

---

Sentencia impugnada:	Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del día 17 de diciembre de 2014.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Lourdes Cáceres Valentín.
Abogado:	Lic. Segundo de la Cruz.
Recurridos:	Víctor Manuel Nina Rivera y Josué Nina Estrella.
Abogados:	Licdas. Aida Altagracia Alcántara Sanchez y Rina Altagracia Guzmán Polanco.

**LAS SALAS REUNIDAS.**

*Casan/Rechazan.*

Audiencia pública del 03 de febrero de 2016.

Preside: Mariano Germán Mejía.

Dios, Patria y Libertad

República Dominicana

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

Con relación al recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional el día 17 de diciembre de 2014, como tribunal de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por: Lourdes Cáceres Valentín, dominicana, mayor de edad, portadora del Pasaporte No. 110967563, domiciliada y residente en la calle Florencia, No. 16, edificio Los Almendros, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Licdo. Segundo de la Cruz, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0225454-7, abogado de los tribunales de la República Dominicana, con estudio profesional abierto en la calle Francisco Villaespesa No. 175, Villa Juana, Distrito Nacional;

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 06 de febrero de 2015, suscrito por el Licdo. Segundo de la Cruz, abogado de la parte recurrente, en el cual se proponen los medios de casación que se indican más adelante;

Visto: el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 23 de febrero de 2015, suscrito por las Licdas. Aida Altagracia Alcántara Sanchez y Rina Altagracia Guzmán Polanco, abogadas de la parte recurrida, señores Víctor Manuel Nina Rivera y Josué Nina Estrella;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse en el caso de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto, 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 01 de julio de 2015, estando presentes los Jueces: Miriam Germán Brito, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, José Alberto Cruceta Almánzar, Esther Elisa Agelán Casanovas, Francisco Antonio Jerez Mena, Juan Hirohito Reyes Cruz y Francisco Ortega Polanco, Jueces de la Suprema Corte de Justicia, así como los Magistrados Banahí Báez de Geraldo, Juez Presidente de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional y Blas Rafael Fernández Gómez, Juez Presidente de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional y

Antonio Sánchez Mejía, Juez de la Primera Sala de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, asistidos de la Secretaria General;

En aplicación de los textos legales invocados por la parte recurrente, así como los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia conocieron del Recurso de Casación;

Visto: el auto dictado en fecha catorce (14) de enero del año dos mil dieciséis (2016), mediante el cual el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, se llama a sí mismo, en su indicada calidad, conjuntamente con los Magistrados Julio Cesar Castaños Guzmán, Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Sara I. Henríquez Marín, José Alberto Cruceta Almanzar, Fran Euclides Soto Sanchez, Alejandro A. Moscoso Segarra, Robert C. Placencia Álvarez, Jueces de esta Suprema Corte de Justicia, para integrar Las Salas Reunidas en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes No. 684 de 1934 y 926 de 1935;

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

- 1) *Con motivo de una demanda Rescisión de Contrato, Desalojo, y reparación de daños y perjuicios, incoada por los señores Víctor Manuel Nina Rivera y Josué Nina Estrella contra la señora Lourdes Cáceres Valentín; la Primera Sala de la Cámara Civil, Comercial, de Trabajo y Niños, Niñas y Adolescente del Juzgado de Primera Instancia de la provincia Santo Domingo dictó la sentencia civil No. 4347, de fecha 30 de septiembre de 2005, con el dispositivo siguiente:*

