
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 18 de marzo de 2008.

Materia: Civil.

Recurrente: Constructora Ran, S. A.

Abogados: Lic. Nelson Antonio Guzmán Ramírez y Dr. Zacarías Payano Almánzar.

Recurrida: María De León Díaz.

Abogado: Lic. Robinson Antonio Ortiz Félix.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 28 de enero de 2015.

Preside: Julio César Castaños Guzmán.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por la Constructora Ran, S. A., entidad constituida y organizada de conformidad con las leyes dominicanas, y la señora Ana Dolores Morales viuda Cotes, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1373100-4, ambos domiciliados y residentes en el local 6-B, Plaza Oasis, 2da. Planta, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, contra la sentencia civil núm. 054, dictada el 18 de marzo de 2008, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del magistrado Procurador General Adjunto de la República, el cual termina: “**Único:** RECHAZAR el recurso de casación interpuesto por la CONSTRUCTORA RAN, S. A. y la señora ANA DOLORES MORALES VDA. COTES en contra de la sentencia civil No. 054-08 del 17 de junio del 2008, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del departamento Judicial de Santo Domingo, por las razones expuestas anteriormente”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 3 de junio de 2008, suscrito por el Lic. Nelson Antonio Guzmán Ramírez y el Dr. Zacarías Payano Almánzar, abogados de la parte recurrente Constructora Ran, S. A. y Ana Dolores Morales viuda Cotes, en el cual se invocan los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 13 de junio de 2008, suscrito por el Lic. Robinson Antonio Ortiz Félix, abogado de la parte recurrida María De León Díaz;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley núm. 25, del 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156, de fecha 10 de julio de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley núm. 3726, 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;

La CORTE, en audiencia pública del 21 de octubre de 2009, estando presentes los magistrados Rafael Luciano

Pichardo, Presidente; Eglys Margarita Esmurdoc y Ana Rosa Bergés Dreyfous, asistidos de la Secretaria;

Visto el auto dictado el 19 de enero de 2015, por el magistrado Julio César Castaños Guzmán, Presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo en su indicada calidad, y a los magistrados Martha Olga García Santamaría, Víctor José Castellanos Estrella, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, jueces de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926 de fecha 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294 del 20 de mayo de 1940, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que la misma se refiere consta: a) que con motivo de una demanda en rescisión de contrato, devolución de valores y daños y perjuicios interpuesta por la señora María De León Díaz, contra la Constructora Ran, S. A., y Ana Dolores Morales viuda Cotes, la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo dictó el 25 de julio de 2007, la sentencia núm. 2025, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** RECHAZA como al efecto rechaza el la (sic) presente demanda Rescisión de Contrato, devolución De Valores Y, Daños y Perjuicios, intentada por la señora MARÍA DE LEÓN DÍAZ, mediante Acto No. 223/2005, de fecha Veintitrés (23) del Mes de Marzo del año 2006, instrumentado por el ministerial JOHANSEN RAFAEL CONCECIÓN (sic) ARAUJO, alguacil Ordinario para la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, en contra de la CONSTRUCTORA RAN, S. A. Y ANA DOLORES MORALES VDA. COTES, por los motivos anteriormente expuestos; **SEGUNDO:** COMPENSA las costas del procedimiento, por haber sucumbido ambas partes en su conclusiones”(sic); b) que no conforme con dicha decisión, la señora María De León Díaz, interpuso formal recurso de apelación contra la misma, mediante actos núms. 765-07, de fecha 23 de agosto de 2007 y núm. 770-07 de fecha 28 de agosto de 2007, instrumentados por el ministerial Johnasen Rafael Concepción Araujo, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en ocasión del cual la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo dictó el 18 de marzo de 2008, la sentencia civil núm. 054, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente, es el siguiente: **“ PRIMERO: DECLARA bueno y válido, tanto en la forma como en el fondo, el recurso de apelación interpuesto por la señora MARÍA DE LEÓN DÍAZ en contra de la sentencia No. 2025, relativa al expediente No. 549-06-02979, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo en fecha 25 del mes de julio del año 2007, por haber sido incoado de acuerdo a la ley y ser justo en derecho; SEGUNDO: REVOCA la sentencia apelada en todas sus partes, por los motivos dados en el cuerpo de esta decisión; TERCERO: ACOGE, por el efecto devolutivo del recurso de apelación, la demanda en rescisión de contrato devolución de valores y daños y perjuicios incoada por la señora MARÍA DE LEÓN DÍAZ en contra de la señora ANA DOLORES MORALES VIUDA COTES y CONSTRUCTORA RAN, S. A., por los motivos dados precedentemente; CUARTO: DECLARA resuelto el contrato de compra-venta de fecha 29 del mes de julio del año 2003, suscrito por la señora MARÍA DE LEÓN DÍAZ y la señora ANA DOLORES MORALES VIUDA COTES, por incumplimiento de esta última; QUINTO: CONDENA a la señora ANA DOLORES MORALES VIUDA COTES y CONSTRUCTORA RAN, S. A., a la devolución de la suma de cuatrocientos mil pesos con 00/100 (RD\$400,000.00) pagados por la señora MARÍA DE LEÓN DÍAZ a la firma del contrato rescindido por esta decisión; SEXTO: CONDENA a la señora ANA DOLORES MORALES VIUDA COTES y constructora RAN, S. A., a pagar a la señora MARÍA DE LEÓN DÍAZ la suma de UN MILLÓN DE PESOS (RD\$1,000,000.00) oro dominicanos, como justa reparación por los daños y perjuicios ocasionados; SÉPTIMO: FIJA un astreinte de mil pesos (RD\$1,000.00) por cada día de retardo en el cumplimiento del pago de las condenaciones en esta sentencia; OCTAVO: CONDENA a la señora ANA DOLORES MORALES VIUDA COTES y a la CONSTRUCTORA RAN, S. A., al pago de las costas causadas, y ordena su distracción en provecho del LIC. ROBINSON ANT. ORTIZ FÉLIZ, quien afirmó haberlas avanzado en su mayor parte”;**

