REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-23-2660
Exp. núm. 034-2020-ECON-00411
Partes: PER1 y PER2 vs. Constructora Ivanni, S.R.L. y Constructora Pérez Domínguez, S.R.L.
Materia: Ejecución de contrato, entrega de documentos y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Casa / Rechaza
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Justiniano Montero Montero, en funciones de presidente, Samuel Arias Arzeno, Vanessa Acosta Peralta y Napoleón Estévez Lavandier, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **27 de noviembre de 2023**, año 180° de la Independencia y año 161° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por PER1 y PER2 quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial a los Lcdos. Juan José Eusebio Martínez e Ivetty Ogando

Tejeda, según acto núm. 55/06/2023, del ministerial Andrés Antonio González López, cuyas generales constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida las entidades Constructora Ivanni, S.R.L., debidamente representada por PER5 y Constructora Pérez Domínguez, S.R.L., debidamente representada por PER6 quienes tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. PER7 PER8 PER9 y PER10 cuyas generales constan en el expediente

Contra la sentencia civil núm. 026-02-2023-SCIV-00180, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 29 de marzo de 2023, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> *Primero: Rechaza el recurso de apelación interpuesto por los señores* PER1 *y* PER2 *por infundado. Y acoge parcialmente el recurso de apelación incoado por la entidad Constructora Ivanni, S.R.L., por procedente. Y de la sentencia civil núm. 034-2022-SCON-00931 de fecha 30 de mayo de 2022, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional revoca únicamente: A) El párrafo C del ordinal primero relativo a la indemnización por daños materiales, por improcedentes. B) El ordinal segundo en cuanto al interés*

relativo a la indemnización de RD$374,000.00, por haber sido desestimada en esta sentencia de apelación. C) Revoca el ordinal quinto de la demanda principal en lo relativo a la condenación en costas a cargo de PER1 *y* PER11 *por tratarse de un error material. D) En cuanto a la demanda reconvencional en resolución de contrato, revoca el ordinal primero por incorrecta aplicación del derecho y rechaza la demanda en resolución de contrato incoada por Constructora Ivanni, S.R.L. y Constructora Pérez Domínguez, S. A. en contra de los señores* PER1 *y* PER2 *por improcedente y mal fundado. E) Confirma la sentencia en sus demás aspectos. Segundo: Compensa pura y simplemente las costas del procedimiento.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Se destacan los siguientes: a) el memorial de casación de fecha 31 de mayo de 2023; b) el acto de emplazamiento núm. 180-2023, de fecha 2 de junio de 2023, instrumentado por el alguacil Héctor Luis Mercedes Herasme; c) el memorial de defensa depositado por Constructora Ivanni, S.R.L., de fecha 20 de junio de 2023.; y d) el memorial de defensa depositado por Constructora Pérez Domínguez, S.R.L. de fecha 20 de junio de 2023.

B) La secretaría general de la Suprema Corte de Justicia remitió el expediente correspondiente a la secretaría de esta sala el 23 de junio de 2023 en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 28 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023. De acuerdo al artículo 26 de la Ley ya indicada, no procede la notificación del recurso que nos ocupa al Ministerio Público, por lo que se decidirá el asunto en cámara

de consejo sin necesidad de celebración de audiencia, tal y como lo permite el artículo 29 de Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023.

C) La magistrada Pilar PER4 Ortiz no figura en la presente sentencia por encontrarse de vacaciones al momento de la lectura.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente PER1 y PER2 y como parte recurrida Constructora Ivanni, S.R.L. y Constructora Pérez Domínguez, S.R.L. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se advierten los eventos siguientes: **a)** el litigio se originó en ocasión de las demandas en ejecución de contrato, entrega de documentos y reparación de daños y perjuicios, así como la adicional en responsabilidad civil, interpuestas por los actuales recurrentes contra las entidades recurridas. En curso de dichas demandas, la entidad Constructora Ivanni, S.R.L., demandó reconvencionalmente a los recurrentes, por un lado, en responsabilidad civil por abuso de las vías de derecho y, de otro, en resolución de contrato de promesa de compraventa de inmueble. El tribunal de primer grado, según sentencia núm. 026-02-2023-SCIV-00180, de fecha 29 de marzo de 2023, acogió parcialmente las demandas principales, rechazó la reconvencional en abuso de las vías de derecho y declaró

inadmisible la reconvención en resolución de contrato de promesa de compraventa; **b)** la indicada decisión fue objeto de sendos recursos de apelación, ejercidos de manera principal y parcial por los demandantes originales e incidentalmente por las entidades demandadas, decidiendo la corte *a qua* rechazar el principal y acoger parcialmente el incidental en la forma en que enuncia en su dispositivo, transcrito en otro apartado de esta sentencia; fallo que fue objeto del recurso de casación que nos ocupa.

En cuanto a los pedimentos incidentales de las partes

2) El artículo 22 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, dispone lo siguiente: "A partir de la fecha del acto de notificación del memorial de defensa, las partes tendrán un plazo común de cinco (5) días hábiles para ampliar los fundamentos de sus respectivos memoriales, de cuyos escritos tomarán conocimiento directamente en la secretaría de la Corte de Casación". Dicho plazo también es franco por empezar a computarse a partir de una notificación, según resulta de la combinación de los artículos 86 de la Ley núm-2-23 y Código de Procedimiento Civil.

3) Las partes depositaron sus respectivos escritos justificativos en la secretaría de esta Corte de Casación. Los recurrentes en fecha 23 de junio de 2023 y la recurrida, Constructora Pérez Domínguez, el 5 de julio de 2023.

4) Cabe destacar que los memoriales de defensas de las entidades recurridas fueron notificados respectivamente el 23 de junio de 2023, según los actos núms. 515/2023 y 516/2023, ambos instrumentados por el alguacil Amaury Guillermo Aquino Núñez, lo que implica que el escrito justificativo de conclusiones de la parte recurrente se depositó en el plazo de los 5 días hábiles y franco previsto por el enunciado artículo 22 de la ley que rige la materia, sin que lo propio aconteciera en cuanto al escrito de la parte recurrida enunciada.

5) Igualmente, la parte recurrente con posterioridad —el 20 de julio de 2023— depositó en la secretaría de esta Corte de Casación una réplica al escrito ampliatorio de conclusiones producido por la parte recurrida. No obstante, la ley solo otorga a las partes la posibilidad de producir escritos justificativos de conclusiones.

6) De lo expuesto precedentemente se deriva que no procede en buen derecho y desde el punto de vista de la técnica de la casación ponderar el escrito justificativo de conclusiones de la parte recurrida y el escrito de réplica de la parte recurrente, por haberse producidos fuera del plazo que consagra la ley. En ese sentido,

únicamente será objeto de examen el escrito justificativo de la parte recurrente por cumplir con el voto de la ley. Se hace constar que la presente solución vale deliberación dispositiva.

7) La parte recurrente en su escrito justificativo solicita que se declare la inadmisibilidad de los memoriales de defensa de las entidades recurridas por haber sido depositados fuera del plazo previsto para esta actuación procesal por el artículo 21 de la Ley núm. 2-23.

8) Conforme con el mandato del artículo 19 de la Ley 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación: "*Una vez depositado el memorial de casación y el inventario de los documentos en que se apoya en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, la parte recurrente notificará acto de emplazamiento a todas las partes que hayan participado en el proceso resuelto por la sentencia que se impugna, en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de su depósito. Párrafo I.- El acto será notificado a la persona misma que se emplaza o en su domicilio real, o en el domicilio de elección que indique el acto de notificación de la sentencia, si fuere el caso. Párrafo II.- El acto de emplazamiento llevará anexo una copia con constancia de recibo del memorial de casación y el inventario de los documentos que hubieren sido depositados conjuntamente, a pena de nulidad si produce indefensión*".

9) Según lo consagrado por el artículo 21 de la Ley núm. 2-23, rige que en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles a contar de la fecha de notificación del

acto de emplazamiento, la parte recurrida depositará el original de su memorial de defensa con constitución de abogado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, que contendrá sus medios de defensa, excepciones o presentará recurso de casación incidental o alternativo, así como los documentos en que sustente sus medios.

10) En la regulación aplicable al memorial de defensa, producido al amparo de la situación enunciada y el inventario de documentos correspondiente, si lo hubiere, rige que el mismo será notificado al abogado de la parte recurrente dentro de los tres (3) días hábiles a partir de su depósito y esta notificación a su vez deberá ser depositada en la secretaria general dentro de los cinco (5) días hábiles de realizada tal actuación, so pena de que la parte recurrida sea considerada en defecto, el cual será pronunciado en el fallo, quedando desechado del expediente el memorial de defensa y cualquier otro documento o actuación procesal que se hubiere depositado.