*“PRIMERO: EN CUANTO A LA FORMA: DECLARA BUENA Y VALIDA la demanda en rescisión de contrato, desalojo y Daños y Perjuicios, incoada por los Sres. VICTOR MANUEL NINA RIVERA Y JOSUÉ NINA ESTRELLA en contra de la Sra. LOURDES CACERES VALENTIN, por haber sido incoada en tiempo hábil y de conformidad con las disposiciones legales vigentes; SEGUNDO: EN CUANTO AL FONDO: ACOGE la demanda en rescisión de contrato, desalojo y Daños y Perjuicios, incoada por los Sres. VICTOR MANUEL NINA RIVERA Y JOSUÉ NINA ESTRELLA en contra de la Sra. LOURDES CACERES VALENTIN, por haber sido incoada en tiempo hábil y de conformidad con las disposiciones legales vigentes; TERCERO: RESCINDE el contrato de venta provisional de fecha nueve (9) de mayo del año dos mil tres (2003) suscrito entre los Sres. VICTOR MANUEL NINA RIVERA Y JOSUÉ NINA VALENTIN con firmas legalizadas por el Dr. Diógenes Esteban Tena, Notario Público de los del número para el Distrito Nacional; y en consecuencia ordena el desalojo de la señora LOURDES CACERES VALENTIN y/o de cualquier persona que se encuentre ocupando el siguiente inmueble: el apartamento No. 16, situado en el primer nivel edificio Los Almendros, construidos dentro del ámbito del solar No. 2 (dos), de la manzana No. 4449, del distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, con un área de construcción de CIENTO CUATRO (104) metros cuadrados, y el cual consta de tres (3) dormitorios, sala-comedor, cocina, dos (2) baños, área de lavado techada, un (1) parqueo, y cuya ubicación se encuentra en la calle Florencia en la Urbanización Italia; CUARTO: CONDENA a la señora LOURDES CACERES VALENTIN, al pago de la suma de DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS CON 00/100 (RD\$237,500.00), como justa reparación de los daños y perjuicios morales y materiales, que causara, la inexecución del contrato suscrito entre las partes, en virtud de lo dispuesto en las motivaciones de esta sentencia; QUINTO: SE RECHAZA la solicitud de ejecución provisional de la presente sentencia efectuado por los Sres. VICTOR MANUEL NINA RIVERA Y JOSUÉ NINA ESTRELLA, en virtud de lo establecido en las motivaciones de la presente sentencia; SEXTO: SE CONDENA a la señora LOURDES CACERES VALENTIN, al pago de las costas del procedimiento, ordenándose su distracción a favor y provecho de los DRES. MERCEDES VASQUEZ COLLADO Y ABEL DESCHAMPS, abogados quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.(Sic)”;*

- 2) *Sobre el recurso de apelación interpuesto por la señora Lourdes Cáceres Valentín contra ese fallo, intervino la sentencia No. 199, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en fecha 06 de septiembre del 2006, cuyo dispositivo es el siguiente:*

*“PRIMERO: Declara bueno y válido en cuanto a la forma el presente recurso de apelación, interpuesto por la señora LOURDES CACERES VALENTIN, mediante el Acto No. 16/2006, de fecha 4 de enero del año 2006; SEGUNDO: En cuanto al fondo lo ACOGE, la Corte actuando por propia autoridad y contrario imperio por los*

motivos precedentemente enunciados y en consecuencia; REVOCA en todas sus partes la sentencia impugnada, por los motivos *út supra* enunciados; **TERCERO:** en virtud del efecto devolutivo, RECHAZA la demanda en rescisión de contrato interpuesto por los señores VICTOR MANUEL NINA RIVERA y JOSUÉ NINA ESTRELLA, en contra de la señora LOURDES CACERES VALENTIN, interpuesta mediante acto No. 1215, de fecha 26 de noviembre del año 2003, y consecuentemente ACOGE la demanda reconvenzional en reparación de daños y perjuicios, interpuesta por la señora LOURDES CACERES VALENTIN, mediante acto No. 217-2004 de fecha 23 de marzo del año 2004; y en consecuencia: a) RESCINDE el contrato de venta provisional suscrito en fecha 9 de mayo del año 2003, entre los señores VICTOR MANUEL NINA RIVERA y JOSUÉ NINA ESTRELLA, y la señora LOURDES CACERES VALENTIN; b) Ordena la devolución de la suma dada por la compradora, señora LOURDES CACERES VALENTIN, es decir los CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS (RD\$475,000.00), más el 25% de dicha suma; c) CONDENA a la parte recurrida al pago de una indemnización de UN MILLON DE PESOS (RD\$1,000,000.00) por concepto de daños y perjuicios, por los motivos expresados precedentemente en el cuerpo de esta sentencia; **CUARTO:** CONDENA a la parte recurrida, señores VICTOR MANUEL NINA RIVERA y JOSUÉ NINA ESTRELLA, al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción y provecho del LIC. SEGUNDO DE LA CRUZ, quien hizo la afirmación de rigor en el ámbito que consagra el artículo 133 del Código de Procedimiento Civil".(Sic);