Considerando, que la recurrente propone, contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **“Primer Medio:** Desconocimiento y falta de aplicación del artículo 1134 del Código Civil; **Segundo Medio:** Inversión y errónea interpretación del artículo 1150 del Código Civil; **Tercer Medio:** Errónea interpretación del artículo 1156 del Código Civil; **Cuarto Medio:** Errónea aplicación e interpretación del artículo 1184 del Código Civil; **Quinto**

Medio: Inaplicación del artículo 1315 del Código Civil; **Sexto Medio:** Mala interpretación y aplicación del artículo 1602 del Código Civil; **Séptimo Medio:** Desconocimiento y falta de aplicación del artículo 1650 del Código Civil”;

Considerando, que en el desarrollo de su primer, cuarto y quinto medios de casación, los cuales se reúnen por estar estrechamente vinculados, las recurrentes alegan que la corte a-qua violó los artículos 1134, 1184 y 1315 del Código Civil porque no tomó en cuenta que María De León Díaz se obligó a realizar el pago total del precio convenido mediante el contrato de compraventa del 29 de julio de 2003 y que nunca demostró que su incumplimiento le fuera imputable a las recurrentes; que, en efecto, su contraparte nunca depositó documentos que justificaran que el préstamo que nunca solicitó, no le fuera concedido por falta del certificado de título a entregarse por Constructora Ran, S. A., y Ana Dolores Morales viuda Cotes; que, la obligación de suplir el certificado de título correspondiente a su cargo solo es exigible una vez que los compradores han cumplido con la tramitación tradicional para fines de financiamiento y, en la especie, al no haber hecho dicho trámite resulta que María De León Díaz, nunca tuvo la intención de honrar sus compromisos; que la corte a-qua pasó por alto el artículo tercero del contrato, en particular su párrafo I y que debido al incumplimiento de su contraparte las recurrentes se vieron en la imperiosa necesidad de acudir a las estipulaciones contenidas en el artículo cuarto del contrato;

