

---

Sentencia impugnada:	Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 30 de noviembre de 2011.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Manalsa, C. por A.
Abogadas:	Licdas. Rhina Guzmán Polanco y Aida Altagracia Alcántara Sánchez.
Recurrida:	Casa de las Palomas, S. A.
Abogado:	Lic. Fernán L. Ramos Peralta.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Casa.*

Audiencia pública del 31 de enero de 2018.

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 la empresa Manalsa, C. por A., entidad comercial legalmente constituida de conformidad con las leyes de la República, debidamente representada por su presidente administrador, señor Melchor Antonio Alcántara Sánchez, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0968217-9, domiciliado y residente en la avenida Lope de Vega, núm. 55, suite 204, ensanche Naco, Distrito Nacional, contra la sentencia civil núm. 725-2011, dictada el 30 de noviembre de 2011, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, 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 Lcda. Rhina Guzmán Polanco, por sí y por la Lcda. Aida Altagracia Alcántara Sánchez, abogadas de la parte recurrente, Manalsa, C. por A.;

Oído el dictamen de la magistrada procuradora general adjunta de la República, el cual termina: “ÚNICO: Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 de mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces del fondo, “Dejamos al Criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia en fecha 1ro de marzo de 2012, suscrito por la Lcda. Aida Altagracia Alcántara Sánchez, abogada de la parte recurrente, Manalsa, C. por 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 en fecha 20 de marzo de 2012, suscrito por el Lcdo. Fernán L. Ramos Peralta, abogado de la parte recurrida, Casa de las Palomas, S. A.;

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, 20 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 2 de septiembre de 2015, estando presentes los magistrados Víctor José Castellanos Estrella, en funciones de presidente; Martha Olga García Santamaría, Jose Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 22 de enero de 2018, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, Pilar Jiménez Ortiz y Blas Rafael Fernández Gómez, 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 que: a) con motivo de la demanda en liquidación de cláusula penal y reparación de daños y perjuicios incoada por la empresa Casa de las Palomas, S. A., contra la entidad Manalsa, C. por A., la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó la sentencia civil núm. 00728-2010, de fecha 19 de agosto de 2010, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **"PRIMERO:** EXAMINA en cuanto a la forma como buena y válida la presente demanda en LIQUIDACIÓN DE CLÁUSULA PENAL, REPARACIONES Y DAÑOS Y PERJUICIOS, intentada por CASA DE LAS PALOMAS, S. A., en contra de MANALSA, C. POR A., mediante acto procesal No. 81/2009, de fecha Doce (12) del mes de Enero del año Dos Mil Nueve (2009), instrumentado por el Ministerial MIGUEL ARTURO CARABALLO E., Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, por haber sido hecha conforme a las exigencias legales que gobiernan la materia; **SEGUNDO:** CONDENA a la empresa MANALSA, C. POR A al pago de la suma de CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS DÓLARES ESTADOUNIDENSES (US\$50,400.00) a favor de CASA DE LAS PALOMAS, S. A., por concepto de liquidación de la cláusula penal estipulada en el artículo sexto del contrato de promesa de venta de fecha Cuatro (04) del mes de agosto del año Dos Mil Seis (2006); **TERCERO:** CONDENA a la empresa MANALSA, C. POR A al pago de la suma de SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO CON 80/100 DÓLARES ESTADOUNIDENSES (US\$6,665.80) a favor de CASA DE LAS PALOMAS, S. A., relativo al pago y los gastos ocasionado (sic) como secuela del incumplimiento contractual; **CUARTO:** RECHAZA la solicitud de ejecución provisional, por no ser necesaria al caso de la especie; **QUINTO:** CONDENA a la empresa MANALSA, C. POR A., al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del LICENCIADO FERNÁN L. RAMOS PERALTA quien afirma estarlas avanzando en su mayor parte o totalidad"; b) no conformes con dicha decisión interpusieron formales recursos de apelación contra la referida sentencia, de manera principal, la empresa Manalsa, C. por A., mediante acto núm. 2684-2010, de fecha 21 de diciembre de 2010, instrumentado por el ministerial Héctor B. Lantigua García, alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia, y de manera incidental, la entidad Casa de las Palomas, S. A., mediante acto núm. 24-2011, de fecha 5 de enero de 2011, instrumentado por el ministerial Miguel Arturo Caraballo E., alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, siendo resueltos dichos recursos mediante la sentencia civil núm. 725-2011, de fecha 30 de noviembre de 2011, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, ahora impugnada, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente: **"PRIMERO:** ACOGE en la forma los recursos de apelación principal e incidental de las compañías MANALSA, C. POR A., y CASA DE LAS PALOMAS, S. A., contra la sentencia No. 728/2010 del diecinueve (19) de agosto de 2010, de la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por ser ambos correctos y conformes a derecho en la modalidad de su trámite; **SEGUNDO:** en cuanto al fondo los ACOGE en parte: SUPRIME el ordinal 3ero. del dispositivo de la decisión recurrida; y MODIFICA el ordinal 2do., para que en lo sucesivo se incorpore a la primera liquidación de la cláusula penal por valor de US\$50,400.00 otros US\$50,400.00, para un monto total de CIEN MIL OCHOCIENTOS DÓLARES AMERICANOS (US\$100,800.00), a título de daños y perjuicios a favor de CASA DE LAS PALOMAS, S. A.; **TERCERO:** CONFIRMA en sus demás aspectos el fallo apelado; **CUARTO:** COMPENSA las costas derivadas de los recursos en

