
Sentencia impugnada: Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 22 de junio de 2005.

Materia: Civil.

Recurrente: Moya Supervisiones y Construcciones, S. A.

Abogados: Licda. Orly Batista y Lic. Luis Miguel Pereyra.

Recurridos: Clodoaldo Almonte Liberato y Paula García Jiménez.

Abogado: Dr. Ángel Manuel Alcántara Márquez.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 28 de junio de 2017.
Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

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 Moya Supervisiones y Construcciones, S. A., entidad constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social ubicado en la avenida Rómulo Betancourt esquina calle D, Zona Industrial de Herrera, Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, debidamente representada por su presidente ingeniero Diego de Moya Canaan, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0202927-9, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 110, dictada el 22 de junio de 2005, por la Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Orly Batista en representación del Lcdo. Luis Miguel Pereyra, abogados de la parte recurrente, Moya Supervisiones y Construcciones, S. A.;

Oído el dictamen del magistrado procurador general adjunto de la República, el cual termina: “Único: En el caso de la especie nos acogemos al artículo 67 de la Constitución de la República Dominicana y el 11 de la ley 3726 sobre procedimiento de casación, que indica en su segundo párrafo que El Procurador General de la República podrá en su dictamen remitirse al criterio de la Suprema Corte de Justicia, con excepción de aquellos asuntos que hayan sido objeto, antes los jueces del fondo, de comunicación al ministerio público”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 2 de septiembre de 2005, suscrito por el Lcdo. Luis Miguel Pereyra, abogado de la parte recurrente, Moya Supervisiones y Construcciones, S. A., en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 23 de septiembre de 2005, suscrito por el Dr. Ángel Manuel Alcántara Márquez, abogado de la parte recurrida, Clodoaldo Almonte Liberato y Paula García Jiménez;

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. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1 y 65 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;

La CORTE, en audiencia pública del 27 de septiembre de 2006, 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 12 de junio de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, en funciones de presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, y a los magistrados Martha Olga García Santamaría, Dulce María Rodríguez Blanco y José Alberto Cruceta Almánzar, jueces de esta sala, para integrarse a esta en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926-35, del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294-40, de fecha 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 ella se refiere, consta: a) con motivo de la demanda en rescisión de contrato, daños y perjuicios y devolución de valores interpuesta por Clodoaldo Almonte Liberato y Paula García Jiménez, contra la compañía Moya Supervisiones y Construcciones, S. A., la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo, dictó la sentencia relativa al expediente núm. 551-2004-00424, de fecha 25 de noviembre de 2004, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: "PRIMERO: DECLARA buena y válida en cuanto a la forma la demanda en RESCISIÓN DE CONTRATO, DAÑOS Y PERJUICIOS Y DEVOLUCIÓN DE VALORES interpuesta por CLODOALDO ALMONTE LIBERATO Y PAULA GARCÍA JIMÉNEZ, contra MOYA SUPERVISIONES Y CONSTRUCCIONES, S. A., y, en cuanto al fondo, la acoge parcialmente y, en consecuencia; a) DECLARA Rescindido el contrato suscrito entre MOYA SUPERVISIONES Y CONSTRUCCIONES, S. A., en calidad de vendedora y CLODOALDO ALMONTE LIBERATO Y PAULA GARCÍA JIMÉNEZ, en calidad de compradores, en fecha 15 de noviembre del año 2000, por los motivos precedentemente expuestos. b) ORDENA a MOYA SUPERVISIONES Y CONSTRUCCIONES, S. A., devolver en manos de los co-demandantes la suma de los valores abonados; ascendente a RD\$360,000.00, c) CONDENA a MOYA SUPERVISIONES Y CONSTRUCCIONES, S. A., al pago de una indemnización; por los daños y perjuicios causados a los co-demandantes, pagadero en sus propias manos, ascendente a RD\$2,000,000.00; por el incumplimiento de su obligación. d) CONDENA a MOYA SUPERVISIONES Y CONSTRUCCIONES, S. A., al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor y provecho del DR. ÁNGEL MANUEL ALCÁNTARA MÁRQUEZ" (sic); b) no conforme con dicha decisión Moya Supervisiones y Construcciones, S. A., interpuso formal recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante acto núm. 35-05, de fecha 13 de enero de 2005, del ministerial Nicolás Mateo, alguacil de estrados de la Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo, en ocasión del cual la Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo dictó en fecha 22 de junio de 2005, la sentencia civil núm. 110, ahora impugnada, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente: "PRIMERO: DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma el presente Recurso de Apelación, interpuesto por MOYA SUPERVISIONES Y CONSTRUCCIONES, S. A., contra la sentencia civil contenida en el expediente marcado con el No. 551-2004-00424, de fecha veinticinco (25) del mes de noviembre del año dos mil cuatro (2004), dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia de Santo Domingo, Tercera Sala; por haber sido interpuesto conforme lo establece la ley; SEGUNDO: En cuanto al fondo lo RECHAZA, y en consecuencia CONFIRMA la sentencia impugnada, para que sea ejecutada conforme a su forma o tenor, por los motivos út supra enunciados; TERCERO: CONDENA a la parte recurrente, MOYA SUPERVISIONES Y CONSTRUCCIONES, S. A., al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en favor y provecho del DR. ÁNGEL MANUEL ALCÁNTARA MÁRQUEZ, por los motivos anteriormente expuestos" (sic);