Considerando, que del contenido de la sentencia impugnada se desprende lo siguiente: a) en fecha 29 de julio de 2003, Constructora Ran, S. A., y Ana Dolores Morales viuda Cotes vendieron a María De León Díaz, una vivienda familiar, individual, construida en bloques y hormigón a un nivel dentro del ámbito de la parcela núm. 149-A-3Ref.-8-Ref-4, del Distrito Catastral núm. 6, con una extensión superficial de 221.47 metros cuadrados, cuya designación era provisional hasta tanto se obtuviera la resolución correspondiente del Tribunal Superior de Tierras por un precio de ochocientos ochenta mil pesos dominicanos (RD\$880,000.00), mediante acto bajo firma privada legalizado por el Dr. Zacarías Payano Almánzar; b) al momento de la firma del contrato la compradora pagó la cantidad de cuatrocientos mil pesos dominicanos (RD\$400,000.00) y, según se estipuló, el monto restante sería pagado mediante la obtención de un préstamo hipotecario en una entidad del sistema financiero nacional; c) en fecha 10 de septiembre de 2004, Constructora Ran, S. A., notificó una intimación de pago a María De León Díaz, mediante acto de alguacil núm. 3057/04, instrumentado por el ministerial Máximo Abel Santana Díaz; d) en fecha 4 de noviembre de 2004, Constructora Ran, S. A., y Ana Dolores viuda Cotes notificaron a María De León Díaz, la rescisión del contrato, convenios y demás piezas legales que conforman el paquete de las negociaciones entre ellos, mediante acto núm. 3226/04, instrumentado por el ministerial Máximo Abel Santana Díaz; e) en fecha 23 de marzo de 2006, María De León Díaz, interpuso una demanda en rescisión de contrato, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios contra Constructora Ran, S. A., y Ana Dolores Morales viuda Cotes, mediante acto núm. 223/2005, instrumentado por el ministerial Johansen Rafael Concepción Araujo, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo; f) que dicha demanda fue rechazada por el tribunal de primera instancia apoderado mediante sentencia que fue revocada por la corte a-qua a través del fallo hoy impugnado;

Considerando, que del contenido de la sentencia impugnada también se advierte que por ante la corte a-qua María De León Díaz alegó que no pudo saldar el precio estipulado debido a que la vendedora no la puso en condiciones para poder solicitar el préstamo hipotecario previsto en el contrato a pesar de haberse comprometido a entregarle el título de propiedad correspondiente cuando el Tribunal Superior de Tierras hiciera la subdivisión de la parcela y obtuviera la carta constancia o el certificado de título definitivo a los fines de que ella pudiera solicitar el préstamo a una entidad de intermediación financiera; que Ana Dolores Morales viuda Cotes y Constructora Ran, S. A., replicaron que dichas afirmaciones no se correspondían con el contenido del contrato, que el requerimiento del certificado de título al vendedor es realizado siempre por la institución financiera que facilitaría el préstamo y en la especie su contraparte no presentó ningún documento que justificara que hizo una gestión ante cualquier entidad para la obtención del préstamo ni que evidencie su intención de cumplir con las obligaciones contraídas y que habían puesto en conocimiento a la demandante en noviembre de 2003, de la normalización del estado provisional y procesal que se tenía en el inmueble; que, respecto a dichos alegatos la corte a-qua expresó lo siguiente: *“que sobre el punto central de la controversia, es del criterio que, no obstante el contrato de fecha 29 del*

