REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-24-0271
Exp. núm. 1289-2018-ECIV-00298
Partes: Inversiones Taínas, S.R. L., vs. Credigás, S. A.
Materia: Rescisión de contrato, desalojo por incumplimiento y llegada del término, reparación de daños y perjuicios, ejecución de cláusula penal y fijación de astreinte.
Decisión: Casa parcialmente/rechaza
Ponente: Mag. Vanessa Acosta Peralta

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 Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Vanessa Acosta Peralta, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **29 de febrero de 2024,** año 181° de la Independencia y año 161° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Inversiones Taínas, S.R.L., debidamente representada por su gerente general PER1 quien tiene como abogado constituido y apoderado al Lcdo. PER2 cuyas generales figuran en el expediente.

En el presente proceso figura como parte recurrida y recurrente incidental Credigás S. A., debidamente representada por PER3 quien tiene como abogados apoderados a los Lcdos PER4 y PER5 de generales que

constan en el expediente.

Contra la sentencia núm. 1500-2022-SSEN-00097, de fecha 31 de marzo de 2022, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> *PRIMERO: ACOGE en parte el Recurso de Apelación incidental y de carácter general, interpuesto por la razón social CREDIGAS, S.A., debidamente representada por el señor* PER8 *mediante el acto No. 681/2021 de fecha 26 del mes de abril del año 2021, en contra de la Sentencia Civil No. 1289-2020-SSENT-00282, contenida en el expediente no. 1289-2018-ECIV-00298 de fecha 04 del mes de diciembre del año 2020, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, Municipio Este, a propósito de una Demanda en Rescisión de Contrato y Reparación de Daños y Perjuicios; conforme los motivos ut supra expuestos, en consecuencia: SEGUNDO: MODIFICA los Ordinales SEGUNDO literal c, y TERCERO, de la sentencia impugnada para que en lo adelante diga de la siguiente manera: a. SEGUNDO: literal c) SE RECHAZA, la solicitud de indemnización de daños y perjuicios solicitada por la parte demandante entidad INVERSIONES TAINAS, S.R.L., en virtud de las disposiciones del artículo 1315 del Código Civil Dominicano, por los motivos antes expuestos. TERCERO: RECHAZA la solicitud de astreinte solicitada por la parte demandante INVERSIONES TAINAS, S.R.L., por los motivos antes expuestos. TERCERO: CONFIRMA en los demás aspectos la sentencia recurrida. CUARTO: COMPENSA las costas del procedimiento por haber sucumbido ambas partes en puntos indistintos de sus respectivos recursos.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: **a)** el memorial de casación de fecha 16 de diciembre de 2022, mediante el cual la parte recurrente invoca sus medios contra la sentencia recurrida; **b)** el memorial de defensa y recurso de casación incidental de fecha 9 de febrero de 2023, donde la parte recurrida expone sus medios de defensa.

B) Este expediente fue remitido de la secretaría general a la secretaría de esta Sala el 29 de marzo de 2023. En virtud de las facultades conferidas por el artículo 93 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, esta Primera Sala prescinde de la necesidad de celebración de audiencia y del dictamen del Ministerio Público.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente Inversiones Taínas, S.R.L., y como parte recurrida Credigás, S. A. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que dicha sentencia se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** que la parte ahora recurrente demandó a la parte recurrida en rescisión de contrato de arrendamiento por la llegada del término y reparación de daños y perjuicios. De dicha demanda resultó apoderada la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo que dictó la sentencia núm. 1289-2020-SSENT-00282, de fecha 04 del mes de diciembre del año 2020, que acogió la demanda, declaro la rescisión del contrato, ordenó el desalojo del inmueble y condenó a la parte demandada al pago de US$25,000.00, por concepto de reparación por los daños y perjuicios y US$500.00 de astreinte por cada día de retardo en la ejecución del desalojo

ordenado; **b)** el fallo dictado fue recurrido en apelación por ambas partes, Inversiones Taínas S.R.L., lo hizo de manera principal, con el propósito de obtener el pago de una suma por concepto de ejecución de cláusula penal del contracto, así como el aumento de la indemnización por concepto de reparación por los daños y perjuicios, y Credigás S.A., por su lado requirió la revocación total del fallo y el rechazo de la demanda. La corte acogió parcialmente el recurso de apelación incidental sometido por Credigás, S.A., y en virtud del efecto devolutivo rechazó los aspectos concernientes a la indemnización por daños y perjuicios y la fijación de astreinte, confirmando en los demás aspectos el fallo impugnado, conforme a la disposición judicial recurrida en casación.