11) En la contestación que nos ocupa consta el emplazamiento producido y notificado por los recurrentes a las entidades recurridas en fecha 2 de junio de 2023, al tenor del acto núm. 180-2023l, del protocolo del ministerial Héctor Luis Mercedes Herasme, así como los memoriales de defensas proveniente de las intimadas, depositado en la secretaría de esta Corte de Casación en fecha 20 de junio de 2023 y sus notificaciones cursadas al abogado de la parte recurrente el

23 de junio de 2023, conforme los actos núms. 515/2023 y 516/2023, enunciados. Del cotejo de tales actuaciones procesales se advierte que el plazo de 10 días hábiles y franco previsto en el artículo 21 de la Ley 2-23, culminaba el 20 de junio de 2023, partiendo del hecho que el día 8 de junio del indicado año no era laborable por celebrarse la festividad litúrgica de *Corpus Christi*.

12) Es relevante resaltar que en el marco del régimen procesal de la casación no se concibe sanción alguna en cuanto a la producción tardía del memorial de defensa, más que lo relativo a que la parte recurrida incurre en defecto de pleno por falta de depósito en la forma que establece la ley del original del memorial de defensa con constitución de abogado o del original del acto de notificación en los plazos señalados, bajo reserva de que, conforme con la norma, el mismo no será pronunciado si el acto contentivo de la notificación del memorial de defensa es depositado en el tribunal previo a que intervenga fallo en cuanto al recurso de casación, según lo dispone el párrafo IV del artículo 21 de la citada ley.

13) Conforme se advierte del expediente de que se trata, al haberse depositado los memoriales de defensa vía secretaría en fecha 20 de junio de 2023, los cuales fueron notificados al abogado de la parte recurrente el 23 de junio de 2023 y depositadas a su vez estas notificaciones en el referido órgano el 27 de junio de 2023, cada actuación fue realizada en el marco de lo establecido por el artículo 21,

párrafos I y II, de la ley 2-23. Esas atenciones, procede desestimar el pedimento incidental objeto de examen, lo cual vale deliberación dispositiva.

14) La parte recurrente en su escrito justificativo de conclusiones también plantea que se acoja su recurso de casación por los motivos contenidos en este, así como por los expuestos por esta vía. Cabe destacar que en el marco de la técnica de casación rige que el escrito de justificación del memorial de casación no debe plantear formulaciones distintas a las que contiene el memorial en atención a la prohibición expresa que la ley contiene al respecto en el párrafo I del artículo 22.

En cuanto al interés casacional

15) Las entidades recurridas, Constructora Ivanni, S.R.L. y Constructora Pérez Domínguez, S.R.L., en sus respectivos memoriales de defensa, articulan, principalmente, que se declare inadmisible el presente recurso de casación por no cumplir con las formalidades previstas por el artículo 10 de la Ley núm. 2-23, respecto al interés casacional, por los motivos siguientes: a) que la Ley núm. 358-05 no puede ser aplicada en el presente caso, en virtud de que estamos frente a una relación contractual regida bajo los lineamientos del Código Civil, cuyo punto neurálgico ha sido el atraso en la entrega del inmueble y en la fecha acordada; y b) que la modalidad de interés casacional prevista en el numeral 3,

literal b, del artículo 10 de la Ley núm. 2-23, relativa a la existencia de jurisprudencia contradictoria entre los tribunales de segundo grado, no se verifica en el caso, ya que la sentencia presentada, a saber, la núm. 1303-2022-SSEN-00684, de fecha 4 de noviembre de 2022, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, no presenta el mismo escenario que en la especie.

16) La parte recurrente justifica la admisibilidad de su recurso de casación sobre la base de que se trata de un asunto en materia de derecho de los consumidores englobado en el numeral 1 del artículo 10 de la Ley núm. 2-23, aunado con el hecho de que la sentencia impugnada resuelve acerca de puntos y cuestiones sobre los cuales existe jurisprudencia contradictoria entre los tribunales de segundo grado, según el literal b) del numeral 3 del referido artículo 10.

17) De conformidad con la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, el recurso de casación se concibe en el nuevo contexto procesal como una vía de derecho que plantea un marco regulatorio con eje de optimización donde prevalece una visión institucional. En el ámbito de la regulación se trata de una vía restrictiva que procede contra las sentencias que enuncia el artículo 10 en sus respectivos numerales. En ese sentido, el numeral 1 de dicho texto legal habilita el recurso contra "Las decisiones definitivas sobre el fondo, dictadas en única o en última

instancia, en ocasión de las siguientes materias o asuntos: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras; competencia de los tribunales". Y el numeral 3 del mismo artículo lo habilita contra las sentencias interlocutorias e incidentales que pongan fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento, así como aquellas sentencias de fondo, dictadas en única o en última instancia, que en la solución del recurso de casación presenten interés casacional.

18) El interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes, en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia. Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un glosario de materia en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa. Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 1 del artículo 10, antes transcrito. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada. Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley.

19) La naturaleza y esencia del interés casacional en su test de validación normativo de legitimización es distinto y está, consecuentemente, por encima del interés individual de las partes por tratarse de un mecanismo de afianzamiento de las estructuras judiciales como fortaleza institucional del proceso y del Estado de derecho, lo cual ha sido reconocido de manera sistemática en el derecho comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad.

20) Cabe destacar que una relación de consumo se caracteriza por los sujetos que la integran, a saber: "proveedor" y "consumidor", aludiendo en su concepción jurídica al vínculo que se establece entre estos, donde el primero, a título oneroso, provee un producto o presta un servicio y el segundo lo adquiere como destinatario final para fines familiar o social.

21) Es preciso retener como cuestión relevante que el vínculo jurídico en materia de derecho del consumo puede involucrar a terceros cuando en el ámbito de la relación intervengan otros sujetos cuya actividad ha sido imprescindible para que la relación de consumo se configure. Así, independientemente de que la cadena de la relación de consumo culmina con el consumidor, esta se remonta solidariamente entre todas las personas naturales y jurídicas comprendidas en las diversas actividades que se desarrollen en la puesta en marcha del producto

o servicio, como son producción, fabricación, importación, construcción, distribución o comercialización.

22) Resulta un evento incontestable que, en el caso que nos ocupa, se trata de una demanda que tiene su base y esencia en un contrato de promesa de venta de inmueble en el que la vendedora es una entidad profesional dedicada al desarrollo y ejecución de proyectos de construcción, y los compradores son los destinatarios finales del servicio, puesto que lo han adquirido con la finalidad de vivienda familiar, en la cual también se ha incluido a la entidad comercializadora y promotora del proyecto, lo que implica que se trata de un convenio que le aplica el régimen jurídico del derecho de consumo, lo cual fue un aspecto objeto de controversia en el marco de la contestación suscitada por ante la jurisdicción de fondo; esta situación resulta del expediente y de la actividad probatoria suscitada y su efectiva aplicabilidad de cara a lo pretendido en ocasión de la demanda original.

23) De lo expuesto precedentemente se deriva que la contestación que nos ocupas ocupa se trata de un proceso que concierne a una de las materias enunciadas en el numeral 1 del artículo 10, por versar sobre una acción en materia de derecho de los consumidores, de lo que se deriva que el acceso al recurso de casación y su examen no requiere de evaluación de test de admisibilidad previa, en el entendido de que al amparo de lo que es el rigor procesal del interés

casacional presunto que rige en esa materia se impone el examen directo del fondo. En esas atenciones, procede desestimar el medio de inadmisión objeto de examen, valiendo deliberación dispositiva.

En cuanto al fondo del recurso de casación

24) La parte recurrente invoca los siguientes medios: **primero:** violación a la ley; **segundo:** errónea aplicación de la norma; **tercero:** desnaturalización de los hechos y documentos de la causa.

25) La parte recurrida solicita que se declaren inadmisibles los medios de casación presentados por imprecisos y vagos, así como por no desarrollar en qué consisten las violaciones enunciadas.