Considerando, que propone la parte recurrente en su memorial de casación, los siguientes medios: "Primer Medio: Desnaturalización; Segundo Medio: Falta de base legal. Falta de motivos. Violación a la ley";

Considerando, que en su primer medio y en uno de los aspectos del segundo, sostiene la recurrente, que mediante promesa unilateral de venta suscrita en fecha 15 de noviembre de 2000, se comprometió a vender a los recurridos una vivienda una vez terminara la construcción de la misma, debiendo los futuros adquirientes ejercer su derecho a compra dentro del plazo de quince días estipulado en el artículo tercero del contrato mediante el pago de la suma de RD\$840,000.00, a fin de que se efectuara la entrega, pues de lo contrario la oferente estaría

liberada de cumplir su promesa y podía deducir del precio total de la venta un 10%, ascendente a RD\$120,000.00, sin embargo, dicho derecho nunca fue ejercido; que no obstante, la corte a qua confirmó la sentencia de primer grado que imputó al promitente vendedor el incumplimiento porque alegadamente nunca informó que el inmueble se encontraba terminado, a lo cual no quedó obligado conforme los términos del contrato, sino que, por contrario, actuó de buena fe y concluyó los trabajos de construcción de la vivienda conforme fue estipulado, a pesar de que los hoy recurridos nunca pagaron los montos establecidos para la entrega; que como la alzada hizo suyas las motivaciones del primer juez, es preciso indicar, que de la transcripción de la ponencia de las partes en su comparecencia personal ante dicha jurisdicción, resulta, que el inmueble estaba listo para ser entregado en la fecha establecida, situación que le fue informada a los recurridos en su oportunidad y que pone de manifiesto que la vivienda fue puesta a disposición de estos; que más aún, la situación de habitabilidad fue corroborada por un informe pericial ordenado por el tribunal de primer grado y que le fue depositado a la corte a qua; que el juez a qua obvió la naturaleza de la transacción acordada, estableciendo que no se trataba de una promesa unilateral de venta sino de una venta condicional de inmueble, lo que, independientemente de violentar el principio de autonomía de la voluntad de las partes, desnaturalizó el sentido de lo acordado entre las partes, para derivar consecuencias que en derecho no son procedentes, pues no es posible afirmar que en un contrato de promesa de venta las partes hayan perfeccionado una venta; que debe considerarse que los recurridos debían ejercer su opción de adquirir el inmueble dentro de un plazo de quince (15) días, a partir del momento en que la vivienda objeto del mismo estuviese terminada, por lo que dentro de dicho plazo eran los recurridos quienes debían ejercer la opción a compra de la que eran titulares y proceder al pago de las sumas acordadas a fin de que se le entregara el inmueble y no pretender, sin siquiera notificar a la recurrente su decisión de ejercer la opción, que el inmueble le fuese entregado; que en virtud de la previsión contractual anteriormente indicada, tampoco la recurrente estaba obligada a intimar a los recurridos para que procedieran a ejercer su derecho a adquirir la propiedad, puesto que esto no era una obligación bajo el contrato cuyo cumplimiento podía reclamar la recurrente, sino una facultad o derecho que le fue conferido a los recurridos, que bien podían ejercerla realizando el pago de los montos acordados bajo el acuerdo, lo que nunca sucedió, o simplemente no ejercer dicha facultad;