Sobre las pretensiones del recurso principal

2) En el recurso de casación principal Inversiones Taínas, S.R.L., invoca los siguientes medios de casación: **primero:** violación a la ley, falta de aplicación del art. 1152 del Código Civil Dominicano; **segundo:** contradicción de motivos; **tercero:** violación a la Ley; falta de aplicación de los arts. 1732, 1382 PLA1 Código Civil.

3) En el segundo medio de casación conocido en primer lugar para mantener un orden lógico de los sucesos, la parte recurrente sostiene que la sentencia cuestionada incurre en una contradicción en tanto que por una parte sostiene que el pago de los alquileres no constituyó una tácita reconducción conforme a los considerandos 23 y 24, y luego en el 31 señala que en la instrucción del proceso quedó establecido que las partes efectuaron reuniones de acercamiento con el objetivo de lograr una renovación del contrato, lo que

constituye la manifiesta contradicción además de que sugiere que estas situaciones pudiesen dar lugar a la suspensión de la ejecución de las cláusulas contractuales.

4) La parte recurrida señala que el recurso de casación sometido de forma principal contiene medios ambiguos y no establece de forma clara sus pretensiones y que no demostró ante los jueces *a quo* sus pretensiones en cuanto a la revocación de la sentencia de primer grado.

5) Los puntos criticados del fallo determinan lo siguiente:

> *23. Que de lo antes expuesto somos de criterio de que contrario a lo alegado por la razón social CREDIGAS, S.A, de que el efectuar el pago del alquiler concertado en de marra dio lugar a la tacita reconducción, al este depositar dichos alquileres se estaba dando cumplimiento a su obligación de pago, sin importar que el contrato ya había llegado a su término, más aún cuando sigue en el uso y disfrute de los inmuebles, por lo que este medio es notoriamente improcedente. 24. Que en tales circunstancias y ante la constatación de que la sentencia de primer grado que ordenó la rescisión del contrato de arrendamiento y por consiguiente el desalojo de la parte demanda hoy recurrida principal, fue dictada en esos aspectos en consonancia de los hechos y el derecho, procede confirmar esta parte de la sentencia atacada y rechazar el Recurso de Apelación Incidental interpuesto por CREDIGAS, S.A., en parte, por carecer en estos aspectos de procedencia. (…) 31. Que, en cuanto a la condenación en virtud del artículo 11 del contrato de marras, se debe precisar que en la instrucción del proceso quedó establecido que las partes realizaron diversas reuniones y acercamientos con miras a lograr una renovación del contrato de arrendamiento, pero nunca fue efectivamente materializada esa renovación, razón por la cual se hacían y recibían pagos por dicho arrendamiento, sin que esto implique una tácita reconducción, contexto en el cual el pedimento en cuestión debe ser rechazado, por resultar infundado, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.*

6) Sobre el vicio que se imputa al fallo, existe contradicción de motivos en una sentencia cuando estos son de tal naturaleza que al anularse recíprocamente entre sí, la dejan sin motivación suficiente sobre el aspecto esencial debatido, o cuando la contradicción que exista entre sus motivos y el dispositivo los hagan inconciliables, además, que la contradicción sea de tal naturaleza que no permita a la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ejercer la función nomofiláctica del recurso de casación, de salvaguardar la uniformidad en la aplicación de las normas jurídicas mediante el control de legalidad de las decisiones.

7) Contrario a lo reseñado por la parte recurrente, en la disposición judicial cuestionada no se configura la contradicción de motivos en tanto que en ninguno de los motivos transcritos la corte afirma que existió de forma palmaria una tácita reconducción sino que en el 23 y 24 señala de manera concreta que no se configuró esa medida a pesar de los pagos efectuados y en el 31 a pesar de que expone que hubo un intento de negociación entre las partes esto no constituyó la tácita reconducción, de manera que es evidente que no se concretiza el vicio casacional en los argumentos analizados razones por las cuales procede desestimar el segundo medio de casación.

