

---

Sentencia impugnada: Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 18 de enero de 2016.

Materia: Civil.

Recurrente: Ricardo Martínez.

Abogados: Dres. Genaro Polanco Santos y Wilson Tolentino Silverio.

Recurrido: Inmobiliaria ATSA, S. A.

Abogado: Lic. Alfredo Rivera.

*Juez Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero.*

## EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón 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 **24 de marzo de 2021**, año 178° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Ricardo Martínez, titular del pasaporte núm. 056933003, domiciliado y residente en la calle Luis Amiama Tió núm. 92, residencial G20, apartamento F3, Arroyo Hondo I, de esta ciudad, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Dres. Genaro Polanco Santos y Wilson Tolentino Silverio, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0749998-0 y 001-01534789-9, con estudio profesional abierto en la calle Juan Enrique Dunant núm. 154, segundo piso, ensanche Miraflores, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Inmobiliaria ATSA, S. A., sociedad constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, bajo RNC núm. 1-0174916-4, debidamente representada por Alfredo Romero Trujillo Rojas, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1309406-4, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. Alfredo Rivera, titular de cédula de identidad y electoral núm. 001-1309406-4, con estudio profesional abierto en la calle Elvira de Mendoza núm. 53, Zona Universitaria, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 1303-2016-SSEN-00040, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 18 de enero de 2016, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

Primero: Acoge parcialmente el recurso interpuesto por Ricardo Martínez sobre la sentencia civil No. 541 (expediente No. 034-2014-01287) de fecha 28 de mayo de 2015, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional contra Inmobiliaria A. T. S.

A. (ATSA). En consecuencia, modifica el ordinal segundo del dispositivo de la misma para que en lo adelante digan: “Segundo: En cuanto al fondo de la referida acción en justicia, acoge en parte la misma, y en consecuencia ordena la ejecución del contrato de fecha 22 del mes de enero del año 2014, suscrito por las partes: a) Ordena al señor Ricardo Martínez el pago de las sumas de diecinueve mil cuatrocientos sesenta y cuatro pesos dominicanos con 60/100 (RD\$19,434.60) por concepto de pago legal y fianza de energía eléctrica de área común; sesenta y cinco mil seiscientos setenta y dos dólares estadounidenses con 60/100 (US\$65,672.60) o su equivalente y la suma de ochenta y cinco mil pesos con 00/100 (RD\$85,000.00) por concepto de instalación de tuberías de aires acondicionados del inmueble objeto de la venta; b) Ordena a la Inmobiliaria A. T. S. A. (ATSA) a realizar la entrega en perfecto estado el inmueble objeto de la compraventa, en virtud de lo pactado en el contrato de compraventa de inmueble e inscripción del privilegio del vendedor no pagado & acuerdo transacciona, de fecha 22 de enero de 2014, suscrito por estos e instrumentado por el licenciado Francisco Infante Peña, notario público de los número para el Distrito Nacional”. Segundo: Confirma en cuanto a los demás aspectos la sentencia, por haberse dictado cumpliendo con las normas legales establecidas para esta materia. Tercero: Compensa las costas del procedimiento.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

**(A)** En el expediente constan depositados: a) el memorial de casación de fecha 18 de octubre de 2017, en el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia impugnada; b) el memorial de defensa de fecha 3 de noviembre de 2017, donde la parte recurrida, invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 22 de enero de 2018, donde expresa que deja al criterio de esta Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

**(B)** Esta Sala en fecha 22 de enero de 2020, celebró audiencia para conocer del indicado recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la indicada audiencia solo compareció la parte recurrente, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

**(C)** El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez, ha formalizado su solicitud de inhibición, en razón a que participó como juez en la composición de la corte que dictó la sentencia impugnada; en atención a esta solicitud los magistrados firmantes de la presente sentencia aceptan formalmente la referida inhibición.

