
Sentencia impugnada:	Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 31 de enero de 2014.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Inmobiliaria Yaromasa, S. A.
Abogados:	Licda. Olga Lidia Genoa Castillo y Lic. Domingo Suzaña Abreu.
Recurridos:	Máximo Lorenzo Sánchez y María Altagracia Lara.
Abogados:	Licdos. Ariel E. Leisson Gómez, Virgilio A. Méndez Amaro, Licda. Yovanka del Pilar Méndez Rosario y Dra. Melina Martínez Vargas.

LAS SALAS REUNIDAS.

Rechazan.

Audiencia pública del 18 de noviembre de 2015.

Preside: Mariano Germán Mejía.

Dios, Patria y Libertad

República Dominicana

En Nombre de la República, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, dictan en audiencia pública, la sentencia siguiente:

Con relación al recurso de casación interpuesto contra la sentencia No. 095/2014, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 31 de enero de 2014, en funciones de corte de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por: Inmobiliaria Yaromasa, S.A., sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social y principal establecimiento en la avenida Winston Churchill esquina José Amado Soler; debidamente representada por su Presidente, Ing. Roni Duluc Cabral, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0170709-9, domiciliada y residente en Santo Domingo; por órgano de su abogado constituido y apoderado especial, el Lic. Luis Suzaña Abreu, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No.109-0005225-8, con estudio profesional abierto en la oficina de abogados "Suzaña y Asociados", sito en el segundo nivel del edificio No.12, en la esquina formada por las calle Pablo del Pozo y Miguel Ángel Buonarotti, Urbanización Renacimiento, Distrito Nacional;

Oído: al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oída: a la Licda. Olga Lidia Genoa Castillo, por sí y por el Lic. Domingo Suzaña Abreu, abogados de la entidad recurrente, Inmobiliaria Yaromasa, S.A., en la lectura de sus conclusiones;

Oído: al Lic. Ariel E. Leisson Gómez por los Licdos. Virgilio A. Méndez Amaro, Yovanka del Pilar Méndez Rosario y la Dra. Melina Martínez Vargas, abogados del recurrido, Máximo Lorenzo Sánchez y María Altagracia Lara, en la lectura de sus conclusiones;

Oído: el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto: el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 31 de marzo de 2014, suscrito por el Lic. Domingo Suzaña Abreu, abogado de la recurrente, Inmobiliaria Yaromasa, S.A., en el cual se proponen el medio de casación que se indica más adelante;

Visto: el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 21 de abril de 2014, suscrito por los Licdos. Virgilio A. Méndez Amaro, Yovanka del Pilar Méndez Rosario y la Dra. Melina Martínez Vargas, abogados de Máximo Lorenzo Sánchez y María Altagracia Lara, partes recurridas;

Vista: la sentencia No. 878, de fecha 12 de septiembre del 2012, dictada por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse en el caso de un segundo recurso de casación, de conformidad con lo que dispone el Artículo 15 de la Ley No. 25-91, del 15 de octubre de 1991; en la audiencia pública del 29 de julio del 2015, estando presentes los Jueces: Víctor José Castellanos Estrella, en funciones de Presidente; Edgar Hernández Mejía, Martha Olga García Santamaría, Sara I. Henríquez Marín, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Esther Elisa Agelán Casasnovas, Francisco Antonio Jerez Mena, Robert C. Placencia Álvarez y Francisco Ortega Polanco; y los Magistrados Blas Rafael Fernández Gómez y Daniel Julio Nolasco y Rosalba O. Garib Holguín, Jueces de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; asistidos de la Secretaria General;

Vistos: los textos legales invocados por la parte recurrente, así como los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación; conocieron del recurso de casación de que se trata, reservándose el fallo para dictar sentencia en fecha posterior;

Considerando: que en fecha cinco (05) de noviembre de 2015, el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, dictó auto por medio del cual se llama a sí mismo, y a los Magistrados: Julio César Castaños Guzmán, Primer Sustituto de Presidente, Miriam Germán Brito, Segunda Sustituta de Presidente, Manuel Ramón Herrera Carbuccion y José Alberto Cruceta Almánzar; para integrar Las Salas Reunidas para la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes Nos. 684 de 1934 y 926 de 1935;

Considerando: que, la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere, ponen de manifiesto que:

En fecha 28 de febrero de 2001, fue suscrito un contrato de venta, en el cual Inmobiliaria Yaromasa, S.A. vendió a Máximo Lorenzo Sánchez y María Altagracia Lara, el apartamento No. 103, ubicado en el primer piso del residencial Paola María V; acordándose la suma de RD\$450,000.00, de los cuales RD\$75,000.00, serían pagados al momento de la separación y RD\$275,000.00 contra entrega del inmueble;

En fecha 25 de octubre de 2001, por acto de alguacil No. 493/2001, Inmobiliaria Yaromasa, S.A. intimó a Máximo Lorenzo Sánchez y María Altagracia Lara, al pago de la suma de RD\$450,000.00; de los cuales RD\$335,000.00 por concepto de saldo del pago total acordado; más RD\$115,115.48, por concepto de terminación del inmueble;

En fecha 19 de marzo de 2002, por acto de alguacil No. 254/2002, Inmobiliaria Yaromasa, S.A. interpuso demanda en rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios;

Considerando: que la sentencia impugnada y la documentación a que ella se refiere, ponen de manifiesto que:

1) Con motivo de la demanda en rescisión de contrato de venta provisional de inmueble, incoada por Inmobiliaria Yaromasa, S.A. contra Máximo Lorenzo Sánchez y María Altagracia Lara, la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó, en fecha 16 de diciembre de 2002, la sentencia civil No. 2002-0350-0946, cuyo dispositivo es el siguiente:

“PRIMERO: Declara Buena y Válida la presente demanda tanto en la forma como en el fondo por ser hecha conforme al derecho; SEGUNDO: Ordena la rescisión del contrato de venta provisional de inmueble suscrito entre INMOBILIARIA YAROMASA, S. A. (vendedora), MÁXIMO LORENZO SÁNCHEZ BENÍTEZ Y MARÍA ALTAGRACIA LARA (comprador), en fecha veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil uno (2001), con relación al apartamento 103, sito en la Primera Planta, Bloque III del condominio Paola María V; TERCERO: SE CONDENA a los señores MÁXIMO LORENZO SÁNCHEZ BENÍTEZ Y MARÍA ALTAGRACIA LARA al pago de la suma de Doscientos Cincuenta Mil Pesos (RD\$250,000.00), a favor de INMOBILIARIA YAROMASA, S. A., como justa reparación por los daños y perjuicios causados; CUARTO: Se Condena a los señores MÁXIMO LORENZO SÁNCHEZ BENÍTEZ Y

MARÍA ALTAGRACIA LARA, al pago de las costas del procedimiento, distrayéndolas a favor y provecho de los DRES. NAIFE METZ DE HERNÁNDEZ y FRANCISCO ORTEGA VENTURA, abogados constituidos y apoderados especiales, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad” (sic).”

2) Contra la sentencia descrita precedentemente, Máximo Lorenzo Sánchez y María Altagracia Lara interpusieron recurso de apelación, sobre el cual, la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Nacional dictó, el 14 de junio de 2006, la sentencia No. 394, cuyo dispositivo es el siguiente:

“PRIMERO: DECLARA regular y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación, interpuesto por los señores MÁXIMO LORENZO SÁNCHEZ BENÍTEZ Y MARÍA ALTAGRACIA LARA, contra la sentencia relativa al expediente civil No. 2002-0350-0946, de fecha dieciséis (16) del mes de diciembre del año dos mil dos (2002), dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en provecho de la razón social INMOBILIARIA YAROMASA, S. A.; SEGUNDO: En cuanto al fondo, revoca la decisión atacada y en tal sentido pronuncia el rechazamiento de la demanda en Resolución de Contrato de Compra y Daños y Perjuicios incoada por Inmobiliaria Yaromasa, S. A., contra los señores Máximo Lorenzo Sánchez Benítez y María Altagracia Lara; TERCERO: CONDENA a la apelada INMOBILIARIA YAROMASA, S. A., al pago de las costas del procedimiento en provecho del Dr. Gerardo Rivas y del Lic. J. W. Germosén Tavares, abogados, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad” (sic).

