

SENTENCIA DEL 27 DE NOVIEMBRE DE 2013, NÚM. 7

Sentencia impugnada: Cámara Civil de la Corte de Apelación de San Cristóbal, del 28 de noviembre de 2008.
Materia: Civil.
Recurrente: Leonidas Rafael Lozada Montás.
Abogados: Licdos. Jorge Ernesto de Jesús y Engels Valdez Sánchez.
Recurrido: Henry Anderson Rodríguez García.
Abogado: Lic. Álvaro A. Morales Rivas.

LA SALAS REUNIDAS

Casa/Rechaza

Audiencia pública del 27 de noviembre de 2013.

Preside: Mariano Germán Mejía.

Dios, Patria y Libertad

República Dominicana

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

Con relación al recurso de casación contra la sentencia dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal el día 28 de noviembre de 2008, como tribunal de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por:

Leonidas Rafael Lozada Montás, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0909612-3, domiciliado y residente en la calle Francisco Prats Ramírez, esquina Bohechío, Torre Residencial Gil Roma X, Apartamento 6-A, Ensanche Quisqueya, Distrito Nacional, quien tiene como abogados constituidos a los Licdos. Engels Valdez Sánchez y Jorge Ernesto de Jesús, dominicanos, mayores de edad, soltero y casado, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 012-0050097-1 y 001-0027363-0, con estudio profesional en la calle Dr. Delgado No. 34, apto. 202, de esta ciudad;

Visto: el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 16 de febrero de 2009, suscrito por el Licdo. Jorge Ernesto de Jesús, por sí y por el Licdo. Engels Valdez Sánchez, abogados de la parte recurrente;

Visto: el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 3 de marzo de 2009, suscrito por el Licdo. Álvaro A. Morales Rivas, abogado de la parte recurrida;

Oído: Al Lic. Diómedes Peña, por sí y por los Licdos. Jorge E. de Jesús y Engels Valdez Sánchez, abogados de la parte recurrente, en la lectura de sus conclusiones;

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

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 7 de septiembre de 2011, estando presentes los Jueces: Rafael Luciano Pichardo, Primer Sustituto de Presidente, Hugo Álvarez Valencia, Enilda Reyes

Pérez, Julio Aníbal Suárez, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Edgar Hernández Mejía, Darío O. Fernández Espinal, Pedro Romero Confesor y José E. Hernández Machado, Jueces de la Suprema Corte de Justicia, y los Magistrados Ramón Horacio González Pérez, Pedro Antonio Sánchez Rivera e Ignacio Camacho, Jueces de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, asistidos de la Secretaria General, y vistos los textos legales invocados por la parte recurrente, así como los artículos 1, 5 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación; conocieron del recurso de casación de que se trata, reservándose el fallo para dictar sentencia en fecha posterior;

Considerando: que en fecha siete (7) de noviembre del año dos mil trece (2013) el Magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, dictó auto por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, conjuntamente con los Magistrados Julio César Castaños Guzmán, Primer Substituto de Presidente; Manuel Ramón Herrera Carbucciona, Víctor José Castellanos Estrella, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Francisco Antonio Jerez Mena y Juan Hirohito Reyes Cruz, jueces de esta Suprema Corte, así como los Magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, Juez Presidente del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, Banahí Báez Gerardo, Jueza Presidenta de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional y Matías Modesto del Rosario, Juez Miembro de la Segunda 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;

