
Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 15 de junio de 2007.

Materia: Civil.

Recurrente: Alida Belkys Guzmán Leonardo.

Abogados: Dr. Jesús Pérez de la Cruz y Licda. Iris Pérez Rochell.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 27 de julio de 2018.

Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

Dios, Patria y Libertad

En nombre de la República, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Alida Belkys Guzmán Leonardo, dominicana, mayor de edad, soltera, comerciante, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0796074-2, domiciliada y residente en la calle David Ben Gurión núm. 4, Apto.9-B, Torre Jania, ensanche Piantini, de esta ciudad, contra la sentencia núm. 268, de fecha 15 de junio de 2007, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Iris Pérez Rochell, por sí y por el Dr. Jesús Pérez de la Cruz, abogados de la parte recurrente, Alida Belkys Guzmán Leonardo;

Oído el dictamen del magistrado procurador general de la República, el cual termina: Único: Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces del fondo, "Dejamos al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 17 de septiembre de 2007, suscrito por el Dr. Jesús Pérez de la Cruz, abogado de la parte recurrente, Alida Belkys Guzmán Leonardo, en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto la resolución núm. 782-2008, de fecha 5 de marzo de 2008, dictada por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, la cual reza: "**Primero:** Declara el defecto de la parte recurrida Hermanos Rodríguez, S.A., en el recurso de casación incoado por Alida Belkys Guzmán Leonardo, contra la sentencia dictada el 15 de junio de 2007 por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; **Segundo:** Ordena que la presente resolución sea publicada en el Boletín Judicial;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997, los artículos 1 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, de fecha 19 de diciembre de 2008;

La CORTE, en audiencia pública del 8 de julio de 2009, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 23 de julio de 2018, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo y a los magistrados Blas Rafael Fernández Gómez y José Alberto Cruceta Almánzar, jueces de esta sala, para integrarse a esta en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926-35, de fecha 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294-40, de fecha 20 de mayo de 1940, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta: a) con motivo de una demanda en incumplimiento de contrato y cobro de pesos interpuesta por Alida Belkys Guzmán Leonardo contra la constructora Hermanos Rodríguez, S. A. y Juan Rodríguez López, la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 19 de agosto de 2005, la sentencia civil núm. 1221-05, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **"PRIMERO:** En cuanto a la forma, declara buena la demanda en Incumplimiento de Contrato y Cobro de Pesos incoada por la señora Alida Belkys Guzmán Leonardo, por haber sido hecha conforme a la ley; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, acoge parcialmente las conclusiones del demandante, en tal sentido condena a la Constructora Hermanos Rodríguez y el señor Juan Rodríguez López, al pago de un dos por ciento (2%) del monto de cinco millones Ciento Cincuenta Mil Pesos (RD\$5,150,000), a partir del día del Doce (12) de enero del 2004, hasta el Veinte (20) de febrero del 2004, ascendente a un total de Ciento Tres Mil Pesos (RD\$103,000.00) en cumplimiento a la cláusula penal establecida en el contrato de Opción de venta realizado entre los mismos"; b) no conforme con dicha decisión Hermanos Rodríguez, S. A., interpuso formal recurso de apelación contra la sentencia antes indicada mediante acto núm. 182-2006, de fecha 17 de marzo de 2006, instrumentado por el ministerial Domingo Aquino Rosario García, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia núm. 268, de fecha 15 de junio de 2007, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **"PRIMERO:** ACOGE en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por la sociedad comercial CONSTRUCTORA HERMANOS RODRÍGUEZ, S.A., mediante acto No. 182/2003, de fecha diecisiete (17) del mes de marzo del año dos mil seis (2006), instrumentado por el ministerial DOMINGO AQUINO ROSARIO GARCÍA, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, contra la sentencia civil No. 1221-05, relativa al expediente No.036-041086, dictada en fecha diecinueve (19) de agosto del año dos mil cinco (2005), por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido interpuesto conforme al derecho que rige la materia; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, ACOGE el referido recurso de apelación, y en consecuencia REVOCA la sentencia antes indicada, por los motivos indicados precedentemente; **TERCERO:** RECHAZA la demanda en incumplimiento de contrato y cobro de pesos intentada por la señora ALIDA BELKIS (sic) GUZMÁN, en contra de la compañía HERMANOS RODRÍGUEZ, S.A., según acto 311/2004, de fecha 24 de mayo del año 2004, instrumentado por el ministerial ELVIS E. NOVA M., alguacil ordinario de la Novena Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por las razones aducidas anteriormente; **CUARTO:** CONDENA a la parte recurrida al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de los DRES. CÉSAR ANTONIO LIRIANO BENCOSME y CÉSAR ANTONIO LIRIANO LARA, abogados de la parte recurrente, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad, por los motivos ut-supra indicados";