3) Esta sentencia fue objeto de un recurso de casación interpuesto por Inmobiliaria Yaromasa, S.A., sobre el cual, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia emitió al efecto la sentencia No. 878, de fecha 12 de septiembre del 2012, cuyo dispositivo es el siguiente:

“Primero: Casa la sentencia civil núm. 394, dictada el 14 de junio de 2006, por la Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se encuentra copiado en parte anterior de esta sentencia y envía el asunto por ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones; Segundo: Compensa las costas del procedimiento.” (sic)

4) Como consecuencia de la referida casación, la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, como corte de envío dictó, el 31 de enero del 2014, la sentencia No. 095/2014, cuyo dispositivo es el siguiente:

“PRIMERO: DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación, en ocasión de la sentencia civil No. 2002-0350-0946 de fecha 16 de diciembre del 2002, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, interpuesto por los señores MÁXIMO LORENZO SÁNCHEZ y MARÍA ALTAGRACIA LARA, en contra de la razón social INMOBILIARIA YAROMASA, S.A., mediante acto No. 322/2003 de fecha 15 de febrero del 2003, del ministerial Arcadio Rodríguez, Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por efecto del envío ordenado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, mediante sentencia de fecha 12 de septiembre del 2012, por haberse incoado de acuerdo a las normas procedales vigentes; SEGUNDO: ACOGE en cuanto al fondo el indicado recurso de apelación, REVOCA la sentencia impugnada y en consecuencia RECHAZA la demanda original en reparación de daños y perjuicios interpuesta por la Inmobiliaria Yaromasa, S.A., en contra de los señores Máximo Lorenzo Sánchez Benítez y María Altagracia Lara, mediante acto No. 271/2002 de fecha 20 de marzo del 2002, del ministerial Juan E. Cabrera James, ordinario de la Tercera Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional; TERCERO: CONDENA a la parte recurrida Inmobiliaria Yaromasa, S.A., al pago de las costas y ordena la distracción de las mismas a favor de los abogados de la parte recurrente, Virgilio A. Méndez Amaro, Yovanka del Pilar Méndez Rosario y Melina Martínez Vargas, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad” (sic).

5) Contra la sentencia descrita en el numeral anterior, Inmobiliaria Yaromasa, S.A. ha interpuesto recurso de

casación ante Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia;

Considerando: que, por sentencia No. 878, dictada en fecha 12 de septiembre del 2012, la Sala Civil y Comercial de esta Suprema Corte de Justicia casó y envió fundamentada en que:

“Considerando, que, conforme al artículo 1139 del Código Civil “Se constituye el deudor en mora, ya por un requerimiento u otro acto equivalente, ya por efecto de la convención cuando ésta incluya la cláusula de que se constituirá en mora del deudor, sin que haya necesidad de acto alguno, y por el hecho solo de cumplirse el término”; que, respecto al alegato de la recurrente, de que en el presente caso la corte a-qua ha desnaturalizado los hechos de la causa, esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, en virtud de la facultad excepcional que tiene como Corte de Casación para observar si los jueces apoderados del fondo del litigio le han dado a los documentos aportados al debate su verdadero sentido y alcance y, si las situaciones constatadas, son contrarias o no a las plasmadas en las documentaciones depositadas, siempre que esta situación sea invocada por las partes, ha verificado que tal como afirma el recurrente, los compradores fueron puestos en mora para el cumplimiento de su obligación de pago, mediante el acto núm. 57/2002, ya que en dicho acto les notificó que se había finalizado la construcción del apartamento comprado y que, no obstante sus requerimientos, los compradores no habían completado el pago del precio estipulado, intimándolos a realizar dicho pago en el plazo de un día franco y advirtiéndoles que, en caso contrario, procedería a demandar la rescisión del contrato suscrito entre las partes para así poder ofertar el apartamento en venta a terceros; que no obstante haber depositado oportunamente la recurrente el referido acto por ante la corte a-qua, ese tribunal sustentó su fallo en la ausencia de puesta en mora de los compradores para el cumplimiento de su obligación de pago, razón por la cual esta Sala Civil y Comercial considera que la corte a-qua omitió ponderar las pruebas sometidas a su escrutinio con el debido rigor procesal y que, como consecuencia de su omisión, desnaturalizó los hechos de la causa y realizó una incorrecta aplicación de la ley; que estas violaciones resultaron determinantes para la solución del litigio, razón por la cual procede acoger el presente recurso de casación y casar la sentencia impugnada;” (sic)

