
Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 29 de abril de 2016.

Materia: Civil.

Recurrentes: Marco Antonio Medina Ocasio y Maria Dolores Ortiz.

Abogados: Licdos. Enrique Dotel Medina y Juan Francisco Castillo Alcalá.

Recurrido: Veiramar, S. A.

Abogados: Licdos. Máximo Manuel Bergés Dreyfous, Máximo Manuel Bergés Chez y Licda. María del Jesús Ruíz Rodríguez.

LAS SALAS REUNIDAS.

Rechazan.

Audiencia pública del 1° de agosto de 2018.

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:

SOBRE EL RECURSO DE CASACIÓN contra la Sentencia No. 026-03-2016-SSEN-0233, de fecha 29 del mes de abril del año 2016, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, como tribunal de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, INCOADO POR LOS SEÑORES MARCO ANTONIO MEDINA OCASIO Y MARÍA DOLORES ORTIZ, norteamericanos, mayores de edad, portadores de los pasaportes Nos. 154411570 y 156876203, respectivamente, domiciliados residentes en Puerto Rico; QUIENES TIENEN COMO ABOGADOS CONSTITUIDOS A LOS LICDOS. ENRIQUE DOTEL MEDINA Y JUAN FRANCISCO CASTILLO ALCALÁ, dominicanos mayores de edad, abogados de los tribunales de la República, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 001-1178300-7 y 001-0873072-2, respectivamente, con domicilio profesional abierto en la Avenida Los Educadores, Plaza Comercial Los Educadores, Suite No. 15, Residencial Los Educadores, Sector Prado Oriental, Autopista de San Isidro, Municipio Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, donde los recurrentes hacen formal elección de domicilio para los fines del presente recurso;

OÍDOS (AS):

1) Al alguacil de turno en la lectura del rol;

VISTOS (AS)

1) El memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 3 de agosto del año 2016, suscrito por los Licdos. Enrique Dotel Medina y Juan Francisco Castillo Alcalá, abogados de la parte recurrente;

2) La Resolución No. 1290-2017, dictada por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 26 de enero del año 2017, cuya parte dispositiva establece:

“Primero: Declarar el defecto de la entidad Veiramar, S. A. (continuadora jurídica de Puerto Merengue, S. A.)

parte recurrida, en el recurso de casación interpuesto por Marco Antonio Medina Ocasio y María Dolores Ortiz; contra la Sentencia No. 026-03-2016-SSEN-0233, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 29 de abril de 2016; por no haber constituido abogado ni producido su memorial de defensa en el plazo que indica la ley; **Segundo:** Rechaza la solicitud de caducidad hecha por la sociedad Veiramar, S. A., contra el recurso de casación interpuesto por Marco Antonio Medina Ocasio y María Dolores Ortiz; **Tercero:** Ordenar que esta resolución sea notificada a las partes interesadas y publicada en el Boletín Judicial”;

3) La instancia depositada en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 31 de agosto del 2017, suscrita por los Licdos. Máximo Manuel Bergés Dreyfous, María del Jesús Ruíz Rodríguez y Máximo Manuel Bergés Chez, abogados constituidos de la sociedad comercial Veiramar, S. A., cuya parte petitoria establece:

“Primero: Declarar bueno y válido tanto a la forma como en el fondo el presente recurso de oposición contra la Resolución No. 1290-2017, de fecha 26 de enero del año 2017, dictada por Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia correspondiente al Expediente 2016-3815, por haberse realizado conforme al derecho; Segundo: Obrando por propia autoridad y contrario a imperio revocar la Resolución No. 1290-2017 de fecha 26 de enero del 2017 dictada por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia correspondiente al Expediente 2016-3815, y en consecuencia declara admisible el recurso de oposición interpuesto por los recurridos Veiramar, S. A. (antiguo Puerto Merengue), Enrique Barreras Alen y Francisco Martí, contra la Resolución No. 1290-2017 de fecha 26 de enero del 2017 dictada por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia correspondiente al Expediente 2016-3815, cuyo dispositivo se ha transcrito en parte anterior del presente memorial de defensa; Tercero: De manera subsidiaria, y sin renunciar al pedimento anterior, rechazar en todas sus partes el recurso de casación interpuesto por los señores Marcos Medina Ocasio y María Dolores Ortiz, contra la sentencia civil No. 026-03-2016-SSEN-0233, de fecha 29 del mes de abril del año 2016, expediente No. 026-03-14-00992, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por improcedente, mal fundada y carece de base legal; Cuarto: Condenar a la recurrente los señores Marcos Medina Ocasio y María Dolores Ortiz, al pago de los costas y honorarios, ordenando la distracción de los mismos en su provecho de los abogados Lic. Máximo Manuel Bergés Dreyfous, María del Jesús Ruíz Rodríguez, y Máximo Manuel Bergés Chez, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte”;

