$800,000.00 por daños y perjuicios morales y materiales sufridos por la otrora demandante; c) que dicho fallo fue recurrido en apelación, por la entidad Crisfer Inmobiliaria, S. A., decidiendo la corte *a qua* la contestación al tenor de la sentencia ahora recurrida en casación, según la cual rechazó la acción recursiva y modificó el ordinal cuarto de la decisión apelada, en lo concerniente a los daños morales y materiales, confirmando en los demás aspectos el fallo impugnado.

La parte recurrente propone contra la sentencia recurrida, los siguientes medios de casación: **primero:** desnaturalización de los hechos; **segundo:** violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; **tercero:** contradicción de motivos y falta de ponderación de la prueba, desnaturalización de los documentos de la causa.

En el desarrollo de su primer y tercer medios de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que la corte *a qua* desnaturalizó los hechos y documentos de la causa, en razón de que inobservó que la recurrida contrató la compra del apartamento 203 del edificio 9, en representación de su hermana Santa Ana Figuero de los Santos y Claudio J. Montas; que el indicado inmueble fue entregado en fecha 13 de abril de 2011 y que no obstante lo anterior la exponente resultó condenada a pagar una suma indemnizatoria.

La parte recurrida se defiende de dichos medios alegando, en síntesis, lo siguiente: que contrario a lo que sustenta la parte recurrente, la corte *a qua* valoró todas las pruebas aportadas al proceso y realizó una correcta interpretación de estos, muy especialmente el contrato suscrito entre las partes, del cual determinó que no existió la supuesta entrega del inmueble pactado con la exponente y que lo que si se entregó fue una proporción del monto pagado como inicial para su adquisición.

Para sustentar su fallo la corte *a qua* motivó lo siguiente: (...) *Que Crisfer Inmobiliaria, S. A., se comprometió a hacer la entrega del apartamento No. 203 del bloque No. 9 del Residencial Fermín Arturo I a la Sra. Juanita Figuereo de los Santos en un plazo estimado de un año y siete meses, es decir en octubre de 2009, "salvo caso de fuerza mayor, tales como, y sin que la siguiente enumeración pueda ser considerada como limitativa, huelga, motines, guerras civiles, disposiciones o acto del gobierno o autoridad superior (...); que las pruebas aportadas no ponen de manifiesto la concurrencia de ninguna eximente válida que justifique razonablemente el retardo de que ha sido víctima la compradora, lo cual configura una falta contractual grave que legitima a esta última para pedir, como lo ha hecho, la resolución del negocio jurídico, la invalidación retroactiva de sus efectos y el pago de una condigna reparación, pues "toda obligación de hacer o de no hacer se resuelve en indemnización de daños y perjuicios en caso de falta de cumplimiento por parte del deudor" (Art. 1142 CC) (...).*

Continúa sustentando la alzada: (...) *que en opinión de la Corte la circunstancia de que la entrega se llevara a cabo vencido ventajosamente el término acordado, pero no en manos de la compradora si no de otra persona, agrava la situación de Crisfer Inmobiliaria, S. A., de cara al proceso, ya que esa actitud no es de buena fe y contraviene el principio pacta sunt servanda, porque la única que aparece como compradora en el primero de los dos contratos firmados el día 26 de marzo de 2008 del apartamento individualizado con el No. 203 del edificio 9 del Proyecto Residencial Fermín Arturo I, es la Sra. Juanita Figuereo de los Santos y era a ella a quien obligaba ese instrumento que se pusiera en dominio del inmueble, cumplidas, por supuesto, las condiciones de pago que se había fijado a través del respectivo financiamiento bancario; que mal pudo haberse procedido a esa entrega a alguien diferente de la compradora identificada como tal en el contrato, sin antes obtener la resolución judicial del mismo; que la Corte, sin embargo, es del criterio de que debe enmendar la modalidad en que se había evaluado el perjuicio en primer grado, toda vez que la juez a qua no debió acumular en una partida única y a tanto alzado los daños morales y materiales, sino valorar e identificar por separado lo concerniente a cada renglón (...)*

En el presente caso, la lectura de la sentencia impugnada pone de manifiesto que en la especie se trató de una demanda en resolución de contrato de venta, devolución de valores y daños y perjuicios interpuesta por la actual recurrida en contra de Crisfer Inmobiliaria, S. A., la cual estuvo sustentada en que esta última incumplió con las obligaciones que se derivan de los principios de buena fe contractual, en razón de que no entregó el inmueble objeto de contratación en la fecha convenida entre las partes.

Cabe destacar que, en el ámbito contractual el artículo 1184 del Código Civil establece la resolución judicial como principio en materia de terminación por incumplimiento, ante la cual el juez tiene la oportunidad de analizar si la inexecución es de tal gravedad que implique la resolución de la convención como sanción. No obstante, este principio no comporta la naturaleza de orden público, por lo que el carácter judicial de la resolución puede ser derogado por convención entre particulares.