Considerando, que antes de proceder al examen de los medios de casación propuestos por la recurrente y para una mejor comprensión del caso que nos ocupa, es oportuno describir los siguientes elementos fácticos y jurídicos de tipo procesal que se derivan del fallo impugnado, a saber: a) que en fecha 15 de noviembre de 2000, la entidad Moya Supervisiones y Construcciones, S. A., se comprometió a vender a los señores Clodoaldo Almonte Liberato y Paula García Jiménez de Almonte, una vivienda en construcción tan pronto fuese terminada, lo cual se convino a más tardar para el 29 de abril de 2001, por la suma de RD\$1,200,000.00, asumiendo las partes en el contrato, entre otras cosas obligaciones, las siguientes: “Tercero: “LA SEGUNDA PARTE” entregará al momento de suscribirse el presente contrato a “LA PRIMERA PARTE” la suma de Trescientos Sesenta Mil Pesos con 00/100 (RD\$360,000.00), y el resto, o sea la suma de Ochocientos Cuarenta Mil Pesos con 00/100 (RD\$840,000.00), al momento de la entrega de la vivienda detallada en el artículo primero del presente contrato, sumas éstas que en caso de que “LA SEGUNDA PARTE” ejerciera la acción de que es titular, dentro del plazo que se estipula más adelante, se aplicará al pago del precio de venta del inmueble objeto del presente acto. En caso de que “LA SEGUNDA PARTE” no ejerciera su acción en el plazo estipulado o no le pague a “LA PRIMERA PARTE” en los plazos antes señalados, “LA PRIMERA PARTE” no tendrá la obligación de venderle a “LA SEGUNDA PARTE” el inmueble descrito anteriormente y conservará en su exclusivo provecho el diez por ciento (10%) del valor del inmueble descrito anteriormente, y que asciende a la suma de Ciento Veinte Mil Pesos Dominicanos (RD\$120,000.00), como indemnización de los daños y perjuicios sufridos por el incumplimiento de “LA SEGUNDA PARTE”, devolviendo a esta la suma restante; Cuarto: El término de duración de la presente promesa unilateral de vender de “la primera parte” a “la segunda parte” es de quince (15) días a partir del momento de que la vivienda objeto del presente contrato y detallada en el artículo primero esté totalmente terminada, con los servicios de energía eléctrica, agua potable y de aguas negras, entrega que será a más tardar el día 29 de abril del 2001. “LA PRIMERA” parte notificará a “LA SEGUNDA PARTE” el momento en que la vivienda descrita en este contrato esté terminada con los servicios indicados. Luego de transcurrido dicho plazo de quince (15) días y si “LA SEGUNDA PARTE” no ha ejercido la opción de compra de que es titular, “LA PRIMERA PARTE” podrá libremente, sin ningún tipo de responsabilidad, vender el

inmueble antes descrito a cualquier otra persona o entidad, devolviendo a “LA SEGUNDA PARTE” el dinero entregado por ésta, salvo la suma del diez por ciento (10%) del valor de la vivienda que “LA PRIMERA PARTE” conservará como justa reparación por los daños sufridos por ésta”; b) que mediante comunicaciones de fechas 18 de junio de 2001, 11 de septiembre de 2001 y 25 de septiembre de 2001, los futuros compradores informaron a la promitente vendedora su inconformidad por el retraso en la entrega de la vivienda; c) que los señores Clodoaldo Almonte Liberato y Paula García Jiménez demandaron a la entidad Moya Supervisores y Construcciones, S. A., procurando la resolución del contrato, la devolución de la suma de R\$360,000.00, entregada como abono, y una indemnización de RD\$5,000,000.00, por la no entrega del inmueble en el plazo convenido, alegando la demandada en su defensa, que las conclusiones de la demandante debían rechazarse y reconvencionalmente que se ordenara la resolución del contrato pero por la falta de los compradores en ejercer su derecho de opción a compra en el plazo concertado, y que se le ordenara retener el 10% del valor total del inmueble, acción esta que fue acogida parcialmente en primer grado, mediante sentencia de fecha 25 de noviembre de 2004, que acogió las pretensiones de los demandantes y en consecuencia, declaró la resolución del contrato de marra, ordenó a la demandada devolverles la suma de RD\$360,000.00, al tiempo de condenarla al pago de una indemnización ascendente a RD\$2,000,000.00; d) que no conforme con dicha decisión, la entidad Moya Supervisiones y Construcciones, S. A., recurrió en apelación a fin de que las conclusiones de los demandantes originales fuesen rechazadas, y que, en cambio, se declarara la resolución del referido contrato de promesa de venta por incumplimiento de los apelados, y que se le ordenara retener el 10% del precio total del inmueble, conforme la cláusula penal concertada en el contrato, recurso este que fue rechazado por la corte a qua mediante la sentencia objeto del presente recurso;