4) La Ley No. 25-91 del 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley No. 156 de 1997; y las demás disposiciones legales hechas valer en ocasión del recurso de casación de que se trata;

5) El auto dictado en fecha siete (7) del mes de junio del año 2018, 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 Manuel Ramón Herrera Carbucciona, Manuel Alexis Read Ortiz, Francisco Antonio Ortega Polanco, jueces de esta Suprema Corte de Justicia y las magistradas Eudelina Salvador Reyes, Juez de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; Yokaurys Morales Castillo, Juez de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; y el magistrado Darío Gómez Herrera, Juez de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, 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;

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 13 de septiembre de 2017, estando presentes los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbucciona, Manuel Alexis Read Ortiz, José Alberto Cruceta Almánzar, Pilar Jiménez Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez, Moisés A. Ferrer Landrón, Francisco Antonio Jerez Mena y Robert C. Placencia Alvarez, Jueces de la Suprema Corte de Justicia, y los magistrados Julio César Reyes José, Juez Presidente de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional, Rafael Ciprián Lora, Juez Primer Sustituto de Presidente de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional y Gregorio Rivas Espaillat, Juez de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional, asistidos de la Secretaría General; y 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 precedentemente descrito, reservándose el fallo para dictar sentencia en fecha posterior;

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

1) Con motivo de una demanda en ejecución de contrato y reparación de daños y perjuicios incoada por los señores Marcos Antonio Medina Ocasio y María Dolores Ortiz contra la entidad comercial Puerto Merengue, S. A., la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó en fecha 4 de enero de 2008, la sentencia civil No. 025, cuyo dispositivo copiado textualmente, es el siguiente:

“Primero: Declara buenas y válidas, en cuanto a la forma, pero rechaza, en cuanto al fondo, tanto la demanda en Ejecución de Contrato y Reparación de Alegados Daños y Perjuicios incoada por los señores Marcos Antonio Medina Ocasio y María Dolores Ortiz, contra Puerto Merengue, S. A., mediante el Acto No. 590/07, de fecha 06 de Junio de 2007, instrumentado por el ministerial Héctor G. Lantigua García, Alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia, como la demanda reconvenional en Incumplimiento de Contrato y Reparación de Alegados Daños y Perjuicios incoada por Puerto Merengue, S. A., en contra de los señores Marcos Antonio Medina Ocasio y María Dolores Ortiz, mediante el Acto No. 244/2007, de fecha 29 de Agosto de 2007, instrumentado por el ministerial Eladio Lebrón Vallejo, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de la Provincia Santo Domingo; Segundo: Compensa las costas del procedimiento causadas en ocasión de las dos demandas de que se trata” (sic);

2) Que no conformes con dicha decisión, procedieron a interponer formales recursos de apelación, de manera principal, los señores Marcos Antonio Medina Ocasio y María Dolores Ortiz, mediante acto núm. 822/2008, de fecha 12 de septiembre de 2008, instrumentado por el ministerial Héctor G. Lantigua, alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia, y de manera incidental la entidad comercial Puerto Merengue, S. A., mediante acto núm. 426/08, de fecha 3 de octubre de 2008, instrumentado por el ministerial Eladio Lebrón Vallejo, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de la Provincia Santo Domingo, ambos contra la sentencia antes señalada, por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, siendo resueltos dichos recursos mediante la sentencia civil No. 221, de fecha 5 de mayo de 2009, cuyo dispositivo copiado textualmente, es el siguiente:

“Primero: Declara buenos y válidos, en cuanto a la forma, los recursos de apelación interpuestos, de manera principal por los señores Marcos Antonio Medina Ocasio y María Dolores Ortiz, al tenor del acto No. 822-2008, instrumentado por el ministerial Héctor G. Lantigua García, ordinario de la Suprema Corte de Justicia, y de manera incidental, por Puerto Merengue, S. A., mediante acto No. 426/08, del ministerial Eladio Lebrón Vallejo, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de la Provincia de Santo Domingo, ambos contra la sentencia civil No. 025, relativa al expediente No. 034-07-00593, de fecha 04 de enero de 2008, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haberse intentado conforme a las normas procesales que rigen la materia; en cuanto al recurso de apelación principal: Segundo: Rechaza, en cuanto al fondo, el recurso de apelación principal, y en consecuencia, confirma, en parte, la sentencia recurrida; en cuanto al recurso de apelación incidental: Tercero: Acoge, en cuanto al fondo, dicho recurso de apelación; en consecuencia, revoca, en parte, la sentencia recurrida; Cuarto: ordena la resolución del “Contrato de Promesa Sinalagmática de Compraventa” suscrito entre Puerto Merengue, S. A. y los señores Marcos Antonio Medina Ocasio y María Dolores Ortiz, en fecha 16 de enero de 2007, sobre el inmueble siguiente: “La unidad de propiedad exclusiva, para ser utilizada como residencia familiar únicamente, individualizada e identificada como el apartamento No. B-8, cuya ubicación exacta se encuentra definida en el plano de distribución de el proyecto que constituye el Anexo I del presente contrato, la cual está siendo construida dentro del ámbito de los solares Nos. 12-A-1-A-2-PROV.-A y 12-A-1-A-1-PROV.-C (PARTE) de la manzana porción “E-1” del Distrito Catastral No. 1, Antiguo Distrito Catastral No. 26, del Distrito Nacional, localizados en la avenida George Washington esquina calle Pasteur, de esta ciudad de Santo Domingo, consistente en un edificio de locales comerciales y apartamentos residenciales, denominado Torre Veiramar, el cual apartamento tiene un área aproximada de 229-00 metros cuadrados de construcción, con las siguientes habitaciones y dependencias: foyer, estar-comedor, terraza-balcón, medio baño de visita, cocina, área de lavado y dormitorio de servicio con baño, tres dormitorios con baño y walk-in closet, pasillo de circulación de las habitaciones y 2 áreas techadas específicamente delimitadas para parqueo”;

Quinto: ordena a la recurrente incidental, Puerto Merengue, S. A., retener válidamente los valores que le hayan pagado los señores Marcos Antonio Medina Ocasio y María Dolores Ortiz, hasta la fecha de la demanda, en virtud de lo pactado por ellos en el contrato de marras; **Sexto:** Condena a los señores Marcos Antonio Medina Ocasio y María Dolores Ortiz, a pagar las costas del procedimiento, y ordena su distracción en provecho de los Licdos. Mariel León Lebrón, Eric Raful Pérez, Víctor Aquino Valenzuela y la Dra. Lilia Fernández León, abogados, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”(sic);

3) Dicha sentencia fue recurrida en casación, dictando al respecto la Sala Civil y Comercial de esta Suprema Corte de Justicia la decisión, del 10 de septiembre de 2014, mediante la cual casó la decisión impugnada; porque dicho tribunal ordenó la indemnización a favor de la sociedad comercial Veiramar, S. A., sin comprobar el incumplimiento por parte de los señores Marco Antonio Medina Ocasio y María Dolores Ortiz;

4) Que a los fines de conocimiento del envío dispuesto, fue apoderada la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, la cual, actuando como tribunal de envío, dictó la sentencia No. 026-03-2016-SEEN-0233, de fecha 29 de abril de 2016, siendo su parte dispositiva la siguiente:

“Primero: Rechaza, en cuanto al fondo, el recurso de apelación principal, de conformidad con las motivaciones expuestas; **Segundo:** Acoge en parte, en cuanto al fondo, el recurso de apelación incidental que nos ocupa, por los motivos expuestos, y en consecuencia, modifica el dispositivo de la sentencia impugnada, para que rece de la manera siguiente: **“Primero:** Declara buenas y válidas, en cuanto a la forma, tanto la demanda en Ejecución de contrato y reparación de alegados daños y perjuicios, incoada por los señores Marcos Antonio Medina Ocasio y María Dolores Ortiz, contra Puerto Merengue, S. A., mediante el acto No. 590/07, de fecha 06 de junio de 2007, instrumentado por el ministerial Héctor G. Lantigua García, alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia, como la demanda reconvenional en incumplimiento de contrato y reparación de daños y perjuicios por Puerto Merengue, S. A., mediante el acto No. 244/2007, de fecha 29 de agosto de 2007, instrumentado por el ministerial Eladio Lebrón Vallejo, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de la Provincia Santo Domingo; **Segundo:** Rechaza en cuanto al fondo, la demanda principal en ejecución de contrato y reparación de daños y perjuicios, conforme lo antes expuesto; **Tercero:** Acoge en cuanto al fondo la demanda reconvenional en resolución de contrato y reparación de daños y perjuicios, en consecuencia: A) Declara la resolución del Contrato de Promesa Sinalagmática de Compraventa, de fecha 06 de enero del año 2006, suscrito entre los señores Marcos Antonio Medina Ocasio y María Dolores Ortiz y la entidad Veiramar, S. A., debidamente legalizadas las firmas por la licenciada María León Lebrón, notario público de los del número del Distrito Nacional; B) Ordena a la entidad Veiramar, S. A. la conservación de la suma de noventa mil dólares norteamericanos con 00/100 (US\$90,000.00) a su favor, por concepto de compensación por los daños y perjuicios que le ocasionara el incumplimiento contractual de los señores Marcos Antonio Medina Ocasio y María Dolores Ortiz; C) Ordena a la entidad Veiramar, S. A. la devolución de la suma de cien mil dólares norteamericanos con 00/100 (US\$100,000.00), a favor de los señores Marcos Antonio Medina Ocasio y María Dolores Ortiz”; **Segundo:** Confirma los demás aspectos de la sentencia impugnada, conforme los motivos expuestos”(sic);

