

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 22 de febrero del 2017.

Materia: Civil.

Recurrente: Promoción Ingeniería y Construcción, C por A.

Abogados: Dr. J. Lora Castillo y Lic. Jesús Miguel Reynoso.

Recurrida: Olga Mercedes Holguín Matos.

Abogado: Dr. Viterbo Pérez.

*Juez Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno.*

## 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 Napoleón Estévez Lavandier, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **24 de febrero de 2021**, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Promoción Ingeniería y Construcción, C por A., entidad constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio en la avenida Los Próceres esquina calle Erik L. Ekman, edificio Laura Marcelle VIII, suite 202, Arroyo Hondo, de esta ciudad, debidamente representada por Igor Bordas García Godoy, titular de la cédula de identidad personal núm. 001-1110983-1, residente en esta ciudad; quien tiene como abogado constituidos y apoderado especial al Dr. J. Lora Castillo y al Lic. Jesús Miguel Reynoso, titulares de las cédulas de identidad y electoral núm. 001-0160637-4 y 001-1070225-5, con estudio profesional abierto en la calle Centro Olímpico núm. 256-B, sector El Millón, de esta ciudad.

En este proceso figuran como parte recurrida, Olga Mercedes Holguín Matos, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0170823-8, domiciliada y residente en el núm. 30 de la calle Haim López Peña, urbanización Paraíso, de esta ciudad; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Dr. Viterbo Pérez, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0229299-2, con estudio profesional abierto en la avenida Bolívar núm. 701 a esquina Desiderio Valverde, La Esperilla, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 545-2017-SSEN-00062, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en fecha 22 de febrero del 2017, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: ACOGE en cuanto al fondo el Recurso de Apelación interpuesto por la señora OLGA

MERCEDES HOLGUIN MATOS, en contra de la sentencia civil No. 038-2011- 01017, de fecha Cuatro (04) del mes de Agosto del año Dos Mil Once (2011), relativa al expediente No. 038-2011-00207, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en ocasión de la demanda en Resolución de Contrato, Entrega de Documentos, Devolución de Valores y Reparación de Daños y Perjuicios, y en tal sentido REVOCA íntegramente la sentencia apelada, por los motivos expuestos. SEGUNDO: ACOGE parcialmente, por el efecto devolutivo del Recurso de Apelación, la Demanda en Resolución de Contrato, Entrega de Documentos, Devolución de Valores y Reparación de Daños y Perjuicios interpuesta por la señora OLGA MERCEDES HOLGUIN MATOS, en contra de la entidad PROMOCION, INGENIERIA Y CONSTRUCCION, C. POR A., por ser procedente y Justa y reposar en prueba legal. TERCERO: DECLARA la resolución del Contrato de Promesa Compraventa de Inmueble de fecha Cinco (05) del mes de Junio del año Dos Mil Ocho (2008), que intervino entre la señora OLGA MERCEDES HOLGUIN MATOS y la entidad PROMOCION, INGENIERIA Y CONSTRUCCIÓN C. POR A., respecto al solar ubicado en la calle Haim López Penha No. 30, urbanización Paraíso, Santo Domingo, Distrito Nacional, por incumplimiento del deudor de su obligación de pago y en entrega de la cosa. CUARTO: ORDENA a la entidad PROMOCION, INGENIERIA Y CONSTRUCCION, C. POR A., DEVOLVER a la señora OLGA MERCEDES HOLGUIN MATOS, los siguientes documentos: A) Cancelación hipotecaria emitida por la Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos. B) Duplicado del Acreedor Hipotecario de La Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos. C) Cancelación Hipotecaria emitida por la señora María del C. Leonardo Grullón. D) Duplicado del Acreedor Hipotecario de la señora María del C. Leonardo Grullón. E) Copia de la cédula de identidad y electoral de la señora María del C. Leonardo Grullón. QUINTO: ORDENA a la señora OLGA MERCEDES HOLGUIN MATOS, DEVOLVER a la entidad PROMOCION, INGENIERIA Y CONSTRUCCION, C. POR A., la suma de TRES MILLONES NOVECIENTOS DIECIOCHO MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$3,918,000.00), por concepto de inicial de la compra del inmueble objeto del contrato cuya resolución está siendo ordenada por esta sentencia, por los motivos expuestos. SEXTO: CONDENA a la entidad PROMOCION, INGENIERIA Y CONSTRUCCION, C. POR A., al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del DR. VITERBO PEREZ, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

#### VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A) En el expediente constan los documentos siguientes: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 16 de mayo de 2017, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; **b)** el memorial de defensa de fecha 10 de agosto de 2017, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa y; **c)** el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 14 de febrero de 2018, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

B) Esta Sala, en fecha 5 de febrero de 2020, celebró audiencia para conocer del indicado recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la indicada audiencia solo compareció la parte recurrida, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

C) El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez, no suscribe la presente decisión debido a que no participó en la deliberación del asunto.