26) Según consagra el artículo 16 de la nueva ley: *el recurso de casación, en todas las materias regidas por esta ley, se interpondrá mediante un memorial de casación debidamente motivado, suscrito por abogado y depositado dentro del plazo para recurrir, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, en el que se mencionen las normas jurídicas infringidas o erróneamente aplicadas, con la exposición concreta, clara y concisa de los fundamentos de la casación y las conclusiones presentadas.* En ese mismo contexto, el artículo 35 de la normativa aplicable establece: *La Corte de Casación rechazará el recurso de casación cuando desestime o declare inadmisible todos los medios de casación propuestos por la parte recurrente contra la sentencia impugnada.*

27) Conforme el régimen procesal vigente cuando sean declarados inadmisibles los medios de casación procederá el rechazo del recurso, según el mandato del artículo 35 de la ley que regula la materia, antes citado, lo cual refrenda y hace acopio de una vasta evolución jurisprudencial que había desarrollado esa postura tanto en nuestro sistema jurídico como en el francés.

28) En el contexto de la técnica de la casación constituye un imperativo procesal que los medios en que se apoya el recurso deben ser articulados de forma tal que en su desarrollo se conciba en qué consisten los vicios planteados, lo que acontece en el caso que nos ocupa, en virtud de que en el memorial de casación la parte recurrente claramente ha desenvuelto en cada violación que denuncia los motivos que le sustentan de forma precisa, clara y coherente, con la indicación de los aspectos de la sentencia impugnada que cuestiona, lo que permite esta Corte de Casación valorar el recurso. En esas atenciones, procede desestimar la incidencia procesal objeto de examen.

29) Procede examinar, en primer término, un aspecto del segundo medio de casación por convenir a la pertinente solución que será adoptada. En ese sentido, la parte recurrente aduce que la corte desnaturalizó el alcance de la cláusula contenida en el párrafo III del artículo identificado como décimo primero del contrato de promesa de venta, de fecha 28 de noviembre de 2017, ya que en su

texto no puede localizarse el supuesto momento en que las partes convinieron una cláusula penal. Sostiene, que el artículo cuarto del contrato es el que contiene expresamente la estipulación relativa a la cláusula penal, por lo que, existiendo otra convención en el mismo acto que las partes denominaron de manera inequívoca como tal, mal podría interpretarse que la verdadera intención de las partes fue dotar con esa característica otra estipulación que no versa en ese ámbito.

30) En ese mismo contexto alega la parte recurrente que la lógica del contrato lleva a concluir que si la intención de las partes hubiera sido incluir otra cláusula penal, además de la contenida en el artículo cuarto, así lo hubieran estipulado; pero, además, sustenta que el criterio de esta Corte de Casación sobre la facultad de los jueces para hacer interpretaciones sobre el alcance o el verdadero significado de las convenciones es que este ejercicio solo puede tener lugar en caso de oscuridad o ambigüedad, lo que no ocurre en la controversia que nos ocupa.

31) La entidad recurrida, Constructora Ivanni, S.R.L., defiende la sentencia impugnada en cuanto al medio de casación objeto de examen bajo el fundamento, en síntesis, de que la alzada actuó correctamente en derecho en la interpretación y aplicación del contrato suscrito por las partes, el cual pretende desconocer la

parte recurrente al procurar que se decida obviando los términos establecidos en este.

32) La correcurrida, Constructora Pérez Domínguez, S.R.L., conforme resulta de su memorial no hizo defensa en cuanto al medio de casación objeto de examen.

33) La sentencia impugnada, en cuanto a la situación denunciada se fundamenta en los siguientes motivos:

> "(…) que, en el ámbito de la responsabilidad contractual los daños y perjuicios reparables son esencialmente los llamados daños previsibles que se caracterizan por su naturaleza patrimonial y el nexo directo y único con la obligación incumplida. La previsibilidad siempre ha sido un límite en este ámbito contractual debido a su origen negocial en el que las partes se obligan en un determinado aspecto y pueden de manera razonable predecir los efectos de ese incumplimiento, muy especialmente por el retardo. Que, el retardo en cumplir tipifica un daño previsible que la misma codificación civil lo consagra en el artículo 1147; dispone que el deudor, en los casos que proceda, será condenado al pago de daños y perjuicios, bien con motivo de la falta de cumplimiento de la obligación, o por causa de su retardo en llevarla a cabo, siempre que no justifique que el no cumplimiento procede, sin haber mala fe por su parte, de causas extrañas a su voluntad, que no pueden serle imputada. Que, este caso tiene la particularidad de que la entrega del inmueble se haría contra pago del saldo del precio. Ha quedado demostrado que pasó un tiempo superior al plazo de gracia y que aun los compradores no tienen la ocupación del aparamento. De acuerdo con los términos del contrato, el apartamento debía estar construido y puesto en oferta de entrega para el 31 de agosto de 2019, más tres meses de prórroga, es decir al 30 de noviembre de 2019. Que, consta que los señores PER12 pusieron a la constructora en mora de entregar los documentos necesarios para la tramitar (sic) el financiamiento. En fecha 1 de diciembre de 2020, Ivanni notificó formal oferta de entrega y lo invita a cumplir con el plazo de un día franco para el saldo del precio (según acto núm. 554/2020 del ministerial PER13 de PER14 al día

siguiente, 2 de diciembre de 2020, el notario PER15 se trasladó al lugar del apartamento y comprobó que el edificio no estaba habitado y que aún había materiales, según su acto núm. 282. En fecha 29 de diciembre de 2020, el juez de los referimientos ordenó a Ivanni entregar el original del certificado de título y demás documentos para el trámite bancario, mediante ordenanza 504-2020-SORD-0910; en su cumplimiento, el 11 de enero de 2021, el ministerial Ariel Paulino notificó la entrega de los documentos requeridos. Que, en vista de que la puesta en ocupación del inmueble está subordinada al saldo del precio, el retardo se debe computar en función de la entrega de los documentos para el trámite financiero. Desde diciembre de 2019, los señores PER12 están luchando por la entrega y consta que en enero de 2020 cumplieron con el pago de la parte inicial. Del examen expuesto, es claro que Ivanni no ha cumplido en el tiempo pactado lo que previeron las partes y han establecido una cláusula penal de la siguiente manera: artículo décimo primero. Párrafo III: la segunda parte consiente en otorgar a la primera parte en caso de atraso, un plazo de gracia de 3 meses para la entrega definitiva del inmueble, este hecho no ocasionará penalidad a cargo de las partes; sin embargo, en caso de retraso en la fecha de entrega deberá notificarlo por escrito a la segunda parte al menos 45 días nates de la fecha estipulada para la entrega. En caso de retraso más allá de los referidos 3 meses, que no fueren ocasionados por caso fortuito o de fuerza mayor, las partes convienen que, la primera parte [Constructora Ivanni] estará en la obligación de pagar a la segunda parte [señores PER12 un uno 1% mensual o fracción de mes, sobre el monto total pagado por la segunda parte. Que, cuando las partes han estipulado una cláusula penal por retardo el tribunal no puede apartarse de ella, según los artículos 1229 y Código Civil. Con la penalidad las partes midieron el alcance del perjuicio y la promitente vendedora asumió el riesgo ante un posible incumplimiento. La penalidad contractual es una forma de reforzar el deber de cumplir y de garantizar al acreedor de lo debido, es decir, un reconocimiento hacia la eficacia contractual derivada de la fuerza de la palabra dada *_pacta sunt servanda_*, la cual trae consigo la irrevocabilidad del contrato y la ejecución de buena fe, como lo establece el artículo 1134 del Código Civil. Que, en principio, cuando se persigue la reparación del daño sustentado en el retardo se impone la obligación de probar el perjuicio que tenga como causa eficiente esa espera en el cumplimiento y que no se subsana con la ejecución. Sin embargo, cuando las partes han estipulado una reparación por retardo a través de la cláusula penal, el perjuicio

> se presume y tiene aplicación una responsabilidad objetiva, de la que solo se libera el deudor frente a una causa extraña de fuerza mayor o caso fortuito, lo que no se caracteriza en este caso porque el aparamento debió estar listo y la documentación entregada varios meses antes de los efectos suspensivos de la pandemia por Covid-19. Que, en la sentencia *a quo* el tribunal liquidó dicho porcentaje conforme a lo establecido en la citada cláusula penal por la suma de 'US$12,726.00, a razón de un año, un mes y 27 días'; pero dispuso liquidar por estado los días que puedan existir con posterioridad, por no tener constancia de la fecha de la entrega. Sin embargo, con el acto de alguacil de fecha 11 de enero de 2021 se constata la entrega de los documentos, como también lo verificó esta misma sala de la corte en ocasión del recurso de apelación sobre la ordenanza que dispuso la entrega, según la sentencia 026-02-2021-SCIV-00191 de fecha 11 de mayo de 2021; por lo que se revoca la indicada liquidación por estado por improcedente y se confirma el citado monto de US$12,726.00 que es el correspondiente al tiempo del retardo; sin tener que repetirlo en la parte dispositiva de esta sentencia. Que, en adición a la liquidación del interés por dicha penalidad, el tribunal *a quo* condenó a Ivanni a pagar la suma de RD$374,000.00 de indemnización por daños materiales, calculados en base a los alquileres que ha pagado durante el tiempo de espera de la entrega de la que será su vivienda. Sin embargo, el daño previsible por el retardo las partes lo fijaron objetivamente mediante el cálculo de citado interés sobre el monto pagado, por tanto, todo daño material que tenga por causalidad directa el retardo en cumplir se debe entender comprendido en ese porcentaje, pues, la cláusula penal lo que presume es un perjuicio económico predeterminado, del que solo se excluye la conducta antijuridica deducida de mala fe. Por estas razones, el ciato monto de RD$374,000.00 debe ser revocado por constituir una doble reparación, puesto que hay que tenerlo por comprendido en el alcance de dicha penalidad, por lo que en ese aspecto se modifica la sentencia impugnada (…)".