- 3) La sentencia arriba indicada fue objeto de un recurso de casación interpuesto por los señores Víctor Manuel Nina Rivera y Josué Nina Estrella; emitiendo al efecto la Sala Civil de esta Suprema Corte de Justicia, la sentencia de fecha 02 de octubre de 2013, con el dispositivo siguiente:

**"Primero:** Casa la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo núm.199, del 06 de septiembre de 2006, cuya parte dispositiva figura en otro lugar de este fallo y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones; Segundo: Condena a la parte recurrida Lourdes Cáceres Valentín, al pago de las costas procesales distraiendo las mismas a favor de las Licdas. Aida Altagracia Alcántara Sánchez y Rina Altagracia Guzmán Polanco, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad. (Sic)";

- 4) Como consecuencia de la referida casación, la Corte a qua, como tribunal de envío, dictó, en fecha 17 de diciembre de 2014, el fallo ahora impugnado, cuyo dispositivo es el siguiente:

**"PRIMERO:** DECLARA bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación, interpuesto por la señora Lourdes Cáceres Valentín, mediante acto No. 16/2006 de fecha 04 de enero de 2006, instrumentado y notificado por el ministerial José Tomas Taveras Almonte, contra la sentencia civil No. 4347, dictada en fecha 30 de septiembre del año 2005, por la primera sala de la cámara civil y comercial del juzgado de primera instancia del distrito judicial de la provincia de Santo Domingo, por haberse intentado de conformidad con las reglas procesales vigentes; **SEGUNDO:** ACOGE en parte en cuanto al fondo el recurso de apelación, MODIFICA el ordinal CUARTO del dispositivo de la sentencia recurrida, para que en lo adelante se lea de la siguiente manera:

**"CUARTO:** CONDENA a la señora Lourdes Cáceres Valentín, al pago de uno punto cinco por ciento (1.5%) mensual de la suma de RD\$325,000.00, dejada de pagar, a favor de los señores Víctor Manuel Nina Rivera y Josué Nina Estrella, como indexación por la devaluación de la moneda, contados a partir de la demanda en justicia"; **TERCERO:** CONDENA, a la parte recurrente, Lourdes Cáceres Valentín, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor de las Licdas. Aida Alt. Alcántara Sánchez y Rina Alt. Guzmán Polanco, abogadas, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad"(sic);

- 5) Es contra la sentencia cuyo dispositivo ha sido transcrito en el numeral que antecede que está dirigido el recurso de casación que es objeto de ponderación por esta sentencia;

**Considerando:** que en su memorial de casación la parte recurrente alega los medios siguientes: **"Primer medio:** Violación al derecho de defensa y tutela judicial, desnaturalización de los hechos sometidos a su consideración, falta de base legal, motivación insuficiente y violación de la ley de las partes; **Segundo medio:** Desnaturalización de los hechos, falta de base legal y violación de la ley y de las partes";

**Considerando:** que en el desarrollo de su primer medio de casación, la parte recurrente alega Violación al

derecho de defensa y tutela judicial, desnaturalización de los hechos sometidos a su consideración, falta de base legal, motivación insuficiente y violación de la ley de las partes, haciendo valer, en resumen, que:

El artículo 68 de la Constitución de la República dispone lo siguiente. La Constitución garantiza la efectividad de los derechos fundamentales, a través de los mecanismos de tutela y protección, que ofrecen a la persona la posibilidad de obtener la satisfacción de sus derechos, frente a los sujetos obligados o deudores de los mismos. Los derechos fundamentales vinculan a todos los poderes públicos, los cuales deben garantizar su efectividad en los términos establecidos por la presente constitución y por la ley;

Según el artículo 69 de la Constitución toda persona, en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos tiene derecho a obtener la tutela judicial efectiva, con respecto del debido proceso, que estará conformado por las garantías mínimas que se establecen a continuación, lo que está ausente en la decisión atacada;