Considerando, que la parte recurrente propone en su memorial, los siguientes medios de casación: **"Primer Medio:** Violación, por errónea aplicación, del artículo 1605 del Código Civil. Violación, por falta de aplicación, del Art. 1604 del Código Civil; **Segundo Medio:** Violación del Art. 141 del Código de Procedimiento Civil. Insuficiencia y Contradicción de motivos. Desnaturalización de los hechos de la causa. Falta de base legal";

Considerando, que en el desarrollo de su primer medio de casación, la parte recurrente aduce que la alzada incurre en violación de los artículos 1604 y 1605 del Código Civil, toda vez que da por establecido que el

apartamento a ella vendido fue entregado el 15 de noviembre de 2003, por la entrega de las llaves; sin embargo, no consideró que la entrega de llaves era una entrega provisional con la finalidad de realizar trabajos de remodelación y, por lo tanto, no podía realizar el pago del resto del precio de venta; que no basta con la entrega de las llaves y del certificado de título, toda vez que la entrega se materializa cuando el inmueble se encuentra en condiciones de ser habitado; de lo contrario, sería una posesión precaria; que en la especie, la parte recurrida ha sido liberada de responsabilidad, aun cuando cobró la totalidad del precio de venta y procedió a realizar la entrega del inmueble 39 días después del pago, de manera que incurrió en incumplimiento del contrato;

Considerando, que antes de ponderar el recurso de que se trata, es preciso valorar los siguientes elementos fácticos que se derivan del fallo impugnado: a) en fecha 30 de abril de 2003, fue suscrito un contrato de opción a compra entre la sociedad Hermanos Rodríguez, S.A., representada por Juan Rodríguez López, y Alida Belkys Guzmán Leonardo, que tiene por objeto el apartamento construido en la Torre Jania, por la suma de RD\$5,150,000.00, siendo programada la entrega del inmueble para el mes de diciembre de 2003; b) en fecha 15 de noviembre de 2003, la sociedad vendedora entregó a la compradora las llaves del apartamento, con la finalidad de que fueran realizadas las remodelaciones que considerara de lugar y, posteriormente, en fecha 12 de enero de 2004, a la indicada compradora le fue entregado el certificado de título del apartamento adquirido; c) en fecha 2 de febrero de 2004, la sociedad vendedora emitió comunicación prohibiendo a los propietarios de los apartamentos de la Torre la realización de todo tipo de trabajos realizados hasta tanto no fuera realizada la entrega formal del edificio, con la finalidad de poder concluir con trabajos pendientes; d) en fecha 20 de febrero de 2004, la sociedad Hermanos Rodríguez, S. A., realizó formal entrega del apartamento adquirido por Alida Belkys Guzmán Leonardo; e) mediante acto núm. 81-2004, instrumentado por el ministerial Rafael Hernández, alguacil de estrados del Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, la compradora intimó a la sociedad vendedora a que le realizara el pago de RD\$206,000.00, por incumplimiento en la entrega del inmueble; f) en fecha 24 de mayo de 2004, en vista de la falta de respuesta de Hermanos Rodríguez, S. A., la indicada intimante interpuso formal demanda en incumplimiento de contrato y cobro de pesos, demanda que fue acogida parcialmente por el tribunal de primer grado; g) inconforme con esa decisión, Hermanos Rodríguez, S. A. la recurrió en apelación, recurso que fue acogido mediante la sentencia ahora impugnada en casación;

Considerando, que la alzada fundamentó su decisión de revocación de la sentencia de primer grado y rechazo de la demanda primigenia, en los motivos que a continuación se transcriben:

“que a los fines de valorar la certeza de lo argüido por el recurrente, entendemos pertinente transcribir textualmente la comunicación de fecha 15 de noviembre del año 2003; ‘Señora: Alida Belkis Guzmán, Propietaria del apto. No.9-B, Torre Jania, Ciudad. Distinguida Señora: Por este medio le informamos que en el día de hoy hacemos formal entre entrega (sic) de las llaves del apartamento adquirido por usted en la Torre Jania, marcado con el No. 9-B, a fin de que usted pueda realiza (sic) los trabajos de remodelación que considere de lugar. Los trabajos que están pendientes de realizar por la Constructora serán terminados cuando usted concluya con los suyos en el plazo acordado para la entrega. En caso de que se produzcan daños a su apartamento o a las áreas comunes, por causa de la remodelación, la constructora Hermanos Rodríguez no se hace responsable, y las reparaciones correrán por cuenta de usted. Aprovechamos la ocasión para saludarle, Atentamente, HERMANOS RODRÍGUEZ, S. A., Juan Rodríguez, Presidente’; que si bien es cierto como lo sostuvo el juez *a quo* en su sentencia, el artículo 1605 y siguientes del Código Civil, establecen que la obligación del vendedor no se cumple tan solo con la entrega de las llaves o del título de propiedad, sino por el hecho de poner la cosa en estado de que el comprador pueda tener el uso, goce y disfrute de la cosa vendida, al menos que se establezca lo contrario al momento de la firma del contrato, lo cual no sucedió en el caso de la especie, sin embargo, es preciso señalar que según se desprende de la referida comunicación, cuya validez no ha sido refutada, la hoy recurrida iba a remodelar el apartamento, razón esta que justifica que el hoy recurrente le entregara las llaves el 15 de noviembre del año 2003, es decir, antes de la fecha pautada en el contrato, que era en diciembre del año 2003, para que realizara dichos trabajos, indicándole en dicha misiva, que los trabajos pendientes lo (sic) realizaría cuando ella terminara su trabajo; que se evidencia de los argumentos expuestos por las partes así como del aviso de fecha dos (02) del mes de febrero del año dos mil cuatro (2005) (sic), prohibiendo el paso al edificio, emitido por el hoy recurrente que no

fue hasta el 16 de febrero del año 2004 que la referida señora culminó con sus arreglos; que, como no ha sido hecho contestado por ante esta jurisdicción de alzada ni por ante el tribunal de primer grado la remodelación del referido apartamento, así como que en fecha 16 de febrero del año 2004 fue que la recurrida terminó la remodelación, entendemos, contrario a lo argumentado por el juez de primer grado, que el demandado original ahora recurrente sí cumplió con su obligación, aunque no en los términos del contrato, ya que la fecha de entrega del apartamento estaba pactada para diciembre 2003 y éste entregó dicho inmueble en fecha 20 de febrero de 2004, según declaraciones de ambas partes; que no habiendo dicha recurrida avisado al hoy recurrente la terminación de dicha remodelación, consideramos que partiendo de la fecha en que dicha recurrida terminó la remodelación y la fecha de entrega del inmueble no podía el tribunal a-quo retener violación alguna, toda vez que tal y como lo sostiene el recurrente la entrega tardía se debió a las modificaciones que hizo la propia recurrida y la entrega final del apartamento era cuando dicho recurrente terminara el brillado y cristalizados (sic) de los pisos, ya que ciertamente la compañía CONSTRUCTORA HERMANOS RODRÍGUEZ, S. A. no podía realizar dichos trabajos, sin que antes la señora ALIDA BELKIS GUZMÁN LEONARDO realizada (sic) los trabajos de remodelación en cuestión”;

Considerando, que en esencia, ante la jurisdicción de fondo la hoy recurrente pretendía la aplicación del párrafo del artículo segundo del contrato de opción suscrito con Hermanos Rodríguez, S. A., en el que se pactó lo siguiente: “PÁRRAFO: (...) HERMANOS RODRÍGUEZ, S. A. se compromete a pagar como penalidad a LA BENEFICIARIA, un dos por ciento (2 %) Mensual o sobre fracción de mes, calculado sobre la base de los montos adelantados hasta ese momento, si al mes de diciembre del 2003, no hicieran entrega del apartamento”; por lo tanto, en vista del alegado retraso en la entrega del inmueble, exigía ante la jurisdicción de fondo que la indicada sociedad fuera condenada al pago de RD\$206,000.00;

Considerando, que de conformidad con los artículos 1604 y 1605 del Código Civil Dominicano, la entrega consiste en la traslación de la cosa vendida al dominio y posesión del comprador, obligación que cumple el vendedor cuando ha dado las llaves, si se trata de un edificio, o con la entrega de los títulos de propiedad; que en la especie, la parte recurrente aduce violación por parte de la alzada a los textos legales referidos, en razón de que la entrega del inmueble formalizada en fecha 15 de noviembre de 2003 fue provisional y no definitiva, únicamente para la realización de trabajos de remodelación; de manera que, según alega dicha parte, la entrega tardía del inmueble en fecha 20 de febrero de 2004, debe ser sancionada con la penalidad pactada en el párrafo del artículo segundo del contrato de opción, transcrito anteriormente;