LA SALA DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Ricardo Martínez y como parte recurrida Inmobiliaria ATSA, S. A. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** que en fecha 22 de enero de 2014 Ricardo Martínez e Inmobiliaria ATSA, S. A., suscribieron un contrato de compraventa de inmueble con reserva de inscripción del privilegio del vendedor no pagado y acuerdo transaccional entre partes; **b)** que Ricardo Martínez interpuso una demanda en ejecución de contrato y reparación de daños y perjuicios en contra de Inmobiliaria ATSA, S. A., la cual fue parcialmente acogida por el tribunal de primera instancia; **c)** que la indicada decisión fue recurrida en apelación por el demandante original, recurso que fue acogido en parte por la corte *a qua*, a la vez modificó el ordinal segundo y confirmó los demás aspectos de la sentencia apelada; fallo que fue objeto del recurso de casación que nos ocupa.

Procede ponderar en primer orden las conclusiones incidentales planteadas por la parte recurrida, las cuales versan en el sentido de que se declare inadmisibile el presente recurso de casación, por no cumplir con las disposiciones del literal c, párrafo II, artículo 5 de la Ley 491-08, que modificó en parte la Ley 3726 de 1953 sobre Procedimiento de Casación, el cual establece que no podrán recurrirse por esta vía extraordinaria las sentencias cuyo monto condenatorio no supere los 200 salarios mínimos, cuestión que ocurre en la especie.

Cabe destacar que el texto invocado por el recurrido como fundamento de su pretensión incidental fue declarado no conforme con la constitución por el Tribunal Constitucional dominicano, según sentencia TC/0489/15, de fecha 6 de noviembre de 2015; empero difirió los efectos de su decisión, es decir, la anulación de la norma en cuestión, por el plazo de un (1) año a partir de su notificación a las partes intervinientes en la acción de inconstitucionalidad.

El referido fallo del Tribunal Constitucional fue notificado en fecha 19 de abril de 2016, al tenor de los oficios núms. SGTC-0751-2016, SGTC-0752-2016, SGTC-0753-2016, SGTC-0754-2016 y SGTC-0756-2016, suscritos por el secretario de esa Alta Corte; que, en tal virtud, dicha anulación entró en vigor a partir del 20 de abril de 2017. Por consiguiente, y en vista de que el presente proceso fue depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 18 de octubre de 2017, fecha en la que referida disposición legal ya era inexistente, el recurso que nos ocupa es admisible, razón por la que se rechaza el incidente de marras sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de esta decisión.

La parte recurrente invoca los siguientes medios de casación: **primero:** violación de la regla *tantum apelatum tantum devolutum*, violación al derecho de defensa, y al debido proceso, artículos 68 y 69 de la Constitución dominicana; **segundo:** aplicación indebida, falsa y errónea aplicación de las disposiciones de los artículos 1146 y 1147 del Código Civil. Error de derecho, falta de ponderación de documentos decisivos para acordar la indemnización.

En el desarrollo de su primer medio de casación la parte recurrente alega que la corte *a qua* no tomó en consideración que se encontraba apoderada de un único recurso de apelación interpuesto por Ricardo Martínez, el cual estaba limitado a que se modificara el ordinal primero de la sentencia apelada con relación a la entrega inmediata y en buen estado del inmueble vendido y que se evaluara nuevamente la solicitud de reparación de daños y perjuicios rechazada por el tribunal de primera instancia. No obstante, la alzada ordenó el pago de la totalidad del precio por parte del comprador en virtud del efecto devolutivo del recurso, estableciendo que el solo hecho de requerir la entrega de la cosa guardaba relación con la ejecución contractual, transgrediendo el principio de *tantum appellatum quantum devolutum*, pues esta estaba limitada a conocer los aspectos indicados por el apelante sin que pudiera atender otros asuntos que no fueron objeto de la acción recursiva, agravando de esta manera la situación del recurrente y violando su derecho de defensa y el debido proceso.

La parte recurrida en defensa de la sentencia impugnada, con relación al referido medio, sostiene que en realidad lo que el recurrente establece como supuesta violación a su derecho de defensa y debido proceso es que la corte *a qua* no interpretó las leyes de la manera en que a éste le convenía; cuando ciertamente la alzada realizó una correcta interpretación y aplicación de las normas establecidas.

Cabe destacar que en nuestro ordenamiento procesal vigente es admitido que cada una de las partes que entienda que una sentencia afecta sus intereses puede ejercer la vía de apelación en los límites y alcance que así lo considere, es decir ya sea apelación parcial o apelación total, en procura de que en el ejercicio del doble grado de jurisdicción le sean tutelados sus derechos.