34) Según resulta de la sentencia impugnada, el litigio original concierne en sendas demandas, una principal y otra adicional, en ejecución de contrato y responsabilidad civil interpuestas por los actuales recurrentes contra las entidades recurridas, las cuales tienen como base las obligaciones asumidas en el

contrato de promesa de compraventa de fecha 28 de noviembre de y las obligaciones legales derivadas de la Ley núm. 358-05.

35) En el contexto procesal que nos ocupa es incontestable que en sede de fondo fue acreditado que la promitente vendedora incumplió con su obligación de entregar a los compradores los documentos necesarios para que estos pudieran gestionar un financiamiento para el saldo del precio de venta, que era la condición previa para que operara la entrega del inmueble que debió efectuarse el día 31 de agosto de 2019, más un plazo de gracias de tres meses, aspectos estos que retuvo la alzada para confirmar la sentencia impugnada en apelación en cuanto a la ejecución del contrato.

36) La contestación suscitada versa en lo relativo al régimen de indemnizaciones retenidas a favor de los compradores, debido a que la alzada retuvo como razonamiento que el perjuicio material debía ser liquidado conforme a lo estipulado en el párrafo III del artículo décimo primero del contrato suscrito entre las partes, lo cual tipificó como una cláusula penal, puesto que, alega la parte recurrente, dicha disposición no tiene tal alcance, ni las pares tuvieron la intención de incluir en la convención otra cláusula penal distinta a la contenida de manera expresa en el artículo cuarto.

37) En el ámbito y régimen jurídico aplicable a la cláusula penal ha sido juzgado en esta sede casación, que la cláusula penal se configura cuando las partes convienen evaluar, por adelantado y a precio alzado, los daños resultantes del incumplimiento contractual y, debido a su cuantía, esta también puede jugar el papel de una pena convencional, cuya amenaza incita al deudor a respetar escrupulosamente el contrato[1].

38) Conviene destacar que el artículo 1152 del Código Civil reglamenta que: "Cuando el contrato contenga una cláusula que fije una suma determinada, que deba pagar en concepto de daños y perjuicios el contratante que deje de cumplirlo, no podrá exigirse mayor suma en este sentido, ni reducir tampoco su entidad". Existiendo la posibilidad de su modificación cuando la obligación principal ha sido ejecutada en parte, según indica el artículo 1231 del mismo cuerpo normativo, lo que significa que una ejecución incompleta de la obligación activa parcialmente la cláusula penal.

39) En el contexto jurídico francés ha sido desarrollado en el orden doctrinal que una de las características esenciales de la cláusula penal es que sustituye a la indemnización. Esto es que, la evaluación convencional de los daños y perjuicios sustituye a la evaluación judicial, que deviene en ineficaz. Sin embargo, esta no modifica la naturaleza jurídica de la reparación. Por lo tanto, solo sería posible

[1] SCJ, 1ra. Sala núm. 3, 28 abril 2021. B.J. 1325.

acumular la evaluación convencional del daño con la evaluación judicial, en los casos en que el daño reclamado en sede judicial sea diferente al reparado en ocasión de la cláusula penal.

40) En el caso que nos ocupa, la cláusula contenida en el artículo de que se trata, objeto de contestación, dispone expresamente lo siguiente: *Artículo décimo primero:* (…) *Párrafo III: La segunda parte consiente en otorgar a la primera parte en caso de atraso, un plazo de gracia de tres (3) meses para la entrega definitiva del inmueble, este hecho no ocasionará penalidad o cargos para las partes; sin embargo, en caso de retraso en la fecha de entrega deberá notificarlo por escrito a la segunda parte al menos cuarenta y cinco (45) días antes de la fecha estipulada de entrega. En caso de retraso más allá de los referidos tres (3) meses, que no fuere ocasionado por caso fortuito o de fuerza mayor, las partes convienen que la primera parte estará en la obligación de pagar a la segunda parte un interés de un uno por ciento (1%) mensual o por fracción de mes, sobre el monto total pagado por la segunda parte.*

41) En cuanto a la situación objeto de examen ha sido juzgado que siendo el contrato un acuerdo de voluntades que crea obligaciones, su interpretación no puede ser otra que la investigación de lo que ha sido efectivamente la común intención de las partes contratantes[2]. Por lo que, en virtud de la facultad conferida a los jueces por los artículos 1156 a Código Civil, en la interpretación de

[2] SCJ, 1ra. Sala núm. 10, 9 de abril de 2008, B.J. 1169.

los contratos, dichas convenciones deben interpretarse en base al universo de sus estipulaciones, descartando el examen de párrafos o cláusulas específicos para atribuirles aisladamente un sentido y alcance particular[3].

42) La facultad de los jueces del fondo de ajustarse a la letra de los contratos para buscar en su contexto o en su interioridad, o aún entre otros elementos de este mismo, la verdadera intención de las partes no puede ser censurada a menos que la interpretación realizada por ellos degenere en una verdadera desnaturalización de la convención que se haya suscrito[4].

43) De lo expuesto precedentemente se advierte que en el párrafo III del artículo décimo primero del contrato de que se trata las partes convinieron que en caso de que la promitente vendedora se retrasara más allá de los tres meses otorgados como gracia para la entrega definitiva del inmueble, que no fuere ocasionado por caso fortuito o de fuerza mayor, debía pagar a los compradores un interés de un 1% mensual o por fracción de mes sobre el monto total pagado por los adquirientes, lo que representa, tal como retuvo la alzada en la sentencia impugnada, una auténtica cláusula penal concertada por los suscribientes mediante la cual anticiparon una solución al posible retraso en la entrega de la

[3] SCJ, 1ra. Sala, núm. 42, 19 de marzo de 2014, B.J. 1240.
[4] SCJ, 1ra. Sala núm. 10, 9 abril 2008, B.J. 1169.

cosa objeto del convenio por parte de la vendedora, estipulando una suma que tendría que ser pagada a favor de los compradores como penalidad.

44) Cabe destacar que en nuestro sistema jurídico no existe ninguna prohibición a que los contratantes incorporen en un mismo convenio varias cláusulas penales para aplicar en caso de supuestos diferentes, como acontece en la especie en el que las partes pactaron en el artículo cuarto una para el caso de que los compradores no realizaran el saldo final en el plazo previsto y otra —contenida en el párrafo III del artículo décimo primero— a cargo de la vendedora por retraso en la entrega enunciada. Además, poco importa que las partes no la denominen como tal en el contrato, si de su contexto global puede advertirse que cumple con las funciones propias de una cláusula penal, como en este caso fue retenido válidamente por la alzada, en virtud de los poderes que le han sido conferidos en la materia, sin que se advierta desnaturalización alguna.

45) En el contexto expuesto, desde el punto de vista del control de legalidad que se deriva de los artículos 1134, 1335, 1156 a Código Civil, que rigen el principio de la autonomía de la voluntad, de equidad y el rol del juez de cara a la interpretación de las convenciones, la jurisdicción de alzada al valorar el párrafo III del artículo décimo primero y tipificarlo como una cláusula penal a fin de liquidar el perjuicio económico sufrido por los compradores por el retraso en

la entrega no incurrió en el vicio denunciado. Por consiguiente, se desestima el aspecto examinado.

46) En el tercer medio de casación la parte recurrente sostiene que el tribunal de primer grado condenó a Constructora Ivanni al pago de US$12,726.00, a razón de 1 año, 1 mes y 27 días transcurridos sin que entregara la documentación requerida para la gestión del préstamo hipotecario, calculados desde el 1ero. de diciembre de 2019 hasta el 28 de enero de 2022, fecha en que se interpuso la demanda adicional a ese fin, lo cual resultó del cálculo del 1% por mes o fracción de mes sin que se efectuara la entrega, como fue convenido en el párrafo III del artículo undécimo del contrato de promesa de venta del 28 de noviembre de 2017. Para las sumas posteriores el juez de primer grado dispuso la liquidación por estado.