8) En el primer y tercer medio de casación, reunidos por la solución análoga que comportan, la parte recurrente sugiere que la corte inobservó los artículos 1732, 1382 PLA1 Código Civil en razón de que, a pesar de haber acreditado un incumplimiento contractual por parte de Credigás, S. A., por utilizar los bienes arrendados para un uso

distinto al convenido, decidió desestimar el pago por concepto de reparación por los daños y perjuicios derivados de este hecho irregular. Que el uso que debía darse al inmueble era la construcción de una nave metálica que sería utilizada como estacionamiento, sin embargo se construyó en ellos, sin autorización alguna, una estación de combustible del gas natural inclusive usando maniobras fraudulentas para adquirir los permisos de Medio Ambiente e Industria y Comercio, actuando de forma dolosa, a pesar de lo cual la corte desestimó la petición, desconociendo que la parte demandante original ha sufrido perjuicios como por ejemplo el hecho de que no ha podido suscribir una póliza de seguros que resguarde la propiedad por los riesgos patrimoniales propios y frente a terceros.

9) Continúa alegando que con su recurso de apelación pretendía que la corte condenase a Credigás, S. A., al pago de la suma de US$164,000.00 por concepto de ejecución de cláusula penal conforme a las disposiciones del artículo 11 del contrato, calculados hasta la fecha de la interposición de la demanda dada la falta de entrega de los inmuebles arrendados, para lo cual fue puesto en mora y reiterada la actuación con posterioridad. Que sin embargo la corte rechazó el pedimento bajo la premisa de que existió una tácita reconducción que mantuvo la vigencia del contrato otorgándole preponderancia a unas supuestas reuniones que mantuvieron las partes omitiendo así un sinnúmero de puestas en mora con el objetivo de que fueran entregados los inmuebles, por lo que era evidente que las obligaciones asumidas en los contratos de fecha 6 de febrero PLA2 imponían a Credigás, S. A., que no obstante lo anterior la corte transgredió el artículo 1152 del

Código Civil y las jurisprudencias constantes que establecen que cuando un contrato contenga una cláusula penal estas deben ser aplicadas por las partes y los jueces no pueden modificarlas. Que además también hizo lo propio con el precedente jurisprudencial que señala la llegada del término como una causa de rescisión de contrato con base en la declaratoria de inconstitucionalidad del artículo 3 del decreto 4807 PLA3 establecía la prohibición de esta causa de terminación del contrato.

10) La parte recurrida señala con relación a la crítica de la recurrente que de las comunicaciones enviadas por el representante de la demandante se puede deducir que está claramente tenía pleno conocimiento de la estación de gas natural y que la misma no constituye ningún problema o inconveniente, y que el punto de diferencia entre las partes es el precio del arrendamiento; que la instalación de la bomba de gas natural no representa una violación al contrato de arrendamiento, pues el mismo se hizo con el consentimiento verbal del señor PER10 cuyo único objetivo es aumentar desproporcionalmente el arrendamiento; que en cuanto la llegada al término, en el contrato suscrito operó una renovación automática, tal y como se aprecia en los correos electrónicos y en las declaraciones del referido señor, donde consta que el contrato se está ejecutando, pues la inquilina sigue pagando los alquileres y la propietaria recibiéndolos; que, por tanto, no ha habido incumplimiento de contrato.

11) La corte de apelación se sustenta en los motivos que a continuación se consignan: *Que de la verificación del contrato de arrendamiento de fecha 06 del mes de febrero del año 2013, se*