Considerando: que, estas Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia previo a avocarse a conocer del fondo del recurso de casación de que se trata, deberá referirse al recurso de oposición contra su Resolución No. 1290-2017, de fecha 26 de enero del año 2017, mediante la cual se declara el defecto de la sociedad comercial Veiramar, S.A., depositado en fecha 31 de agosto del 2017, por ante la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Licdos. Máximo Manuel Bergés Dreyfous, María del Jesús Ruíz Rodríguez y Máximo Manuel Bergés Chez, abogados constituidos de la sociedad comercial Veiramar, S. A.;

Considerando: que, el artículo 16, de la 3726, sobre Procedimiento de Casación, establece:

“El recurrido puede oponerse a la ejecución de la sentencia en defecto, en el plazo de ocho días a contar de aquel en que le fue notificada a su persona o en su domicilio. Al efecto deberá hacer por mediación de abogado constituido al abogado del recurrente, ofrecimientos reales de las costas, justificadas por estado aprobado por el Presidente. En el caso de que el recurrente rehusare aceptar los ofrecimientos, el oponente está autorizado a consignarlos en secretaría, y, con vista del recibo expedido por el secretario, la Suprema Corte de Justicia autorizará

al recurrido a ejercer el recurso de oposición. En este caso, e igualmente cuando el recurrente haya aceptado el ofrecimiento de las costas, el recurrido notificará al recurrente, en el plazo de ocho días contados de la fecha de la aceptación de sus ofrecimientos o de la autorización dada por la Suprema Corte de Justicia, el memorial contentivo de sus medios de oposición, y los depositará en secretaría en la octava siguiente. Las partes podrán, además, producir y notificar los escritos previstos en el artículo 8, cuyos originales serán depositados en secretaría. Después de efectuado el depósito en secretaría del escrito de oposición del recurrido, se procederá, conforme lo dispone el artículo 11, a solicitar el dictamen del Magistrado Procurador General de la República. Las disposiciones del artículo 9 relativas a la exclusión del recurrido, son aplicables al oponente que no depositare en secretaría el original de su escrito de oposición y el de su notificación”;

Considerando: que, el plazo de 8 días establecido por el citado artículo 16 de la Ley sobre Procedimiento Casación, debe ser observado a pena inadmisión, y por lo tanto, su incumplimiento puede ser invocado en todo estado de causa, no siendo susceptible de ser cubierto por las defensas al fondo;

Considerando: que, la Suprema Corte de Justicia debe pronunciar de oficio la inadmisión resultante de la expiración del plazo fijado por el referido texto legal para la interposición del recurso, aún en los casos en que el recurrido no proponga esa excepción, por tratarse de un asunto de orden público, de conformidad con lo que establecen los artículos 44 y 47 de Ley No. 834 de 1978;

Considerando: que, el artículo 1033, del Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana, consigna:

“Art. 1033.- El día de la notificación y el del vencimiento no se contarán en el término general fijado por los emplazamientos, las citaciones, intimaciones y otros actos hechos a persona o domicilio. Este término se aumentará de un día por cada treinta kilómetros de distancia; y la misma regla se seguirá en todos los casos previstos, en materia civil o comercial, cuando en virtud de leyes, decretos o reglamentos haya lugar a aumentar un término en razón de las distancias. Las fracciones mayores de quince kilómetros aumentarán el término de un día, y las menores no se contarán para el aumento, salvo el caso en que la única distancia existente, aunque menor de quince kilómetros, sea mayor de ocho, en el cual dicha distancia aumentará el plazo de un día completo. Si fuere feriado el último día de plazo, éste será prorrogado hasta el siguiente”;

Considerando: que, en efecto, el estudio del expediente pone de manifiesto los siguientes hechos:

- 1) La Resolución No. 1290-2017, fue dictada por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 26 de enero del año 2017, y notificada mediante Oficio No. 14385, del 7 de julio del 2017, instrumentado por Mercedes A. Minervino A. en calidad de Secretaría General Interina de esta Suprema Corte de Justicia;
- 2) La recurrente sociedad comercial Veiramar, S. A., interpuso su recurso de oposición contra la referida resolución, en fecha 31 de agosto del año 2017, según escrito depositado en esa fecha en la Secretaría General de esta Suprema Corte de Justicia;
- 3) El plazo de 8 días que establece el artículo 16 de la Ley, sobre Procedimiento de Casación, es franco, de conformidad con lo que dispone el artículo 66 de la referida ley;
- 4) Resulta evidente que el plazo para interponer el recurso de oposición, teniendo en cuenta los días feriados, vencía el día 16 de julio del año 2017, pero por ser un día no laborable y en aplicación del principio de favorabilidad se trasladaría para el día lunes 17 de julio del año 2017;