47) Igualmente, la parte recurrente aduce que, independientemente de la improcedencia de la liquidación por estado, puesto que el recurso de apelación interpuesto se fundamentó en la inutilidad de llevar a cabo este procedimiento para determinar las sumas debidas por la constructora, la alzada concluyó que se cumplió con la obligación de entregar los documentos que permitían la gestión de un préstamo hipotecario al tenor del acto núm. 014/2021, del 11 de enero de 2021, del ministerial Ariel A. Paulino C., pero la revisión de este acto de alguacil permite constatar la ausencia de al menos cinco documentos que no fueron

ofrecidos, pero que son necesarios para obtener un préstamo hipotecario, además de que una de las piezas había caducado mucho antes de la notificación y otro no se corresponde con el inmueble adquirido; de ahí que, al fallar en la forma en que lo hizo, la corte desnaturalizó los hechos y mutiló la posibilidad de exigir las sumas que las constructoras les adeudan por la no entrega de la documentación referida, que al día de hoy superan los US$25,000.00.

48) La recurrida, Constructora Ivanni, S.R.L., respecto a este punto establece en su memorial de defensa que mediante acto núm. 014/2021, de fecha 11 de enero de 2021, se entregaron los documentos, no obstante haberse intentado previamente realizarla. En ese sentido, es imposible que se condene al pago de una indemnización más allá del tiempo verificado en que fue cometida la falta o en su defecto pasado el tiempo en que la parte condenada cumplió con su obligación.

49) La Constructora Pérez Domínguez, S.R.L., también recurrida, no articuló ninguna defensa particular respecto al tercer medio de casación.

50) En cuanto a la situación objeto de examen, la sentencia impugnada hace constar que luego de que la alzada determinara, al igual como lo había juzgado el juez de primer grado, que en el contrato de promesa de venta de fecha 28 de noviembre de 2017, las partes insertaron una cláusula penal para aplicar en caso

de retardo en la entrega por parte de la promitente vendedora, procedió a liquidar el 1% mensual o fracción de mes sobre el monto total pagado por los compradores ascendente a US$90,000.00.

51) En ese contexto, mientras el juez de primer grado retuvo de los documentos aportados que Constructora Ivanni, S.R.L., debía pagar a los compradores la suma de US$12,726.00, como indemnización correspondiente al tiempo de retardo por 1 año, 1 mes y 27 días trascurridos desde diciembre 2019 —fecha en que debió hacerse la entrega— hasta el 28 de enero de 2021 —fecha en que fue instrumentada la demanda adicional—, más el monto que sería liquidado por estado por los días posteriores por no existir constancia de que la entrega se efectuara, la alzada, en cambio, determinó que la referida penalidad debía cortar al día 11 de enero de 2021, por haber hecho entrega la vendedora de los documentos, según el acto núm. 014/2021, luego de que el juez de los referimientos interviniera en el asunto mediante ordenanza dictada al efecto, marcada con el núm. 504-2020-SORD-0910. En tal virtud, revocó la liquidación por estado que fuere ordenada originalmente en la sentencia apelada y confirmó la suma de US$12,726.00, antes indicada.

52) En el ámbito de nuestro derecho la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa como noción procesal supone que a los hechos retenidos como verdaderos no se le ha dado el sentido o alcance inherente a su propia

naturaleza[5]. La corte de casación, en el ejercicio de control de legalidad, tiene la facultad excepcional de examinar si los jueces apoderados del fondo del litigio han dado a los documentos aportados al debate su verdadero sentido y alcance y si las situaciones retenidas en ocasión de haber juzgado son contrarias o no a al contenido de los documentos depositados[6]. para lo que se impone que la parte que lo invoca deposite los documentos sobre los cuales se alegare el vicio de desnaturalización.

53) En el expediente que nos ocupa figura el acto núm. 014/2023, de fecha 11 de enero de 2021, instrumentado por el alguacil Ariel A. Paulino C., valorado por la alzada para determinar que la Constructora Ivanni, S.R.L., cumplió con la obligación de la entrega y cortar el cómputo del interés fijado a título de penalidad en dicha data, de cuya revisión se advierte que a través de este se pusieron a disposición de los compradores los siguientes documentos: a) original del certificado de título, matrícula núm. 0100326100, libro 4189, folio 0131, emitido el 2 de abril de 2019, de la unidad funcional 2A, identificado como 400402222657:2A, del condominio Statera Essenz, ubicado en el Distrito Nacional; b) copias fotostáticas de las cédulas de identidad de PER16 y PER17 c) original de la certificación núm. C0120952946193, de fecha 26 de octubre de 2020, emitida por la Dirección General de Impuestos

[5] SCJ, 1ra. Sala núms. 42, 19 marzo 2014, B. J. 1240; 7, 14 junio 2004, B.J. 1147.
[6] SCJ, 1ra. Sala núms. 42, 19 marzo 2014, B. J. 1240; 7, 14 junio 2004, B.J. 1147.

PER18 que indica que el inmueble descrito no presenta cuotas de pagos vencidas; d) certificación núm. C04384597993, de fecha 2 de marzo de 2020, emitida por la Dirección General de Impuestos Internos; e) original de la certificación del estado jurídico del inmueble de fecha 2 de noviembre de 2020; f) copia certificada del acta de asamblea general extraordinaria de la sociedad Constructora Ivnni, S.R.L., y su respectiva nómina de socios, de fecha 25 de febrero de 2020.

54) Del examen de la sentencia impugnada se advierte que la alzada retuvo que en fecha 11 de enero de 2021, la Constructora Ivanni, S.R.L., cumplió con la entrega de la documentación necesaria para que los compradores gestionaran el financiamiento del apartamento por el monto restante del precio de venta estipulado, sin embargo, no se verifica que previamente realizara un razonamiento que dejara claramente establecida la cuestión relativa a si la documentación que se entregó mediante el acto núm. 014/2023 cumplía a cabalidad con la obligación asumida, sobre todo por cuanto se verifica, tal como sostiene la parte recurrente, que alguno de las piezas que se consignaron hacen alusión a un inmueble distinto al objeto del contrato que vincula a los instanciados, lo cual pudiese activar parcialmente la cláusula penal por una ejecución incompleta, según lo preceptuado por el artículo 1231 del Código Civil.

55) De lo precedentemente expuesto resulta que la alzada otorgó al acto núm. 014/2023 un alcance erróneo, dejando de juzgar el derecho objeto de tutela adecuadamente, al razonar en el sentido de que la Constructora Ivanni, S.R.L., cumplió con su obligación de entregar los documentos necesarios para que los compradores tramitaran el financiamiento correspondiente, sin valorar si efectivamente las piezas eran las necesarias y relacionadas a la unidad funcional prometida en venta, lo que generó la revocación de la liquidación por estado ordenada por el juez de primer grado y la posibilidad de que los adquirientes obtuvieran la suma convenida como parte del daño previsible al momento de la contratación.

56) En esas atenciones, procede acoger el medio examinado y casar parcialmente la sentencia impugnada en lo relativo a la posibilidad de retener una indemnización a favor de la parte recurrente a cargo de Constructora Ivanni, S.R.L., como manifestación de la activación de la cláusula penal contenida en el párrafo III del artículo décimo primero por inejecución parcial de la referida obligación de entrega, mediante una valoración en derecho que se corresponda con el régimen de las obligaciones y de los contratos.

57) En el primer medio de casación, examinado conjuntamente con un aspecto desarrollado en el segundo medio de casación, por la conveniente y pertinente solución que será adoptada, la parte recurrente denuncia que la corte retuvo que

en este caso no existe la posibilidad de aplicar las disposiciones de la Ley núm. 358-05, ya que esta normativa, conforme el razonamiento adoptado, solo prevé la responsabilidad civil por daños que se deriven por las lesiones o pérdidas, vicios, defectos o insuficiencias en la utilización de los productos o servicios. En ese mismo sentido, alega que la alzada decidió eximir a la Constructora Pérez Domínguez de cualquier tipo de responsabilidad, argumentando que, si bien se encargó del proceso de comercialización y promoción del inmueble, el contrato fue firmado solo por Constructora Ivanni; pero, si se acepta, como lo hizo la jurisdicción *a qua*, que Constructora Pérez Domínguez fue la persona jurídica que se encargó de todo el proceso de comercialización del producto frente a los consumidores, mal se haría en inaplicar, en su caso, las normativas relativas a los proveedores de productos o servicios, más aún cuando toda la documentación aportada al expediente indica que fue la persona encargada de la construcción, de las terminaciones y de las modificaciones hechas sobre el inmueble, labores estas que fueron constatadas e incontrovertidas por la alzada.