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

1) Con motivo de una demanda en Resolución de Contrato de Venta y Reparación de Daños y Perjuicios incoada por el señor Henry Anderson Rodríguez García contra el señor Leonidas Rafael Lozada Montás, la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó, en fecha 3 de agosto de 2005, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Concede, el plazo de gracia, a favor del comprador, señor Leonidas Rafael Lozada Montás, al tenor de las disposiciones del artículo 1655 del código civil dominicano; contado a partir del día de la notificación de la sentencia de tres (3) meses, a fin de que pague la suma de cientos veinticuatro mil seiscientos sesenta y seis con 66/100; (RD\$124,666.66); detallados de la siguiente forma; a) cien mil pesos (RD\$100,000.00) consistente en el principal; b) veinticuatro mil pesos (RD\$24,000.00) en los intereses judiciales de un año, desde el día de la demanda, de fecha 22/07/2004, fijados en un dos (2) por cientos; c) seiscientos sesenta y seis con 66/100; resultante desde el día 22/07/2005 al 01/08/2005; transcurrido el plazo sin que el demandado haya, satisfecho el principal, y los accesorios, sin perjuicios intereses agotados, contados desde la notificación de la sentencia hasta el término de gracia; vencido éste, sin que el demandado, satisfaga su obligación, se entenderá la presente sentencia de la manera siguiente: **Segundo:** Declara buena y válida la presente demanda en Rescisión de Contrato de Compra Venta y Reparación en Daños y Perjuicios, incoada mediante Acto Procesal No. 525/2004, de fecha 22 del mes de julio del año 2004, instrumentado por Plinio Alejandro Espino Jiménez, Alguacil de Estrados de la Corte Laboral del Distrito Nacional, y en consecuencia; **Tercero:** Ordena la Resolución del Contrato de Venta Condicional de Inmueble, celebrado en fecha 8 de octubre del 2003, entre los señores Leonidas Rafael Lozada Montas y Henry Anderson Rodríguez García. **Cuarto:** Ordena el Desalojo del señor Leonidas Rafael Lozada Montas, del apartamento A-6, Sexta Planta, Condominio Torre Residencial Gil Roma X, edificado dentro del solar No. 3-Refundido, manzana 1706, Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, así como también de cualquier persona que se encuentra ocupando dicho inmueble, al título que fuere; **Quinto:** Condena al señor Leonidas Rafael Lozada Montas, al pago de la suma de Noventa Mil Pesos Oro Dominicano con 00/100 (RD\$90,000.00), a favor del señor Henry Anderson Rodríguez García, correspondientes a la cláusula penal establecida y acordada en el contrato suscrito entre las partes, a título de daños y perjuicios, al tenor de las disposiciones de los artículos 1225 y 1226 del código civil; **Sexto:** Condena al señor Leonidas Rafael Lozada Montas, al pago de un interés judicial fijado en uno por ciento (1%), contados a

partir de la fecha de la demanda en justicia, por aplicación del artículo 24 de la ley 183-02 del 21/11/2002, y el artículo 1153 del código civil; **Séptimo:** Rechaza la ejecución provisional, por no ser necesaria con el caso y por las razones expuestas; **Octavo:** Condena al señor Leonidas Rafael Lozada Montás, al pago de las costas del presente procedimiento, a favor y provecho del Lic. Álvaro A. Morales Rivas, quien afirma estarlas avanzando en su totalidad”;

2) Sobre el recurso de apelación interpuesto por el señor Henry Anderson Rodríguez García, contra dicho fallo, intervino la sentencia de la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional en fecha 17 de noviembre de 2005, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Ratifica el defecto pronunciado en audiencia contra el señor Leonidas Rafael Lozada Montás, por falta de comparecer; **Segundo:** Acoge en cuanto a la forma el recurso de apelación intentado por la entidad el señor Henry Anderson Rodríguez García, mediante acto 514/2005, de fecha diecisiete (17) del mes de agosto del año dos mil cinco (2005), instrumentado por el ministerial Plinio Alejandro Espino Jiménez, Alguacil de Estrados de la Corte Laboral del Distrito Nacional, contra la sentencia civil núm. 0885/05 relativa al expediente núm. 2004-0350-02088, dictada en fecha tres (03) de agosto del año dos mil cinco (2005), por la Segunda 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; **Tercero:** En cuanto al fondo, acoge parcialmente el presente recurso de apelación; y en consecuencia modifica la sentencia recurrida en sus ordinales primero, quinto y sexto, para que en lo adelante se lean: **Primero:** Concede, el plazo de gracia, a favor del comprador, señor Leonidas Lozada Montás, al tenor de las disposiciones del artículo 1655 del Código Civil Dominicano; contado a partir del día de la notificación de la presente sentencia de tres (3) meses, a fin de que pague la suma de cientos veinticuatro mil seis cientos sesenta y seis con 66/00; (RD\$124,666.66); detallados de la siguiente forma; a) cien mil pesos (RD\$100,000.00) consistente en el principal; b) veinticuatro mil pesos (RD\$24,000.00) en los intereses judiciales de un año desde el día de la demanda, de fecha 22/07/2004, fijados en un dos (2) por cientos; c) seis cientos sesenta y seis con 66/100; resultante desde el día 22/07/2005, al 01/08/2005; transcurrido el plazo sin que el demandado haya, satisfecho el principal, y los accesorios, sin perjuicio intereses agotados, contados desde la notificación de la presente sentencia, hasta el término de la presente gracia; vencido éste, sin que el demandado, satisfaga su obligación, se entenderá la presente sentencia de la manera siguiente; **Quinto:** Condena al señor Leonidas Rafael Lozada Montás, al pago de la suma de ciento cincuenta mil pesos oro dominicano con 00/100 (RD\$150,000.00), a favor del señor Henry Anderson Rodríguez García, correspondientes a la cláusula penal establecida y acordada en el contrato suscrito entre las partes, a título de daños y perjuicios, al tenor de las disposiciones de los artículos 1225 y 1226 del Código Civil; **Sexto:** Condena al señor Leonidas Rafael Lozada Montás, al pago de un interés judicial, fijados a partir de la fecha de la demanda en justicia, a una tasa de interés de un 13% anual fijados, a partir de la demanda en justicia; **Cuarto:** Confirma en sus demás parte la sentencia recurrida, por los motivos antes indicados; **Quinto:** Condena a la parte recurrida, señor Leonidas Rafael Lozada Montás, al pago de las costas a favor y provecho del Lic. Álvaro Morales Rivas, abogado que afirma haberlas avanzado en su totalidad, por los motivos *út-supra* indicados; **Sexto:** Comisiona al ministerial Isidro Martínez Molina, alguacil de estrado de este tribunal para que notifique la presente sentencia”;

