

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santiago, del 17 de junio de 2014.

Materia: Civil.

Recurrente: Solanlech María Soledad Ricardo Minor.

Abogados: Licdos. Andrés Blanco Henríquez y Puro Miguel García Cordero.

Recurrida: Inmobiliaria Estevinsa, S. A.

Abogado: Lic. José Fernando Tavares.

*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, constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **28 de octubre de 2020**, 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 Solanlech María Soledad Ricardo Minor, dominicana, mayor de edad, soltera, doctora en medicina, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No.037-0001590-6, domiciliada y residente en la calle Ira. Residencial Alana I, apartamento 7-A, urbanización La Moraleja, ciudad de Santiago de los Caballeros, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. Andrés Blanco Henríquez y Puro Miguel García Cordero, dominicanos, mayores de edad, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 031-0248457-7 y 031-0107590-5 respectivamente, con estudio profesional común abierto en la calle Cuba núm. 53-A, ciudad Santiago de los Caballeros.

En este proceso figura como parte recurrida, Inmobiliaria Estevinsa, S. A., sociedad de comercio constituida de acuerdo a las leyes de la República Dominicana, con domicilio social en la calle Restauración, edificio Luis M. A. Castellanos núm. 83, ciudad Santiago de los Caballeros, representada por su gerente, quien también actúa por sí mismo, señor Manuel de Jesús Estévez, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0325806-1, domiciliado y residente en la ciudad de Santiago de los Caballeros, los cuales tienen como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. José Fernando Tavares, dominicano, mayor de edad, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 036-0042442-2, con estudio profesional abierto en la Calle Máximo Gómez núm. 52, Mód. 103, ciudad Santiago de los Caballeros, y *ad-hoc* en la avenida Rómulo Betancourt núm. 483, esquina Marginal Primera, edificio Plaza Violeta, tercer nivel, suite 3-D, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 00187/2014, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, en fecha 17 de junio de 2014, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** *DECLARA regular y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por INMOBILIARIA ESTENVISA, S. A., contra la sentencia civil No. 366-12- 00564, de fecha Cinco (4) del mes de Marzo del Dos Mil Doce (2012), dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, por circunscribirse a las normas legales vigentes;*

**SEGUNDO:** *En cuanto al fondo, esta Corte actuando por propia autoridad y contrario imperio REVOCA la*

*sentencia recurrida en todas sus partes en consecuencia RECHAZA las demandas originarias en aplicación de la máxima non adium plenti contractus; TERCERO: COMPENSA pura y simplemente las costas del proceso.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA QUE:

**A)** En el expediente constan los documentos siguientes: a) el memorial de casación depositado en fecha 5 de noviembre de 2014, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 12 de noviembre de 2014, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y **c)** el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 30 de enero de 2015, 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 27 de enero de 2016, 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 abogada constituida de la parte recurrente, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

**C)** La firma del magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en esta sentencia por haber estado de licencia médica al momento de la deliberación.

#### **LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:**

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Solanllech María Soledad Ricardo Minor y como recurridos Manuel de Jesús Estévez e Inmobiliaria Estevinsa, S. A. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se establece lo siguiente: a) que en fecha 3 de mayo de 2006, las partes suscribieron un contrato de promesa de venta y construcción de vivienda, legalizadas las firmas por el Lcdo. Publio Rafael Luna P., notario de los del número de Santiago; b) que en fecha 12 de noviembre de 2007, la recurrente demandó a los recurridos en responsabilidad civil y daños por incumplimiento del referido contrato de construcción de vivienda; c) que en fecha 28 de enero de 2008, los recurridos demandaron a la ahora recurrente en ejecución de contrato, astreinte y daños y perjuicios; d) que mediante sentencia núm. 366-12-00564 de fecha 5 de marzo de 2012, el tribunal de primer grado acogió la acción incoada por la señora Sollanllech María Soledad Ricardo Minor y rechazó la demanda de la entidad Inmobiliaria Estevinsa, S. A.; e) que contra dicha decisión fue interpuesto un recurso de apelación, acogido por la corte, la cual revocó la sentencia recurrida y rechazó las demandas primigenias, según el fallo núm. 00187/2014 de fecha 17 de junio de 2014, ahora impugnado en casación.

Es de rigor procesal ponderar en primer orden la pretensión incidental planteada por la parte recurrida en su memorial de defensa, que versa en el sentido de declarar inadmisibles el presente recurso de casación, por haberse interpuesto en violación a la letra c del artículo 5 de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación, según el cual no podrá interponerse recurso de casación contra sentencias que contengan condenaciones que no excedan la cuantía de doscientos (200) salarios mínimos.

En atención a lo anterior, al momento de la interposición del presente recurso de casación, a saber el 13 de marzo de 2015, las previsiones del referido artículo 5, párrafo II, inciso c, de la ley antes enunciada se encontraba vigente por no haber entrado en vigor la inconstitucionalidad pronunciada por el Tribunal Constitucional, mediante sentencia TC/0489/2015, disposición en ocasión de la cual el legislador había sancionado con la inadmisibilidad del recurso de casación interpuesto contra las sentencias que contengan condenaciones que no excedan la cuantía de doscientos (200) salarios mínimos del más alto establecido para el sector privado, razón por la cual procede analizar el medio de inadmisión propuesto.