58) Igualmente invoca la parte recurrente que la corte de apelación rehusó la aplicación de los principios de la responsabilidad civil establecida para los proveedores por la Ley núm. 358-05, en sus artículos 48, 63, 98, 100 y 102, según fueron invocadas en ambos grados de jurisdicción. Además, que esta misma Corte de apelación se había pronunciado en sentido contrario mediante sentencia

núm. 1303-2022-SSEN-00684 de fecha 4 de noviembre de 2022, pronunciada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en la cual administró justicia en un caso similar. La alzada realizó una mala aplicación de la normativa invocada para restringir las indemnizaciones peticionadas conforme con la Ley núm. 358-05, ya que, en concreto, se apoyó en los artículos 1226, 1229 y 1152 del Código Civil, los cuales no aplican al caso, habida cuenta de que para la materia de derecho de los consumidores la ley ha reglado fórmulas de indemnización que son distintas a las del derecho civil y no se circunscriben a la responsabilidad contractual, como mal ha entendido la alzada. En ese contexto, al aplicar una normativa general por encima de la ley especial, la alzada se ha llevado de plano el principio de especialidad normativa que indica que ley especial deroga ley general, aunado esto a la naturaleza de orden público de la normativa de que se trata.

59) La Constructora Ivanni, S.R.L., sostiene como defensa que la corte *a qua* retuvo que la Ley núm. 358-05 no aplica en el presente caso, ya que se trata de un contrato de compraventa suscrito entre las partes, regido bajo los lineamientos del Código Civil, en el que se previeron los términos que se utilizarían en caso de algún incumplimiento, justificando así que la referida ley, por su carácter supletorio, no tiene aplicación en el asunto juzgado.

60) La entidad Constructora Pérez Domínguez, S.R.L., alega que fue excluida del proceso por ambas jurisdicciones de fondo, confirmando que no tuvo ningún tipo de intervención frente al contrato de promesa de venta. Así, señala que la corte *a qua* en sana y correcta aplicación de la Ley núm. 358-05, estableció que la exponente en ningún momento se vio involucrada en la falta que alegan los recurrentes, la cual se encontraba estipulada en el contrato, puesto que se limitó a realizar las labores de promoción del proyecto inmobiliario, pero nunca en la construcción, menos con la entrega del inmueble. Además, que los recurrentes están invocando una responsabilidad ante una entidad con la cual nunca suscribieron ningún tipo de contrato.

61) En cuanto a lo que es objeto de controversia en los medios que se examinan la sentencia impugnada establece lo que se transcribe a continuación:

> "(…) que, en adición a la liquidación del interés por dicha penalidad, el tribunal *a quo* condenó a Ivanni a pagar la suma de RD$374,000.00 de indemnización por daños materiales, calculados en base a los alquileres que ha pagado durante el tiempo de espera de la entrega de la que será su vivienda. Sin embargo, el daño previsible por el retardo las partes lo fijaron objetivamente mediante el cálculo de citado interés sobre el monto pagado, por tanto, todo daño material que tenga por causalidad directa el retardo en cumplir se debe entender comprendido en ese porcentaje, pues, la cláusula penal lo que presume es un perjuicio económico predeterminado, del que solo se excluye la conducta antijuridica deducida de mala fe. Por estas razones, el citado monto de RD$374,000.00 debe ser revocado por constituir una doble reparación, puesto que hay que tenerlo por comprendido en el alcance de dicha penalidad; por lo que en ese aspecto se modifica la sentencia impugnada. Que, en adición a dicha

indemnización por retardo sustentada en la liquidación de la cláusula penal, los señores PER12 procuran otra indemnización por retardo grosero y acción dolosa. (…) que, es correcto que la existencia de una cláusula penal repara exclusivamente el rubro que prevé, que en este caso era precisamente el retardo en la entrega de la cosa. No obstante, no puede descartarse de plano la posibilidad de otros daños reparables. Al respecto, los recurrentes PER12 plantean daños morales y materiales. (…) que, los daños materiales propios del retardo por el incumplimiento son precisamente los que se entienden cubierto con la cláusula penal; puesto que, son los previsibles ante la entrega de una vivienda, pues se supone que no es solo una compensación por la sola demora, sino que se hace con la intención del costo de la espera. De suerte que, con la referida penalidad, los compradores aceptaron satisfacer los gastos que esa espera le haya generado; por lo que en ámbito patrimonial se rechazan las pretensiones y montos distintos a la cobertura de dicha penalidad legalmente pactada (…). No obstante, en la relación contractual el daño moral siempre ha sido confuso (…) pero no se puede ignorar que bajo la fórmula de la reparación integral puede ser admitido el resarcimiento de un perjuicio no patrimonial, pues, al menos no está prohibida. Que, de manera restrictiva, en el perímetro del derecho contractual los daños imprevisibles pueden ser resarcidos cuando se incumple con la ejecución de buena fe, lo que se derivan de los hechos y que pueden determinarse en la medida en que el deudor pudo haberlos evitado o bien por el dolo, naturalmente requiere el indisoluble vínculo de la causalidad entre el deber incumplido y el daño. Que, en este caso, los señores PER12 sostienen la reparación de un daño moral por el sufrimiento que le han causado con el retardo en la entrega del apartamento, consistente, a su decir, en no tener certeza de la fecha de la entrega, no poder disfrutar de la vivienda comprada, impacto psicológico en el núcleo familiar y las angustias que han padecido, las que hubieran evitado con la entrega del apartamento. (…) ahora bien, los compradores han demostrado que le comunicaron a la vendedora haber tenido que vender su apartamento para adquirir el nuevo, le pidieron su colaboración con precisarle para cuando estaría listo, en vista de que el plazo de entrega había cesado y debían a su vez desocupar la vivienda en la que estaban. En la espera de la entrega han tenido que cambiar dos veces de vivienda lo que implica gastos, las molestias de recoger los enseres del hogar y reubicarlos, la frustración de no ir a una vivienda

propia a pesar de estarla pagando, la adaptación de los niños y la incomodidad en la que han estado viviendo, según el acto de comprobación del notario; lo que bien pudo haber evitado la empresa vendedora en su deber de colaboración. Que, el mandato legislativo del artículo 1134 del Código Civil establece la obligación de la ejecución de buena fe, lo que no solo impone no actuar de mala fe, sino que su esencia la encontramos en el deber de lealtad y colaboración, lo que significa asociarse en un mismo propósito del negocio y de ayuda mutua para que cada parte logre su propósito. La empresa Ivanni debe ser consciente que al construir un apartamento no solo hace un negocio, sino, que construye un espacio para el hogar, lo que genera una confianza no solo de conformidad a un diseño, sino, la ilusión de la comodidad y mejoría que supone el esfuerzo para adquirirlo. La vendedora ha sido indiferente a las necesidades de ocupación que tienen los compradores. Pudo haber evitado que hayan tenido que cambiar de domicilio en dos ocasiones, les quitó el chance de que durante la pandemia vivieran en una mejor condición y los ha obligado a permanecer en la incertidumbre de la entrega y en la incomodidad durante más de dos años; con lo cual ha incumplido a su deber de colaboración en una conducta que, si bien no se ha demostrado que sea dolosa, si ha sido contraria a su deber de obrar diligentemente en la ejecución de buena fe; con lo cual compromete su responsabilidad causándoles un perjuicio moral. Que, los recurrentes PER12 persiguen sumas millonarias que superan el valor del apartamento objeto. Si bien los daños morales no están vinculados al costo envuelto en el negocio, tampoco se justifica un perjuicio moral más allá de la misma expectativa creada. En vista del daño que se procura resarcir es el de la angustia y las molestias provocadas por la falta de entrega, se entiende equitativo el monto dispuesto por el juez a *quo* fijado en la suma de un millón de pesos a título de compensación por dicho perjuicio; por lo que en este aspecto se rechaza el recurso de apelación y se confirma la sentencia impugnada con los motivos que se suplen. Que, además, los compradores solicitan la reducción del 30% del valor del inmueble a título de reparación de daños, en aplicación al artículo 102 de la Ley núm. 358-05, sobre Protección al Consumidor. Este artículo prevé la responsabilidad civil por los daños que se deriven por la lesiones o pérdidas, vicios, defectos o insuficiencias en la utilización de los productos o servicios; lo que no tiene aplicación en este caso en el que la acción no está sustentada en defecto por la construcción del inmueble. También, como