#### La PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente, Promoción, Ingeniería y Construcción, C. por A., y como recurrida Olga Mercedes Holguín Matos. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: a) el litigio se originó con una relación contractual surgida el 5 de junio del año 2008 entre la recurrente y la recurrida, por medio de la cual la segunda ofreció en venta a la primera, un inmueble de su propiedad; b) alegando incumplimiento del pago de la tercera cuota convenida, en fecha 29 de enero de 2010 mediante acto

núm. 046-2010, Olga Mercedes Holguín Matos, intimó a la beneficiaria Promoción, Ingeniería y Construcción, C. por A., para que en el plazo de tres días francos procediera a manifestar por escrito su interés de culminar con la compra del inmueble descrito en el contrato; c) en fecha 18 de enero de 2011, Olga Mercedes Holguín Matos demandó a la indicada beneficiaria en resolución de contrato, devolución de documentos, fijación de astreinte y reparación de daños y perjuicios y el 27 de enero de 2011, la citada demandada, actual recurrente mediante el acto núm. 44-2011, puso en mora a la promitente a fin de que le fuera entregado el inmueble objeto del contrato; d) la demanda precedentemente indicada fue rechazada por el tribunal de primer grado, decisión que posteriormente confirmó la corte *a qua*, por motivos distintos y con ocasión del recurso de casación esta Sala casó la indicada decisión, enviando el asunto ante la corte que emite la sentencia núm. 545-2017-SENO0062, en fecha 22 de febrero del 2017, ahora recurrida en casación, por la cual acogió la vía recursiva, en consecuencia, revocó el fallo impugnado y acogió la demanda primigenia.

2) Es preciso destacar que a pesar de que nos encontramos ante un segundo recurso de casación relativo a las mismas partes y al mismo proceso en resolución de contrato, devolución de documentos, fijación de astreinte y reparación de daños y perjuicios, el presente recurso de casación no versa sobre el mismo punto de derecho resuelto en el primer recurso, por lo que el conocimiento del mismo es competencia de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia.

3) En su memorial de casación, la recurrente Promoción, Ingeniería y Construcción, C. por A., invoca los siguientes medios: **Primero:** Desnaturalización de los hechos de la causa, ausencia de los elementos de la responsabilidad contractual. Falta de ponderación del principio *non adimpleti contractus* o excepción de inexecución. **Segundo:** Contradicción De Motivos. **Tercero:** Desproporción de la indemnización con relación a los daños que pretende reparar. **Cuarto:** Falta de estatuir. Falta de motivos. Violación de los artículos 141 y 142 del Código de Procedimiento Civil.

4) En el desarrollo de su primer medio de casación la recurrente, alega, esencialmente, que la corte no tomó en cuenta que las obligaciones contractuales puestas a su cargo, es decir, el pago de la suma de RD\$2,500,000.00, así como la entrega de los 2 apartamentos estaban sujetos a la entrega del inmueble, lo cual nunca hizo la recurrida no obstante requerimiento, razón por la cual tenía el derecho de retener el pago exigido, aspectos no tomados en cuenta por la corte; que no se puede hablar de incumplimiento de contrato por su parte, cuando la recurrida no ha cumplido con su obligación principal de entregar el inmueble, por tanto la retención del pago que hace la recurrente, está protegida y avalada por la ley, puesto que el contrato de que se trata es un convenio sinalagmático, en el cual existe una reciprocidad de obligaciones, por lo tanto, no se puede condenar a una parte a la ejecución de un contrato donde ambas partes han incumplido con el mismo, por lo que la corte no analizó ni ponderó la excepción "*Non adimpleti contractus*", medio de defensa u oposición, que realiza el contratante demandado para abstenerse del cumplimiento de su obligación en un contrato o cuasi-contrato sinalagmático perfecto o imperfecto, de obligación recíprocas y simultaneas, hasta tanto el contratante demandante no cumpla o pretenda cumplir su obligación.