Considerando, que si bien es cierto que cuando ha sido acordada la venta de un bien, como en la especie, el vendedor debe cumplir con su obligación de entrega en la forma y plazo que han sido pactados en el acto; también es cierto que esta obligación sufre ciertas atenuaciones cuando, por causas ajenas a la voluntad de dicho vendedor, la entrega no ha podido ser realizada en la forma convenida; que al efecto, la alzada tuvo a la vista la comunicación de fecha 15 de noviembre de 2003, en la que se hace constar la entrega de las llaves del inmueble propiedad de la hoy recurrente, de forma provisional, para la realización de remodelaciones a su apartamento, documento en el que la sociedad vendedora indicó que: “Los trabajos que están pendientes de realizar por la Constructora serán terminados cuando usted concluya con los suyos en el plazo acordado para la entrega”; que luego de culminados los trabajos, analizó la corte, la compradora no notificó a la parte hoy recurrida que podía retomar la fase final de la construcción; de manera que la sociedad Hermanos Rodríguez, S. A. se vio en la obligación de prohibir todos los trabajos de remodelación en los apartamentos, con la finalidad de concluir con obras pendientes para la entrega, la que finalmente fue materializada en febrero de 2004, según consta en comunicación emitida por la constructora, es decir, dos (2) meses después de la fecha que había sido pactada por contrato y treinta y nueve (39) días después de la fecha del saldo del inmueble y de la entrega del certificado de título correspondiente;

Considerando, que en el orden de ideas anterior, tal y como lo estableció la corte *a qua*, la entrega tardía del inmueble se vio justificada, principalmente, en la falta de notificación por parte de la recurrente de la culminación de la remodelación de su apartamento; de manera que no incurrió dicha alzada en los vicios denunciados en el medio de casación que ahora se analiza y, por tanto, este debe ser desestimado;

Considerando, que en el desarrollo de su segundo medio de casación, la parte recurrente alega que la alzada ha

transgredido el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil e incurre en el vicio de falta de base legal, toda vez que su decisión carece de motivación adecuada para justificar el dispositivo; que asimismo, la corte desconoció la penalidad establecida en el contrato que liga a las partes e interpretó erróneamente que la entrega del inmueble fue realizada el 15 de noviembre de 2003;

Considerando, que para lo que aquí se analiza, no es ocioso recordar que la motivación consiste en la argumentación en la que el tribunal expresa de manera clara y ordenada las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia o, en otros términos, en la que el juez o los jueces explican las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar una decisión; que no se trata de exigir a los órganos jurisdiccionales una argumentación extensa, exhaustiva o pormenorizada, ni impedir la fundamentación concisa que en su caso realicen quienes ejerzan la potestad jurisdiccional; lo importante es que las pretensiones de las partes se sometan a debate, se discutan y se decidan en forma bien argumentada y razonada; requisito cuyo cumplimiento es necesario con la finalidad de que los ciudadanos, usuarios de los órganos judiciales, puedan determinar los motivos que llevaron a un tribunal a decidir en la forma que lo hizo;

Considerando, que luego de un examen de la sentencia impugnada, esta Corte de Casación ha comprobado que, contrario a lo aducido por la parte recurrente, la corte aportó motivación suficiente para justificar su dispositivo, valorando las pretensiones de las partes y fundamentando el rechazo del recurso de apelación en el hecho de que la recurrida se había dilatado en la entrega del inmueble debido a la falta de notificación de la culminación de la remodelación del apartamento adquirido por la recurrente, motivación que resultaba pertinente para fundamentar la decisión de la alzada; por consiguiente, se advierte que la corte *a qua* cumplió con el deber que le imponen las garantías del debido proceso de ley, toda vez que hizo constar en su decisión los hechos de la causa que fueron debidamente demostrados en los medios probatorios aportados a los debates, valoró dichos hechos conforme al derecho aplicable y sustentó su decisión en motivos de derecho suficientes y pertinentes, lo que revela que el medio analizado carece de fundamento;

Considerando, que en definitiva, de la revisión de la decisión impugnada, se comprueba que la corte *a qua* cumplió con el deber que le imponen las garantías del debido proceso de ley, toda vez que hizo constar en su decisión los hechos de la causa que fueron debidamente apoyados en los medios probatorios aportados a los debates, valoró dichos hechos conforme al derecho aplicable y otorgó motivos de derecho suficientes para fundamentar su decisión de rechazo del recurso de apelación; en consecuencia, procede desestimar el presente recurso de casación;

Considerando, que no ha lugar a estatuir en cuanto a las costas, por haber sido pronunciado el defecto contra la parte recurrida, mediante resolución núm. 782-2008, dictada en fecha 5 de marzo de 2008, por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia.

Por tales motivos, **Único:** Rechaza el recurso de casación incoado por Alida Belkis Guzmán Leonardo, contra la sentencia núm. 268, dictada en fecha 15 de junio de 2007, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo fue copiado en parte anterior del presente fallo.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 27 de julio de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Blas Rafael Fernández Gómez y José Alberto Cruceta Almánzar. Cristiana A. Rosario V., 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.