
Sentencia impugnada:	Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 9 de febrero de 2007.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Boes Investment, Inc.
Abogados:	Dr. Marcos Bisonó Haza, Dra. Michelle Perezfuente y Lic. Domingo Suzaña Abreu.
Recurridos:	Guillermo Bonnelly y Dretti Corporation, S. A.
Abogados:	Dres. Abraham Bautista Alcántara y Pedro E. Ramírez Bautista.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Casa.

Audiencia pública del 27 de abril 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 Boes Investment, Inc., sociedad comercial organizada de conformidad con las leyes de la República de Panamá, con su domicilio y asiento social en esta ciudad, debidamente representada por Daniel Espinal García, dominicano, mayor de edad, casado, empresario privado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1235675-3, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 052, de fecha 9 de febrero de 2007, dictada por la Segunda 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 el dictamen del magistrado procurador general adjunto 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 del 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, el 20 de febrero de 2007, suscrito por los Dres. Marcos Bisonó Haza y Michelle Perezfuente y el Lcdo. Domingo Suzaña Abreu, abogados de la parte recurrente, Boes Investment, Inc., 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 8 de marzo de 2007, suscrito por los Dres. Abraham Bautista Alcántara y Pedro E. Ramírez Bautista, abogados de la parte recurrida, Guillermo Bonnelly y la razón social Dretti Corporation, 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, de fecha 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 23 de abril de 2008, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Margarita A. Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc y Ana Rosa Bergés Dreyfous, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 17 de abril 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 se llama a sí mismo y a los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, Pilar Jiménez Ortiz 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 la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere, revelan que: a) con motivo de una demanda en resolución de contrato y reparación de daños y perjuicios incoada por el señor Guillermo Bonnelly Knipping, contra la entidad comercial Boes Investments, Inc., y el señor Daniel Arturo Espinal García, la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 12 de agosto de 2005, la sentencia civil núm. 00725, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** SE DECLARA regular y válida en cuanto a la forma la demanda EN RESOLUCIÓN DE CONTRATO Y REPARACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS, interpuesta por el señor GUILLERMO BONNELLY K., contra la razón social BOES INVESTMENTS (sic), INC., y el señor DANIEL ARTURO ESPINAL GARCÍA, pero en cuanto al fondo SE RECHAZA por los motivos expuestos; **SEGUNDO:** SE CONDENA a la razón social BOES INVESTMENTS, INC. (sic), al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor y provecho del DR. MARCOS BISONÓ HAZA y el LIC. CLAUDIO STEPHEN, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”; b) no conforme con dicha decisión Guillermo Bonnelly Knipping interpuso formal recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante acto núm. 489-2005, de fecha 19 de agosto de 2005, instrumentado por el ministerial Juan Francisco Santana Santana, alguacil ordinario del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional, Primera Sala, en ocasión del cual la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, dictó el 9 de febrero de 2007, la sentencia civil núm. 052, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** DECLARA bueno y válido el recurso de apelación interpuesto por el señor GUILLERMO BONNELLY KNIPPING, contra la sentencia No. 00725, relativa al expediente No. 038-05-00022, expedida por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; **SEGUNDO:** ACOGE en cuanto al fondo el recurso de apelación y en consecuencia REVOCA en todas sus partes la sentencia recurrida; **TERCERO:** ACOGE en parte la demanda en resolución de contrato y reparación de daños y perjuicios y en consecuencia: a) ORDENA la resolución del contrato de fecha 17 de octubre de 2002, suscrito entre la compañía BOES INVESTMENT, INC. y el señor GUILLERMO BONNELLY KNIPPING y UTHAH, S. A.; y en virtud del efecto retroactivo de la resolución, las partes vuelven a su estado original, es decir, el comprador devuelve la cosa vendida que en este caso consiste en las acciones y por tanto el solar de referencia, y el vendedor devolver el precio recibido por las mismas y todas las sumas desembolsadas por el comprador, b) CONDENA a la compañía BOES INVESTMENT, INC. al pago de la suma de TRES MILLONES DE PESOS DOMINICANOS (RD\$3,000,000.00), más un 15% anual a partir de la fecha de la presente sentencia, a favor del señor GUILLERMO BONNELLY KNIPPING, como indemnización suplementaria por los daños y perjuicios causados; **CUARTO:** CONDENA a la parte recurrida, compañía BOES INVESTMENT INC., al pago de las costas del proceso, con distracción y provecho de los abogados de la parte recurrente, DRES. PEDRO E. RAMÍREZ BAUTISTA y ABRAHAM BAUTISTA ALCÁNTARA, abogados quienes afirman haberlas estado avanzando en su totalidad”;