En ese contexto, ha sido juzgado por esta Sala que cuando el apelante limita su recurso a los puntos de la sentencia que le son desfavorables, la jurisdicción de alzada no puede fallar sino únicamente en cuanto a esas contestaciones de las cuales ha sido expresamente apoderada. La jurisdicción de segundo grado apoderada bajo dichas circunstancias debe respetar el principio constitucional *nec reformatio in peius*, según el cual nadie puede ser perjudicado por el ejercicio de su propio recurso, al menos que la decisión impugnada haya sido apelada simultáneamente por la contraparte, poniendo a la corte en condiciones de pronunciar tal perjuicio, pues este precepto implica que el tribunal de apelación debe limitarse a confirmar o a mejorar la situación del recurrente parcial, pero nunca agravarla.

De la lectura de la sentencia recurrida se ha podido retener que el apelante, ahora recurrente, concluyó ante la alzada solicitando, entre otros aspectos, lo siguiente: (...) *segundo: revocar en parte la sentencia civil No. 541 (...) dictada en fecha 28 de mayo del año 2015 (...), y, en consecuencia, en cuanto al*

*ordinal segundo completar la parte a) para que diga que ordena la ejecución del contrato, de fecha 22 del mes de enero de año 2014, suscrito entre las partes, poniendo a cargo de Inmobiliaria A. T. S. A. (ATSA) la entrega inmediata del inmueble (...) y mantener en todas sus partes el ordinal b.*

El petitorio en cuestión fue contestado por dicha jurisdicción bajo el siguiente fundamento: (...) *la entrega de la cosa vendida por parte del vendedor se encuentra supeditada al pago por parte del comprador. Que habiendo las partes acordado que el pago total debía realizarse a los noventa días de la firma del contrato queda evidenciado un incumplimiento por parte del comprador que sustrae al vendedor de la obligación de entrega de la cosa vendida, tal y como ha pasado en el caso de la especie.* En esas atenciones y bajo la postura que retuvo procedió el tribunal a ordenar la ejecución del contrato y el cumplimiento recíproco de las obligaciones pactadas, es decir, el pago de la totalidad del precio por parte del comprador y la entrega del inmueble en perfecto estado por parte del vendedor.

En ese sentido, es preciso señalar que el apelante, Ricardo Martínez, al concluir solicitando la modificación del ordinal segundo de la decisión apelada para que se ordenara “la entrega inmediata del inmueble”, puso a la corte *a qua* en condiciones de valorar los presupuestos referentes a la obligación de entrega que pesa sobre la vendedora. De modo que, en un correcto juicio de legalidad, dicha jurisdicción debía necesariamente observar si se había cumplido con las disposiciones del artículo 1612 del Código Civil, según el cual el vendedor no está obligado a entregar la cosa si el comprador no paga el precio, por tanto, la alzada al fallar de la manera que lo hizo no incurrió en el vicio invocado, por lo que procede desestimar el medio examinado.

En el desarrollo del segundo medio de casación, la parte recurrente alega: a) que la corte *a qua* asumió que el incumplimiento de la obligación por parte de la vendedora se encontraba cubierto por la falta de pago del comprador, por lo que no había lugar a condenar en reparación de daños y perjuicios, pero resulta que la alzada no ponderó el acto de puesta en mora para el pago de los valores adeudados a condición de que el inmueble se entregara en perfecto estado de habitabilidad, avalado dicho evento en el acto núm. 632/2014, de fecha 4 de agosto de 2014, instrumentado por el ministerial Federico Lebrón Beltré, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, el cual de haberse valorado hubiese variado el fallo dictado, en virtud de que dicha actuación tiene una incidencia decisiva para la procedencia de la reparación de los daños y perjuicios; b) que no es suficiente sustentar la sentencia impugnada en la máxima jurídica *non adimpleti contractus*, pues la falta de la totalidad del pago no es la causa para que el inmueble se encuentre en el nivel de deterioro e imposibilidad de habitabilidad en la que se encuentra, situación está que fue reconocida por la jurisdicción actuante.

