
Sentencia impugnada:	Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 18 de julio de 2006.
Materia:	Civil.
Recurrentes:	Jesús Antonio Félix Abudeye y Natividad Rosario Suardí de Félix.
Abogados:	Dres. Bienvenido Montero, Manuel Cordones y Dra. Natividad Rosario de Félix.
Recurrido:	Bruno Guillemet.
Abogados:	Dr. Ángel Delgado Malagón, Dra. Lissette Ruiz Concepción, Licdos. Francisco Lapouble y Jonathan A. Paredes.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Casa.

Audiencia pública del 29 de junio 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 Jesús Antonio Félix Abudeye y Natividad Rosario Suardí de Félix, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad núms. 117846-1 y 001-0002281-3, respectivamente, domiciliados y residentes en esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 484, de fecha 18 de julio de 2006, dictada 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 Dra. Natividad Rosario de Félix, por sí y por los Dres. Bienvenido Montero y Manuel Cordones, abogados de la parte recurrente, Jesús Antonio Félix Abudeye y Natividad Rosario Suardí de Félix;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lcdo. Francisco Lapouble en representación de los Dres. Ángel Delgado Malagón y Lissette Ruiz Concepción y el Lcdo. Jonathan A. Paredes, abogados de la parte recurrida, Bruno Guillemet;

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 26 de octubre de 2006, suscrito por los Dres. Natividad Rosario de Félix, Bienvenido Montero de los Santos y Manuel Cordones, abogados de la parte recurrente, Jesús Antonio Félix Abudeye y Natividad Rosario Suardí de Félix, 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 25 de mayo de 2007, suscrito por los Dres. Ángel Delgado Malagón, Lissette Ruiz Concepción y el Lcdo. Jonathan A.

Paredes, abogados de la parte recurrida, Bruno Guillemet;

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 21 de mayo de 2008, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Margarita A. Tavares, Eglis Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 11 de junio 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, de fecha 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, revelan que: a) con motivo de la demanda en rescisión de contrato incoada por Jesús Antonio Félix Abudeye y Natividad Rosario Suardí de Félix contra Bruno Guillemet, la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 11 de octubre de 2005 la sentencia núm. 1175-05, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** RECHAZA las conclusiones formuladas por la parte demandada, el señor BRUNO GUILLEMET, por los motivos expuestos; **SEGUNDO:** RECHAZA la presente demanda en resolución de contrato diligencia por actuación procesal No. 133/2005, de fecha treinta (30) del mes de marzo del año 2005, instrumentado por BOANERGE PÉREZ URIBE, Alguacil de Estados (sic) de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Sala 6., por los motivos expuestos; **TERCERO:** COMPENSA las costas por haber sucumbidos en indistintos puntos los pleiteantes” (sic); b) no conformes con dicha decisión, Jesús Antonio Félix Abudeye y Natividad Rosario Suardí de Félix interpusieron formal recurso de apelación, mediante acto núm. 437-2005, de fecha 21 de octubre de 2005, instrumentado por el ministerial B. Pérez Uribe, alguacil de estrados de la Sexta Sala Civil y Familia del Distrito Nacional, en ocasión del cual la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, dictó el 18 de julio de 2006 la sentencia civil núm. 484, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por JESÚS ANTONIO FÉLIX Y NATIVIDAD ROSARIO SUARDI DE FÉLIX, contra la Sentencia Civil No. 1175/05 de fecha 11 de octubre del año 2005, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Segunda Sala, por haber sido formalizado en tiempo hábil y de conformidad con las reglas procesales que regulan la materia; **SEGUNDO:** en cuanto al fondo y por los motivos preindicados, RECHAZA el indicado recurso de apelación y CONFIRMA la sentencia apelada; **TERCERO:** COMPENSA las costas del procedimiento, por las razones antes expuestas”;

Considerando, que los recurrentes proponen contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **“Primer Medio:** Violación al derecho de defensa. Violación al artículo 8, inciso J de la Constitución; **Segundo Medio:** Violación al artículo 1315 del Código Civil; **Tercer Medio:** Desnaturalización de los hechos, documentos y circunstancias de la causa. Violación a los artículos 1156 al 1164 del Código Civil; **Cuarto Medio:** Errada motivación y falsa y errada aplicación de los artículos 1183 y 1184 del Código Civil; **Quinto Medio:** Violación de los artículos 1134 y 1135 del Código Civil; **Sexto Medio:** Falsa ponderación de los documentos, falta de base legal y omisión de estatuir; **Séptimo Medio:** Motivación insuficiente que raya en falta de motivos”;