Considerando, que la alzada para fallar en la forma en que lo hizo estableció en la sentencia impugnada, lo siguiente: “que en la especie esta corte estima pertinente que procede el rechazo del presente recurso de apelación, toda vez que la parte recurrente no ha demostrado ante este tribunal la veracidad de los argumentos invocados para que la sentencia impugnada sea revocada, en ese sentido acogemos como argumentos básicos para el rechazo de dicho recurso los motivos planteados por el a-quo; en el entendido de que se pudo comprobar el incumplimiento de la parte recurrente, no obstante constar en el expediente un peritaje realizado a requerimiento del juez a-quo, en el cual se hace constar de manera textual lo siguiente: El peritaje lo realizamos en fecha 15/3/04, y la conclusión a la cual llegamos es que dicha vivienda está en condiciones de ser habitada ya que está totalmente terminada. Fdo. Ing. Civ. Tomás Dionisio Sepúlveda. Colegiatura 3324 e Ing. Civ. Teodoro E. Tejeda Tavárez. Colegiatura 7530; mereciendo destacar que el mismo no hace prueba de la vivienda estuviera lista para la fecha en que fue pactada; evidenciándose de esta forma el incumplimiento de la entidad recurrente” (sic);

Considerando, que de los motivos dados en la sentencia impugnada se verifica, que la corte a qua, para justificar su decisión, en adición a la motivación propia dada en su fallo, adoptó los motivos dados por el tribunal de primer grado, por lo que se hace necesario transcribirlos, máxime cuando el recurrente en casación en su medio hace críticas a tales argumentos; que en su razonamiento decisorio dicho tribunal estableció los motivos siguientes:

“como parte de la instrucción del proceso comparecieron las partes; el señor Dionisio Rafael Bautista Sánchez García, en representación de la demanda y el co-demandante, Clodoaldo Almonte Liberato, cuyas declaraciones se transcriben a continuación. Clodoaldo Almonte Liberato: Los Moyas Constructores, es un proceso de cuatro (4) años; el 28 de diciembre del 1999 di un inicial de RD\$104,130.00, al término de 8 meses me dijeron que suspendieron el proyecto y yo transferí el contrato y se comprometieron a entregarme la vivienda el 11 de enero; tuvimos una reunión y se comprometió a entregármela en diciembre; pero no lo hicieron; y en febrero del 2001 hice una protesta pero no me hicieron caso porque no me entregaron la vivienda. Después de una reunión nunca me entregaron una vivienda; se comprometieron a entregármela a más tardar el 29 de abril del 2001; el vínculo entre nosotros vino por una relación social, me dijeron muchas fechas y no me cumplieron; el compromiso era que al entregarme tenía que darle el dinero a la segunda parte; cuando vine alquilé una vivienda; traje la mudanza en el 2002 a una vivienda que alquilé; no entregué los RD\$840,000.00, porque no me entregaron la vivienda, ellos incumplieron a los acuerdos que llegamos. Dionisio Rafael Bautista Sánchez García: Tuve varias comunicaciones con el señor y la señora; él no volvió por un tiempo, la casa se ha ido deteriorando, yo no entrego la vivienda si a