**Considerando:** que la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, al casar y enviar el conocimiento del asunto por ante la corte a-qua, fundamentó su decisión en los motivos siguientes:

*“Considerando, que del análisis realizado a la decisión impugnada en casación con relación a los vicios invocados por los recurrentes, la corte a-qua para adoptar su decisión indicó: “que en ese mismo orden fue suscrito en fecha 9 de mayo del año 2003, el acto de venta provisional, mediante el cual entre otras cosas se estableció un plazo de 45 días a partir de la suscripción de dicho acto, para que la compradora, señora Lourdes Cáceres Valentín, gestionara el préstamo para finalizar el pago de los RD\$325,000.00 del referido apartamento”; que la alzada para justificar su decisión indicó entre otros motivos, que los vendedores debían para la tramitación del referido préstamo entregar el título de propiedad para facilitar a la compradora la referida solicitud de préstamo, añadió además, que el retardo en conseguir el préstamo no es causa para poner fin al contrato de venta;*

*Considerando, que el vicio de desnaturalización referido a los documentos de la causa, si bien es definido como el desconocimiento por el juez del fondo del sentido claro y preciso de un escrito, es también cierto que existe desnaturalización todas las veces que el juez, bajo el disfraz o so pretexto de aplicación del artículo 1134 del Código Civil, modifica las estipulaciones claras de los actos de las partes, como ha sucedido en las especie, pues la corte a-qua desconoció las estipulaciones del contrato en el cual se establecía, un término para el desembolso del restante de la suma adeudada, según el contrato del 9 de mayo de 2003, como tampoco de la lectura de los articulados del mismo, se evidencia, que conste la obligación a cargo de los vendedores de entregar el original del Certificado de Títulos a la compradora; que siendo el contrato la ley de las partes, resulta evidente la violación denunciada;*

*Considerando, que con relación al aspecto de los medios de casación referentes, a que la indemnización acordada por la alzada es mayor y distinta a la pactada en el convenio suscrito por las partes, en violación al artículo 1152 del Código Civil; que con relación a este aspecto la corte a-qua indicó: “que una vez rescindido el contrato de promesa de venta, la parte recurrida quien fungió como la vendedora deberá devolver a la compradora la cantidad de Cuatrocientos setenta y cinco mil pesos, suma esta que fue dada por la compradora y en que en contrato de promesa de venta de inmueble suscrito en fecha 27 de septiembre de año 2002 establece la devolución de la misma más el 25% de la referida suma, tal como lo establece el referido contrato de opción a compra”; que la corte a-qua motivó su decisión, indicando además, que el juez tiene un poder de apreciación para establecer la cuantía del monto indemnizatorio, donde debe existir una correlación entre el daño y el monto que se establecerá en la indemnización, que al entender que el monto solicitado es elevado lo fijó en la suma de RD\$1,000,000.00; que tal y como indican los recurrentes la decisión el contrato suscrito entre las partes había fijado para el caso de incumplimiento de cualquiera de las partes la forma en que se indemnizaría, lo cual se impone al juez en virtud de que el contrato es ley entre las partes, lo cual fue desconocido por la jurisdicción de segundo grado, incurriendo en el vicio señalado;*

*Considerando, que continúan las motivaciones de la alzada: que a su vez, el ordinal tercero del dispositivo de la sentencia impugnada establece: “en virtud del efecto devolutivo, rechaza la demanda en rescisión de contrato interpuesta por los señores Víctor Manuel Nina Rivera y Josué Nina Estrella, en contra de la señora Lourdes Cáceres Valentín, interpuesta mediante acto No. 1215 de fecha 26 de noviembre del año 2003, y consecuentemente Acoge*

la demanda reconventional en reparación de daños y perjuicios, interpuesta por la señora Lourdes Cáceres Valentín, mediante acto No. 217-2004 de fecha 23 de marzo del año 2004; y en consecuencia: a) rescinde el contrato de venta provisional suscrito e fecha 9 de mayo de 2003, entre los señores Víctor Manuel Nina Rivera y Josué Nina Estrella y la señora Lourdes Cáceres Valentín; b) ordena la devolución de la suma dada por la compradora, señora Lourdes Cáceres Valentín, es decir los Cuatrocientos Setenta y cinco Mil Pesos (RD\$475,000.00), más el 25% de dicha suma; c) Condena a los parte recurrida al pago de una indemnización de un millón de pesos (RD\$1,000.000.00) por concepto de daños y perjuicios, por los motivos expresados precedentemente en el cuerpo de esta sentencia”;

Considerando, que las circunstancias expuestas precedentemente muestran que la sentencia impugnada adolece de los vicios denunciados por los recurrentes, por lo que procede, sin necesidad de examinar el tercer medio de casación, acoger el recurso de casación y casar la decisión impugnada”; (Sic).