5) La parte recurrida defiende la sentencia criticada en relación al medio examinado, alegando que para que haya desnaturalización de los hechos, resulta preciso que el tribunal le otorgue a estos un enfoque y alcance distinto al punto en controversia, y en el caso de la especie, la hoy recurrida ha planteado la resolución de un contrato de promesa de venta, sobre la base del incumplimiento incurrido por la parte beneficiaria, y sobre esa base ha sido el fallo de la corte, de donde se aprecia la inexistencia de tal desnaturalización de los hechos, pues los hechos establecidos como verdaderos, los cuales se sintetizan en la existencia de un contrato de venta y el incumplimiento atribuido a la hoy recurrente la cual, en vez de negarlo, busca justificarlo, ha sido lo establecido y lo fallado por la Corte.

6) Sobre el particular, la corte señaló lo siguiente: "...Que de la ponderación de los documentos depositados en el expediente y de la verificación de los argumentos expuesto por los instanciados, específicamente, del Contrato de Promesa de Compraventa de fecha Cinco (05) del mes de Junio del año

Dos Mil Ocho (2008), se advierte, que la entidad PROMOCION, INGENIERIA Y CONSTRUCCION, C. POR A., se había comprometido con la señora OLGA MERCEDES HOLGUIN MATOS, a pagarle la suma de DIECINUEVE MILLONES SETENTA Y CUATRO MIL PESOS DOMINICANOS (19,074,000.00), por concepto de la venta del solar ubicado en la calle Haim López Peña No. 30, urbanización Paraíso, Santo Domingo, Distrito Nacional... que la entidad PROMOCION, INGENIERIA Y CONSTRUCCION, C. POR A., no cumplió con el pago de la tercera cuota contenida en el citado contrato, pero mucho menos hizo entrega de los apartamentos que habían acordado le serían entregados a la señora OLGA MERCEDES HOLGUIN MATOS como parte del pago de la deuda asumida en el contrato antes descrito, y prueba de ello es, que no reposa en el dossier documento alguno que le demuestre a este Tribunal de Alzada que la recurrida cumplió con la obligación asumida en el citado contrato, sino que por el contrario, es la recurrente quien mediante Acto No. 046/2010 de fecha 29 de Enero del año 2010 y 66/2011 de fecha 09 de Febrero del año 2011, constriñó a la recurrida para que esta fijara la postura de cumplir con la obligación convenida en el contrato o de hacerle entrega de los documentos que le habían sido entregado por ella como parte del acuerdo, sin que a la fecha dicha entidad hiciera una cosa u otra. Que en definitiva, ante la constatación de que la compañía PROMOCION, INGENIERIA Y CONSTRUCCION, C. POR A., no cumplió con el pago de la tercera cuota adeudada ni mucho menos con su compromiso de hacerle entrega formal a la señora OLGA MERCEDES HOLGUIN MATOS de los inmuebles que ésta debía haber entregado, como parte del pago del inmueble que fuera comprado por la recurrida, y quien solo le abonó TRES MILLONES NOVECIENTOS DIECIOCHO MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$3,918,000.00), esta Corte es de criterio, que deben ser acogidas las conclusiones de la demandante y en consecuencia ordenar la resolución del contrato de Promesa de Compraventa de Inmueble suscrito entre los instanciados, y en ese sentido, ordenar que la cosa vuelva estar en el mismo estado en que se encontraba ante de dicho acuerdo, esto es, que la compañía PROMOCION, INGENIERIA Y CONSTRUCCION, C. POR A., deberá devolverle a la señora OLGA MERCEDES HOLGUIN MATOS los documentos que fueron entregado por esta a su favor, y esta última continuara en posesión de dicho inmueble”.

7) El estudio de la sentencia impugnada permite advertir que el punto reclamado por la hoy recurrida con su demanda original, se contrae a un alegado incumplimiento contractual por parte del comprador, actual recurrente, quien a decir de su vendedora no realizó el pago de la tercera cuota del precio pactado en el contrato no obstante requerimiento, mientras que la recurrente sostiene que quien incumplió fue la recurrida, ya que no hizo entrega del inmueble, lo que justifica que se abstuviera de cumplir su obligación de pago en virtud del principio *non adimpleti contractus*.