*cuestión”;*

Considerando, que la parte recurrente propone contra la sentencia impugnada, los medios de casación siguientes: **Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa y contradicción de motivos; **Segundo Medio:** Violación al artículo 69, letra L de la Constitución de la República; **Tercer Medio:** Violación a la ley. Artículos 1603, 1604, 1605 y 1134, 1226 y 1229 del Código Civil. Errónea aplicación de la ley. Falta de base legal”;

Considerando, que procede ponderar en primer orden el medio de inadmisión propuesto por la parte recurrida, por su carácter perentorio, cuyo efecto, en caso de ser acogido impide su examen al fondo; que al respecto la recurrida solicita en su memorial de defensa que se declare inadmisibile el recurso de casación alegando que los fundamentos del recurso se tratan de cuestiones de fondo no presentados por ante los jueces de donde proviene la sentencia impugnada;

Considerando, que contrario a lo sostenido por la parte recurrida en el medio de inadmisión que se examina, la recurrente desarrolla los medios de casación que sirven de soporte a su recurso y que señalamos precedentemente, y desarrolla los motivos en los cuales lo sustenta, además de que las violaciones en ellos invocadas constituyen válidamente causales que ameritan ser valoradas por la Corte de Casación, motivo por el cual procede rechazar el medio de inadmisión propuesto por improcedente e infundado;

Considerando, que para una mejor comprensión del caso en estudio es útil señalar: 1- Que se trata de una demanda en liquidación de cláusula penal y reparación de daños y perjuicios interpuesta por la entidad Casa de las Palomas, S. A., contra la compañía Manalsa, C. por A., la cual fue acogida en primer grado, instancia en la cual se condenó a esta última, en calidad de vendedora, a pagar la suma de US\$50,400.00 en ejecución de la cláusula penal estipulada en el contrato de promesa de venta suscrito con la entidad Casa de las Palomas, S. A., entidad compradora, la cual fue favorecida en dicha instancia con una indemnización de US\$6,665.80 por los gastos incurridos a consecuencia del incumplimiento contractual verificado por el juez; 2- Que con motivo de los recursos de apelación contra la decisión anterior, la corte *a qua* suprimió el ordinal tercero de la sentencia de primer grado relativo a la indemnización fijada, y modificó el ordinal segundo aumentando el monto por el cual fue liquidada la cláusula penal, fijando un monto global por todas las indemnizaciones reclamadas, e incluyendo en la liquidación de la cláusula los meses subsiguientes a la demanda en justicia;