Considerando: que, en su memorial de casación la entidad recurrente alega el único medio siguiente: **“Único Medio: Violación a la Ley en la modalidad de Falta de Base Legal, Insuficiencia de Motivos y Desnaturalización de los hechos. Violación a los artículos 141 del Código de Procedimiento Civil y 1315 del Código Civil.”**

Considerando: que, en el desarrollo de su único medio de casación, la entidad recurrente alega, en síntesis que:

Contrario a lo establecido por la Corte A-qua, la Inmobiliaria Yaromasa, S.A. dio cumplimiento fiel a las disposiciones legales que rigieron la relación contractual existente con los señores Máximo Lorenzo Sánchez y María Altagracia Lara, y muy por el contrario fue el tribunal que hizo una inadecuada relación de hechos, analizando a medias los elementos de prueba que reposan en el expediente;

La Corte debió verificar y no lo hizo, si los compradores Máximo Lorenzo Sánchez y María Altagracia Lara: cumplieron con el pago de la suma restante; hicieron alguna oferta al momento en que les fue requerido el pago, respecto a pagar la suma que a su juicio adeudaban; requirieron formalmente la entrega del apartamento en las condiciones en las cuales se había pactado la venta; nada de lo cual se produjo ni fue tomado en consideración por la Corte A-qua, la cual se limitó a cuestionar la actuación responsable de la Inmobiliaria Yaromasa, S.A., que para evitar ser demandada por los demás adquirientes se vio en la obligación de terminar el apartamento vendido a Máximo Lorenzo Sánchez y María Altagracia Lara, sin que estos terminaran de pagar el precio de venta;

Tampoco ponderó la Corte A-qua que el documento que establece la relación contractual entre las partes, establece en su artículo sexto parte in fine una penalidad de un 3% mensual del precio de venta, lo que tampoco fue ni ha sido pagado por Máximo Lorenzo Sánchez y María Altagracia Lara;

Basta una simple lectura del acto de alguacil No. 493/2001 de fecha 25 de octubre de 2001, del ministerial Carlos Antonio Correjo Peralta, Ordinario de la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, para percatarse que contrario a lo sostenido por la Corte A-qua, Inmobiliaria Yaromasa, S.A. antes de proceder a la terminación del apartamento puso en mora a Máximo Lorenzo Sánchez y María Altagracia Lara, y que fue como consecuencia de dicho incumplimiento y en virtud de las obligaciones

asumidas con los demás propietarios de apartamentos que la Inmobiliaria Yaromasa, S.A., se vio forzada a terminar la construcción del mismo;

Considerando: que, en el caso, Las Salas Reunidas se encuentran apoderadas de un recurso de casación interpuesto por Inmobiliaria Yaromasa, S.A., contra una sentencia que tiene su origen en una demanda en rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios iniciado por esa entidad contra Máximo Lorenzo Sánchez y María Altagracia Lara;