La parte recurrida en defensa de la sentencia impugnada, con relación al referido medio, sostiene que la ponderación de la corte *a qua* fue más que suficiente al establecer que el recurrente no probó la ocurrencia de daño alguno, debido a que el mismo no había cumplido con su obligación de pago, pues tenía que honrar su compromiso para poder adquirir derechos.

La sentencia impugnada se fundamenta en los motivos que se transcriben textualmente a continuación:

“Han sido depositadas por parte de la recurrida facturas de materiales de reparación relativos a ebanistería y plomería, lo que si bien no da evidencias de que hayan sido usados en la reparación del inmueble en cuestión refieren gastos en la reparación y la no negación de estos a acondicionar el inmueble una vez saldada la deuda total por parte del comprador. Por lo que ciertamente se ha comprobado el incumplimiento por parte del comprador a distintas disposiciones legales. (...) que el incumplimiento de la vendedora se encuentra cubierto por la falta de pago del comprador, y en consecuencia ambas partes han solicitado el cumplimiento, es decir el pago por parte del comprador y la entrega por parte del vendedor, por lo que no procede acoger el pedimento de reparación de daños y perjuicios; porque el incumplimiento de uno se compensa con el del otro por la máxima *non adimpleti contractus*”.

Del examen del fallo objetado se advierte que la corte *a qua* retuvo el incumplimiento contractual de ambas partes, es decir, la falta de pago total por parte del comprador y la no entrega del inmueble por parte del vendedor. Dicho tribunal derivó que, en vista de las facturas de materiales de ebanistería y plomería presentadas, las cuales constituyen una prueba relevante, no objetada por la compradora, la cual deja ver sin duda alguna que era imperativo acondicionar el inmueble en cuestión una vez liquidada la suma total del precio convenido; juzgando que el incumplimiento de la vendedora se encontraba cubierto por la falta de pago del comprador, motivos por los que rechazó la reparación de daños y perjuicios.

En cuanto a la figura procesal de la valoración de la prueba, ha sido juzgado que los jueces del fondo están facultados para fundamentar su fallo sobre los elementos probatorios que consideren pertinentes acerca del litigio; pudiendo éstos otorgarles mayor relevancia a unos y desechar otros, sin incurrir en vicio alguno, siempre que en el ejercicio de dicha facultad no se omita ponderar documentos relevantes, capaces de variar la suerte de la decisión. En esas atenciones cuando se trata de pruebas capaces de gravitar positiva o negativamente en la solución del litigio si no fuesen debidamente ponderadas es causa de casación.

De la revisión de la sentencia recurrida se desprende que la jurisdicción de alzada hizo constar como pruebas aportadas, las siguientes actuaciones: *original del acto No. 0080/2014 de fecha 03 de octubre de 2014, instrumentado por Luis Miguel Brito García, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de apelación de Santo Domingo, contentivo de intimación o puesta en mora que procura pagar valores a fin de saldar deuda y radiar privilegio del vendedor no pagado, a condición de entrega del inmueble objeto de compraventa en perfecto estado. Original del acto No. 632/2014 de fecha 04 de agosto de 2014, instrumentado por Federico Lebrón Beltré, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de la Provincia Santo Domingo, contentivo de información y advertencia y sus anexos consistentes en varias fotografías del estado en que se encuentra el inmueble objeto de la presente demanda.*

19) En los contratos sinalagmáticos de compraventa, el vendedor tiene dos obligaciones principales que son la de entregar y garantizar la cosa, según establece el artículo 1603 del Código Civil; mientras que el comprador tiene la obligación principal de pagar el precio el día y en el lugar convenido en la venta, conforme al artículo 1650 del referido código legal.

20) Es preciso señalar que las normas que rigen las obligaciones consignan la excepción de inejecución, generalmente conocida por el adagio *non adimpleti contractus*, la cual consiste en la prerrogativa de que una parte no puede ser constreñida a ejecutar sus obligaciones mientras la otra se abstenga de cumplir con las suyas; figura jurídica que tiene su fundamento en el principio de reciprocidad de las obligaciones de los contratantes en las convenciones sinalagmáticas y la identidad de causas, de donde se derivan sus respectivos compromisos.