Considerando: que, al ser interpuesto el recurso en fecha 31 de agosto de 2017, mediante el depósito ese día del recurso correspondiente, en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, resulta evidente que dicho recurso fue interpuesto de manera tardía y, por lo tanto, procede declararlo inadmisibile; así se declara por esta sentencia, sin necesidad de hacerlo constar en su dispositivo;

Considerando: que, resueltas las cuestiones previas en parte anterior de la presente decisión, procede avocarnos al conocimiento del recurso de casación interpuesto por Marco Antonio Medina Ocasio y María Dolores Ortiz contra la Sentencia No. 026-03-2016-SSEN-0233, de fecha 29 del mes de abril del año 2016, emitida por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional;

Considerando: que, de las instancias anteriores, son hechos comprobados los siguientes:

- 1) La entidad Puerto Merengue, S. A., y los señores Marco Antonio Medina Ocasio y María Dolores Ortiz suscribieron un contrato de promesa sinalagmática de compraventa en fecha 16 de enero de 2006, en la cual la vendedora se comprometía a construir, vender y luego transferir el apartamento B-8, ubicado en la Torre Veiramar I;
- 2) Que los señores Marco Antonio Medina Ocasio y María Dolores Ortiz demandaron en ejecución de contrato y reparación de daños a la actual recurrida por no entregar el inmueble pactado en el contrato;
- 3) Que, a su vez, Puerto Merengue, S. A. demandó a los señores Marco Antonio Medina Ocasio y María Dolores Ortiz, en incumplimiento de contrato y reparación de daños y perjuicios por el no pago del restante del precio de la venta;
- 4) Es contra la sentencia de la corte de envío que dirimió ambas acciones, que está dirigido el actual recurso de casación;

Considerando: que, el tribunal *a quo* para fundamentar su decisión estableció lo siguiente:

“12. Con su demanda principal, los señores Marcos Antonio Medina Ocasio y María Dolores Ortiz, persiguen la ejecución del contrato existente entre las partes, y se condene a la demandada original al pago, de US\$1,000,000.00, como justa indemnización por los daños y perjuicios morales ocasionados por el retardo de la entrega, argumentando que luego de hacer el pago del restante del precio adeudado mediante oferta real de pago, la entidad Veiramar, S. A. quiso entregarle un inmueble distinto del que se compró mediante el contrato suscrito; por su parte, la demandante reconvenzional, entidad Puerto Merengue, S.A., procura que sea ordenada la resolución del contrato de marras, por incumplimiento del comprador, al no efectuar el pago del precio convenido para la compraventa definitiva del inmueble, así como que se ordene la retención de las sumas pagadas hasta la fecha de la demanda, como justa compensación por el incumplimiento de la contraparte, alegando al efecto que una vez concluida la construcción del inmueble, hizo del conocimiento de los referidos señores sus deseos de entregar el apartamento, notificándole a través de acto de alguacil una intimación a pago y recepción del inmueble antes descrito, y quedando concertada una cita, de la cual le notificaron el cambio de horario a la entidad Veiramar, la misma no asistió al encuentro y procedió el día posterior a realizar oferta real de pago y acto de consignación;

14. La entidad Puerto Merengue, S. A. y los señores Marcos Antonio Medina Ocasio y María Dolores Ortiz suscribieron un Contrato de Promesa Sinalagmática de Compraventa, en fecha 16 de enero del año 2006, debidamente legalizadas las firmas por la licenciada Mariel León Lebrón, notario público de los del número del Distrito Nacional, mediante el que, entre otras cosas, la primera se compromete a construir, vende y posteriormente transferir, libre de carga o gravamen y bajo las garantías ordinarias de derecho a favor de los referidos señores, el inmueble descrito como: “La unidad propiedad exclusiva, para ser utilizada como residencia familiar únicamente, individualizada e identificada como el apartamento No. B-8, cuya ubicación exacta se encuentra definida en el plano de distribución de el proyecto que constituye el Anexo I del presente contrato, la cual está siendo construida dentro del ámbito de los solares Nos. 12 A 1 A 6 PROV-A y 12-A-1-A-1-PROV-C (PARTE) de la manzana porción “E-1” del Distrito Catastral No. 1, antiguo Distrito Catastral No. 26, del Distrito Nacional, localizados en la avenida George Washington esquina calle Pasteur, de esta ciudad de Santo Domingo, consistente en un edificio de locales comerciales y apartamentos residenciales, denominado Torre Veiramar; el cual apartamento tienen un área aproximada de 229-00 metros cuadrados de construcción, con las siguientes habitaciones y dependencias: foyer, estar-comedor, terraza-balcón, medio baño de visita, cocina, área de lavado y dormitorio de servicio con baño, tres dormitorios con baño y walk-in closet, pasillo de circulación de las habitaciones y 2 áreas techadas específicamente delimitadas para parqueo”(sic);