Considerando, que en el primer medio de casación, la parte recurrente alega: “Que la corte no tuvo en cuenta que el 14 de noviembre de 2006 se suscribió el contrato de venta definitivo y en él se consigna que la cláusula penal el vendedor la reitera en el caso de incumplimiento de la fecha convenida, es la única obligación pendiente del vendedor relativa a la fecha de entrega; Que el ordinal cuarto del contrato de venta definitivo de fecha 14 de noviembre de 2006, no fue ponderado por la corte, sino que solo se basó en el contrato de opción a compra de fecha 4 de agosto de 2006, pero tampoco fueron ponderados por la corte los documentos aportados por la exponente relativos a los conduces de fechas 23 de agosto, 19 de septiembre y 5 de octubre de 2006 de la tienda Carabela, donde el señor SAS adquirió accesorios de baño, sala de estudio y otros; el contrato de instalación de cocina suscrito por el señor SAS y la señora Azina Agrapidakis de fecha 2 de noviembre de 2006, en el cual le concedía un plazo de 90 días para que instalara la cocina en su apartamento, obteniendo la instalación de la cocina el 21 de febrero de 2008; el contrato de fecha 11 de agosto de 2007, mediante el cual contrató la instalación de los closets, los cuales no le habían sido instalados aún el 8 de enero de 2009; Que el apartamento fue entregado totalmente terminado respecto de Manalsa, C. por A., pues los baños, cocina y closets, eran contrataciones hechas por la parte demandante, las cuales eran ajenas a la compañía Manalsa, C. por A., por lo que no puede prevalerse de su propia falta; Que lo importante en el caso es establecer si el apartamento estaba totalmente terminado o no, por la responsabilidad de la constructora o porque el señor SAS estaba haciendo trabajos contratados por él y requiriendo a la constructora en función de la garantía, arreglos que fueron efectuados al tiempo que hacía sus modificaciones y él mismo reconoce que la constructora acudía, ya que dice él que le habían enviado alrededor de 20 trabajadores a hacerle diferentes trabajos reclamados por él, todo en función de la garantía, contrario a lo establecido por la Corte; Que en el único considerando de la página 23 de la sentencia recurrida, inicio del primer párrafo, dice la corte: ‘que como no se recoge ninguna evidencia en el expediente de que al día de hoy o en el pasado reciente las indicadas deficiencias hayan sido subsanadas’; aparentemente la corte no ponderó la carta del

19 de enero de 2008, donde el señor SAS resume, indicando los únicos puntos que le faltan por resolver; Que las mismas pruebas aportadas por la parte demandante revelan que sí se dio cumplimiento a las exigencias del cliente en atención a la garantía de un apartamento entregado, son estas las razones que llevan a la corte a aplicar la cláusula penal. No tomar en cuenta estos documentos aportados, algunos, y otros no ser ponderados en su justa dimensión, ha conducido a la corte a determinar la procedencia de la indicada cláusula penal, que de haberlo hecho indudablemente habría sido distinta su decisión; Que la parte demandante, el señor SAS ha depositado en el expediente y ha sostenido que las llaves del apartamento le fueron entregadas el 15 de septiembre del año 2007, habiendo recibido antes el día 20 de diciembre de 2006 el título de propiedad, específicamente el 10 de noviembre del año 2006, por lo que estando en posesión del apartamento y del título, mal podría la corte aplicar una cláusula penal más allá del 15 de septiembre del año 2007, y ser superior esta a dieciséis mil ochocientos dólares, en el caso hipotético e improbable que tuviera lugar, por lo que también en este aspecto se han desnaturalizado los hechos de la causa. Es bueno significar que la corte ha ido aun más lejos, pues ha aplicado la cláusula penal hasta la fecha que emite su sentencia porque según afirma no se ha probado que el apartamento esté totalmente terminado, más de cuatro años después de haber sido entregado legalmente. Otra desnaturalización de los hechos de la causa, toda vez que una vez entregado el apartamento cesa la aplicación de la cláusula penal, lo que se debe es la garantía y ha sido probado que la compañía le respondió a ellos”;