mes de julio del año 2003 establecer que las partes decidieron dejar abiertas las posibilidades de un financiamiento mediante un préstamo hipotecario con una institución financiera, lo cierto es que la intimante tuvo la convicción de que la vendedora la pondría en condiciones para solicitar el préstamo hipotecario; esta certeza resulta del texto del literal B de la cláusula segunda del contrato, que, aunque, establece que “Las partes deciden dejar abiertas las posibilidades de la obtención, por el contratante- comprador (el comprador), de un financiamiento por la cantidad restante, pendiente con el contratista-vendedor (la vendedora), o sea cuatrocientos ochenta mil pesos oro moneda nacional (RD\$480,000.00), mediante un préstamo hipotecario a largo plazo, con una institución financiera que facilite el mismo”, hace depender de dicho financiamiento la realización del cumplimiento de pago; que el préstamo aludido no podía ser obtenido, por otra parte, por la compradora sino mediante la gestión de la vendedora; que esta circunstancia es reconocida por ella cuando afirma en su escrito de sustentación que el requerimiento del certificado de título al vendedor es realizado siempre por la institución financiera que facilita el préstamo; que la mención correspondiente a dicho financiamiento no tendría ningún sentido de que figurara en el contrato si la vendedora no se hubiera comprometido a realizar diligencias para que la compradora pudiera obtenerlo; es cierto que quedó “convenido, acordado y aceptado por las partes, que las diligencias para el procedimiento de aprobación de dicho préstamo, la presentación y búsqueda de requisitos, exámenes y depuraciones, son de la exclusiva responsabilidad de El Contratante-Comprador (El Comprador), toda vez que su interés es saldar con El Contratista-vendedor (La vendedora), esta parte del valor de la operación...”; pero la vendedora debió, antes de notificar a la compradora intimación de pago y puesta en mora, por acto No. 3057/04 de fecha 10 del mes de septiembre del año 2004, así como de notificarle la rescisión de contrato por incumplimiento, mediante acto No. 3226/04 de fecha cuatro (4) del mes de noviembre del mismo año, informar previamente a la compradora que la vivienda objeto del contrato estaba terminada y apta para ser habitada, como lo establece el acuerdo en el párrafo I de su cláusula tercera; que no consta que dicha información se produjo no obstante la afirmación de la vendedora en el sentido de que puso en conocimiento a la compradora de la normalización del estado provisional y procesal que se tenía del inmueble; que toda empresa de construcción de viviendas dedicada a la venta, sabe que ninguna entidad bancaria o financiera otorgaría financiamiento sin garantía; que la recurrida debió informar a la compradora sobre esa circunstancia y no lo hizo; por el contrario, dejó abiertas las posibilidades del financiamiento e indujo a la compradora a creer en la obtención del mismo, como se infiere del literal B de la cláusula segunda, en el que se establece que “Este financiamiento hipotecario será al tiempo, tasa de interés y demás condiciones a que dicha institución esté acostumbrada a realizar sus operaciones”; si bien se convino que las diligencias para el procedimiento de aprobación, la presentación y búsqueda de requisitos, exámenes y depuraciones eran de la exclusiva responsabilidad del comprador, estas gestiones no podían iniciarse, sin embargo, si la vendedora no hacía uso de su deber de información y consejo instruyendo a la compradora a esos fines; el vendedor debe explicar con claridad a lo que se obliga, y por los términos del contrato se deduce que la recurrida se obligó a poner en condiciones a la compradora para gestionar el financiamiento, incumpliendo dicha obligación; que la imposibilidad de la obtención del préstamo por incumplimiento de la vendedora de su obligación de información y deber de consejo hace que opere la condición resolutoria sobreentendida en los contratos sinalagmáticos; la condición resolutoria, una vez verificada, produce la revocación de la obligación y vuelve a poner las cosas en el mismo estado que tendrían si no hubiese existido la obligación; no suspende el cumplimiento de la obligación solo se obliga el acreedor a restituir lo que recibió; que la recurrente ha ejercido correctamente su derecho al pedir la rescisión del contrato por incumplimiento, así como el abono de daños y perjuicios; que estos daños y perjuicios están justificados por la incertidumbre que le produjo el incumplimiento de la recurrida al no ponerla en condiciones para obtener el financiamiento, añadido a la circunstancia de que el poder de compra de una vivienda de la demandante y actual recurrente se halla despreciado debido al alto costo de la vivienda en la actualidad”;

Considerando, que las motivaciones transcritas anteriormente evidencian que, contrario a lo que alegan las recurrentes, en la especie la corte a-quá no desconoció que María De León Díaz asumió una obligación de pago de la totalidad del precio convenido en el contrato de compraventa del 29 de julio de 2003 ni las estipulaciones contenidas en su artículo tercero párrafo I, según el cual la entrega de la vivienda terminada y apta para su habitación se haría previo pago del precio convenido dentro del plazo de 10 días después de habersele notificado su terminación; que, en efecto, lo que la corte a-quá juzgó fue que en la especie quien había incumplido sus

obligaciones no era la compradora, sino la vendedora, ya que la obligación de pago a cargo de la primera estaba condicionada a la entrega del certificado de título del inmueble vendido por parte de los vendedores en razón de que en dicho contrato se estipuló claramente que el pago de los cuatrocientos ochenta mil pesos oro moneda nacional (RD\$480,000.00), faltantes para saldar el precio convenido se efectuaría mediante un financiamiento hipotecario, para cuya obtención resulta imprescindible la entrega de dicho certificado a la institución financiera que lo facilite; que, se trata de una consideración relativa a la interpretación del contenido y efecto del contrato suscrito por las partes, por lo que, según jurisprudencia constante, constituye una cuestión de hecho que pertenece al dominio de la soberana apreciación de los jueces de fondo y escapa a la censura de la casación, salvo desnaturalización, lo que no ha ocurrido en la especie;