mí no me mandan una comunicación de entrega, estoy consciente que la casa, ahora, no está en condiciones de ser habitada; para el 29 de abril del 2001 estaba en condiciones de ser entregada; a excepción de algunas filtraciones; la única comunicación que tuve con él fue ahora; no recibí comunicación de entrega, yo reconozco que el día que hablamos el señor y yo había problemas en la casa y él iba hacer una lista de problemas de la casa; no recuerdo el tiempo en que se hizo esa comunicación de entrega (...); que ha podido demostrarse, asimismo, que la demandada no notificó por ninguna vía a los co-demandantes que la casa estuviese lista; a fin de que pudieran saldar la obligación y tomar posesión del inmueble; que si bien en el expediente reposa un informe del peritaje realizado el 15 de marzo del 2004; en el cual los Ings. actuantes certifican que la vivienda está en condiciones de ser habitada ya que está totalmente terminada, el mismo no hace prueba de que la misma se hubiese terminado en el plazo acordado; y mucho menos de que los co-demandantes tuvieron conocimiento de ello; mediante notificación, momento a partir del cual, según el contrato suscrito inicia el plazo para completar el pago y recibir el inmueble; so pena de que le fuere aplicada la cláusula condenatoria; que en la especie ha quedado ampliamente demostrado que el vendedor, hoy demandado, ha incumplido con las obligaciones asumidas en el contrato objeto del presente contrato ya que: 1- No terminó el inmueble en el tiempo convenido; 2- No le notificó a los compradores, hoy co-demandantes, que el mismo estaba listo; 3- No les intimó a cumplir con su obligación; que si bien las partes denominaron el contrato suscrito como promesa de venta, no menos cierto es que, de conformidad de los hechos y el derecho se trata de un contrato de venta condicional en el cual la condición era la terminación de la casa; hecho al que quedaba subrogada el pago completivo y la entrega del inmueble; de conformidad con el art. 1168 del Código Civil; que según las disposiciones del art. 1176 del Código Civil cuando se pacta una obligación bajo condición, dentro de un tiempo fijo, se considerará sin efecto esta condición, luego que se haya expirado el término, sin haberse verificado el suceso. Lo que trae como consecuencia la rescisión del contrato que se define como la extinción del mismo, sin obligación para las partes volviendo las cosas a la forma que estaban antes de suscribirse el mismo; que de conformidad con las disposiciones del art. 1183, consiste en la devolución de los valores pagados; a los cuales no se le puede aplicar el 10% de la cláusula penal contenida en el contrato ya que el incumplimiento del saldo de la obligación fue producto de la falta unilateral del vendedor quien, en el tiempo convenido, no notificó a los compradores que el inmueble estaba terminado y listo para ser ocupado; por cuanto procede rechazar, en este aspecto, la solicitud del demandado, valiendo esta consideración decisión, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de la presente sentencia; que los co-demandantes han solicitado así mismo el pago de una indemnización por los daños y perjuicios morales y materiales causados por el vendedor, por el incumplimiento, en su obligación de hacer, conforme lo establece el art. 1142 del Código Civil que el ha estimado en la suma de RD\$5,000,000.00; que, en vista del costo del transporte de los bienes mobiliarios y vehículos transportados del extranjero; la incertidumbre de donde iban a instalarse y la duplicidad del gasto para la adquisición de la vivienda este tribunal entiende el monto solicitado como excesivo siendo más cónsona con la realidad la suma de RD\$2,000,000.00" (sic);

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada revela que, la corte a qua al analizar y valorar el contrato intervenido entre las instanciadas determinó que el plazo de quince (15) días concedido a los compradores, hoy recurridos, para ejercer su derecho a compra y efectuar el pago del saldo del precio del inmueble empezaría a correr a partir de que la promitente vendedora les notificara que la vivienda estaba terminada y lista para ser entregada a más tardar el día 29 de abril de 2001, lo cual no fue efectuado, sosteniendo la recurrente que, contrario a lo establecido por la alzada, en los términos del convenio no se obligó a dar aviso alguno, pues, por contrario, las recurridas tenían un derecho el cual no ejercieron en el plazo concertado, no obstante la construcción haber sido culminada;

Considerando, que respecto al medio que se examina, es menester señalar que es jurisprudencia constante de esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia que la desnaturalización de los hechos en que pudieren incurrir los jueces del fondo supone que a los hechos establecidos como ciertos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance inherente a su propia naturaleza;