> se ha expuesto ut supra, todo daño derivado del retardo se encuentra cubierto en el alcance de la cita cláusula penal, por tanto, se rechazan estas pretensiones por mal fundada y en este aspecto, también se confirma la sentencia apelada. (…). Que, por último, los señores PER12 procuran que se revoque la decisión del tribunal *a quo* respecto a la exclusión de la entidad Pérez Domínguez al considerar equivocadamente que no es posible acreditar responsabilidad alguna a la persona que se encargó directamente del proceso de comercialización y promoción del inmueble, constituyéndose como proveedora del bien o servicio, como responsable frente a los consumidores a la luz de la citada Ley núm. 358-05. Sobre este aspecto del recurso, esta intimada solicita que se rechace y se confirme la sentencia con el argumento de que la pare con la cual se pactó la promesa de venta es con Ivanni, empresa independiente. Si bien ha sido el contacto con los compradores, la vendedora es Ivanni. Que, de las declaraciones de las partes ha quedado demostrado que la entidad Pérez Domínguez, S.R.L., tiene los mismos socios que Ivanni; que ha sido la primera la que promovió el proyecto de construcción y ambas están representadas por la misma persona, pero, cada una tiene su propia personería jurídica conforme a su registro mercantil, como lo exige el artículo 5 de la Ley 479-08, sobre Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limita. Que, en este caso, la obligación de entrega de la cosa prometida ha sido asumida por Ivanni como entidad constructora y propietaria del inmueble. El asunto no persigue una publicidad engañosa o falsa ni un defecto de la que se pueda establecer la solidaridad en la forma que lo prevé el artículo 102 de la Ley núm. 358-05 de Protección al Consumidor. No se ha demostrado que la vendedora contratante no exista ni se encuentre en condiciones de imposible incumplimiento de lo cual haya un dolo común, por lo que, conforme al efecto relativo de los contratos establecido en el artículo 1165 del Código Civil, se rechaza el recurso de inclusión solidaria y en este sentido se confirma la sentencia impugnada (…).

62) Según resulta de la sentencia impugnada, los entonces demandantes originales, actuales recurrentes, en su demanda principal y adicional procuraban varias indemnizaciones en virtud del retraso en la entrega, por el porciento

pactado contractualmente sobre el monto total pagado por los compradores y por lo que han denominado retardo grosero en el cumplimiento de las obligaciones. Además, se pretendía la reducción del precio de venta del inmueble en un 30% en aplicación del artículo 102 de la Ley núm. 358-05, y que tanto la ejecución del referido contrato como las indemnizaciones fuesen fijadas solidariamente entre la promitente vendedora y la entidad Constructora Pérez Domínguez, S.R.L., por ser esta última la encargada directa del proceso de comercialización y promoción del inmueble y, en tanto, también responsable frente a los consumidores.

63) Según los actos de las demandas enunciadas, se trataba de pretensiones en las que se impetraban sumas fundamentadas en que no solo se incumplió con la obligación de entrega de conformidad con el contrato, sino también con el deber de información veraz, oportunidad y completa frente a los compradores, así como que es contrario a la buena fe inducir a la suscripción de un contrato sin informar a los cocontratantes respecto a la entrega efectiva del bien adquirido, recibir cuantiosas sumas de dinero y luego ignorar el compromiso asumido, violando disposiciones de orden público y propias del derecho de consumo, según los artículos 53, 82, 48, 63, 98, 100, 102 de la Ley núm. 358-05.

64) Conviene destacar que la alzada revocó la indemnización por concepto de daños materiales que había sido retenida en sede de primera instancia en la suma de RD$374,000.00, calculada en base a los alquileres que han pagado los

compradores durante el tiempo de espera de la entrega de la vivienda, en virtud de que constituía una doble reparación, en el entendido de que todo daño material que tenga por causalidad directa el retardo en cumplir se debe entender comprendido en el porcentaje pactado en la cláusula penal, por presumir esta un perjuicio económico predeterminado. No obstante, en virtud del principio de reparación integral admitió un perjuicio de índole moral a favor de los compradores por las angustias y las molestias provocadas por la falta de entrega, cuantificado en la suma de RD$1,000,000.00, confirmando la sentencia indicada en dicho aspecto.

65) En ese mismo sentido, la alzada decidió rechazar la reducción del precio de venta y la inclusión solidaria de la promotora del proyecto en las condenaciones pronunciadas, ya que la demanda no se encuentra sustentada en defectos por la construcción del inmueble, partiendo del hecho que la obligación de entrega fue asumida por la entidad constructora y propietaria, sin que se trate de un caso de publicidad engañosa o falsa, ni un defecto de la que se pueda establecer la responsabilidad civil y solidaridad en la forma que prevé el artículo 102 de la Ley núm. 358-05.

66) La parte recurrente sustenta que no haber aplicado el régimen de responsabilidad que rige en materia de derecho del consumidor repercutió directamente en la decisión de la alzada de rechazar las indemnizaciones

impetradas, la reducción del precio y excluir del proceso a la Constructora Pérez Domínguez, S.R.L.

67) La postura de la alzada en cuanto a la calificación del contrato al margen del derecho de consumo es incorrecta en derecho y se aparta de los principios propios de ese contexto jurídico especial, en el entendido que tal como se explica precedentemente, la entidad Constructora Ivanni, S.R.L., es proveedora de un producto que los recurrentes habían adquirido como destinatarios finales, aspectos que debido analizar bajos las reglas de interpretación que rigen en esta materia, que implica un régimen jurídico de acceso más favorable que el ordinario y que persigue un contexto de equilibrio entre quien es la parte dominante en la relación contractual y la que es débil por no ser profesional de la actividad, en tanto que persona que carece de toda orientación en materia de consumo, como ha sido interpretado tanto por la jurisprudencia como doctrina más depurada, lo cual representa en término de lo que es el dirigismo contractual apartarse de la noción de legalidad.

68) En consonancia con lo expuesto, la noción de consumir se corresponde, en este caso, con la compra del inmueble ofertado por la proveedora, de lo que se advierte que la situación excepcional a valorar impone determinar si comprende no solo el incumplimiento a una obligación contractual, sino también la posibilidad de violación a la Ley núm. 358-05, que regula la materia, entendida

como la falta de satisfacción íntegra y oportuna de la obligación que esta concibe como régimen especial de responsabilidad civil objetiva, aun cuando sea de naturaleza contractual a cargo del proveedor y cualquier otra persona, que consagra un régimen de reparación diferente al ordinario.

69) En el contexto del alcance normativo del artículo 104 de la Ley núm. 358-05, se concibe un régimen que persigue la salvaguarda imperativa del principio de no restricción de los derechos del consumidor, lo cual constituye un orden excepcional en el ámbito de los derechos y la tutela que esta ley reconoce a los consumidores y usuarios, como producto de la responsabilidad que pueda retenerse en ocasión del incumplimiento del proveedor a los deberes que le impone la ley, cuya repercusiones civiles sobrepasan lo pactado e inclusive contempla un régimen sancionador penal de multa que puede perseguir la administración por las violaciones, aun cuando provengan del ámbito privado.

70) En ese ámbito, la Ley núm. 358-05 es la que prescribe el esquema que el proveedor mínimamente ha de respetar en el mercado y los derechos que asisten a los consumidores, creando así las bases para que los últimos queden en un plano de igualdad frente al proveedor. A modo de ejemplo, el artículo 33 de la Ley núm. 358-05 reconoce como derechos fundamentales del consumidor o usuario, entre otros: c) recibir de los proveedores por cualquier medio de mensaje de datos, Internet, servicios de mensajería, promoción o cualquier otro medio

análogo; una información veraz, clara, oportuna, suficiente, verificable y escrita en idioma español sobre los bienes y servicios ofrecidos en el mercado, así como también sobre sus precios, características, funcionamiento, calidad, origen, naturaleza, peso, especificaciones en orden de mayor contenido de sus ingredientes y componentes que permita a los consumidores elegir conforme a sus deseos y necesidades, así como también cualquier riesgo que eventualmente pudieren presentar; d) La protección de sus intereses económicos mediante un trato equitativo y no discriminatorio o abusivo por parte de los proveedores de bienes y servicios; e) La reparación oportuna y en condiciones técnicas adecuadas de los daños y perjuicios sufridos por el consumidor, siempre y cuando el riesgo o daño no haya sido previamente informado por el proveedor (…).