advierte que la entidad social INVERSIONES TAINAS, S.R.L, le arrenda la razón social CREDIGAS, S.A, los inmuebles siguientes: "La parcela número cuarenta y uno e tres (41-E-3), del ADD2 *(6) del* ADD3 *sección de Mendoza de la ciudad de Santo Domingo Este con todas sus mejoras, consistente en cercas de blocks y alambre, con los siguientes linderos; al norte: resto de la parcela; al sur: parcela No. 90; al este: parcela 41-F; y, al oeste: parcela No. 4-B, con una extensión superficial de cero hectáreas, ochenta y una áreas, catorce centiáreas (0.8114 HS) aproximadamente ocho mil cientos catorce cuadrados (8,114 mts2), ubicada en la* ADD4 ADD5 *"La parcela número cuarenta y uno (41-F). del* ADD6 *(6) del* ADD3 *sección de Mendoza de la ciudad de Santo Domingo Este, con todas sus mejoras, consistente en cercas de blocks y alambre, con los siguientes linderos: al norte,* ADD4 *al sur. parcela no.* ADD7 *al este: parcela* ADD8 *y, al oeste: parcela No.* ADD9 *con una extensión superficial de una hectárea, noventa y nueve áreas y sesenta y tres centiáreas (1,9963 HS) aproximadamente diecinueve mil novecientos sesenta y tres metros cuadrados (19,663 mts2.), ubicada en la* ADD10 *Cancino.", para uso de estacionamiento de vehículo y construcción de una nave metálica y de alucín únicamente, con vigencia de un (1) año desde el 01 del mes de agosto del año 2013 al 31 del mes de julio del año 2013. Que según el artículo 1709 del Código Civil, el contrato de locación o alquiler es aquel, por el cual una de las partes se obliga a dejar gozar a la otra una cosa durante cierto tiempo y por un precio determinado que esta se obliga a pagarle". Tiene por objeto cierto el goce de la cosa de que debe disfrutar el locatario o inquilino. SCJ, 1era Cam. 16 de marzo de 2005, núm.11l, B.J. 1132, pp. 261-267. Que mediante una medida de instrucción de comparecencia personal celebrada por ante el tribunal de primer grado en fecha 13 del mes de febrero del año 2019, el señor*

SCJ-PS-24-0271
Exp. núm. 1289-2018-ECIV-00298
Partes: Inversiones Taínas, S.R. L., vs. Credigás, S. A.
Materia: Rescisión de contrato, desalojo por incumplimiento y llegada del término, reparación de daños y perjuicios, ejecución de cláusula penal y fijación de astreinte.
Decisión: Casa parcialmente/rechaza
Ponente: Mag. Vanessa Acosta Peralta

PER12 PER13 PER14 *estableció 10 siguiente: Originalmente se hizo la renta y se adecuó el solar para el parqueo de todas las unidades de la compañía, que son alrededor de unas 200 a 250 unidades de diferentes magnitudes, se puso un lavadero para los mismos vehículos y un taller de herrería, el uso se determinó en el momento. En el área rentada se instalaron 2 tanques de gas natural para el uso de nuestros vehículos no para el acceso al público (…) Que la Jurisprudencia constante de nuestro más alto tribunal ha determinado que la íntima convicción de los jueces debe sustentarse en uno, varios o en la combinación de los siguientes elementos probatorios: "1ero.- Un testimonio confiable de tipo presencial, entendiéndose como tal lo declarado por alguien bajo la fe del juramento, en relación a lo que esa persona sabe por vivencia directa, percibida mediante alguno de sus sentidos; 2do.- Un testimonio confiable de tipo referencial, entendiéndose como tal lo declarado por alguien, bajo la fe del juramento, en relación a lo que esa persona supo mediante la información que le ha ofrecido un tercero con conocimiento de los hechos, o mediante su entendimiento personal relacionado con los antecedentes y estilo de vida del acusado del caso de que se trate; quedando la apreciación de la confiabilidad de cada testificación, a cargo de los jueces del fondo; ". (S. PER15 J. 20 de octubre de 1998, B. J. 1055, Vol. II, Págs. 223-224). Es en este sentido que evaluamos las declaraciones dadas como parte de las pruebas de los hechos en el caso que nos ocupa. Que el artículo 1728 del Código Civil establece lo siguiente: "El arrendatario está obligado principalmente: 1o. a usar de la cosa arrendada como buen padre de familia, y con arreglo al destino para que le ha sido dada por el contrato, o el que se deduzca de las circunstancias a falta de convenio; 20. a pagar el precio del arrendamiento en los plazos convenidos. Que entonces, de lo antes expuesto se advierte que ciertamente la entonces demandada entidad social CREDIGAS, S.A., debidamente representada por el señor* PER8 *incumplió con*