8) Ha sido juzgado que las normas que rigen las obligaciones contractuales consignan, entre otros principios, el derecho de retención, que se fundamenta en que una parte no puede ser constreñida a ejecutar sus obligaciones mientras la otra se abstenga de cumplir con las suyas, figura jurídica que tiene su fundamento en los artículos 1183 y 1184 del Código Civil, en razón de la reciprocidad de las obligaciones de los contratantes en los contratos sinalagmáticos y la identidad de las causas, de donde se derivan sus respectivos compromisos<sup>1</sup>.

9) En la especie, la corte pudo comprobar, en uso de su facultad en la apreciación de las pruebas aportadas, que la recurrente, Promoción, Ingeniería y Construcción, C. por A., fue quien incumplió las obligaciones contractuales, ya que no realizó el pago de la tercera cuota correspondiente al precio estipulado en el contrato, observando no solo el referido acto convencional, sino además que por actos núms. 046/2010 de fecha 29 de Enero del año 2010 y 66/2011 de fecha 09 de febrero del año 2011, la vendedora, Olga Mercedes Holguín Matos, le hizo el requerimiento a su compradora, hoy recurrente, de que cumpliera con la obligación convenida en el contrato o de hacerle entrega de los documentos suministrados por ella como parte del acuerdo, sin que la entidad demostrara que obtemperó, lo que hizo que se produjera la acción que dio lugar a la sentencia impugnada, limitándose a indicar la recurrente que por acto de alguacil le solicitó a la recurrida la entrega del inmueble, lo cual si bien, en efecto, también observó la corte, se trató de una solicitud en curso de la demanda perseguida por la recurrida, contrario a

la intimación que ya le había hecho Olga Mercedes Holguín Matos, lo expresado demuestra, tal como entendió la alzada, que Olga Mercedes Holguín Matos tenía la intención de cumplir su obligación de entregar el inmueble objeto de la contratación.

10) De manera que, en las circunstancias jurídicas precedentemente expuestas, no puede la recurrente hacer uso del principio invocado, ya que los actos realizados por la promitente, actual recurrida dirigidos a exigir el pago total del precio de la promesa de compraventa y con intención de hacer entrega del inmueble como era su obligación, sin que la compradora diera indicios de querer cumplir dicho requerimiento, permitió a la corte decidir que las acciones de la compradora, hoy recurrente, demostraban su falta contractual, por lo que con el razonamiento decisorio de la corte no se advierte que haya incurrido en los vicios denunciados en el medio examinado, por lo tanto, procede desestimarlos.

11) En el desarrollo de su segundo y tercer medios de casación, reunidos para su análisis por estar vinculados, la parte recurrente alega, en síntesis, que entre los considerandos y el dispositivo de la sentencia criticada se evidencia confusión y contradicción, toda vez que por un lado la corte aparenta que ha realizado una compensación de deudas, ya que condena a la compañía a pagar RD\$3,918,000.00, y luego en el dispositivo quinto ordena a Olga Mercedes Holguín Matos, devolver dicha suma, lo que no deja claro si las conclusiones fueron realmente acogidas o rechazadas, no especifica el concepto de dicha condenación por lo que no se puede determinar que pedimento contestó, si el relativo a los daños y perjuicios o la declaratoria de deudora pura y simple; que en el hipotético caso de que se haya condenado a la parte recurrente, al pago de una indemnización por la suma de RD\$3,918,000.00, lo que no está claro, según expone, dicha indemnización desborda los parámetros de prudencia que debe prevalecer en este tipo de demandas, que si bien es cierto que los jueces del fondo gozan de un poder soberano para apreciar el monto de la indemnización reparadora de los daños y perjuicios, resultante de la falta retenida, que escapa a la censura de la casación, no menos cierto que dicha indemnización debe ser proporcional al daño que se pretende reparar.