**Considerando:** que el examen de la sentencia recurrida ha permitido a estas Salas Reunidas apreciar que la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional fundamentó su decisión, en cuanto al punto de derecho juzgado, en los motivos siguientes:

“Considerando: Que por el efecto devolutivo del recurso de apelación, la Corte se encuentra apoderada en la misma forma que el tribunal de primer grado y conoce en su universalidad, por el poder de imperio que le otorga la ley, de todos los hechos y circunstancias que rodean el proceso, por lo que se encuentra en condiciones de subsanar los errores u omisiones, que pudiera haber cometido el juez de primer grado;

Considerando: Que no es un hecho controvertido que los señores Víctor Manuel Nina Rivera, Josué Nina Estrella, 8vendedores) y Lourdes Cáceres Valentín (compradora), suscribieron en fecha 09 de mayo de 2003, un acto de venta provisional, por la compra del apartamento No. 16-A, edificio Los Almendros, ubicado en la calle Florencia de la Urbanización Italia;

Considerando: Que a los fines de verificar las obligaciones asumidas por las partes, se tomara en cuenta el último contrato suscrito por los contratantes en fecha 09 de mayo de 2003, ya que mediante sentencia de fecha 2006-4371 dictada por la sala civil y comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, se estableció que este es el contrato vigente entre las partes;

Considerando: Que del análisis del contrato suscrito en fecha 09 de mayo de 2003, se evidencia que contrario a lo que alega la recurrente, los recurridos no estaban obligados a entregar ningún certificado de título a los fines de que la recurrente gestionara préstamos hipotecarios, lo que se estableció en el referido contrato fue: “...segundo: ...los restantes...(RD\$325,000.00) serán pagados con el desembolso de un préstamo que gestionara la compradora por ante cualquier entidad bancaria que ella considere, para lo cual los vendedores otorgan un plazo de ...(45) días que comienzan a correr a partir de la firma del presente acto...”;

Considerando: Que la entrega del apartamento objeto de la presente controversia, está supeditado al pago de la suma restante, de RD\$325,000.00, que no obstante la recurrente no cumplir con esta parte del contrato, los recurridos le entregaron el apartamento faltándole algunos detalles de terminación, y aquella lo aceptó, conforme se evidencia del acuerdo transaccional y desistimiento de acción suscrito en fecha 17 de enero de 2003, en ese sentido la recurrente tiene aproximadamente once (11) años viviendo y usufructuando el mismo;

Considerando: Que la recurrente alega que los recurridos entregaron el título, el cual fue depositado en la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, pero que luego los señores lo retiraron, lo que provocó que no le llamaran para desembolsarle el préstamo, sin embargo la recurrente no ha probado lo que alega por ninguno de los medios de prueba establecidos por la ley, especialmente por medio de una certificación de la referida Asociación;

Considerando: Que en cuanto a los daños y perjuicios acordados por el juez a quo en la sentencia recurrida, esta corte entiende procedente modificarla, en virtud del artículo 1153 del Código Civil Dominicano, que establece, “En las obligaciones que se limitan al pago de cierta cantidad, los daños y perjuicios que resulten del retraso en el cumplimiento, no consisten nunca sino en la condenación a los intereses señalados por la ley; salvas las reglas

*particulares del comercio y de las finanzas. Deben abonarse estos daños y perjuicios, sin que el acreedor esté obligado a justificar pérdida alguna. No se deben, sino desde el día de la demanda, excepto en los casos en que la ley las determina de pleno derecho”; en ese sentido, se establecerá un por ciento como indexación por la devaluación de la moneda de la suma dejada de pagar, calculado desde el momento de la demanda hasta la ejecución total de la presente sentencia, tal como se hará constar en la parte dispositiva de esta decisión;*