Considerando: que, la Corte A-qua, en su decisión revocó la sentencia dictada por el tribunal de primer grado, procediendo a rechazar la demanda original, fundamentada en que: "8. Que reposa en el expediente el "acto de venta provisional de inmueble" de fecha 28 de febrero del 2001, mediante el cual la razón social Inmobiliaria Yaromasa, S.A., vende, cede y traspasa a favor de los señores Máximo Lorenzo Sánchez y María Altagracia Lara, (vendedores), el inmueble identificado como "apartamento 103, conteniendo: el apartamento con bloques y techos y tuberías de agua potable y desagüe, y electricidad, y sin ningún tipo de terminación ni accesorios", fijando las partes el precio de venta en la suma de RD\$450,000.00, a ser pagada por los compradores de la siguiente manera: a) la suma de RD\$75,000.00 como separación, y b) RD\$375,000.00 para la entrega del inmueble; 9. Que el artículo cuarto del dicho contrato dispone: "Artículo Cuarto: La vendedora se compromete a hacer entrega del inmueble objeto del presente contrato inmediatamente después de que el (la) comprador (a) debidamente complete el pago de la suma inicial y el desembolso final", señalando el artículo sexto que "la fecha del inicio del proyecto es el día 15 de junio del 2000 y la fecha de entrega será en junio del 2001. Si a la fecha de entrega del inmueble no ha saldado el pago acordado del inmueble se le cobrará un 3% mensual"; (...); 12. Que mediante acto No. 57/2002 de fecha 22 de febrero del 2002, del ministerial Carlos Antonio Dorrejo Peralta, ordinario de la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la razón social Inmobiliaria Yaromasa, S.A., intimó a los compradores Máximo Lorenzo Sánchez y María Altagracia Lara, para que en el plazo de un día (1) día franco le paguen la suma de RD\$450,155.48, más los intereses devengados a la fecha, en virtud del contrato de compraventa de fecha 28 de febrero del 2001, advirtiéndoles que de no obtemperar a dicho requerimiento demandaría la rescisión judicial del contrato de compraventa antes indicado. (...); 15. Que la demandante en primer grado y hoy apelada procedió a demandar la rescisión del contrato de compraventa por el supuesto incumplimiento de los compradores en su principal obligación, el pago del precio convenido, que ciertamente los compradores no han pagado la totalidad del precio de la venta, pues a la fecha solo han pagado la suma de RD\$192,000.00, conforme se estableció en otra parte de esta sentencia; que la vendedora recurrida pretende por su parte el pago de la suma de RD\$450,155.48, argumentando que de esa cantidad RD\$115,155.48, corresponden a inversión hecha en el proceso de terminación del apartamento, obligación que estaba a cargo de los vendedores según el contenido del contrato de venta; que no consta que ninguno de los documentos depositados que la compañía Inmobiliaria Yaromasa, S.A., haya procedido a intimar y poner en mora a los señores Máximo Lorenzo Sánchez Benítez y María Altagracia Lara, para el cumplimiento de su obligación consistente en la finalización de su apartamento, de acuerdo al artículo 1139 del Código Civil, que tampoco consta que los compradores hayan consentido la terminación a cargo de la constructora o que se hayan comprometido a asumir los gastos generados por dicha terminación, por lo que si la apelada procedió a terminar el apartamento sin haberse obtenido la correspondiente autorización de los compradores, lo hizo bajo su propio riesgo y deberá asumir por su cuenta los gastos en los que haya incurrido, independientemente de que la conclusión haya sido o no exigida por los demás propietarios del condominio; 16. Que en definitiva la demandante original Inmobiliaria Yaromasa, S.A., procedió de manera unilateral e inconsulta a terminar el apartamento que había vendido a los señores Máximo Lorenzo Sánchez Benítez y María Altagracia Lara, alegando que los demás propietarios estaban exigiendo su conclusión, que además de que esto no ha sido probado, la apelada no podía abrogarse el derecho de terminar la construcción sin el consentimiento previo de los compradores, para luego demandar la rescisión del contrato basado en la falta de pago del precio de venta, que en todo caso la vendedora debió previamente poner en mora a los compradores para que le dieran cumplimiento al contrato de compraventa, en el sentido de terminar el apartamento o al menos solicitar su autorización para concluir la construcción, lo que no consta que haya ocurrido, por lo que la suma invertida por la Inmobiliaria Yaromasa, S.A., para la terminación del apartamento no le es oponible a los apelantes, quienes no están en la obligación de pagarla por cuanto la conclusión se hizo sin su autorización, no incurriendo con la negativa de pago en

incumplimiento que justifique la rescisión del contrato;

Considerando: que, en lo relativo a los alegatos propuestos por el recurrente, relativos a la ausencia de motivos y desnaturalización de los hechos, el análisis de la sentencia recurrida, así como la documentación en la que ella se sustenta, han permitido a estas Salas Reunidas verificar que Inmobiliaria Yaromasa, S.A. concertó un contrato de venta con Máximo Lorenzo Sánchez Benítez y María Altagracia Lora, en el cual la compañía constructora se comprometió a vender el apartamento No. 103 del Residencial Paola María a los compradores en la suma de RD\$450,000.00; que se pagarían en la forma siguiente: RD\$75,000.00, por concepto de separación; y RD\$375,000.00, contra entrega del inmueble;

Considerando: que, Inmobiliaria Yaromasa, S.A. se obligó, conforme a las cláusulas del contrato, a entregar el inmueble en junio 2001, sin ningún tipo de terminaciones ni accesorios, quedando esta última parte a cargo de los compradores;

Considerando: que, según los hechos verificados por el tribunal a-quo, a la fecha estipulada para la entrega, ninguna de las partes había cumplido cabalmente con las obligaciones puestas a su cargo; hasta que Inmobiliaria Yaromasa, S.A. procedió a intimar a los recurridos, al pago de la suma de RD\$450,155.48, más intereses devengados por concepto de mora, por medio de actos Nos. 493/2001, de fecha 25 de octubre de 2001 y por acto No. 57/2002, del 22 de febrero de 2002;