Considerando, que en el desarrollo de sus medios segundo, tercero y cuarto de casación, analizados conjuntamente por estar estrechamente vinculados y convenir a la solución del asunto, la parte recurrente sostiene, en síntesis, que la corte *a qua* desnaturaliza el contrato suscrito entre las partes al no tomar en cuenta los hechos sucesivos que el propio convenio manda a realizar para el cumplimiento de la obligación a cargo de los

promitentes, ahora recurrentes; que de igual manera, la alzada cambió el sentido o alcance del contrato cuya rescisión se demandaba, ya que lo interpretó solamente a la luz de su artículo segundo e ignorando el artículo cuarto, los cuales se complementan uno a otro y cuya interpretación no puede hacerse sin el otro; que se observa la tergiversación del contrato y su alcance al referirse al supuesto incumplimiento del artículo segundo del convenio respecto a la entrega de certificados de títulos en proporción a los pagos, ya que es precisamente ese el alegato que el hoy recurrido sostiene en su demanda reconvenional y la corte *a qua* señala una serie de artículos del Código Civil Dominicano que en su mayoría se refieren a las pretensiones atinentes a dicha demanda reconvenional, desconociendo los alegatos de los recurrentes como fundamento de su defensa; que existe una reciprocidad de obligaciones porque se trata de un contrato sinalagmático, pero no es cierto que exista una reciprocidad de incumplimiento por no haber violado los recurrentes el contrato;

Considerando, que 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, que: a) en fecha 19 de abril de 2004, Natividad Rosario Suardí de Félix y Jesús Antonio Félix, promitentes, y Bruno Guillemet, comprador, suscribieron un contrato de promesa de compraventa sobre varios inmuebles por la suma de RD\$35,000,000.00; b) los promitentes vendedores demandaron en rescisión de contrato por falta de pago del precio de venta contra el comprador, este último quien a su vez demandó reconvenionalmente a los vendedores para que fuese ordenada la transferencia del 14% de los inmuebles por los cuales alegadamente había pagado, y se fijara una indemnización a su favor por los daños y perjuicios que alega haber recibido como consecuencia del retardo en la ejecución de la obligación, demandas estas que fueron rechazadas por el juez de primer grado; c) no conformes con dicha decisión, los promitentes vendedores y demandantes originales interpusieron formal recurso de apelación, advirtiéndose que el comprador y recurrido ante la alzada procedió a presentar sus conclusiones relativas a su demanda reconvenional; pretensiones que fueron rechazadas por la corte *a qua* mediante el fallo criticado ahora en casación;

Considerando, que la alzada para formar su convicción en la forma en que lo hizo estableció en la sentencia impugnada lo siguiente: “que el precio convenido para la venta es de treinta y cinco millones de pesos dominicanos con 00/100 (RD\$35,000,000.00) de los cuales serían pagados RD\$2,500,000.00 a la firma del contrato, RD\$1,300,000.00 a los dos meses, RD\$1,200,000.00 a los cuatro meses, RD\$1,000,000.00 a los seis meses y finalmente, 24 cuotas mensuales de RD\$1,208,333.33; que por su parte, los Sres. Jesús Antonio Félix y Natividad Rosario Suardí de Félix se comprometieron, de acuerdo al artículo segundo del convenio, a entregar los certificados de títulos de los terrenos cedidos, en la proporción en que fuesen realizados los pagos indicados; que de los documentos que constan en el expediente se comprueba que el señor Bruno Guillemet había realizado diversos pagos por un monto total de cinco millones de pesos dominicanos (RD\$5,000,000.00); sin embargo, la contraparte a cargo de quien se encontraba la responsabilidad de entregar paulatinamente los certificados de títulos, no ha demostrado haber cumplido con tal obligación, de donde se desprende que bien pudo el referido señor Guillemet suspender el cumplimiento de su propio compromiso, dada la abstención previa de los vendedores de honrar su parte del trato; que en virtud de lo establecido en los artículos 1183 y 1184 del Código Civil el demandado puede ejercer un derecho de retención fundamentado en que su contraparte no puede constreñirlo a ejecutar sus obligaciones cuando ella se abstenga de cumplir las suyas, en razón de la reciprocidad de las obligaciones de los contratantes en las convenciones sinalagmáticas y la identidad de las causas de donde se derivan sus respectivos compromisos (Cámara Civil, 30 junio de 1999; B.J. 1063. Págs. 342-343); que es perfectamente aplicable la excepción ‘*non adimpleti contractus*’, y de este modo suspender su propia ejecución, para el caso en que una parte no de cumplimiento a la suya, contenida en un contrato en que se crean compromisos interdependientes”;

Considerando, que en la especie, la demanda en resolución de contrato de promesa de venta interpuesta por los hoy recurrentes contra el recurrido, tenía por fundamento la falta de pago del precio estipulado para la compra de los inmuebles ofertados; que la corte *a qua* determinó que el comprador, ahora recurrido, en aplicación de la excepción *non adimpleti contractus* podía abstenerse de ejecutar su obligación de pago, en razón de que los hoy recurrentes previamente habían eludido el compromiso de entregarle los certificados de títulos de los inmuebles

vendidos;