3) La sentencia arriba descrita fue objeto de un recurso de casación, emitiendo al efecto la Cámara Civil de esta Suprema Corte de Justicia, su sentencia de fecha 26 de marzo de 2008, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Casa la sentencia dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 17 de noviembre de 2005, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo, envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Cristóbal, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena a la parte recurrida al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en provecho de los Licdos. Engels Valdez Sánchez y Jorge Ernesto de Jesús, abogados de la parte recurrente, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”;

4) Como consecuencia de la referida casación, el tribunal de envío apoderado, emitió el fallo ahora impugnado, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Declara bueno, en cuanto a la forma, el recurso de apelación parcial incoado por el señor Henry Anderson Rodríguez García contra la Sentencia Civil No. 0885/05 de fecha

03 de agosto del año 2005, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido hecho de conformidad con procedimiento de ley; **Segundo:** En cuanto al fondo y por el imperio con que está revestido el tribunal de alzada, revoca los literales a, b y c del ordinal Primero, así como el ordinal Sexto de la sentencia recurrida, por los motivos dados y rechaza en este aspecto la demanda original; **Tercero:** Modifica el ordinal Quinto de la sentencia recurrida, por lo que condena al señor Henry Anderson Rodríguez García devolverle al señor Leonidas Rafael Lozada Montas el avance del precio pagado por éste último consistente en la suma de Tres Millones Cincuenta Mil Pesos (RD\$3,050,000.00), todo en base al contrato suscrito por ellos en fecha 08 de octubre del año 2003, reteniendo a su favor la suma de Ciento Cincuenta Mil Pesos (RD\$150,000.00); **Cuarto:** Confirma en los demás aspectos, la sentencia recurrida, arriba indicada, por lo que acoge esos aspectos de la demanda, por los motivos dados con anterioridad; **Quinto:** Compensa, pura y simplemente, las costas del procedimiento, por haber sucumbido ambas partes en algunas de sus pretensiones”;

5) Que 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 hace valer los medios siguientes: **Primer medio:** Violación al Artículo 44 de la Ley 834; Violación al Artículo 1653 del Código Civil; y Violación a la regla “Non Adimpletis Contractus”; **Segundo medio:** Violación a las reglas que gobiernan la atribución de competencia de la jurisdicción de envío y, en particular, la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada en cuanto a los puntos no casados; exceso de poder, falta de base legal, fallo extra petita; **Tercer medio:** Violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil”;

Considerando: que la parte recurrida solicita que se declare inadmisibile el recurso de casación de que se trata, en razón de que la sentencia recurrida no contiene condenaciones que sobrepasen los doscientos salarios mínimos del más alto establecido para el sector privado, según las previsiones del literal c) del Artículo 5 de la Ley No. 3726, del 29 de diciembre de 1953, modificado por la Ley No. 491-08, del 19 de diciembre de 2008;