Considerando, que la parte recurrente en su memorial de casación, propone los medios siguientes: **“Primer Medio:** Violación a la ley. A) Violación a las reglas de forma y de fondo en cuanto a la intervención voluntaria. B) Falta de calidad por efecto de una cesión de crédito; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos y mala aplicación del derecho; **Tercer Medio:** Falta de base legal. Violación a las disposiciones del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil”;

Considerando, que en su segundo medio de casación, examinado en primer término en virtud de la decisión que será dada al presente recurso, la parte recurrente alega, en resumen, que en la especie existe

desnaturalización de los hechos, toda vez que retuvo como causa de las violaciones contractuales incurrida por la recurrente el hecho de que la construcción de mejoras consistentes en residencias para la venta por parte de Boes Investment, Inc., en los terrenos propiedad de UTRAH, S. A., manifestando la corte *a qua* al respecto que esto viola el principio de buena fe contractual por no haberse estipulado en el contrato que se podían hacer tales construcciones; y b) la dación de una porción de terreno como parte del pago por concepto de trabajos de ingeniería consistentes en remoción de material y rocas, y acondicionamiento de los terrenos (cortes de tierra, relleno, etc.) el no pago de la proporción correspondiente a razón de US\$50.00 por cada m2 cedido, aduciendo el tribunal de apelación que la misma constituye una venta y que por vía de consecuencia debía cumplirse con el pago proporcional a los metros de terreno “vendidos”, e indicando de manera tácita que tal actuación no constituye un comportamiento “ético cónsono con la transparencia”; que los referidos argumentos además de ser absurdos y ligeros, no se corresponden con la realidad de los hechos, y por vía de consecuencia, también vician la sentencia impugnada, ya que en la demanda original, ni mucho menos en el recurso de apelación el señor Guillermo de Jesús Bonnelly Knipping invoca como un agravio la construcción de mejoras consistentes en residencias sobre el inmueble propiedad de UTRAH, S. A., sino que, cuestionó la inversión en tales construcciones por el hecho de que alegadamente no había sido pagado; ahora bien, en el contrato de marras no se requiere la autorización de Guillermo de Jesús Bonnelly Knipping para realizar actuación alguna, este no era socio, director o accionista de UTRAH, S. A., ni de Boes Investments, sino que solamente ostentaba la calidad de acreedor de esta última, posteriormente cedida a Dretti Corporation, S. A. es imprescindible mencionar que el vínculo contractual entre las partes en modo alguno prohíbe la construcción de mejoras consistentes en residencias para la venta, sino que, lo acordado de manera expresa por las partes es que el pago la acreencia generada por una venta de acciones se hará “por cada metro cuadrado (m2) efectivamente vendido en el proyecto desarrollado por Boes Investment, Inc., en los terrenos propiedad de UTRAH, S. A.”;

Considerando, que la corte *a qua* para fallar en el sentido en que lo hizo, entendió en su motivaciones, lo siguiente: “1. Que este tribunal estima pertinente acoger el presente recurso de apelación, toda vez que según se desprende del párrafo del artículo seis del contrato objeto de la presente litis, transcrito precedentemente, la deuda pendiente con el señor Guillermo Bonnelly sería pagada a razón de US\$50.00 por cada metro cuadrado vendido, por lo que al Boes Investment, Inc., construir en los referidos solares para atraer posibles compradores, según se desprende de las declaraciones del señor Daniel Espinal, así como del escrito justificativo de conclusiones, es evidente que hubo violación de las obligaciones contraídas, ya que los terrenos debían ser vendidos por metros cuadrados y no estableciéndose que eran para realizar construcciones y venderlas de esta manera, lo que representa una vulneración al principio de que los contratos deben ser ejecutados de buena fe; según resulta del artículo 1135 del Código Civil, cabe retener también que la dación del solar de referencia como pago de parte de los trabajos de acondicionamiento de los solares, se reputa a los fines del vínculo contractual como una venta, ya que está dando un inmueble por concepto de pago de dinero adeudado, por lo que la entidad recurrida debió obrar al amparo de lo que le imponía el referido contrato que era el de imputar un pago equivalente a 50 dólares por cada metro vendido, puesto que la buena fe impone un comportamiento ético cónsono con la transparencia, es evidente una actuación tendente a ocultar qué tipo de operación intervino entre las partes; por lo que somos de parecer que la retención de estos dos componentes enunciados precedentemente configuran la violación del contrato de marras en el contexto de lo que prevé los artículos 1134, 1142, 1147, 1184 y 1650 del Código Civil dominicano; al tenor de las valoraciones de referencia procede revocar la sentencia impugnada; (...); 2. Que la parte recurrente solicita que se condene a la compradora al pago de una indemnización, valorándola en la suma de un millón de dólares (US\$1,000,000.00), pedimento que este tribunal estima pertinente acoger en parte toda vez que concurren, en la especie, como se ha visto, los elementos constitutivos de la responsabilidad civil contractual: A) existencia de un contrato válido entre las partes; y B) un perjuicio resultante del incumplimiento del contrato, traducible en la construcción de casas o edificios en solares destinados a venderse por metros cuadrados, así como también la negociación del solar de 1,600 metros cuadrados, que realmente tiene para los fines pactado efecto de una venta, por lo que debió pagar la proporción que le correspondía a la parte recurrente, como también de los beneficios que este pudiera haber obtenido el vendedor por el tiempo que ha transcurrido sin el goce de su derecho de propiedad o de su dinero, ya que el contrato fue suscrito en el mes de octubre de 2002, sin embargo,