Considerando, que en la sentencia impugnada se hicieron constar las siguientes cuestiones fácticas: “a) que en data cuatro (4) de agosto de 2006 se suscribió un contrato de opción de compra entre las sociedades comerciales MANALSA, C. POR A. (vendedora) y CASA DE LAS PALOMAS, S. A. (compradora), con relación a un apartamento de 376 metros cuadrados, sito en el 9no. piso de la torre residencial Alco Paradisso de la Ave. México esquina Alma Máter de esta ciudad; b) que la negociación se pactó en la suma total de DOSCIENTOS CUARENTA MIL DÓLARES DE LOS EE.UU. (US\$240,000.00), de los que avanzó el comprador, con la firma del contrato, CUARENTA MIL DÓLARES (US\$40,000.00); que en una operación ulterior finiquitada el catorce (14) de noviembre de 2006, se completó el precio, admitiendo los vendedores en el documento levantado aquel día que habían sido ya desinteresados y que solo quedaba pendiente la entrega de la obra en la modalidad y plazo previstos en la escritura original; c) que en efecto, las partes convinieron en insertar una cláusula penal en el 6to. renglón del contrato del cuatro (4) de agosto de 2006, en que se da por sentado que el bien se entregaría ‘totalmente terminado... a. más tardar el 20 de diciembre del presente año (2006)’ (sic); que asimismo, sigue exponiendo el aludido párrafo, el comprador, contra entrega conforme, expediría una constancia de recibo, pero que “en caso de incumplimiento por parte de EL VENDEDOR a la presente cláusula, EL VENDEDOR se obligaría, y así lo consiente, al pago de la suma de DOS MIL CIENTO DÓLARES MONEDA NORTEAMERICANA (RD\$2,100.00) mensual, a título de cláusula penal en provecho de EL COMPRADOR, la cual sanción iniciará en todo caso después del término...”;

Considerando, que en dicha decisión se establece también que: “como se ve, la litis esencialmente órbita en torno a la cláusula penal sancionada en el contrato de opción de compra intervenido entre las partes, discutiéndose su proyección, efectos e implicaciones inmediatas, así como la fecha exacta y la forma en que se llevó a cabo la entrega del inmueble; que en cuanto a la liquidación *per se*, los unos abogan por la inclusión, en paralelo, de ciertos capítulos indemnizatorios que desde su punto de vista no podrían ser soslayados o quedar sin respuesta; en tanto que los otros exigen el pleno alcance de la cláusula y la improcedencia de reconocer, al margen de ella, otros montos adicionales; (...); que es obvio que con la norma contractual no solo se pretende indemnizar pecuniariamente a la compradora por la no entrega del apartamento el día previsto, sino también ante la eventualidad de un cumplimiento defectuoso imputable a la vendedora; que es esta y no otra la razón por la que se contempla que CASA DE LAS PALOMAS, S. A. sería posesionada en el inmueble “totalmente terminado” (sic) y la necesidad de que esta, contra entrega, expidiera un descargo expreso y satisfactorio a favor de MANALSA, C. POR A.; que en esa tesitura, el punto nodal no es aquí definir o concretar el preciso instante en que la entrega, finalmente, se verificó, acontecimiento que según los primeros fue mucho después de la fecha estipulada y, según los otros, con varios meses de anticipación, sino si la obra, al ser puesta en el dominio material de los compradores, se encontraba ya, como ordenan los acuerdos, “totalmente” terminada; que de no retenerse esto último y sin importar la fecha en que se realizara la tradición defectuosa, el único referente válido para iniciar los cálculos de la “penalidad”, tal cual se consigna en la misma cláusula, parte *in fine*, es, “en todo caso, un día