Considerando: que el pedimento formulado por la parte recurrida obliga a estas Salas Reunidas, por su carácter dirimente sobre el fondo del recurso, a examinarlo, de manera previa, ya que las inadmisibilidades por su propia naturaleza, tienden a eludir el fondo de la cuestión planteada; en el caso ocurrente, el examen del recurso de casación del que han sido apoderadas estas Salas Reunidas;

Considerando: que, efectivamente, según el literal c) del párrafo segundo del Artículo 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación (modificado por la Ley No. 491-08, del 19 de diciembre de 2008), no podrá interponerse recurso de casación contra las sentencias que contengan condenaciones que no excedan la cuantía de doscientos salarios mínimos del más alto establecido para el sector privado, vigente al momento en que se interponga el recurso;

Considerando: que la sentencia impugnada condenó al señor Leonidas Rafael Lozada Montás a pagar al señor Henry Anderson Rodríguez la suma de RD\$150,000.00 a título de cláusula penal, como consecuencia de haber operado la resolución de un contrato de venta condicional de inmueble suscrito entre las partes en fecha 8 de octubre de 2003 y, asimismo, ordena al recurrido devolverle al recurrente la suma de RD\$3,050,000.00;

Considerando: que al momento de interponerse el recurso de casación de que se trata, o sea, el 16 de febrero de 2009, el salario mínimo más alto para el sector privado estaba fijado en RD\$7,360.00 mensuales, conforme Resolución No. 1-2007, dictada por el Comité Nacional de Salarios en fecha 25 de abril de 2007, por lo cual el monto de doscientos (200) salarios mínimos asciende a la suma de RD\$1,472,000.00, cantidad que, como es evidente, resulta ser inferior al valor de las condenaciones

impuestas por la sentencia recurrida; por lo que rechaza el medio de inadmisión propuesto por el recurrido, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de esta sentencia;

Considerando: que en su primer y segundo medio de casación, que se examinan reunidos por convenir mejor a la solución del caso, la parte recurrente alega, en síntesis, que:

La Corte A-qua incurrió en una interpretación errónea del Artículo 44 de la Ley No. 834 de 1978, en razón de que el recurrente tenía todo el derecho de presentar un medio de inadmisión por ante esa instancia, por violación a la regla “Non Adimpletis Contractus”;

La jurisdicción de envío debió limitarse rigurosamente a los puntos del fallo que fueron anulados;

Como puede observarse la Corte A-qua estaba apoderada para decidir sobre la parte que corresponde al aumento de la cláusula penal de RD\$90,000.00 a RD\$150,000.00; y a lo referente a la devolución del dinero pagado por el hoy recurrente en caso de que la rescisión de la venta se hiciera firme por incumplimiento con el pago en el plazo de gracia;

La Corte A-qua incurrió en exceso de poder al revocar el plazo de gracia dado en el Ordinal Primero de la sentencia civil No. 0885/05, de fecha 3 de agosto del año 2005, rendida por la Segunda Sala de la Cámara de lo Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, ignorando de esta manera las jurisprudencias más constantes, que dicen que el tribunal de envío no puede fallar más de lo que está apoderado;

Considerando: que con respecto a la alegada errónea interpretación del Artículo 44 de la Ley No. 834, del 15 de julio de 1978, fundamentada en que el recurrente, tenía todo el derecho de presentar un medio de inadmisión por ante la Corte A-qua; en efecto, las inadmisibilidades, según el Artículo 44 de la Ley No. 834, del 15 de julio de 1978, son los medios que tienden a hacer declarar al adversario inadmisibile en su demanda, sin examen al fondo, por falta de derecho para actuar, tal como la falta de calidad, la falta de interés, la prescripción, el plazo prefijado, la cosa juzgada;

Considerando: que de igual modo y es conforme al Artículo 45 de la misma ley, que las inadmisibilidades pueden ser propuestas en todo estado de causa y aún por primera vez en apelación, salvo la posibilidad para el juez de condenar a daños y perjuicios a los que se hayan abstenido con intención dilatoria, de invocarlas con anterioridad;

Considerando: que la Corte A-qua no impidió al ahora apelante ejercer su derecho de invocar su medio de inadmisión, procediendo el apelante a invocar la inadmisibilidad del recurso y estatuyendo el tribunal A-quo sobre el mismo, como se consigna en la sentencia recurrida;