Considerando, que del contenido de los documentos a que alude la recurrente, verificados por la corte a qua, a saber, el contrato de promesa de venta, el peritaje realizado a solicitud del tribunal de primer grado y las

declaraciones de las partes en su comparecencia, se desprende, muy por el contrario a lo invocado, que la alzada sin incurrir en desnaturalización alguna, otorgó a tales piezas y medios de pruebas sometidos a su valoración su verdadero sentido y alcance al determinar, de manera correcta, que procedía ordenar la resolución de la promesa de venta que unía a las partes por incumplimiento de la oferente, por las siguientes razones: a) porque conforme fue pactado en las cláusulas primera, tercera y cuarta, los futuros adquirientes ejercerían su opción a compra mediante el pago del resto del precio de la venta ascendente a RD\$840,000.00, en un plazo de 15 días, a partir de la fecha en que la vivienda objeto de la promesa de venta estuviera totalmente terminada, entrega que debió ser efectuada a más tardar el día 29 de abril de 2001, debiendo la promitente vendedora notificar sobre la terminación de la construcción, lo cual nunca hizo; b) porque de las declaraciones vertidas por las partes en la comparecencia personal celebrada ante el primer juez, asumida por la alzada, el deponente, representante de la entidad recurrente, indicó que la entrega de la vivienda se realizaría cuando fuese solicitada y que los recurridos no lo requirieron, lo que a todas luces es contrario a lo pactado por las partes en su convención; c) porque del peritaje efectuado a solicitud del juez de primer grado, también asumido por la corte a qua, se desprende, que la vivienda ofrecida en venta estaba en condiciones de ser habitada, pero no puede advertirse del informe en cuestión que lo haya estado para la fecha pactada, sobre todo cuando las recurridas enviaron comunicaciones en diferentes fechas manifestando la inconformidad con el retraso, sin que se verifique respuesta alguna por parte de la recurrente;

Considerando, que, en efecto, el proceder de la corte a qua se ajusta a las reglas del artículo 1134 del Código Civil, que consagra el principio de la intangibilidad de las convenciones y la autonomía de la voluntad de las partes, pues ha atribuido a las cláusulas del contrato de promesa de venta intervenido entre las partes litigantes el alcance que realmente tienen, ya que los compradores del inmueble no estaban obligados a ejercer su derecho a compra mediante el pago del resto del precio de la venta antes de que le fuese notificada la terminación de la vivienda en las condiciones y fecha estipulada, de conformidad con lo especificado en la policitud, lo cual nunca se hizo, motivo por el cual procede desestimar el aspecto del medio que se examina;

Considerando, que por otro lado, y en lo relativo a la calificación que se le dio al contrato que liga a las partes, la corte al hacer suyas las motivaciones del juez de primer grado estableció de manera errada, que en la especie, más que una promesa de venta en realidad se había producido una venta condicional de inmueble, lo cual es contrario a la naturaleza de la convención suscrita entre las partes, en tanto que existen diferencias marcadas entre ambas modalidades de contrato, pues en la oferta de venta o policitud se crea la obligación a cargo del oferente de mantener la oferta durante el plazo que se haya fijado para la aceptación, o a falta de estipulación durante un plazo razonable, lo cual, conforme el artículo 1589 del Código Civil, equivale a venta cuando el destinatario de la oferta ha manifestado su aceptación, adquiriendo el futuro comprador la propiedad aunque la oferta se encuentre sujeta a la formalización de un contrato definitivo de transferencia inmobiliaria, mientras que en la venta condicional de inmueble se conviene que el derecho de propiedad no queda adquirido por el comprador mientras no se haya pagado la totalidad o cumplido con alguna condición señalada en el contrato, operación jurídica que se encuentra regida, por demás, por la Ley núm. 596 del 1941, cuando se cumplen las formalidades y requisitos de publicidad preceptuada por dicha normativa;

Considerando, que no obstante lo anterior, ha sido juzgado por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia actuando como Corte de Casación, que solo en aquellos casos en que la desnaturalización hubiese podido influir en lo decidido por la sentencia atacada podría conllevar la anulación del fallo de que se trate, lo que no sucede en la especie, toda vez que la calificación errónea que del contrato hizo la corte no influyó en lo decidido por la sentencia atacada, en razón de que se aplicó el régimen legal correspondiente, esto es, el artículo 1184 del Código Civil, que prevé la resolución judicial para los casos en que se incumpla algunas de las cláusulas del contrato, por lo tanto, procede desestimar este aspecto del medio analizado;