En ese sentido, de la revisión del fallo objetado se deriva que la corte *a qua* para adoptar su decisión ponderó los elementos probatorios que fueron sometidos a su consideración, particularmente el contrato de venta condicional de inmueble de fecha 26 de marzo de 2008, de cuyo análisis determinó que la actual recurrente Crisfer Inmobiliaria, S. A., vendió a la hoy recurrida el apartamento identificado con el núm. 203, del bloque 9, del condominio residencial Fermín Arturo, edificado en el ámbito de la parcela núm. 57 del distrito catastral núm. 4, del Distrito Nacional; que según dicho contrato se consignó que el precio de la venta fue convenido por un monto de RD\$1,869,750.00, y que el vendedor al momento de la suscripción recibiría la cantidad de RD\$80,000.00 de manos de la compradora, más la suma de

RD\$45,000.00 pagaderos dentro de los 60 días posteriores a la contratación y que los valores restantes serían saldados mediante un préstamo concertado con una institución financiera.

En ese tenor, conviene destacar que es criterio de esta Primera Sala que la valoración de la prueba es una cuestión de hecho exclusiva de los jueces del fondo cuya censura escapa al control de la casación siempre que en el ejercicio de dicha facultad no se haya incurrido en desnaturalización, lo cual no ha ocurrido en la especie, en razón de que el análisis de la decisión impugnada revela que la corte de apelación, en el ejercicio de su facultad de apreciación, ponderó como aspecto relevante que a pesar de que la actual recurrente se comprometió a realizar la entrega del consabido inmueble en un plazo de un año y siete meses posterior a la suscripción de la referida convención, es decir en octubre de 2009, esta no cumplió y tampoco demostró ninguna causa eximente que justificara el retardo en el cumplimiento de dicha obligación, razón por la cual la alzada retuvo la responsabilidad civil contractual de la parte recurrente conforme con las disposiciones consagradas en el artículo 1142 del Código Civil.

Adicionalmente, si bien el recurrente alega que la aludida propiedad fue finalmente entregada a la hoy recurrida, la alzada valoró que el inmueble fue puesto en manos de Santa Ana Figuerero de los Santos y Claudio J. Montas, y que estas eran personas ajenas a la convención de marras, por tanto, al no haberse obtenido con antelación la resolución judicial del contrato, derivaba convincentemente en una vulneración al principio de buena fe que debe primar en la suscripción de los contratos lo cual también se extiende a la ejecución, según resulta del artículo 1134 del Código Civil, así como al principio de la equidad contractual que consagra el artículo 1135 del mismo código.

De conformidad con lo expuesto y contrario a lo alegado por el recurrente, esta Sala luego de hacer un juicio de derecho asume, que la alzada ponderó correctamente los hechos y documentos aportados al debate y le otorgó su verdadero sentido y alcance sin incurrir en las violaciones denunciadas, a partir de su vinculación con los artículos 1134 a 1165 del Código Civil, que concierne al principio de la libertad contractual y la autonomía de la voluntad y las reglas de interpretación de los contratos. Por tanto, procede desestimar los medios objeto de examen.

En sustento de su segundo medio la parte recurrente plantea, esencialmente que para adoptar la decisión impugnada la corte *a qua* no ofreció motivos jurídicos válidos y suficientes con lo cual transgredió las disposiciones del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

Por su parte la recurrida se defiende del indicado medio, aduciendo que la corte *a qua* justificó su decisión en hecho y en derecho por lo que no incurrió en el vicio denunciado.

Como eje esencial de legitimación del fallo adoptado por un tribunal la motivación consiste en la argumentación en la que los jueces explican las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar una decisión. La obligación que se impone a los jueces de motivar sus decisiones constituye una garantía del ciudadano, derivada del debido proceso y la tutela judicial efectiva; que en ese tenor, el Tribunal Constitucional, respecto al deber de motivación de las sentencias, ha expresado lo siguiente: *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.*

En cuanto al deber de motivación de las decisiones judiciales, 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”.

De la lectura de la sentencia recurrida, esta Corte de Casación ha comprobado que la misma no está

afectada de un déficit motivacional como lo denuncia la recurrente, al contrario, la decisión impugnada contiene una congruente y completa exposición de los hechos y circunstancias de la causa, así como una motivación suficiente, pertinente y coherente, lo cual ha permitido a esta Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, ejercer su poder de control y determinar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación del derecho; que en consecuencia, procede desestimar el medio examinado y con ello el recurso de casación.

De conformidad con el artículo 65 de la Ley núm. 3726 de 1953 sobre Procedimiento de Casación y 131 del Código de Procedimiento Civil, procede condenar a la parte sucumbiente al pago de las costas del procedimiento.

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; los artículos 1, 65 y 70 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953; artículos 1184, 1134, 1135 y 1142 del Código Civil y 141 del Código de Procedimiento Civil.

#### **FALLA:**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Crisfer Inmobiliaria S. A., contra la sentencia civil núm. 026-02-2017-SCIV-00021, dictada el 11 de enero de 2017, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos antes expuestos.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente, al pago de las costas con distracción de las mismas en provecho de las Lcdas. Carolina Michel Morel y Jenny Carolina Alcántara L., abogadas de la parte recurrida que afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero y Napoleón R. Estévez Lavandier.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO, que la sentencia que antecede fue dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha arriba indicada.