después del término convenido” (sic), o sea a partir del veintiuno (21) de diciembre de 2006; que la circunstancia de que en el expediente no figure ningún recibo de descargo en que se haga constar que CASA DE LAS PALOMAS, S. A. recibiera a su entera satisfacción y conformidad el apartamento, aunada a la disponibilidad de varias comunicaciones -cartas y correos electrónicos- en que las partes discuten sobre la calidad de terminación de la obra, llegando en algunos casos a admitir el Sr. Melchor Alcántara, Presidente de MANALSA, C. POR A., la existencia de fallas, demuestran, más allá de toda duda, que los compradores no fueron posesionados en un apartamento “totalmente terminado” como manda el contrato, motivo suficiente para acoger la demanda inicial en lo relativo a la liquidación de la cláusula penal; que para llegar a esta conclusión, es indiferente que a los adquirentes se les ofreciera acceso al inmueble y que pudieran guarnecer en él determinados enseres, puesto que una concesión en tal sentido no dispensaba a la constructora de su obligación de entregar un trabajo de primera calidad en un condominio de lujo y “totalmente” acabado, a más tardar el veinte (20) de diciembre de 2006; que se trata de imperfecciones ampliamente documentadas, comprobadas inclusive por un profesional de la construcción designado por el Colegio de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA), que se tornan mucho más graves si se repara en el alto costo de la inversión y la promoción de que ha sido objeto como un proyecto pomposo y suntuoso en pleno centro de la ciudad; ...Que aunque es verdad que la parte *in fine* del Art. 1229 del Código Civil advierte que el acreedor del cumplimiento de la cláusula penal “no puede pedir a la vez el principal y la pena, a menos que esta se haya estipulado por el simple retardo”, que es precisamente en lo que se basa CASA DE LAS PALOMAS, S. A. para exigir la liquidación de la cláusula y al mismo tiempo el abono de daños emergentes (gastos de reparación y reacondicionamiento) y de lucro cesante (pérdidas sufridas por la imposibilidad de dar salida al inmueble), habiéndose estipulado la sanción, según alega la empresa, exclusivamente por el simple retardo”, lo cierto es que en la especie esa situación no ha podido establecerse a cabalidad; que la obligación infringida no solo se contrae a la entrega del apartamento en una fecha específica, sino a que esta se produzca en condiciones óptimas, lo que indica que el incumplimiento, sin menoscabo del factor cronológico, también reúne otras connotaciones de tanta o mayor trascendencia; que la Corte, por tanto, es del criterio de que procede solo acoger la demanda inicial en lo concerniente a la liquidación pura y simple de la cláusula penal, sin ninguna otra concesión, en el entendido de que los renglones adicionales que sugiere CASA DE LAS PALOMAS, S. A. están comprendidos en su contexto y son, directa o indirectamente, el resultado de la falta de su cumplimiento; que ello engloba, por supuesto, los US\$6,665.80 a que condena el juez de primera instancia en compensación de lo pagado por una demora en el retiro de muebles y equipos varados en puertos de Miami y Boca Chica, habida cuenta de que esas erogaciones no son más que un efecto reflejo de la violación de la cláusula de referencia; que en resumen, se reformará la decisión impugnada para dejar sin efecto el ordinal 3ero., debiendo ser confirmados los demás ordinales del dispositivo y acogida parcialmente la demanda inicial; que la liquidación de la cláusula ha sido correcta a razón de DOS MIL CIEN DÓLARES DE LOS EE.UU. (US\$2,100.00) mensuales, para un monto de US\$50,400.00, que es el resultado de multiplicar la primera cantidad por 24 meses, o sea: desde el veinte (20) de diciembre de 2006 que es la fecha de inicio que fija el contrato, al día de notificación de la demanda (12/enero/2009); que se añadirán otros US\$50,400.00 para un total general de CIEN MIL OCHOCIENTOS DÓLARES DE LOS EE.UU. (US\$100,800.00), sumándose los cargos que se han suscitado en los meses subsiguientes a la instrumentación de la demanda en justicia”;

Considerando, que los artículos 1134 y 1135 del Código Civil, disponen lo siguiente: “Las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho. No pueden ser revocadas, sino por su mutuo consentimiento, o por las causas que estén autorizadas por la ley. Deben llevarse a ejecución de buena fe. Art. 1135.- Las convenciones obligan, no solo a lo que se expresa en ellas, sino también a todas las consecuencias que la equidad, el uso o la ley dan a la obligación según su naturaleza”;