Considerando, que en su segundo medio plantea la recurrente, que para otorgar una indemnización es necesario que se encuentren reunidos los elementos constitutivos de la misma, y los recurridos no probaron el perjuicio alegado que pretenden sea compensado con sumas millonarias y que no resultan proporcionales a aquellos que pudiesen razonablemente liquidarse, en atención a los artículos 1149, 1150 y 1151 del Código Civil; que además del perjuicio moral los demandantes iniciales, ahora recurridos, reclamaban una suma por los

supuestos gastos en que tuvieron que incurrir para traer el mobiliario desde los Estados Unidos y pagar alquiler de una vivienda provisional, sin embargo, dicha situación fue creada por ellos mismos pues nunca ejercieron su opción a compra, ya que el embarque del mobiliario era un gasto que debían realizar independientemente de que se mudaran a la vivienda objeto de la primera o a otro lugar, por tanto no es una consecuencia directa del incumplimiento; que, por otro lado, dichos gastos se produjeron en el 2002, es decir, un año después de la fecha en que supuestamente surge el incumplimiento; que el tribunal evaluó los daños y perjuicios en una suma exorbitante sin exponer los motivos que fundamentaron la evaluación;

Considerando, que la corte a qua para confirmar la indemnización fijada por el tribunal de primer grado estableció en la sentencia impugnada: “que en cuanto a la evaluación de los daños y perjuicios por parte del juez a-quo, esta corte estima procedente resaltar que en el orden espiritual de cara a la realidad socioeconómica de nuestro país la adquisición de una vivienda representa aspecto de gran dimensión, tranquilidad, garantía de supervivencia, es apreciable que el no disfrute del inmueble en cuestión es producto de perjuicios morales en contra de las partes recurridas, por lo que valoradas tales situaciones procede confirmar en todas sus partes la sentencia impugnada; es que en el ámbito material el hecho de no haber disfrutado del inmueble implica pérdidas en el orden económico que configuran incuestionablemente una pérdida material, situaciones estas apreciadas en el expediente de marras, toda vez que las partes recurrentes debido al incumplimiento de la entidad recurrente Moya Supervisiones y Construcciones, S. A., al no entregar el inmueble en la fecha pactada” (sic);

Considerando, que es preciso indicar que “la fijación de una indemnización por daños y perjuicios es un hecho de la soberana apreciación de los jueces del fondo que escapa a la censura de la casación, siempre que al hacer uso de ese poder discrecional los jueces no transgredan los límites de la razonabilidad y la moderación”; que en este caso, el estudio de las consideraciones relativas al monto de la reparación reclamada por la parte hoy recurrida, expresadas en el fallo criticado, revelan que la corte no justificó la indemnización en el hecho alegado por la recurrente, esto es, en los gastos incurridos por el envío de ajueres para el hogar desde el exterior, sino que la jurisdicción de segundo grado retuvo un daño moral, elemento subjetivo que los jueces del fondo aprecian en principio soberanamente, deduciéndolo de lo que implica para cualquier ciudadano, de cara a nuestra realidad socioeconómica, la adquisición de una vivienda y los efectos negativos que el no disfrute del inmueble genera; y en el ámbito material, desdoblamiento del perjuicio que queda sujeto a prueba adicional y especial, lo extrajo de la pérdida económica como consecuencia de la no entrega en el tiempo convenido, valorándose que los demandantes originales sostuvieron que producto de dicho incumplimiento tuvieron que comprar otra vivienda, de ahí que la alzada valoró en su justa dimensión los documentos aportados;

Considerando, que lo anterior pone de manifiesto que la sentencia impugnada se encuentra fundamentada en las comprobaciones y precisiones de lugar que se derivan de los hechos acreditados con las pruebas aportadas al debate, lo que ha permitido a esta Corte de Casación verificar la legitimidad de la condenación pecuniaria en cuestión, por tanto no se configura la falta de motivos denunciada por la parte recurrente, razón por la cual se rechaza el medio bajo estudio, y con ello el presente recurso de casación;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por la entidad Moya Supervisiones y Construcciones, S. A., contra la sentencia civil núm. 110, dictada el 22 de junio de 2005, por la Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, entidad Moya Supervisiones y Construcciones, S. A., al pago de las costas procesales con distracción de las mismas a favor del Dr. Ángel Manuel Alcántara Márquez, quien afirma estarlas avanzando en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, 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 junio de 2017, años 174º de la Independencia y 154º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Dulce María Rodríguez Blanco y José Alberto Cruceta Almánzar. Cristiana A. Rosario, 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.