Considerando: que, el tribunal *a quo* para fundamentar su decisión estableció lo siguiente:

“40. En efecto el Contrato de Promesa Sinalagmática de Compraventa, contiene una cláusula que establece la conservación de los montos pagados por los compradores, sin establecer límites en cuanto al monto, siendo la misma abusiva, ya que si bien es cierto que los acuerdos firmados son ley entre partes, los mismos no pueden ser lesivos ni desproporcionados para los suscribientes, lo que se puede constatar en este caso, puesto que el monto de

US\$190,000.00 resultaría abusivo, en vista de que sería poner en gran desventaja económica a los compradores, quienes perderían casi el 50% del precio del inmueble que pretendían comprar, suma considerablemente alta; por tanto procede en esas atenciones, reducir el porcentaje de esta penalidad, como forma de garantizar el equilibrio y la proporcionalidad que debió primar al momento en que se suscribió el contrato, por lo tanto entendemos oportuno reducir el referido monto por concepto de cláusula penal a la suma de US\$90,000.00, siempre en respeto al principio de la autonomía de la voluntad y del artículo 1134 Código Civil; 41. En vista de que anteriormente ha sido declarada como cláusula abusiva aquella en que las partes pactaron que la vendedora tendría derecho a conservar los avances depositados por el comprador, y haberse ordenado la conservación de una parte de la suma pagada por los señores Marcos Antonio Medina Ocasio y María Dolores Ortiz, ascendente a US\$90,000.00, procede igualmente ordenar a la entidad Veiramar, S. A., la devolución a dichos señores de la suma de US\$100,000.00, pagada por estos respecto del precio del inmueble objeto del contrato de marras, tal y como se hará constar en el dispositivo de esta decisión”;

Considerando: que, en efecto, el recurrente hace valer en su escrito de casación depositado por ante esta Suprema Corte de Justicia, los siguientes medios de casación:

“**Primer medio:** a) Violación del Código Civil Dominicano artículos 1603, 1604, 1615, 1650, por errónea aplicación en relación al vendedor y comprador; b) Violación del artículo 1602 y 82 de la Ley 358-05 de protección al consumidor; **Segundo medio:** Violación de defensa y falta de base legal; **Tercer medio:** a) Desnaturalización de los hechos aportados y de las cláusulas penales del contrato de fecha 16 de enero 2006; b) Violación de los artículos 1101 y siguiente del Código Civil y 1134 sobre las convenciones y 1315 sobre la prueba; **Cuarto medio:** Contradicción y falta e insuficiencia de motivos; **Quinto medio:** Violación al principio “non adimpleti contractus”(sic); y alegando en resumen que:

1. El tribunal *a quo* violó las disposiciones del Código Civil Dominicano, al interpretar que la obligación de pago prevalece aún en la ausencia de la entrega de la cosa vendida;
2. El tribunal *a quo* incurrió en la violación a su derecho de defensa, ya que no dio motivación suficiente y no realizó una correcta valoración de las pruebas aportadas, ya que la numeración del apartamento en el contrato era distinta a la numeración del apartamento que la Constructora Veiramar, S. A., pretendía entregar;
3. El tribunal *a quo* incurrió en contradicción de motivos al declarar abusiva la cláusula penal del contrato suscrito entre las partes, y al mismo tiempo ordenar la retención del 50 % por ciento de las aportaciones hechas, ascendentes a la suma de 190, 000.00 dólares americanos;

Considerando: que, con relación al primer medio de casación, según el cual, el tribunal *a quo* violó las disposiciones del Código Civil Dominicano, al interpretar que la obligación de pago prevalece aún en la ausencia de la entrega de la cosa vendida; contrariamente a lo alegado por la parte recurrente, de las consideraciones dadas por la Corte *a qua* esta Suprema Corte de Justicia se ha podido verificar que la excepción de incumplimiento contractual hecha valer en el desarrollo de sus medios, no opera en el plano fáctico del presente diferendo, ya que se comprobó en jurisdicciones anteriores que la sociedad Veiramar, S. A., culminó con la construcción del bien contratado e intimó mediante Acto No. 015/2007, de fecha 23 de enero de 2007 para que recibieran el referido apartamento, quedando a cargo de los ahora recurrentes completar las partidas económicas restantes conforme a lo consensuado en el contrato de marras;