Considerando que, además, según comprobó la corte a-qua, en este caso, las vendedoras le notificaron a la compradora de su decisión de rescindir unilateralmente el contrato de compraventa aludido sin nunca haber entregado el referido título, ni haber puesto en conocimiento a la compradora de la normalización del estado provisional y procesal que se tenía del inmueble vendido y sin haber informado previamente a la compradora de que la vivienda objeto del contrato estaba terminada y apta para ser habitada; que, lo expuesto evidencia que siendo la entrega de dicho certificado una condición ineludible para el otorgamiento del préstamo hipotecario previsto por las partes, era innecesario que la demandante original aportara prueba adicional sobre la frustración de las gestiones de financiamiento que debió haber realizado, en razón de que, independientemente de que dicha parte haya efectuado las diligencias de lugar, el préstamo hipotecario estipulado no podía ser legalmente obtenido sin la entrega de dicho documento, sobre todo considerando que nunca se alegó ni demostró ante la corte a-qua que las partes hayan estipulado en el contrato de compraventa que la obligación de entrega del certificado de título a cargo del vendedor solo sería exigible una vez se cumpliera con la tramitación tradicional para fines de financiamiento; que, en efecto, como en este caso el cumplimiento de las obligaciones de pago de la compradora estaba condicionado al cumplimiento de las obligaciones de entrega del certificado de título de la vendedora, la ausencia de prueba respecto de este último era suficiente para suspender la exigibilidad del primero, de conformidad con lo establecido en el artículo 1168 del Código Civil que establece que “La obligación es condicional, cuando se le hace depender de un suceso futuro e incierto, bien suspendiendo sus efectos hasta que aquel se verifique, o bien dejándola sin efecto, según ocurra o no aquél”, motivo por el cual no podía haberse configurado un incumplimiento a cargo de la compradora;

Considerando, que por los motivos expuestos resulta evidente que la corte a-qua no incurrió en ninguna violación a los artículos 1134, 1184 y 1315 del Código Civil, por lo que procede rechazar los medios examinados;

Considerando, que en el desarrollo de su segundo medio de casación, las recurrentes alegan que la corte a-qua hizo una errónea aplicación del artículo 1150 del Código Civil porque no debió, bajo ninguna circunstancia, producir una condenación en contra de las recurrentes puesto que si alguien ha sido la causante de daños y perjuicios era la señora María De León Díaz, por su incumplimiento y desconocimiento de los términos del contrato, a pesar de haber sido puesta en mora para el pago;

Considerando, que tal y como se ha comprobado previamente, en la especie la corte a-qua, actuando en el ejercicio de sus poderes soberanos en la apreciación de la prueba consideró que María De León Díaz, en su calidad de compradora, no incumplió las obligaciones asumidas en el contrato de compraventa del 29 de julio de 2003, sino las vendedoras y actuales recurrentes Constructora Ran, S. A., y Ana Dolores Morales viuda Cotes, por no haberla puesto en las condiciones necesarias para obtener el financiamiento previsto para el saldo del resto del precio que faltaba por pagar y que dicho incumplimiento le causó un daño a la compradora consistente en la incertidumbre sobre la situación jurídica de la transacción realizada, así como la pérdida del poder de compra y devaluación de la parte del dinero que había sido avanzada agravado por el alto costo de la vivienda en la actualidad, por lo que, a juicio de esta jurisdicción, la corte, a-qua, al condenar a dicha parte al pago de una indemnización para reparar dichos daños, no incurrió en ninguna violación al artículo 1150 del Código Civil que establece que “El deudor no está obligado a satisfacer más daños y perjuicios, que los previstos o que se han podido prever al hacerse el contrato, excepto en el caso de que la falta de cumplimiento proceda de su mala fe”, ya que los daños retenidos por dicho tribunal no eran imprevisibles para las partes;