71) Cabe destacar como contexto jurídico que sustenta la noción de dirigismo contractual que prevalece en la materia que nos ocupa, que el artículo 98 dispone que, sin perjuicio de otras obligaciones a cargo de los proveedores establecidas en esta ley, en otras normas y/o que resulten de la contratación, incumbe a estos, entre otras, las siguientes: *b) Actuar según los usos comerciales honestos, con equidad y sin discriminación en las relaciones con consumidores y usuarios; d) Cuidar que las condiciones en las que desarrollan su actividad sean compatibles y adecuadas con la naturaleza, seguridad y conservación de los productos y servicios que proveen en el mercado; e) Respetar y cumplir las especificaciones, condiciones y términos ofertados o convenidos con el consumidor.*

72) En los términos del orden normativo objeto de interpretación el proveedor es responsable frente al consumidor de las contravenciones de las obligaciones que la ley le impone, debiendo reparar el daño que pudiere haber provocado en el bien o servicio o en la integridad física o psíquica del usuario, según se desprende de los artículos 100 y 102 de la ley que rige la materia. Esta responsabilidad puede también abarcar a varios sujetos, según hayan intervenido en la cadena de puesta en marcha de un producto o servicio, lo que implica que en este aspecto la ley de protección al consumidor sobrepasa el régimen de bilateralidad de los contratos.

73) La decisión adoptada por la alzada, en el sentido de liquidar a título de daños materiales la cláusula penal concertada en el contrato de promesa de compraventa suscrita entre las partes, así como conceder una suma por los daños morales percibidos en el ámbito extrapatrimonial, ambos perjuicios por el incumplimiento a la obligación de entrega contractualmente asumida, es correcta en derecho, sin embargo, era atendible analizar en buen derecho si era posible generar también responsabilidad civil a cargo de la promitente vendedora en caso de que efectivamente se probare que como producto de sus actuaciones incurrió en violación de otros derechos salvaguardados y protegidos por la Ley núm. 358-05, en tanto que proveedora.

74) De lo precedentemente expuesto resulta que el hecho de que el contrato de marras se haya suscrito entre los actuales recurrentes y la entidad Constructora Ivanni, S.R.L., no es suficiente, por sí solo, para eximir una eventual responsabilidad solidaria de la entidad Constructora Pérez Domínguez, S.R.L., en caso de que exista violación en el ámbito de las obligaciones concebidas en la ley de protección al usuario y que pudiere ser extendida a esta en su condición incontrovertida de promotora del proyecto inmobiliario donde los consumidores adquirieron el apartamento objeto de la litis.

75) Conforme con lo expuesto, procede acoger los medios de casación examinados y consecuentemente anular la sentencia impugnada en cuanto a las indemnizaciones procuradas por la parte recurrente fuera del ámbito contractual, así como la posibilidad de obtener la reducción del precio de venta y valorar lo concerniente a la exclusión del proceso de la entidad Constructora Pérez Domínguez, S.R.L, puesto que ese régimen de solidaridad salvaguarda la posibilidad de garantizar la ejecución probable de la sentencia a intervenir sin dificultades propias de una eventual insolvencia de la promitente vendedora, sin importar cual haya sido el alcance del incumplimiento, partiendo de que ambas partes se aprovechan del negocio jurídico y no se trata de un sistema de solidaridad limitada, tal y como se dirá en el dispositivo de esta sentencia.

76) Procede examinar la pretensión planteada por la parte recurrente, en el sentido de que esta corte de casación proceda ejercer la denominada figura de casación de instancia, es decir, a dictar sentencia directa sobre el fondo de la demanda, en virtud de las disposiciones legales aplicables.

77) La casación de instancia como institución procesal se basa en que la Corte de Casación no solo tiene como función de decidir el recurso, sino que tiene la facultad de resolver la instancia, decidiendo el conflicto. Igualmente, se recoge de otras doctrinas jurisprudenciales que se han referido respecto de la casación de instancia que se trata de una institución que consiste en la facultad otorgada a la Corte de Casación que le permite en puridad retener el fondo de la controversia en los casos donde haya comprobado infracciones legales de índole sustantivo.

78) En el marco del ordenamiento jurídico dominicano, la denominada casación de instancia constituye un modelo institucional de administración de justicia que marca como sesgo que la jurisdicción de casación se acerque a las partes, a fin de consolidar una visión humanista del proceso, lo cual se denomina en doctrina como actividad dikelógica que no es más que una función jurisdiccional correctora de esta sede, la cual se encuentra regulada en los artículos 38 y 78 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, que regula la materia, el cual dispone en su parte capital que si la Corte de Casación casare la decisión en cuanto al

fondo y si lo considera de una buena administración de justicia, podrá dictar directamente la sentencia que en su lugar correspondiere, ya sea a petición de parte o de oficio, partiendo de los hechos fijados por el fallo recurrido y la prueba documental incorporada, sin embargo, es preciso hacer notar que se trata de una facultad sometida a un conjunto de presupuestos que dejan muy bien concebido que se trata de una excepción.

79) Según se advierte del texto objeto de interpretación, se trata de una facultad excepcional conferida a la Corte de Casación, supeditada en su configuración normativa a cuando estime en su juicio de valoración que es de buena administración de justicia proceder en el sentido de decidir el fondo de la contestación, es decir, asume no solo el rol de controlar la legalidad, sino que también pasa a juzgar la contestación original bajo reglas particulares que no pueden socavar el principio que rige como regla general que la Corte de Casación no es una jurisdicción ordinaria en el sentido estricto, puesto que el proceso debe estar debidamente instruido, en tanto que no le es dable la facultad de ordenar medidas a ese fin, aun cuando le es permitido requerir a las partes que aporten reparos y hagan los aportes de lugar cuando no se encuentre debidamente edificada sobre los aspectos de fondo; pero debe versar en base a la realidad del expediente en la forma que fue debatido en sede de fondo, ya que nunca permite a la Corte Casación valorar una situación procesal nueva, en el entendido de que

la casación de instancia no se trata del ejercicio del efecto devolutivo o de facultad de avocación.

80) En el caso que nos ocupa, esta Corte de Casación estima que no procede decidir el fondo de la contestación, es decir, resolver la instancia mediante el dictado de sentencia directa, en tanto cuanto el expediente no se encuentra lo suficientemente instruido, puesto que el fallo impugnado fue anulado parcialmente sobre la base de que la alzada hizo una valoración inadecuada de una actuación que concernía a la entrega de documentos y en cuanto a otros hechos relativos a la posibilidad de deducir responsabilidad civil por violación a la ley del derecho de los consumidores, más allá del ámbito contractual, por lo que mal podría esta sede de casación asumir el rol enunciado, puesto que implicaría juzgar en el sentido propio de las reglas del efecto devolutivo. Conforme lo expuesto precedentemente, se desestima la pretensión objeto de examen, valiendo la presente motivación sentencia.

81) Procede compensar las costas del proceso por haber sucumbido ambas partes en algunos puntos de sus pretensiones, al amparo del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, combinado con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de esta sentencia.

SCJ-PS-23-2660
Exp. núm. 034-2020-ECON-00411
Partes: PER1 y PER2 vs. Constructora Ivanni, S.R.L. y Constructora Pérez Domínguez, S.R.L.
Materia: Ejecución de contrato, entrega de documentos y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Casa / Rechaza
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997; Ley 2-23, del 17 de enero de 2023; 141 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: CASA PARCIALMENTE la sentencia civil núm. 026-02-2023-SCIV-00180, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 29 de marzo de 2023, en cuanto a los siguientes puntos: a) en cuanto a la liquidación de la suma concertada en la cláusula penal, contenida en el artículo décimo primero, párrafo III del contrato de promesa de venta de fecha 28 de noviembre de 2017, según que la obligación de entrega se haya efectuado válidamente o no en enero de 2021; b) las indemnizaciones impetradas por los recurrentes en base a la Ley núm. 358-05, así como valorar los principios propios de la materia de derecho de consumo en lo relativo a la reducción del precio y la eventual responsabilidad solidaria de la entidad Constructora Pérez Domínguez; determinar en cada situación delimitada si aplican las reglas propias del derecho de consumo y lo relativo a la cadena de contrato y su derivación en la materia concernida; en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que

se encontraban antes emitirse la indicada sentencia en los aspectos delimitados y, para hacer derecho, las envía por ante la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones.

SEGUNDO: CONFIRMA en sus demás aspectos la sentencia impugnada.

Firmado: Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno, Vanessa Acosta Peralta y Napoleón Estévez Lavandier.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha arriba indicada.