su obligación principal, contraída mediante contrato de arrendamiento, al utilizar los inmuebles arrendados exclusivamente para estacionamiento de vehículos y construcción de una nave metálica y alucín, quedando comprobado de las fotos ilustrativas y de la propia declaración del señor PER8 *mediante una medida de instrucción, que no es un hecho controvertido que fue construida una bomba de gas natural, la cual no fue aprobada por el arrendador, la entidad social INVERSIONES TAINA, S.R.L, variando así el objeto del contrato de marra. Que, en adición a esto, la entidad social CREDIGAS S.A., establece que operó la tacita reconducción del contrato de arrendamiento, al este seguir efectuando el pago del alquiler, cuya suma ha sido recibida por la entidad social INVERSIONES TAINAS, S.R.L. (…) Que la empresa CREDIGAS, S.A., establece en su recurso también que los daños y perjuicios reclamados por la entidad TAINA, S.R.L., y que fueron ordenados en la sentencia recurrida carecen de toda base legal, incluso el astreinte ordenado, ya que para ordenarse indemnizaciones y astreinte debió probarse el daño y el perjuicio causado, lo cual queda claro que no existe tales daños y perjuicios, pues el inmueble no ha sido deteriorado, ni tampoco se han dejado de pagar las mensualidades de rentas. Que en cuanto a la indemnización impuesta en la sentencia atacada, el artículo 1147 del Código Civil Dominicano establece que "El deudor, en los casos que procedan, será condenado al pago de daños y perjuicios, bien con motivo de la falta de cumplimiento de la obligación, o por causa de su retraso 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 imputadas". Que, son requisitos esenciales para el establecimiento de la responsabilidad civil los siguientes: a) la existencia de un contrato válido entre las partes y b) un perjuicio causante del incumplimiento del contrato. (SCJ, lera Sala, 4 de abril del 2012, núm. 59. B.J. Primera Cam. 15 de febrero del 2006, núm. 18, B.J. 1144, pp.*

156-164; 14 de marzo del 2001. 12. B.J, 1084, pp. 80-85. Que en ese sentido, los elementos que configuran la responsabilidad civil contractual se circunscriben a la existencia de un contrato, un daño y un perjuicio que ha resultado del incumplimiento y/o de la inejecución de lo convenido, que en el presente caso no se han dem6strado los daños causados al inmueble en cuestión, razón por la cual es procedente acoger en este aspecto el recurso incidental y modificar la sentencia de que se trata, rechazado la indemnización por reparación de daños y perjuicios. Que en cuanto al astreinte, al respecto tenemos a bien establecer que la astreinte es una medida de coacción, creada por la jurisprudencia, para lograr la ejecución de una sentencia condenatoria. Que la astreinte no puede obtenerse para forzar el cumplimiento de una obligación civil que resulta de un contrato o de un delito, sino solamente de una obligación impuesta por una sentencia. Su finalidad es vencer la resistencia opuesta a la ejecución de la condenación y es completamente ajena a la condenación al pago de daños y perjuicios por el incumplimiento de la obligación civil (Sentencia No.8 de enero de 2004, B.J. 1118) que en el presente caso tratándose de un incumplimiento contractual, es procedente acoger en ese aspecto el recurso de que se trata y modificar la sentencia atacada, rechazando la astreinte solicitada.

12) En cuanto al tema tratado la corte produjo la revocación de la condenación al pago de daños y perjuicios y el rechazo tanto de este pedimento como el de la ejecución de la cláusula penal bajo la premisa, en el primer pedimento a pesar de haber acreditado un incumplimiento contractual consistente en darle al inmueble un uso distinto al convenido, al determinar que no era un hecho controvertido que en el lugar objeto del arrendamiento operaba una estación de combustible y sugiriendo que no se demostró

una falta que produjere un daño al inmueble y en cuanto a la ejecución de la cláusula penal bajo el sustento de que se demostró de los elementos probatorios aportados a la causa, tales como la comparecencia personal de las partes, que entre las partes se desarrollaron negociaciones posteriores a la suscripción del contrato que manifestaron entra ellas la intención de continuar con las negociaciones con términos distintos a los originalmente pactados.