que haciendo uso del poder soberano de apreciación de los jueces sobre el daño ocasionado tanto en materia de responsabilidad civil contractual como cuasidelictual, estimamos pertinente condenar a la parte demandada al pago de tres millones de pesos dominicanos (RD\$3,000,000.00), más los intereses, como reparación de los daños y perjuicios morales y materiales causados por el incumplimiento contractual, derivado de la falta de pago de los intereses, así como del dinero que correspondía como producto de la venta de 1,200 metros de tierra, a razón de 50 dólares por cada metro, en el ámbito patrimonial ese es el daño material, tomando en cuenta la importancia del dinero como mercancía, le irrogó también daño moral; el levantamiento de construcción de casas sin la debida información y consentimiento a esos fines viola la modalidad de ejecución del contrato, lo que unido a la falta de pago de dinero de los intereses anterior a la oposición trabada y de la venta del inmueble, constituye un menoscabo que turba la tranquilidad moral de una persona”; concluye la cita del fallo atacado;

Considerando, que la especie versa sobre una demanda en resolución de contrato y daños y perjuicios, incoada por Guillermo Bonnelly Knipping, fundamentada en el alegado incumplimiento del contrato de fecha 17 de octubre de 2002, suscrito entre él y las empresas Boes Investment, Inc., y Utrah, S. A., nominada la convención como “acto de transacción, desistimiento de acciones recíproco y renuncia de derechos”; que de las motivaciones dadas por la corte *a qua* precedentemente transcritas, se infiere que la alzada procedió a resolver el contrato intervenido entre las partes, bajo el fundamento de que la empresa Boes Investment, Inc., realizó dos incumplimientos contractuales, uno relativo a vender el inmueble por propiedades y construcción, siendo su obligación vender los inmuebles por solares, y el otro, relativo a que negoció la cantidad de 1,600 metros de terrenos con un tercero, sin pagar la proporción de la venta de esa porción a Guillermo Knipping, en la forma acordada, a razón de cincuenta dólares (US\$50.00) costo metro cuadrado;

Considerando, que a los fines de responder el medio de desnaturalización de los hechos y contrato denunciados, procede que esta Corte de Casación, en su facultad excepcional de ponderación de la prueba, se avoque a observar el contrato y verificar si efectivamente existe o no la desnaturalización invocada; que el contrato de que se trata, nominado como “Acto de transacción desistimiento de acciones recíproco y renuncia de derechos”, fue intervenido entre las partes en el marco de una negociación tendente a resolver conflictos legales y judiciales, para lo cual generaron entre ellas nuevas obligaciones, las cuales constan en el señalado contrato, del que se deducen las siguientes obligaciones: 1. Cumplimiento y ejecución definitiva de la venta, cesión y transferencia de acciones, entre las partes originalmente pactadas, de la totalidad del capital suscrito y pagado de Utrah, S. A., y que desde ese momento pasarán a ser propiedad de Boes Investment, Inc.; 2. Como consecuencia de la referida Cesión, Boes Investment, Inc., asumiría la deuda contraída por Bohenco, C. por A., con garantía hipotecaria otorgada por Utrah, S. A., frente al Banco Intercontinental, S. A., en la suma de RD\$19,609.046.00; 3. Boes Investment, Inc., se comprometió a pagar al Banco Intercontinental, S. A., el equivalente en pesos dominicanos, de la suma de US\$400,000.00 dólares, con la finalidad de ser abonada a la deuda contraída por Bohenco, C. por A., y Tecno-Offix, S. A., con garantía hipotecaria de un inmueble propiedad de Guillermo Bonnelly K.; 4. Asimismo, Boes Investment, Inc. se obligó a pagar al momento de la suscripción del contrato de transacción la suma de US\$900,000.00 dólares en manos de Guillermo Bonnelly K., quien lo recibió a su entera satisfacción; 5. Las partes convinieron que Boes Investment, Inc., únicamente adeudaría a Guillermo Bonnelly K., la cantidad de US\$1,790,577.50 dólares, menos la suma de US\$208,243.48, por pronto pago; 6. Que la referida suma pendiente, sería pagada por Boes Investment, Inc., a favor y provecho de Guillermo Bonnelly K., “de manera proporcional a razón de cincuenta dólares de los Estados Unidos (US\$50.00), por cada metro cuadrado (m²) efectivamente vendido en el proyecto desarrollado por Boes Investment, Inc., en los terrenos propiedad de Utrah, S. A.”;