12) La recurrida se defiende alegando que la indemnización otorgada por la corte es procedente, ya que la parte hoy recurrente en casación de una manera deliberada decidió sin causa justificada no cumplir con las obligaciones puestas a su cargo en el contrato cuya resolución le fuera invocada, provocando con ello que la hoy parte recurrida pudiera disponer de su propiedad conforme sus necesidades, y obligando a esta de una manera indefinida permanecer atada a un contrato, pues no se le terminó de pagar el precio ni se procedió a la construcción de la obra y la entrega de los dos apartamentos, ni se le propuso ni se aceptó la resolución amigable del contrato, donde quedaron configurados los elementos constitutivos de la responsabilidad civil derivada de la violación contractual; que los numerales 8 14 y 15 de la sentencia recurrida no constituyen parte motivacional de la misma, sino que forman parte de la decisión que no se hace constar en el dispositivo, tal como la sentencia lo dispone y las decisiones figuran claramente diferenciadas, por un lado, dispone la condenación al pago de RD\$3, 318.000.00 como justa reparación de los daños y perjuicios causados por la recurrente, como consecuencia de la violación contractual, mientras por otro lado, se dispone de manera específica en el numeral 15, el rechazamiento de la pretensión de la parte recurrente en apelación de la fijación de un astreinte conminatorio, de donde queda evidenciado la inexistencia de la contradicción de motivos alegados por la parte recurrente; que la corte ha hecho uso de su poder soberano para apreciar los daños ocasionados por la hoy parte recurrente y sufridos por la recurrida y de una manera razonada, sin incurrir en los vicios alegados por la parte recurrente.

13) La corte expresó en relación a los medios examinados, que: “la señora OLGA MERCEDES HOLGUIN MATOS concluyó solicitando que se condene a la compañía PROMOCION, INGENIERIA Y CONSTRUCCION, C. POR A., al pago de la suma de CINCO MILLONES DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$5,000,000.00), como justa compensación por los daños y perjuicios causados; que asimismo, concluyó solicitando ser declarada deudora pura y simple de la compañía PROMOCION, INGENIERIA Y CONSTRUCCION, C. POR A., por la suma de TRES MILLONES NOVECIENTOS DIECIOCHO MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$3,918,000.00), que corresponden a los valores avanzados por dicha

compañía por concepto de la compra del inmueble antes descrito. Que esta Corte decidió reunir ambos planteamientos, y en ese entendido ante el probado incumplimiento de la entidad PROMOCION, INGENIERIA Y CONSTRUCCION, C. POR A., en su obligación contractual, esta Corte estima procedente condenar a esta última, al pago de la suma de TRES MILLONES NOVECIENTOS DIECIOCHO MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$3,918,000.00), que precisamente, corresponde a las dos primeras cuotas que dicha compañía avanzó por concepto de la compra de dicho inmueble, sin necesidad de hacer constar dichas conclusiones en el dispositivo de esta sentencia.

14) De igual manera se advierte que en la parte dispositiva la corte señala: “QUINTO: ORDENA a la señora OLGA MERCEDES HOLGUIN MATOS, DEVOLVER a la entidad PROMOCION, INGENIERIA Y CONSTRUCCION, C. POR A., la suma de TRES MILLONES NOVECIENTOS DIECIOCHO MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$3,918,000.00), por concepto de inicial de la compra del inmueble objeto del contrato cuya resolución está siendo ordenada por esta sentencia, por los motivos expuestos”.

15) Ha sido juzgado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, que para que exista el vicio de contradicción de motivos, es necesario que concurra una verdadera y real incompatibilidad entre las motivaciones, de hecho o de derecho, alegadamente contrapuestas, o entre estas y el dispositivo, u otras disposiciones de la sentencia; además, de que la contradicción sea de tal naturaleza que no permita a la Suprema Corte de Justicia suplir esa motivación con otros argumentos de derecho, tomando como base las comprobaciones de hechos que figuran en la sentencia impugnada.

16) Del estudio detenido de la sentencia impugnada, en especial los considerandos a que hace referencia la parte recurrente y que han sido transcritos precedentemente, no se advierte la existencia de una incompatibilidad en las motivaciones de la sentencia transcrita más arriba, ya que la corte lo que hizo fue valorar las peticiones que hizo la entonces recurrente, hoy recurrida en el sentido de que se condenara a Promoción, Ingeniería y Construcción, C. por A., al pago de una suma indemnizatoria por su falta de cumplimiento contractual, razonando que la suma de RD\$3,918,000.00, cuyo valor era el que había recibido como pago de las dos primeras cuotas acordadas en el contrato, era justa para reparar el daño derivado de su falta convencional, precisando que dicha motivación no necesitaba ser plasmada en la parte dispositiva, por lo tanto, se trata de una motivación independiente que responde al pago indemnizatorio requerido.