13) A juicio de la parte recurrente esta actuación por parte de la corte constituye un vicio de derecho resultante de la violación de los términos del contrato en su artículo primero párrafo II, que señala específicamente el uso que se daría al inmueble, así como una flagrante violación del artículo 1152 del Código Civil que establece la obligación de hacer ejecutar la cláusula penal en el caso en que las partes así lo estipularan.

14) La crítica puntual de la parte recurrente es la omisión por parte de la corte, de aplicación de las cláusulas comunes, especificas del objeto y uso del bien así como de la referencia a la penalidad inserta en el contrato suscrito por las partes; no obstante, la alzada evaluó que antes de ejecutar esta parte del contrato era necesario ponderar la intención de los contratantes luego de la negociación, en tanto que la razón de la demanda inicial descansaba, por un lado, en el incumplimiento del contrato por parte del arrendatario – por darle al inmueble un uso distinto al convenido- y por otro lado, por la llegada del término convenido, de manera que analizó que a pesar del incumplimiento no era preciso imponer una indemnización ni ejecutar la cláusula penal que figura en el

contrato y decidió evaluar a profundidad el comportamiento posterior de las partes de cara a la ejecución contractual, por la ausencia de evidencia de que se produjo un daño al bien otorgado en arrendamiento.

15) Es preciso para lo que nos atañe traer a colación los términos legales que rigen las estipulaciones relativas a la generalidad de los contratos Art. *1142.- Toda obligación de hacer o de no hacer, se resuelve en indemnización de daños y perjuicios, en caso de falta de cumplimiento de parte del deudor.* En cuanto a los arrendamientos *Art. 1737.- El arrendamiento termina de pleno derecho a la expiración del término fijado, cuando se hizo por escrito, sin haber necesidad de notificar el desahucio. Art. 1728.- El arrendatario está obligado principalmente: 1o. a usar de la cosa arrendada como buen padre de familia, y con arreglo al destino para que le ha sido dada por el contrato, o el que se deduzca de las circunstancias a falta de convenio; 2o. a pagar el precio del arrendamiento en los plazos convenidos. Art. 1729.- Si el inquilino emplea la cosa arrendada en otro uso distinto de aquel a que se destinó, o del cual pudiere resultar un daño para el arrendador, puede éste según las circunstancias, hacer rescindir el arriendo*. Y sobre la ejecución de las cláusulas penales, a saber, los artículos 1184, 1226, 1228 PLA4 Código Civil disponen, respectivamente, lo siguiente: (art. 1226) "*La cláusula penal es aquella por la cual una persona, para asegurar la ejecución de un convenio, se obliga a alguna cosa en caso de faltar a su cumplimiento*"; (art. 1228) "*El acreedor, en lugar de pedir la pena estipulada contra el deudor que está en mora, puede apremiar para la ejecución de la obligación principal*" y; (art. 1229) "*La cláusula penal es la compensación de los daños y perjuicios, que el acreedor experimenta por la falta de ejecución de la obligación principal. No puede pedir a la vez el principal y la pena, a menos*

que ésta se haya estipulado por el simple retardo".

16) Con todas las aristas del caso, el presunto incumplimiento en cuanto al uso distinto del inmueble al contratado, el surgimiento de daños por esta subversión, el alegato del requerimiento de entrega al vencimiento del contrato y la presunta posterior ratificación de la solicitud, se requería observar más allá de asunciones sobre el conocimiento de las partes de los hechos, y evaluar a profundidad la intención de las partes puestas de manifiesto en las actuaciones que cada una llevó a cabo y si eso comportaba una ejecución de lo pactado de buena fe.

17) En lo que refiere a la cláusula penal, el país de origen de nuestra legislación hoy día permite a los jueces de fondo, como un poder excepcional en materia de contratos, la revisión de las cláusulas penales consensuadas por las partes; esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación ha juzgado que si bien en materia contractual rigen los principios de autonomía de la voluntad y de la libertad contractual, la ejecución de la cláusula penal estipulada en el contrato, debe hacerse tomando en consideración el principio de razonabilidad al momento de ordenar su ejecución[1].