Considerando: que con relación a los demás alegatos invocados en los medios ahora ponderados y fundamentados, en síntesis, en una alegada violación a los principios que gobiernan la autoridad de la cosa juzgada, ha sido decidido que la capacidad de juzgar de la Corte de envío está limitada a solucionar el punto que le ha sido sometido; por lo que, las partes del dispositivo de una sentencia que no han sido alcanzadas por la casación adquieren la autoridad de la cosa definitivamente juzgada y no pueden ser objeto de controversia por ante la Corte de envío;

Considerando: que en el sentido precisado, el alcance de la casación está restringido a los medios que le sirven de fundamento y por aplicación de este principio, el tribunal de envío sólo es apoderado por la Suprema Corte de las cuestiones que ella anula, y de serle sometido cualquier punto que ha sido rechazado o que no ha sido examinado en el recurso, dicho tribunal de envío, debe declarar de oficio que el fallo tiene al respecto la autoridad definitiva de la cosa juzgada y por lo tanto no puede ser juzgado nuevamente;

Considerando: que si bien es cierto que la casación tiene por objeto anular la decisión impugnada y remitir la causa y las partes al mismo estado existente, antes de la decisión casada, no es menos cierto que la extensión de la nulidad aunque pronunciada en términos generales, está limitada al alcance del medio que le sirve de fundamento; en tal sentido la jurisprudencia francesa ha juzgado que, cualquiera que sea la generalidad de los términos en que se pronuncia la casación, todas las partes de la decisión que no hayan sido atacadas por el recurso subsisten, en principio, con autoridad de la cosa juzgada;

Considerando: que la Suprema Corte de Justicia al momento de dictar su decisión, casando y enviando el conocimiento del asunto por ante la Corte A-qua, la fundamentó en los motivos siguientes: *“Considerando, que en el desarrollo de su primer medio de casación la recurrente alega en síntesis, que el tribunal de primera instancia dio motivos más que suficientes para justificar la rebaja del monto de la cláusula penal de RD\$90,000.00 a RD\$60,000.00 pesos por concepto de intereses estipulados entre las partes; que al disponer la Corte lo contrario, sin dar para ello motivo alguno, incurrió en violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, por lo que procede la casación de dicha sentencia;.../ Considerando, que sobre el particular, esta Suprema Corte de Justicia ha podido verificar, del estudio y análisis de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, en especial el contrato de venta suscrito entre las partes, anexo al expediente de la casación, que del precio de venta pactado el comprador se comprometía a dar al vendedor, a la firma del contrato, un primer pago de RD\$1,500,000.00, y un segundo y último pago de RD\$1,800,000.00 el día 22 de diciembre de 2003; que en dicho contrato se estableció además, que “En caso de que la primera parte y/o el vendedor al momento de hacer el cierre final decida no vender el apartamento, tendrá una penalidad del 10% y si la segunda parte y/o el comprador no cumple con el plazo establecido, tendrá una penalidad de un 10% del dinero dado como avance al momento de la firma del presente contrato”; que como se ha visto, lo expresado en el referido contrato no arroja dudas respecto del compromiso asumido por las partes, en especial por el hoy recurrente en el sentido de liberar, en la fecha establecida, a la parte hoy recurrida, de la operación de compra-venta efectuada, so pena de aplicación de la indicada cláusula penal; Considerando, que de los documentos anexos al expediente se infiere, que llegada la fecha estipulada, en la que el recurrente tenía que hacer el pago final en la operación concertada, y no pudiendo éste cumplir con lo acordado, las partes en causa hicieron, sobre el dinero restante, un nuevo acuerdo, pues el recurrido recibe del recurrente, el 24 de diciembre de 2003 la suma de RD\$500,000.00 por concepto de abono al capital adeudado; que el 1ro de mayo de 2004, el recurrido recibe, esta vez por concepto de intereses moratorios sobre el dinero restante, la suma de RD\$60,000.00, por parte del recurrente; que así mismo (sic) dicho recurrente efectúa el 26 del mismo mes y año mediante cheque del Banco Popular, el pago al recurrido por la suma de RD\$1,000,000.00, como abono al capital adeudado por la compra del apartamento en cuestión; que más adelante, en junio de 2004, éste abona al capital la suma de RD\$200,000.00, adeudando finalmente sobre el precio de RD\$3,300,000.00, establecido en el contrato de referencia, la suma de RD\$100,000.00; Considerando, que si bien es cierto que es de derecho que en los contratos sinalagmáticos la condición resolutoria queda implícita para el supuesto de que una de las partes no cumpla su compromiso, no menos valedero es, lo que no hizo la Corte a-qua en su decisión, que cuando un contrato sinalagmático es resuelto por inexecución de una de las partes de sus obligaciones, las cosas deben ser remitidas al mismo estado como si las obligaciones nacidas del contrato no hubieran jamás existido; que en esa virtud, en el evento de hacerse firme la resolución de la venta al no realizarse el último pago pendiente del precio convenido, en el plazo de gracia concedido al comprador, la Corte a-qua debió haber ordenado también para este caso la repetición o reembolso, a favor del adquirente, de la parte del precio pagado aunque esto no fuera demandado; que en razón del efecto retroactivo de la resolución de la venta ordenada, el vendedor no tiene derecho a obtener del comprador una indemnización por éste haber utilizado la cosa vendida; que como la Corte a-qua no ponderó esta circunstancia ni dio motivos para ello, procede acoger el medio examinado y, consecuentemente, casar la sentencia impugnada”;*