*Considerando: Que conforme las pruebas aportadas esta corte es del criterio, tal como lo estableció el juez a quo, que el incumplimiento del contrato es de la señora Lourdes Cáceres Valentín, quien ha comprometido su responsabilidad civil al no cumplir con el pago de la suma restante por concepto de la compra del apartamento objeto del litigio, por lo que procede rechazar el recurso de apelación y confirmar la sentencia recurrida en parte, modificando el término “rescindir” por el de “resolver”, así como el ordinal cuarto del dispositivo de la sentencia recurrida No. 4347, descrita más arriba, tal como se hará constar en la parte dispositiva de esta decisión;*

*Considerando: Que la jurisprudencia a establecido que, “la responsabilidad contractual es aquella que resulta del incumplimiento de una obligación nacida de un contrato, y se encuentra consagrada por los artículos 1146 y siguientes del Código Civil”, S.C.J. 14 noviembre 1984, B.J. 888, pág. 2934”; (Sic).*

**Considerando:** que, al analizar los alegatos del primer medio de casación propuesto por la recurrente, estas Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia han observado que dicha recurrente se limitó a transcribir los artículos 68 y 69 de la vigente Constitución Dominicana, pero en ningún momento desarrolla o describe en que consistió la falta o las violaciones que alega cometió la Corte A-qua, dejando inhabilitada de esta manera a las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, para estatuir sobre los alegatos examinados; que, en consecuencia, procede desestimar el medio de que se trata;

**Considerando:** que en el desarrollo de su segundo medio de casación, la parte recurrente alega desnaturalización de los hechos, falta de base legal y violación de la ley de las partes, haciendo valer, en síntesis, que:

En la sentencia ahora recurrida, se advierte ilogicidad y falta de motivos y violación del derecho fundamental que tiene la recurrente Lourdes Cáceres Valentín, toda vez que la Corte a-qua desconoció derechos como son : 1) En el contrato de promesa u oposición de compra de inmueble se establecieron penalidades recíprocas, por los eventuales incumplimientos que pudieran generarse entre las partes contratantes; 2) La mala interpretación de la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, en su sentencia del 02 de octubre del año 2013, al igual que lo ha hecho la Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, aplicaron el criterio errado, de que el contrato del 17 de enero del año 2003 no tenía valor jurídico, lo cual no es cierto; 3) Que en ese mismo contrato existe la obligación de pagar los RD\$325,000.00 pesos con un financiamiento, y se habla de que este financiamiento sería en una institución de elección de la señora Lourdes Cáceres Valentín; 4) Que la obligación contraída en el contrato de fecha 9 de mayo del año 2003, en el cual se han basado los jueces para revocar la sentencia se debió tomar en cuenta que la obligación de pagar los RD\$325,000.00 pesos estaba sujeta a una condición, lo cual se indica en el contrato, y es la siguiente: “Que esta suma sería pagada con el desembolso de un préstamo que gestionará la compradora por ante cualquier entidad bancaria que ella considere, para lo cual los vendedores otorgan un plazo de 45 días, que comienza a correr a partir de la firma del presente acto”.

Los jueces debieron tomar en cuenta la falta de cumplimiento a las obligaciones de los recurridos, los cuales tuvieron que ser puesto en mora por la recurrente en fecha 15 de enero del 2003.

Si la Corte de envió hubiese aplicado correctamente el criterio de la Suprema Corte de Justicia en su sentencia de envió, de que el contrato es ley entre las partes, si su deseo fue aplicar el contrato de fecha 9 de mayo del año 2003, asumiendo que las obligaciones contenidas en el contrato promesa u opción de compra y el acuerdo transaccional habían sido cambiadas por las obligaciones del contrato de fecha 9 de mayo del año 2003, entonces la Corte debió tomar las estipulaciones contenidas en el ordinal tercero de ese contrato, con el título de garantías, que dice “las partes convienen que las sumas dadas en garantía a la presente promesa de venta u opción de compra se aplicarán al precio total del inmueble, cuando ésta se efectúe dentro del plazo convenido más adelante (esto quiere decir que el contrato primario de promesa u oposición de compra de inmueble se mantiene, que no

fue abolido);

La Corte a-qua debió tomar en cuenta las obligaciones estipuladas en el ordinal Quinto del contrato de fecha 09 de mayo del 2003, y su párrafo, igualmente lo estipulado en el ordinal sexto del contrato.