18) Conforme a la letra estricta del convenio contractual, el ámbito de aplicación de la

[1] SCJ. 1ra Sala. Sentencia núm. 0808-2021, del 28 de abril de 2021, Exp. 2011-2700

cláusula, en su artículo décimo primero, se produciría en el momento del requerimiento del inmueble, a la llegada del término, no en caso de un incumplimiento, por lo tanto los jueces del fondo debían evaluar si se cumplían los requerimientos establecidos en el contrato con el propósito de evaluar la procedencia o no de la ejecución de la penalidad inserta en el contrato; que al no hacerlo de esta manera incurrieron en transgresión a la normativa civil vigente, transcrita con anticipación, razón por la cual procede casar el fallo criticado en cuanto a la revocación del reconocimiento de la reparación de los daños y perjuicios y la ejecución de la cláusula penal y enviar el caso a un tribunal de igual jerarquía sobre los puntos anulados.

Sobre el recurso incidental de la parte recurrida.

19) La parte recurrente incidental propone contra el fallo cuestionado los siguientes medios de casación: **primero:** falta de base legal, violación a los artículos 44 y 47 de la Ley 834 de Procedimiento Civil, de manera parcial en cuanto a la rescisión del contrato de arrendamiento; **segundo:** desnaturalización de los hechos y derecho; **tercero:** falta de motivación.

20) La parte recurrente incidental en su memorial, en los medios primero y cuarto (duplicado) transcribe los artículos 44 y 47 de la Ley 834 PLA5 48 y 69 de la Constitución dominicana, sin embargo no realiza una subsunción sobre los motivos que vinculan estas normativas con el caso tratado, sobre todo porque en cuanto a los primeros

se refieren a medios de inadmisibilidad que no son objeto de controversia, y los segundos sobre garantías de derechos fundamentales y tutela judicial efectiva, principios sobre los cuales tampoco se realiza ninguna inferencia.

21) Ha sido juzgado por esta Corte de Casación que en el marco del formalismo que impone la técnica de la casación a fin de cumplir con el voto de la ley no basta enunciar en el memorial la violación de un principio jurídico o de un texto legal, sino que es preciso que se señalen las razones por las cuales la sentencia impugnada ha desconocido la norma legal invocada o el principio de que se trate, además, debe consignar en qué parte la sentencia ha incurrido en vulneración al orden legal. Que al no haber desarrollado en qué modo fueron transcritas las normas enunciadas, procede declararlas inadmisibles por ausencia de desarrollo.

22) En los medios de casación segundo tercero y primera parte del cuarto, reunidos por su vinculación, sostiene Credigás, S. A., que la corte incurrió en desnaturalización de los hechos, insuficiencia de motivos y falta de valoración de las pruebas al ratificar la rescisión del contrato por incumplimiento sin considerar que las partes tenían conocimiento de las modificaciones que se realizaron con el inmueble objeto del contrato, que esto ocurrió porque no valoró las pruebas aportadas por Credigás, S. A., como el intercambio de correos electrónicos donde se verifica que contaba con la autorización de Inversiones Taínas, S.R.L., por lo que no ofreció motivos para ordenar el desalojo.

23) Los motivos de la sentencia transcritos en el apartado 11 de las presentes motivaciones permiten comprobar que la corte evaluó de una forma pormenorizada todos los medios de prueba que le fueron aportados, entre ellos el intercambio de información entre los litisconsortes así como la comparecencia personal de PER3 representante de la recurrente incidental, de cuyo análisis general determinó que las reformas realizadas al inmueble objeto del contrato fueron realizadas sin la anuencia del propietario y arrendador.

24) Conforme al contenido del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil la sentencia debe contener los fundamentos, o lo que es igual, los motivos en los que el tribunal basa su decisión; en ese sentido, se impone destacar, que por motivación hay que entender aquella argumentación en la que el tribunal expresa de manera clara y ordenada las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia, toda vez que no se trata de exigir a los órganos jurisdiccionales una argumentación extensa, exhaustiva o pormenorizada, lo importante es que las pretensiones de las partes se sometan a debate, se discutan y se decidan en forma razonada.