21) Cabe destacar como cuestión relevante, que la aludida excepción de inejecución no debe confundirse con el derecho de retención, el cual se basa en la facultad reconocida al acreedor que detenta una cosa perteneciente a su deudor de negarse a restituir la cosa, en este caso el pago del precio hasta tanto este último ejecute íntegramente su obligación. Es decir, que el referido derecho se manifiesta como un retardo en la entrega de la cosa debida, ejerciéndose de esta manera un medio de presión para que el deudor –a quien le pertenece la cosa retenida– pague en manos del acreedor detentador el crédito que constituye su deuda.

22) Ambas figuras jurídicas, persiguen la ejecución simultánea de las obligaciones recíprocas contraídas, pero difieren al momento de ser aplicadas, pues cuando se invoca el derecho de retención el comprador se aprovecha de un beneficio otorgado habitualmente por la ley, el cual supone créditos recíprocos conexos, pero independientes entre sí, por cuanto uno no es la causa jurídica del otro. En cambio, cuando se plantea la excepción *non adimpleti contractus*, esta se sustenta como un efecto del contrato sinalagmático, y, por tanto, presupone compromisos no solamente recíprocos y conexos, sino de

los cuales uno es la causa jurídica del otro. Siendo oportuno resaltar que el derecho de retención supone una obligación de entrega, sin embargo, la excepción de inejecución puede ser propuesta sea cual sea la obligación que se niegue cumplir.

23) El artículo 1653 del Código Civil establece que: *Si el comprador fuese perturbado, o tuviese justo motivo para temer que lo será por una acción hipotecaria o de reivindicación, puede suspender el pago hasta que el vendedor haya hecho desaparecer la perturbación, a no ser que prefiera dar fianza, o a menos que se haya estipulado que, a pesar de la perturbación, pagará el comprador.*

24) La situación que regula el referido texto se basa en la consagración de un derecho de retención a favor del comprador que se encuentre en riesgo de perturbación por una acción hipotecaria o de reivindicación. Estableciendo la jurisprudencia francesa –país de origen de la citada disposición normativa– que la misma a pesar de gozar de un carácter enunciativo, se encuentra estrictamente limitada para los casos en que el comprador se encuentre en peligro de evicción de la propiedad vendida.

25) Es preciso señalar que según se indica en el contrato de compraventa de inmueble suscrito entre las partes, en fecha 22 de enero de 2014, el comprador contaba con un plazo de 90 días a partir de dicha fecha para realizar el pago definitivo del precio; obligándose el vendedor a entregar el inmueble en cuestión una vez producido el referido pago. Salvo que se hubiese suscitado la situación consagrada en el artículo 1653 del Código Civil, que no aplica en este caso por no haber demostrado el recurrente que se encontrara en peligro de evicción, el comprador que reclama la entrega y reparación de daños y perjuicios debe recíprocamente cumplir con su obligación, lo cual según resulta del examen de la sentencia impugnada no ocurrió en ocasión de este litigio.

26) En esas atenciones, la corte *a qua* al retener el incumplimiento del comprador por la falta de pago de la totalidad del precio y al desestimar en base a esa situación la pretensión de reparación de daños y perjuicios, sin tomar en cuenta como elemento de ponderación relevante los actos de intimación y puesta en mora anteriormente descritos, no incurrió en el vicio de legalidad invocado, en virtud de que en estos no se refleja el riesgo de evicción o de que la cosa vendida pudiese ser objeto de una ejecución hipotecaria para que el comprador pudiera, en este caso, hacer uso del derecho de retención del precio al que hace alusión el artículo 1653 del Código Civil, por tanto la evaluación conjunta de cada uno de estos eventos constituyen un aval procesal suficiente para justificar que la corte *a qua* actuó al amparo de la ley y el derecho. Por tanto, procede desestimar el medio objeto de examen y el recurso de casación.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 2, 5, 7 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; artículos 1603, 1612, 1650 y 1653 del Código Civil.

#### **FALLA:**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Ricardo Martínez, contra la sentencia civil núm. 1303-2016-SSEN-00040, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 18 de enero de 2016, por los motivos expuestos.

**SEGUNDO:** Se compensan las costas.

Firmado por: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier.

César José García Lucas, Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, y leída en audiencia pública en la fecha en ella indicada.