Considerando: que de la lectura de los motivos hechos valer por la Suprema Corte de Justicia al ordenar el envío que origina la sentencia ahora recurrida y de los demás documentos que fueron ponderados por los jueces del fondo, resulta que el apoderamiento de la Corte A-qua, al igual que el apoderamiento por el acto introductivo de la demanda original, estaba dirigido al establecimiento del

monto de la cláusula penal fijada en el contrato de venta, así como en la repetición o reembolso, a favor del adquirente, de la parte del precio pagado en ocasión de la compraventa del inmueble objeto del diferendo; aspecto este último con relación al cual los motivos expuestos por la Corte A-qua no merecen a estas Salas Reunidas ningún tipo de críticas; por lo que hay lugar a rechazar el medio de casación de que se trata con relación a dicho punto; procediendo sólo a examinar el punto relativo a la aplicación de la cláusula penal pactada originalmente y posteriormente negociada;

Considerando: que ciertamente el examen de la sentencia recurrida ha permitido a estas Salas Reunidas apreciar que la Corte A-qua, en cuanto al punto de la devolución de la parte del precio pagado por el comprador, estableció lo siguiente: **“Considerando:** *Que con respecto al ordinal primero de la sentencia recurrida, la cual concedió un plazo de gracia al comprador para que saldara el valor restante del precio convenido, de conformidad con el artículo 1655 del Código Civil, que el comprador no hizo uso del indicado plazo para honrar la deuda, plazo que le fue ratificado nuevamente por la sentencia casada y aún así, no cumplió el comprador con el pago restante; razón por la que procede revocar el ordinal Primero de la sentencia recurrida, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de esta sentencia;.../Considerando: *que como se puede apreciar, el tribunal a qua desnaturalizó el sentido que las partes quisieron dar a sus voluntades, al imponer una sanción inferior a la establecida en el acuerdo suscrito por ellos el 08 de octubre 2003, puesto que el comprador entregó al vendedor Un Millón Quinientos Mil Pesos al momento de suscripción del contrato de venta; que en vez de condenar al comprador por Noventa Mil Pesos, debió haberlo hecho por la suma de Ciento Cincuenta Mil Pesos, a favor de el (sic) vendedor, que es lo estipulado en el referido contrato; por lo que procede acoger el pedimento formulado por la parte recurrente, como se dirá en el dispositivo, pero no a título de daños y perjuicios como lo estableció el tribunal a quo;.../Considerando: *que la parte recurrente solicita que los demás aspectos de la sentencia sean confirmados, pero no hace referencia a la parte del precio que recibió de manos del comprador, si lo retendrá o lo devolverá; que en ese sentido esta Corte entiende que, aunque no ha sido solicitado por el recurrido y sin caer en disposiciones ultra petita, debe pronunciarse al respecto, para una mejor administración de justicia; Considerando: *Que cuando se pide la rescisión de un contrato y la misma es acogida, las cosas vuelven a su estado anterior, tal como ha expresado nuestro más alto tribunal de justicia al sentenciar: “...que cuando un contrato sinalagmático es resuelto por inexecución de una de las partes de sus obligaciones, las cosas deben ser remitidas al mismo estado como si las obligaciones nacidas del contrato no hubieran jamás existido; que en esa virtud, en el evento de hacerse firme la resolución de la venta al no realizarse el último pago pendiente del precio convenido, en el plazo de gracia concedido al comprador, la Corte a-qua debió haber ordenado también para este caso la repetición o reembolso, a favor del adquirente, de la parte del precio pagado aunque esto no fuera demandado...”(Sentencia 26 de marzo 2008, S. C. J.)”;****