Considerando, que para lo que aquí se plantea es necesario recordar, que conforme a las disposiciones del artículo 1226 del Código Civil, la cláusula penal es aquella por la cual una persona para asegurar la ejecución de un convenio se obliga a alguna cosa en caso de faltar a su cumplimiento; que en el contrato suscrito entre las partes, descrito anteriormente, fue pactada una cláusula penal de US\$2,100.00 mensual, por el retardo de la obligación de la vendedora, Manalsa, C. por A., en la entrega del apartamento adquirido por la entidad Casa de las Palomas, S. A., la cual se fijó para el día 20 de diciembre de 2006;

Considerando, que ha sido juzgado en reiteradas ocasiones que corresponde a los jueces del fondo la interpretación de los contratos, cuyas decisiones en ese aspecto, escapan al control de la casación, a menos que incurran en desnaturalización, que es a lo que se contrae el medio analizado; que, en ese orden, ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia, en su rol de Corte de Casación, que existe desnaturalización todas las veces que el juez bajo el disfraz o *so pretexto* de aplicación del artículo 1134 del Código Civil, modifica las estipulaciones claras de los actos de las partes;

Considerando, que la lectura de la sentencia impugnada revela que, la corte *a qua* estimó innecesario establecer la fecha en que el inmueble fue materialmente puesto a disposición de la compradora, es decir, cuando le fueron entregadas las llaves del apartamento, sino que extendió la vigencia de la indicada cláusula hasta la fecha de su decisión bajo el argumento de que lo importante era determinar si la compradora al ser puesta en el dominio material del inmueble, este se encontraba totalmente terminado y en condiciones óptimas, lo que según la alzada no ocurrió al no haber demostrado la vendedora haber corregido los vicios que presentó el apartamento; que, sin embargo a juicio de esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, la corte *a qua*, no solo ha desconocido las condiciones del contrato suscrito entre las partes, sino que, ha desnaturalizado los hechos cuando afirma que no hay evidencia de que el inmueble haya sido entregado en las condiciones pactadas, esto así, porque una cosa es el retardo en la entrega que fue para lo que se fijó la cláusula penal, cláusula que es incluida con frecuencia en este tipo de contratos, y otra es la responsabilidad de la vendedora por los vicios que pueda presentar la obra, que se enmarcan más bien en la garantía que debe el vendedor al comprador, especialmente cuando el primero fue quien tuvo a su cargo la construcción de la obra, que en el caso, es el proyecto residencial donde la demandante original adquirió el apartamento;

Considerando, que en ese orden de ideas es oportuno señalar, que el artículo 1229 del Código Civil establece: “La cláusula penal es la compensación de los daños y perjuicios, que el acreedor experimenta por la falta de ejecución de la obligación principal. No puede pedir a la vez el principal y la pena, a menos que ésta se haya estipulado por el simple retardo”; que contrario a lo apreciado por la corte *a qua*, de que en la especie no se pudo establecer que la cláusula se pactó por el simple retardo, la lectura de la decisión impugnada, y de los argumentos de las partes en litis ponen de relieve que la cláusula se pactó por el simple retardo, y precisamente eso es lo que ha sostenido el demandante original para perseguir a parte de la liquidación de la penalidad, las indemnizaciones que reclama por los vicios presentados en el apartamento, aspectos que no pueden ser incluidos en la liquidación de la penalidad, en tanto que, el objeto de la misma fue resarcir a la compradora por los daños que sufrió ante una entrega tardía;

Considerando, que por los motivos antes señalados, el fallo impugnado adolece de los vicios denunciados por la recurrente en el medio que se examina, razón por la cual la sentencia impugnada debe ser casada, sin necesidad de someter a estudio los demás medios propuestos;

Considerando, que de conformidad con el artículo 65 de la Ley núm. 3726, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, tal como sucede en la especie, razón por la cual procede compensar las costas del proceso.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 725-2011, dictada en fecha 30 de noviembre de 2011, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anteriormente de este fallo, y envía el asunto así delimitado por ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional en las mismas atribuciones; **Segundo:** Compensa las costas.

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 31 de enero de 2018, años 174º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz, Pilar Jiménez Ortiz y Blas Rafael Fernández

Gómez. Cristiana A. Rosario V., 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.