Considerando: que, en esta atención a lo anterior es de criterio no controvertido que para poder alegar el *non adimpleti contractus* se debe comprobar la inejecución de las obligaciones por todas las partes suscribientes, lo que no se verifica en el presente caso pues sólo una parte incurrió en incumplimiento de sus obligaciones; por tanto, procede desestimar el presente medio de casación;

Considerando: que, continuando con el análisis de los medios propuestos por la parte recurrente se verifica que el mismo señala que el tribunal *a quo* incurrió en la violación a su derecho de defensa, ya que no dio motivación suficiente y no realizó una correcta valoración de las pruebas aportadas, ya que la numeración del apartamento en el contrato era distinta a la numeración del apartamento que la Constructora Veiramar, S. A., pretendía entregar;

Considerando: que, con relación al aspecto analizado la Corte *a qua* en su decisión, estableció:

“21. En la especie, el acta de comprobación depositada como prueba de la estructura del inmueble de referencia, no ha sido contestado ni cuestionado por las partes, lo que equivale a prueba de los hechos en ella establecidos, los que se verifican además de las fotografías tomadas por el referido notario actuante, las cuales reposan en el expediente; 22. Asimismo, en el Régimen de Condominio Torre Veiramar I, consta que: “2.2 descripción del edificio y unidades de propiedad exclusiva el Condominio Torre Veira Mar Av. George Washington Esq. calle Pasteur, es un edificio de quince (15) pisos. En el piso C-1 están localizados... Sobre la planta baja está el piso comercial ‘C-2’ destinado a locales comerciales y tres (3) apartamentos tipo lofts’,- está el Club House, compuesto de: Gimnasio, baños para mujeres, baños para hombres, saunas, terrazas y piscina. Los siguientes nueve (9) niveles constan de un total de cuarenta y cinco (45) apartamentos (cinco unidades por piso) y a continuación cuatro (4) apartamentos (Pent House) desarrollados en tres (3) pisos para un total de cuarenta y nueve (49) apartamentos o unidades de propiedad exclusiva, los cuales serán usados exclusivamente como viviendas familiares, de acuerdo a la siguiente descripción: ... PRIMER PISO. APARTAMENTO PARA VIVIENDAS... SEXTO PISO. ... APARTAMENTO 602: Con un área aproximada de construcción de 230.78 metros cuadrados con las siguientes dependencias: sala, comedor, terraza, tres (3) dormitorios, tres (3) baños completos, cocina, lavandería, dormitorio de servicio con su baño. Consta además de su proporción de las áreas de escalera, elevador y vestíbulo del uso y Club House. Este apartamento se beneficiará del derecho de uso exclusivo de los parqueos 602.1 y 602.2 para vehículos de motor, los cuales estarán debidamente delimitados y numerados”; 23. De los documentos descritos anteriormente se verifica que la descripción del inmueble realizada en el contrato de marras, se corresponde con las características indicadas en el Régimen de Condominio Torre Veiramar I, así como en la comprobación realizada por el notario público Juan Manuel Beroa Reyes, en su acto No. 33, todos en los cuales figura el apartamento con las siguientes particularidades: Ubicado en el octavo piso de la Torre Veiramar, que es el sexto nivel de apartamentos, de tres (3) habitaciones cada una con su baño, una habitación de servicio con su baño, un área de medio baño, área destinada a sala y comedor, áreas de cocina y lavado, y balcón terraza con vista al mar; lo que se confirma además, de las fotografías tomadas por el notario público, las cuales reposan en el expediente; 24. Conforme lo explicado anteriormente, habiéndose comprobado que las características del apartamento B-8 indicado en el contrato de marras, y las del apartamento 602 son semejantes, y que tienen la misma ubicación dentro de la Torre Veiramar, esta alzada entiende que contrario a lo alegado, por los recurrentes principales, se tratan del mismo inmueble vendido por la entidad Veiramar a los señores Marcos Antonio Medina Ocasio y María Dolores Ortiz, habiéndose modificado únicamente el número del mismo, lo que no puede retenerse como un incumplimiento por parte del vendedor, por lo que se desestima el alegato de estos últimos en este sentido; 35. De lo anterior se desprende que para la vendedora hacer entrega formal a los compradores del inmueble objeto de la venta, estos debían realizar el pago pendiente del precio, según lo estipulado en el contrato de marras; sin embargo, tal y como ha sido establecido precedentemente, los señores Marcos Antonio Medina Ocasio y María Dolores Ortiz no han demostrado haber realizado el referido pago del resto del precio, por lo que entendemos procedente ordenar la resolución del contrato de marras, en virtud del artículo 1184 del Código Civil, que indica que cuando se trata de contratos sinalagmáticos, y ante el incumplimiento de la obligación contraída por parte de uno de los ‘contratantes, como en la especie, la figura jurídica prevista por la ley a los fines de terminar el mismo es la resolución”(sic);