Si los Jueces de la Corte entendieron que el contrato válido es el de fecha 09 de mayo del 2003, entonces debieron fundamentar su fallo en las penalidades establecidas en el contrato, condenando a la señora Lourdes Cáceres Valentín a perder el 50% de lo que ella entregó como anticipo y abono a la compra del apartamento, ya que esa es la penalidad establecida en el contrato.

La sentencia carece de motivos suficientes y precisos, ya que en parte de sus considerandos y en el dispositivo, establece que acoge en parte el recurso, pero revoca la sentencia, no indica cuales fueron los aspectos de la sentencia en los cuales favorece a la recurrente, dejando con el fallo final desprotegida a la recurrente en sus derechos, además deja abierto el espacio a lo recurridos para ejecutar un desalojo del inmueble, quedarse con el bien y con los RD\$ 475,000.00 pesos.

**Considerando:** que la sentencia recurrida contiene motivos suficientes con relación a cada uno de los puntos impugnados, los cuales no merecen a estas Salas Reunidas critica alguna; salvo lo que se consigna en el considerando que sigue.

**Considerando:** que el artículo 1152 del Código Civil dispone lo siguiente: “Cuando el contrato contenga una cláusula que fije una suma determinada, que deba pagar en concepto de daños y perjuicios el contratante que deje de cumplirlo, no podrá exigirse mayor suma en este sentido, ni reducir tampoco su cantidad”.

**Considerando:** que, con relación a que la Corte a-qua, no tomó en cuenta que el contrato suscrito entre las partes contenía las penalidades en caso de incumplimiento, las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia han observado que la Corte a-qua incurrió, como fue denunciado, en la misma inobservancia por la cual la decisión de reenvío fue casada, mediante sentencia dictada por la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 02 de octubre de 2013; esto es, al modificar el ordinal cuarto de la sentencia recurrida y disponer una condenación en contra de la señora Lourdes Cáceres Valentín del pago de uno punto cinco (1.5) por ciento mensual de la suma de RD\$325,000.00, dejada de pagar, como indexación por la devaluación de la moneda, sin observar que el contrato suscrito entre las partes en fecha 09 de mayo de 2003, contempla la forma de indemnización en caso de incumplimiento por cualquiera de las partes, por lo que, al verificar que la Corte a-qua, incurrió en el vicio denunciado por la parte recurrente, hay lugar a casar por vía de supresión y sin envío, la decisión de que se trata, suprimiendo la condenación del pago de uno punto cinco (1.5) por ciento mensual de la suma de RD\$325,000.00, dejada de pagar, como indexación por la devaluación de la moneda, y sustituyéndola por la retención del 50% de la suma pagada como garantía por la recurrente, tal y como fue pactado por las partes en el contrato, el cual es ley entre ellas;

**Considerando:** que cuando una sentencia es casada por la inobservancia de reglas procesales cuyo cumplimiento está a cargo de los jueces, las costas pueden ser compensadas;

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

### **FALLAN:**

**PRIMERO:** Casan por vía de supresión y sin envío el Ordinal Segundo de la sentencia civil núm. civil núm. 1052-2014, de fecha 17 de diciembre de 2014, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en cuanto modificó el Ordinal Cuarto de la Sentencia de fecha 30 de septiembre del 2005, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primer Instancia del Distrito Judicial de la provincia de Santo Domingo; **SEGUNDO:** Rechazan el recurso de casación en sus demás aspectos; **TERCERO:** Compensan las costas del procedimiento.

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 catorce (14) de enero de 2016, 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, Manuel R. Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta Almánzar, Alejandro A. Moscoso Segarra, Robert C. Placencia Álvarez, Fran Euclides Soto Sánchez, Esther Elisa Agelán Casasnovas y Francisco Ortega Polanco. Grimilda Acosta, Secretaria 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.