Considerando, que en el desarrollo de su tercer medio de casación, las recurrentes alegan que la corte a-qua hizo una errónea interpretación del artículo 1156 del Código Civil puesto que el contrato del 29 de julio de 2003 fue dejado sin efecto mediante un acuerdo que se produjo posteriormente entre las partes;

Considerando, que de acuerdo al artículo 1156 del Código Civil “En las convenciones se debe atender más a la común intención de las partes contratantes que al sentido literal de las palabras”; que en la sentencia impugnada consta que Constructora Ran, S. A., y Ana Dolores viuda Cotes plantearon a la corte a-qua que las partes habían llegado a un acuerdo en ocasión del contrato de compraventa del 29 de julio de 2003 que fue plasmado en el acto de alguacil núm. 420/04, instrumentado el 30 de noviembre de 2004, por el ministerial Freney Morel Morillo; que, no obstante, la corte a-qua desmeritó dicho acuerdo en virtud de que no constaba en el expediente que los abogados que representaron a María De León Díaz tuvieran poder especial para concertar un acuerdo en su nombre; que, como se advierte, dicho tribunal no hizo ninguna interpretación del sentido literal o la intención de las partes en el acuerdo contenido en el acto de alguacil descrito anteriormente, sino que se limitó a restarle eficacia porque no se demostró que los abogados que representaron a la demandante original se hayan proveído del poder especial que estimó necesario para que ellos actuaran en su nombre en dicho documento, razón por la cual es evidente que no pudo incurrir en ninguna violación al artículo 1156 del Código Civil y, en consecuencia, procede rechazar el medio examinado;

Considerando, que en el desarrollo de su sexto y séptimo medios de casación, las recurrentes alegan que en el contrato de compraventa del 29 de julio de 2003, se estableció de manera clara, concisa, transparente, precisa y contundente la obligación de la compradora de pagar el precio el día y en el lugar convenidos y ese aspecto no fue cumplido por su contraparte en su calidad y que dichas obligaciones no fueron cuestionadas por ninguna de las partes, por lo que la corte a-qua no debió juzgar e interpretar dicho contrato a favor de la compradora de manera extrapetita, incurriendo en la violación a los artículos 1602 y 1650 del Código Civil;

Considerando, que de acuerdo a los artículos 1602 y 1650 del Código Civil “El vendedor debe explicar con claridad a lo que se obliga. Cualquier pacto oscuro o ambiguo, se interpreta contra el vendedor” “La obligación principal del comprador, es pagar el precio el día y en el lugar convenido en la venta”; que, tal y como se expresó previamente, la interpretación del contenido y los efectos de un contrato pertenece al dominio de la soberana apreciación de los jueces de fondo y escapa a la censura de la casación salvo desnaturalización, lo que no ha ocurrido en la especie, ya que de la lectura del contrato objeto de la controversia y particularmente de las cláusulas insertas en el contenido de la sentencia impugnada transcritas a su vez en parte anterior de esta sentencia, se advierte que, contrario a lo alegado, en dicho contrato se estipularon cláusulas imprecisas respecto a la oportunidad y condiciones de cumplimiento de las obligaciones respectivas de las partes, lo que justifica el ejercicio de la labor interpretativa de dicho tribunal; que, en consecuencia, dicho tribunal tampoco incurrió en las violaciones denunciadas en los medios examinados, por lo que procede desestimarlos;

Considerando, que, finalmente, el estudio de la sentencia impugnada revela que la misma, contiene una relación completa de los hechos de la causa, así como motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, lo que ha permitido a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, comprobar que en la especie, se ha hecho una correcta aplicación de la ley, razón por la cual procede rechazar el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Constructora Ran, S. A., y Ana Dolores Morales viuda Cotes, contra la sentencia civil núm. 054, dictada el 18 de marzo de 2008, por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo ha copiado en parte anterior de la presente sentencia; **Segundo:** Condena a Constructora Ran, S. A., y Ana Dolores Morales viuda Cotes al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Lic. Robinson Antonio Ortiz Félix, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 28 de enero de 2015, años 171º de la Independencia y 152º de la Restauración.

Firmado: Julio César Castaños Guzmán, Víctor José Castellanos Estrella, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.