25) Respecto de la obligación de motivación impuesta a los jueces ha sido establecido por el Tribunal Constitucional, que: La debida motivación de las decisiones es una de las garantías del derecho fundamental a un debido proceso y de la tutela judicial efectiva, consagradas en los artículos 68 y 69 de la Constitución, e implica la existencia de una correlación entre el motivo invocado, la fundamentación y la propuesta de solución; es

decir, no basta con la mera enunciación genérica de los principios sin la exposición concreta y precisa de cómo se produce la valoración de los hechos, las pruebas y las normas previstas.

26) En el mismo contexto procesal expuesto la Corte Interamericana de los Derechos humanos, se ha pronunciado en el sentido de que "el deber de motivación es una de las 'debidas garantías' incluidas en el artículo 8.1 para salvaguardar el derecho a un debido proceso". "[…] Es una garantía vinculada con la correcta administración de justicia […] que protege el derecho […] a ser juzgados por las razones que el Derecho suministra, y otorga credibilidad de las decisiones jurídicas en el marco de una sociedad democrática".

27) La motivación de las sentencias consiste en el desarrollo claro y preciso de las razones en que se sustentan los jueces de fondo para rechazar o acoger las pretensiones de la partes, fundamentados en los hechos y el derecho del caso y en las pruebas aportadas por las partes; que ha sido criterio constante de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia que el contenido mínimo y esencial de la motivación comprende: 1) la enunciación de las decisiones realizadas por el juez en función de su identificación de las normas aplicables, la verificación de los hechos, la calificación jurídica del supuesto y las consecuencias jurídicas que se desprenden de estos elementos; 2) el contexto de vínculos de implicación y de coherencia entre estos enunciados; y 3) la calificación de los enunciados particulares sobre la base de criterios de juicio que sirvan para valorar si las decisiones del juez son racionalmente correctas. Todos estos requisitos son necesarios; la

ausencia de uno solo de ellos es suficiente para imposibilitar el control externo por parte de los diferentes destinatarios de la motivación sobre el fundamento racional de la decisión.

28) A juicio de esta Primera Sala y contrario a lo alegado por la recurrente, la alzada no incurrió en el vicio denunciado sino que, por el contrario, en ejercicio de su soberana apreciación valoro los elementos de prueba aportados, otorgó motivos suficientes a partir de las piezas probatorias que se encontraban a su alcance, las que le sirvieron de base para forjar su convicción de los hechos, en cuanto al incumplimiento contractual que constato, de lo que se evidencia que para rechazar los fundamentos de la recurrente incidental la corte realizó una congruente exposición de los hechos y el derecho a partir de lo que llego a una conclusión y solución del caso, sin incurrir en desnaturalización, motivos por el cual carece de fundamento el medio analizado, lo que impone que este sea rechazado y con este el recurso de casación.

29) De conformidad con el artículo 55, numeral segundo de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos y documentos, o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, tal como sucede en la especie, razón por la cual procede compensar las costas del proceso.

SCJ-PS-24-0271
Exp. núm. 1289-2018-ECIV-00298
Partes: Inversiones Taínas, S.R. L., vs. Credigás, S. A.
Materia: Rescisión de contrato, desalojo por incumplimiento y llegada del término, reparación de daños y perjuicios, ejecución de cláusula penal y fijación de astreinte.
Decisión: Casa parcialmente/rechaza
Ponente: Mag. Vanessa Acosta Peralta

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 en 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, los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 65, 66, 67, 68 y 70 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008; artículos 101 y siguientes de la Ley núm. 834-78.

FALLA:

PRIMERO: CASA parcialmente la sentencia núm. 1500-2022-SSEN-00097, de fecha 31 de marzo de 2022, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en cuanto a la determinación de la responsabilidad civil y la ejecución de la cláusula penal, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia y, para hacer derecho, las envía limitada al ámbito casado, por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: RECHAZA el recurso de casación incidental sometido por Credigás, S. A., por los motivos desarrollados en el cuerpo motivacional de esta decisión.

TERCERO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Vanessa Acosta Peralta.

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.

[redacted]
PER16
Justiniano Montero Montero
PER17
Samuel Arias Arzeno
PER18
Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:
https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/VDIT-G1F8-NGN5-8KE8