Considerando: que, contrario a lo alegado en sus medios de casación, las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia ha podido verificar que la Corte A-qua comprobó que Inmobiliaria Yaromasa, S.A. nunca puso en mora a los compradores de terminar el apartamento, sino que procedió a intimarlos exigiendo el pago de RD\$450,155.48, monto que incluía sumas por conceptos de terminación y accesorios, realizados por la constructora, contrario a lo estipulado contractualmente, y sin que ese cambio fuera oportuna y debidamente informado a los compradores;

Considerando: que, Inmobiliaria Yaromasa, S.A. había aceptado realizar la entrega del inmueble sin terminaciones ni accesorios, obligación que forma parte del conjunto de condiciones que estaba obligada a respetar; que, si bien es cierto, que realizó una inversión económica en su labor, su actuación es el resultado de la inobservancia de las cláusulas contractuales, obligación que no puede ser imputada a sus compradores como incumplimiento de pago;

Considerando: que, contrario a las pretensiones de la recurrente, el comprador sólo está obligado a pagar los montos contractualmente establecidos; que es precisamente la negativa de cumplir con esa obligación en la forma en que ha sido concertada que da lugar a la aplicación de la parte capital del Artículo 1654 del Código Civil que determina que *“Si el comprador no paga el precio, puede pedir el vendedor la rescisión de la venta”*; lo que no ocurre en el caso, ya que no se configuró incumplimiento de pago propiamente dicho;

Considerando: que, la Corte de Envío actuó correctamente al rechazar la demanda en rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios, ya que verificó que los compradores ejercieron legítimamente su derecho de negarse a realizar el pago de los montos exigidos en exceso por la Inmobiliaria Yaromasa, S.A., respecto de las obligaciones estipuladas; por lo que, procede rechazar los alegatos del recurrente relativos a la desnaturalización alegada, así como a la inadecuada relación de hechos y análisis de la prueba;

Considerando: que, en cuanto al alegato relativo a que la Corte A-qua no ponderó la penalidad establecida en el contrato, ciertamente las partes estipularon una penalidad ascendente a 3% mensual; estas Salas Reunidas han mantenido el criterio de que no se puede hacer valer ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, medios que no hayan sido propuestos por la parte que lo invoca ante el tribunal del cual proviene la decisión atacada, ya que los medios de casación deben referirse a los aspectos que han sido discutidos ante los jueces del fondo, resultando inadmisibles todos aquellos otros medios basados en cuestiones o aspectos no impugnados por la parte recurrente ante dichos jueces; por lo que, procede rechazar el alegato propuesto;

Considerando: que, ha sido comprobado que la sentencia impugnada contiene una adecuada exposición de los hechos de la causa y una motivación suficiente y pertinente que le han permitido a la Suprema Corte de Justicia verificar en el caso una ajustada aplicación de la ley; que en consecuencia, las alegadas violaciones de los

señalados textos legales, carece de fundamento y debe ser rechazada y con ello el presente recurso de casación;

Por tales motivos, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia,

FALLAN:

PRIMERO: Rechazan el recurso de casación interpuesto por Inmobiliaria Yaromasa, S.A., contra la sentencia No. 095/2014, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 31 de enero de 2014, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo; **SEGUNDO:** Condenan a la recurrente al pago de las costas procesales, ordenando su distracción en beneficio de los Licdos. Virgilio A. Méndez Amaro, Yovanka del Pilar Méndez Rosario y la Dra. Melina Martínez Vargas, quienes afirman haberlas avanzado.

Así ha sido juzgado por Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República, en fecha cinco (05) de noviembre de 2015, y leída en la audiencia pública celebrada en la fecha que se indica al inicio de esta decisión.

Firmado: Mariano Germán Mejía, Julio César Castaños Guzmán, Miriam C. Germán Brito, Manuel R. Herrera Carbuccia, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, José Alberto Cruceta Almánzar, Esther Elisa Agelán Casasnovas, Francisco Antonio Jerez Mena, Robert C. Placencia Álvarez y Francisco Ortega Polanco. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran, en la audiencia pública del día, mes y año expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.