Considerando, que la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa es definida como el desconocimiento por los jueces del fondo de su sentido claro y preciso, privándolos del alcance inherente a su propia naturaleza; que ha sido juzgado en reiteradas ocasiones por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, que, como Corte de Casación tiene la facultad excepcional de observar si los jueces han dotado a los documentos aportados al debate de su verdadero sentido y alcance y si las situaciones constatadas, son contrarias o no a las plasmadas en las documentaciones depositadas;

Considerando, que la revisión del contenido del documento a que alude la parte recurrente, verificado por la corte *a qua*, a saber, el contrato de promesa de venta de fecha 19 de abril de 2004, se desprende que las partes se obligaron, entre otras cosas, a lo siguiente: "Segundo: Los promitentes se comprometen a entregar los certificados de títulos de los terrenos de su propiedad a favor de el (sic) comprador, en la proporción en que sean realizados los pagos que serán indicados más adelante [...]; Tercero: Precio. El valor de la venta de los inmuebles de que se trata el presente contrato, es por la suma de treinta y cinco millones de pesos dominicanos con 00/100 (RD\$35,000,000.00), distribuidos de la siguiente manera: a) la suma de dos millones quinientos mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$2,500,000.00), a la firma del presente contrato, por lo que los promitentes otorgan formal recibo de descargo y finiquito legal por la indicada suma; b) la cantidad de un millón trescientos mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$1,300,000.00), a los dos (2) meses contados a partir de la firma del presente contrato, o sea, el día veinte (20) del mes de junio del año dos mil cuatro (2004); c) la suma de un millón doscientos mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$1,200,000.00), a los cuatro (4) meses contados a partir de la firma del presente contrato, o sea, el día veinte (20) del mes de agosto del año dos mil cuatro (2004); d) la cantidad de un millón de pesos dominicanos con 00/100 (RD\$1,000,000.00), a los seis (6) meses contados a partir de la firma del presente contrato, o sea, el día veinte (20) del mes de octubre del año dos mil cuatro (2004); e) la suma de veintinueve millones de pesos dominicanos con 00/100 (RD\$29,000,000.00), a ser pagados en cuotas mensuales, consecutivas y sin retraso, por espacio de veinticuatro (24) meses, a partir del último pago correspondiente, al tenor del literal d, del presente artículo, siendo dichas mensualidades por un monto de un millón doscientos ocho mil trescientos treinta y tres pesos dominicanos con 33/100 (RD\$1,208,333.33) cada una";

Considerando, que las normas que rigen las obligaciones contractuales consignan, entre otros principios, el derecho de retención que se fundamenta en que una parte no puede ser constreñida a ejecutar sus obligaciones cuando la otra se abstenga de cumplir con las suyas, figura jurídica que tiene su fundamento en los artículos 1183 y 1184 del Código Civil, en razón de la reciprocidad de las obligaciones de los contratantes en los contratos sinalagmáticos y la identidad de las causas, de donde se derivan sus respectivos compromisos;

Considerando, que si bien es cierto que en virtud de la excepción *Non Adimpleti Contractus* una de las partes de un contrato sinalagmático posee la prerrogativa de no ejecutar su obligación con la otra parte mientras esta no ejecute la suya, no menos cierto es que para que este derecho de retención tenga aplicación debe existir interdependencia entre las obligaciones y, en este caso en particular, los jueces de fondo no ponderaron adecuadamente las estipulaciones del contrato suscrito entre las instanciadas, en razón de que el pago del precio convenido por la venta de los inmuebles cedidos no se encontraba supeditado a la entrega de los certificados de títulos de los terrenos ya deslindados, según se advierte de las cláusulas segunda y tercera del contrato transcritas precedentemente; que es evidente la desnaturalización en que incurrió la corte *a qua* en relación al contrato que une a las partes, ya que si bien es cierto que en la medida en que se fueron realizando los pagos en la forma convenida, los vendedores, hoy recurrentes, debían ir transfiriendo los certificados de títulos de las porciones que estuvieran ya saneados, no menos cierto es que no se pactó como un derecho para el comprador retener el resto del pago el hecho de que el vendedor no cumpliera su obligación de transferencia; por consiguiente, procede la casación de dicha sentencia, sin necesidad de ponderar los demás medios del recurso;

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 484, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 18 de julio de 2006, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante la Segunda 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 proceso, a favor y provecho de los Dres. Natividad Rosario Suardí de Félix, Bienvenido Montero de los Santos y Manuel Cordones, abogados de la parte recurrente, quienes afirman haberlas avanzado 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 29 de junio de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz y José Alberto Cruceta Almánzar. 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.