Considerando: que en su tercer y último medio de casación, la parte recurrente alega, en síntesis:

Que la Corte A-qua ignoró que la sentencia fue casada, para que resolviera lo pactado en la cláusula penal, que fue reducida por el Juez de Primera Instancia de RD\$150,000.00 a R\$90,000.00, y la Corte del Distrito Nacional, la aumentó a RD\$150,000.00, razón por la que protestamos y recurrimos en casación la sentencia No. 580 de fecha 17 de noviembre del año 2005, sentencia que luego fue casada con envío a la Corte de San Cristóbal;

Que la Corte A-qua, no obstante haber renunciado la parte recurrida al aumento de la Cláusula penal, la aumentó sin dar ninguna razón por la cual no aceptó la renuncia al aumento de la cláusula penal planteada por la parte recurrida, por lo que violó el Artículo 141 del Código de Procedimiento Civil;

Considerando: que si bien en el aspecto criticado por el recurrente, el envío de la Suprema Corte de Justicia estaba limitado al establecimiento de los límites, en primer lugar, de la cláusula penal estipulada en el Contrato de Compra Venta en cuestión, no menos cierto es que, como se puede apreciar en la sentencia recurrida, el hoy recurrido, señor Henry Anderson Rodríguez García desistió pura y simplemente del beneficio de aumento de la cláusula penal que le otorgó la sentencia anulada por la

Suprema Corte de Justicia en fecha 26 de marzo de 2008, y dio aquiescencia a que el monto de la cláusula penal establecida en el contrato suscrito entre las partes estuviere fijado en la suma de RD\$90,000.00; que no obstante lo anterior, la Corte A-qua no tomó en consideración lo acordado entre las partes y fijó en la suma de RD\$150,000.00 el monto a ser retenido por el vendedor a título de cláusula penal, sin dar motivos por los cuales no consideró la reducción del monto de la cláusula;

Considerando: que, en efecto, el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil impone a los jueces la obligación de exponer en sus sentencias los motivos que le sirven de fundamento; que el estudio de la sentencia impugnada pone de manifiesto que, en la especie, no obstante el actual recurrido haber desistido de la condenación a su favor de la cláusula penal fijada en la suma de RD\$150,000.00, limitándola a la suma de RD\$90,000.00, la Corte A-qua no expone, como se puede apreciar en sus considerandos anteriormente transcritos, ningún motivo por el cual no tomó en consideración lo acordado entre las partes, no obstante la Suprema Corte de Justicia haber determinado, como se consigna anteriormente, que el vendedor había recibido del comprador la suma de RD\$60,000.00 “por concepto de intereses moratorios”; que, al no hacerlo así, la Corte a-qua ha incurrido en el vicio de falta de motivos denunciado por el recurrente, que impide a esta Corte de Casación determinar si la sentencia atacada ha sido justa, equilibrada y conforme a la ley y al derecho; por lo que, en tales circunstancias, procede acoger el medio de casación propuesto, y en consecuencia, casar la sentencia atacada únicamente con relación a la fijación del monto de la cláusula penal negociada entre las partes;

Considerando: que cuando ambas partes sucumben respectivamente en algunos puntos, se podrán compensar las costas, de conformidad con los artículos 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación y 131 del Código de Procedimiento Civil.

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

FALLA:

PRIMERO: Casa la sentencia dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal en fecha 28 de noviembre de 2008, en funciones de tribunal de envío, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo, únicamente en lo referente a la fijación del monto de la cláusula penal negociada entre las partes, y reenvía el asunto, así delimitado, por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en las mismas atribuciones; **SEGUNDO:** Rechaza el recurso de casación en sus demás aspectos; **TERCERO:** Compensa las costas del procedimiento.

Así ha sido hecho y juzgado por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por las mismas, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República, en su audiencia del veintisiete (27) de noviembre de 2013, años 170º de la Independencia y 151º de la Restauración.

Firmado: Mariano Germán Mejía, Julio César Castaños Guzmán, Manuel R. Herrera Carbuccia, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro A. Moscoso Segarra, Francisco Antonio Jerez Mena, Juan Hirohito Reyes Cruz, Manuel Alexis Read Ortiz, Banahí Báez de Geraldo y Matías Modesto del Rosario. 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 ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.