17) Por otro lado, lo expresado en el dispositivo, ordinal quinto, se refiere a que una vez acogida la demanda primigenia y ordenada la resolución del contrato, el efecto de esta es que coloca a las partes en el estado en que se encontraban antes de intervenir la convención, ya que en los contratos sinalagmáticos la condición resolutoria queda implícita para el supuesto de que una de las partes no cumpla su compromiso<sup>2</sup>, por lo que la corte lo que hizo fue restituir a las partes al momento del contrato, conservando el uno lo que había entregado en valores y la otra los documentos suministrados, por lo tanto, no se evidencia la contradicción planteada.

18) Ahora bien, la recurrente sostiene que la indemnización otorgada es desproporcional, en ese sentido, ha sido criterio jurisprudencial constante de esta Corte de Casación, que los jueces del fondo en virtud del poder soberano de apreciación que les otorga la ley, tienen la potestad de evaluar a discreción el monto de las indemnizaciones que fijan, ya que se trata de una cuestión de hecho que escapa a la censura de la casación, salvo ausencia de motivación que sustente satisfactoriamente la indemnización impuesta y siempre que al hacer uso de ese poder discrecional no transgredan los límites de la razonabilidad y la moderación<sup>3</sup>.

19) Conviene destacar que la pérdida de una oportunidad alude a aquel escenario en el cual una persona se encontraba en una situación que le permitiría obtener una ganancia o beneficio, pero ello fue impedido por la conducta de otro sujeto, lo cual da lugar a la certeza consistente en que se ha cercenado de modo irreversible una expectativa o una probabilidad de ventaja patrimonial. En la especie, se evidencia que, tratándose de una relación contractual en la cual la vendedora pretendía obtener el fruto de la venta de un inmueble de su propiedad, lo cual no fue cumplido, por lo tanto, el tribunal *a qua*

ejerció la facultad que le concede la ley en el ámbito de la valoración del daño en lo relativo a la noción de pérdida sufrida.

20) En esas atenciones, el estudio de la decisión impugnada evidencia que contiene motivos suficientes, pertinentes y coherentes que justifican correctamente la indemnización acordada a favor de la actual recurrida, por lo que procede desestimar los medios examinados por improcedentes e infundados.

21) Con respecto a la falta de motivos alegados por la recurrente en el desarrollo de su cuarto medio de casación, es preciso señalar que ha sido criterio reiterado de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, que la obligación de motivación impuesta a los jueces encuentra su fuente principal en el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil y a su respecto han sido dictados diversos precedentes por parte esta Sala, los cuales han traspasado la frontera del criterio adoptado, al ser refrendado por el Tribunal Constitucional, al expresar 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”<sup>4</sup>.

22) Ha sido juzgado, además, por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia que: “Por motivación debe entenderse aquella que el tribunal expresa de manera clara y ordenada, las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia, o, en otros términos, en la que el juez o los jueces explican las razones jurídicamente válidas o idóneas para justificar una decisión”<sup>5</sup>.

23) En ese orden el examen del fallo criticado permite comprobar, que contrario a lo denunciado, el mismo contiene una exposición completa de los hechos del proceso, así como motivos de hecho y de derecho suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, sin incurrir en desnaturalización, los cuales han sido transcritos y analizados en otra parte de esta decisión, lo que ha permitido a esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, verificar que se ha realizado una correcta aplicación de la ley, razón por la cual procede rechazar el medio examinado y con ello el presente recurso de casación.

24) Al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento, en consecuencia, procede condenar a la parte recurrente al pago de dichas costas.

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, los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 20, 65 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 11 de febrero de 2009.

#### **FALLA:**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por el Promoción, Ingeniería y Construcción, C. por A., contra la sentencia núm. 545-2017-SEN-00062, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en fecha 22 de febrero del 2017, por los motivos antes expuestos.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente, Promoción, Ingeniería y Construcción, C. por A., al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Dr. Viterbo Pérez, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier. Cesar José García Lucas, Secretario General.

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, y leída en audiencia pública en la fecha en ella indicada.

[www.poderjudici](http://www.poderjudici)