Al respecto, es preciso señalar que en la especie se trata de un recurso de casación contra una sentencia dictada por la corte de apelación, la cual acogió el recurso, revocó la decisión de primer grado y rechazó la demanda primigenia en reparación de daños y perjuicios por incumplimiento de contrato, lo que revela que el fallo ahora objetado no dispone condenaciones al pago de alguna suma de dinero, por lo

que la letra c del referido artículo 5 no es aplicable al presente caso, y en tal virtud se rechaza la solicitud de inadmisión examinada.

Resuelto el incidente planteado por la parte recurrida, procede ponderar los medios de casación invocados por la señora Solanllech María Soledad Ricardo Minor en su recurso, que versan en el sentido siguiente: **primero**: desnaturalización de las pruebas; **segundo**: violación al principio de tutela judicial efectiva.

En el desarrollo del segundo medio de casación, ponderado en primer lugar por convenir a la decisión a ser adoptada, la parte recurrente argumenta que la corte ha incurrido en violación al principio de tutela judicial efectiva, al inclinar la balanza a favor de una de las partes y adoptar su decisión sin reparar en la veracidad de los hechos que han quedado establecidos como resultado de la instrucción del proceso, pues en la especie no se verificó que ninguno de los términos establecidos en el contrato de que se trata fueron cumplidos por los recurridos, en vista de que la obra estipulada no fue concluida y el último pago pendiente ascendente a RD\$300,000.00 sería realizado por la recurrente con la condición de que se entregara la construcción totalmente terminada, de lo que se colige además que la alzada desnaturalizó las pruebas colocando falsas premisas para justificar su decisión.

Al respecto la parte recurrida alega en su escrito de defensa, esencialmente, que la recurrente no hace indicación precisa, detallada y explicativa de en qué consistió la violación a la tutela judicial efectiva, sino que se limita únicamente a realizar una crítica a los jueces de la corte *a qua*, sin señalar en cuál parte de la sentencia se encuentra tal violación y exponer la argumentación jurídica basada en la referida falta.

La lectura de la sentencia impugnada pone de manifiesto que la alzada revocó la sentencia apelada y rechazó la demanda en reparación de daños y perjuicios por incumplimiento de contrato incoada por la señora Solanllech María S. Ricardo Minor en aplicación de la máxima *non adimpleti contractus*, estableciendo al efecto que de la decisión emitida por el tribunal de primer grado se infiere que la parte accionante no cumplió a cabalidad con el pago del precio, pues adeudaba RD\$300,000.00, suma que sería pagada al momento de la entrega de la obra; que las partes deben colocarse en su situación inicial, pues cada quien será libre de no cumplir con lo pactado, lo que provocará que la otra parte no cumpla, y a su juicio, si no se produce la entrega efectiva de la cosa, el comprador tiene libertad de no pagar el precio, y en contraposición, si el comprador no paga el vendedor no tiene una obligación de entrega.

Ha sido juzgado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia que la excepción de inejecución contractual (*exceptio non adimpleti contractus*) (aplicada por la corte *a qua*) consiste en la prerrogativa que se reconoce a una de las partes de un contrato sinalagmático de no ejecutar su obligación con la otra parte mientras esta no ejecute la suya. Este medio de defensa no aniquila el vínculo contractual, sino que tiene por destino suspender el curso de las obligaciones hasta tanto el demandante en ejecución cumpla su parte, es decir, esta excepción no reporta modificación alguna a las obligaciones del contrato sino una mera suspensión provisional de su cumplimiento, ya que, en su momento, será preciso resolver definitivamente las consecuencias de la inejecución. En ese tenor, el juez de fondo puede, por economía procesal, al verificar el beneficio de la excepción a favor de una de las partes, acoger sus pretensiones originarias con cargo a que la otra cumpla previamente con sus obligaciones; o bien puede, pura y simplemente, rechazarlas al advertir que la indicada excepción no le beneficia.

Que la corte sustentó como motivos para adoptar su decisión, que la demandante original, Solanllech María S. Ricardo Minor, únicamente adeudaba la suma de RD\$300,000.00, y que la ejecución de dicho pago solo era posible después de que la parte vendedora, ahora recurrida, cumpliera con su deber de entrega de la obra. En esas atenciones, es preciso resaltar que los jueces tienen la obligación de motivar sus decisiones, lo cual constituye 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. Que ciertamente, la lectura de la sentencia

impugnada revela que la alzada incurrió en el vicio invocado, y por tanto se apartó de la debida legalidad, tomando en cuenta que debió comprobar cuáles eran las obligaciones de cada una de las partes, a qué condiciones estaban sujetas y el cumplimiento de las mismas, lo que no hizo.

De acuerdo a la primera parte del artículo 20 de la Ley núm. 3726-53 Procedimiento de Casación, la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso.

Cuando la sentencia es 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, las costas pueden ser compensadas, al tenor del numeral 3 del artículo 65 de la Ley 3726-53 del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación; en tal virtud, procede compensar las costas del procedimiento, lo que vale decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo del presente fallo.

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, modificada por la Ley núm. 156-97; los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 65, 66, 67, 68 y 70 de la Ley núm. 3726 de 1953.

#### **FALLA:**

**ÚNICO:** CASA la sentencia núm. 00187/2014, dictada en fecha 17 de junio de 2014, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia y, para hacer derecho, las envía por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, en las mismas atribuciones.

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