Considerando: que, el tribunal *a quo* después de estudiar combinadamente el Acto de Comprobación No. 33, instrumentado por el notario público Juan Manuel Berroa y los planos de la Torre Veiramar, llegó a la conclusión de que si bien es cierto, existía una diferencia en la numeración del apartamento que se pretende entregar a los hoy reclamantes, no es menos cierto, que físicamente se corresponde con el apartamento objeto del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes, es decir, aunque en el contrato de marras se establecía la numeración B-8 y el inmueble pretendido en entrega figura con el No. B-602, de la referida comprobación se pudo verificar que el segundo corresponde a la ubicación real objeto del contrato; esta Suprema Corte de Justicia actuando como Corte de Casación estima que las motivaciones dadas por la Corte *a qua* resultan ser suficientemente claras, y justifican la decisión adoptada en cuanto al punto controvertido; motivo por el cual, procede desestimar el indicado medio de casación;

Considerando: que, del mismo modo los recurrentes alegan que el tribunal *a quo* incurrió en contradicción de motivos al declarar abusiva la clausula penal del contrato suscrito entre las partes, y al mismo tiempo ordenar la retención del 50 % por ciento de las aportaciones hechas, ascendentes a la suma de 190, 000.00 dólares americanos;

Considerando: que, esta Corte de Casación del estudio del referido medio de casación, advierte que en el contrato de marras suscrito entre los señores Marco Antonio Medina Ocasio, María Dolores Ortiz y la sociedad comercial Puerto Merengue S. A., hoy Veiramar, S. A., contenía una clausula penal que establecía que en caso de incumplimiento se retendrían la totalidad de los aportes abonados por los compradores;

Considerando: que, la Corte *a qua* consideró abusiva la referida clausula, por entender que no garantizaba el equilibrio y la proporcionalidad en la relación de los contratantes;

Considerando: que, del estudio de la sentencia impugnada, se verifica que el tribunal *a quo* condenó en reparación de daños y perjuicios a los señores Antonio Medina Ocasio y María Dolores Ortiz, por el incumplimiento contractual incurrido por estos, al no cumplir con la obligación de pago frente a la sociedad comercial Veiramar, S. A., por tanto ordenó la retención de los valores entregados ascendentes a US\$90,000.00 dólares americanos por el concepto de daños y perjuicios y la devolución de US\$100,000.00 que eran retenidos en virtud de la referida clausula penal, posteriormente anulada;

Considerando: que, contrario a lo planteado por el recurrente, esta Corte de Casación advierte que el tribunal *a quo* no incurrió en la contradicción atribuida en virtud de que realizó una correcta aplicación de la ley, por los motivos indicados;

Considerando: que, el análisis de la sentencia impugnada y los medios presentados por la parte hoy recurrente ponen en evidencia que el Tribunal *a quo* hizo una correcta ponderación de los medios de prueba debidamente aportados por las partes, dándoles el valor probatorio adecuado; así también, la misma contiene una relación completa de los hechos y motivos suficientes, razonables y pertinentes que permiten a esta Corte verificar la correcta aplicación de la ley, razón por la cual los medios examinados carecen de fundamento y deben ser desestimados y por lo tanto rechazado el recurso de casación;

Considerando: que, cuando una decisión es casada por violación a normas cuya observancia 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:

Rechazan el recurso interpuesto por Marco Antonio Ocasio y María Dolores Ortiz contra la Sentencia No. 026-03-2016-SS-EN-0233, de fecha 29 del mes de abril del año 2016, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo;

SEGUNDO:

Compensan las costas por haber incurrido en defecto la parte recurrida sociedad Comercial Veiramar, S. A.;

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 siete (7) de junio del año dos mil dieciocho (2018); y leída en la audiencia pública celebrada en la fecha que se indica al inicio de esta decisión.

Firmado: Mariano Germán Mejía- Manuel R. Herrera Carbuccia -Francisco Antonio Jerez Mena-Manuel Alexis Read Ortiz- José Alberto Cruceta Almánzar-Pilar Jiménez Ortiz-Juan Hirohito Reyes Cruz-Robert C. Placencia Álvarez-Moisés A. Ferrer Landrón-Francisco A. Ortega Polanco-Darío Gómez Herrera-Yokaurys Morales Castillo. Cristiana A. Rosario, 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.

www.poderjudicia