Considerando, que en resumen, por medio del referido contrato, Boes Investment, Inc., estaba adquiriendo todas las acciones de la empresa Utrah, S. A., la cual, a su vez, es propietaria de la Parcela A-37-N-3, del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 7 hectáreas, 64 áreas y 06 centiáreas, amparada en el certificado de título núm. 97-1957, expedido por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional; que de lo anterior se observa que no se trató de un contrato de sociedad, sino un contrato de venta por medio del cual Boes Investment, Inc., adquiriría la totalidad de acciones de Utrah, S. A., y consecuentemente todos sus bienes, a cambio del pago del precio de venta, que sería pagado en las modalidades más arriba descritas;

Considerando, que en la especie, de las cuestiones precedentemente señaladas, se infiere que la corte *a qua* incurrió en una desnaturalización del sentido literal de las palabras señaladas en el contrato de que se trata, puesto que juzgó que Boes Investment, Inc., incurrió en una falta contractual por el hecho de “construir en los referidos solares para atraer posibles compradores, según se desprende de las declaraciones de Daniel Espinal, así como del escrito justificativo de conclusiones, es evidente que hubo violación de las obligaciones contraídas”; lo que constituye una evidente desnaturalización del contrato, toda vez, que el párrafo único del artículo Sexto del contrato, en modo alguno prohíbe vender el inmueble como una construcción, sino que señala que la deuda sería pagada a razón de US\$50.00 dólares “por cada metro cuadrado (m2) efectivamente vendido en el proyecto desarrollado por Boes Investment, Inc., en los terrenos propiedad de Utrah, S. A.”, que nunca podría interpretarse que vender un solar por metro cuadrado constituye una prohibición de venderlo por construcción, pues lo único que hay que hacer, es calcular el área total de la propiedad, vivienda, inmueble o cualquiera que sea el tipo de edificación, por los US\$50.00 dólares por metro cuadrado; que, en adición, el mismo párrafo, señala que sería aplicado “en el proyecto desarrollado”, en “los terrenos”, de lo que se infiere que más bien, las palabras “proyecto desarrollado”, se inclinan a que la intención de las partes era construir, más que vender solares baldíos;

Considerando, que la desnaturalización de los hechos de la causa supone que a los hechos establecidos como verdaderos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance inherentes a su propia naturaleza; en ese sentido, la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, goza de la facultad excepcional de observar si los jueces apoderados del fondo del litigio le han dado a los documentos aportados al debate su verdadero sentido y alcance, y si las situaciones constatadas, son contrarias o no a las plasmadas en las documentaciones depositadas, siempre que esta situación sea invocada en un medio de casación de manera expresa por las partes, como ha ocurrido en la especie; en tal virtud al entender la corte *a qua* que al vender el recurrente los inmuebles por construcción y no por solares, para atraer posibles compradores, “representa una vulneración al principio de que los contratos deben ser ejecutados de buena fe” y que no actuó con “un comportamiento ético cónsono con la transparencia”, pues procedió a realizar “construcción de casas o edificios destinados a venderse por metros cuadrados”, es evidente que dicha alzada ha desnaturalizado el contrato, y le ha dado una interpretación muy divorciada del sentido literal y conceptual de las palabras, por tales motivos la sentencia impugnada, adolece de los vicios denunciados en el segundo medio objeto de examen, por lo que la misma debe ser casada, sin necesidad de ponderar los demás medios propuestos.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 052, de fecha 9 de febrero de 2007, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en otro lugar de este fallo y envía el asunto por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena a la parte recurrida al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de los Dres. Marcos Bisonó Haza y Michelle Pérezfuentes y el Lcdo. Domingo Suzaña Abreu, abogados de la parte recurrente quienes afirman 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 27 de abril de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Pilar Jiménez Ortiz y Manuel Alexis Read Ortiz. 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.