
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 9 de septiembre de 2009.

Materia: Civil.

Recurrente: Moya Supervisiones y Construcciones, S. A.

Abogados: Licdos. Antonio A. Langa A., José Carlos Monagas E. y Pedro E. Jacobo A.

Recurrida: Gabriela Ana Reynoso Bonifacio.

Abogadas: Licdas. Belkis María Montero Sierra e Ysabel Matel.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Casa.

Audiencia pública del 27 de julio 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 Moya Supervisiones y Construcciones, S. A., sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social ubicado en la avenida Rómulo Betancourt, esquina calle D, Zona Industrial Herrera, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, debidamente representada por Diego Hugo de Moya, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0202927-9, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 348, de fecha 9 de septiembre de 2009, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, ahora impugnada, 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. Belkis María Montero Sierra, por sí y por la Lcda. Ysabel Matel, abogada de la parte recurrida, Gabriela Ana Reynoso Bonifacio;

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 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 6 de noviembre de 2009, suscrito por los Lcdos. Antonio A. Langa A., José Carlos Monagas E. y Pedro E. Jacobo A., abogados de la parte recurrente, Moya Supervisiones y Construcciones, S. 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, el 13 de mayo de 2010, suscrito por Ysabel A. Mateo Ávila, abogada de la parte recurrida, Gabriela Ana Reynoso Bonifacio;

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 1 de agosto de 2012, estando presentes los magistrados Víctor José Castellanos Estrella, presidente; Martha Olga García Santamaría y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 23 de julio 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, Blas Rafael Fernández Gómez, 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, consta: a) con motivo de una demanda en resolución de contrato con abono de daños y perjuicios interpuesta por Gabriela Ana Reynoso Bonifacio, contra Moya Supervisiones y Construcciones, S. A., la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, dictó el 12 de septiembre de 2008, la sentencia civil núm. 01048-2008, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** Ratifica el defecto pronunciado en audiencia contra Moya Supervisiones y Construcciones, S. A. por no haber comparecido, no obstante citación legal; **SEGUNDO:** Declara buena y válida en cuanto la forma la presente Demanda en Resolución de Contrato con Abono de Daños y Perjuicios, interpuesta por Gabriela Ana Reynoso Bonifacio contra Moya Supervisiones y Construcciones, S. A., y en cuanto al fondo la Acoge parcialmente y en consecuencia: a) Resuelve el contrato entre las partes Gabriela Ana Reynoso Bonifacio y Moya Supervisiones y Construcciones, S. A.; b) Ordena a la Inmobiliaria la devolución de los valores en calidad de avances para compra de casa en la suma de Cuatrocientos ochenta y un mil veintiocho pesos con 00/100 (RD\$481,028.00); c) Condena a Moya Supervisiones y Construcciones, S. A., al pago de un interés de un ocho (8%) por ciento del monto total de la deuda; d) Rechaza la condenatoria de daños y perjuicios solicitados por la parte demandante por los motivos anteriormente expuestos; **TERCERO:** Condena a la parte demandada al pago de las costas del procedimiento a favor y provecho de la Dra. Ysabel A. Mateo Ávila, quien las ha avanzado en su totalidad; **CUARTO:** Comisiona al ministerial Oscar Raymundo Batista Lorenzo, Alguacil Ordinario de esta sala para la notificación de la presente sentencia”; b) no conforme con dicha decisión Gabriela Ana Reynoso Bonifacio interpuso formal recurso de apelación contra la sentencia antes indicada, mediante acto núm. 010-09, de fecha 6 de enero de 2009, instrumentado por el ministerial Oscar Raymundo Batista Lorenzo, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia civil núm. 348, de fecha 9 septiembre 2009, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA buenos y válidos en cuanto a la forma, los recursos de apelación, el primero interpuesto de manera principal por la señora GABRIELA ANA REYNOSO BONIFACIO, el segundo de manera incidental, por la Compañía MOYA SUPERVISIONES Y CONSTRUCCIONES, S. A., ambos contra la sentencia civil No. 01048-2008, de fecha doce (12) del mes de septiembre del año dos mil ocho (2008), dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia de Santo Domingo, Tercera Sala, por haber sido interpuestos en tiempo hábil y de conformidad a los preceptos legales que rigen la materia; **SEGUNDO:** en cuanto al fondo, RECHAZA el recurso de apelación incidental interpuesto por la compañía MOYA SUPERVISIONES Y CONSTRUCCIONES, S. A., conforme a los motivos út supra indicados; **TERCERO:** ACOGE el recurso de apelación parcial interpuesto por la señora GABRIELA ANA REYNOSO BONIFACIO y, en consecuencia, REVOCA el literal d) del ordinal segundo del dispositivo de la sentencia recurrida, así como también el contenido del literal c) para que en lo adelante exprese lo siguiente: “c) Condena a MOYA SUPERVISIONES Y CONSTRUCCIONES, S. A., a pagar a favor de la señora GABRIELA ANA REYNOSO BONIFACIO, la suma de RD\$1,350,000.00, como justa indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por la falta de cumplimiento de la obligación contraída”, conforme los motivos út

supra enunciados; CUARTO: en los demás aspectos, CONFIRMA la sentencia recurrida, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; QUINTO: CONDENA a la parte recurrida principal, la razón social MOYA SUPERVISIONES Y CONSTRUCCIONES, S. A., al pago de las costas del procedimiento, con distracción y provecho a favor de la abogada de la parte recurrente principal, DRA. YSABEL A. MATEO AVILA, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que la parte recurrente propone en su recurso, los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos. Contradicción de motivos; **Segundo Medio:** Mala aplicación de la ley y falta de base legal. Violación al principio *Non Adimpleti Contractus*, artículo 1612 del Código Civil. Violación al artículo 1146, puesta en mora. Violación al artículo 1315 del Código Civil, *Actor Incubit Probation*; **Tercer Medio:** Falta de base legal. Violación a los parámetros legales y jurisprudencialmente establecidos para la determinación de daños y perjuicios. Nunca se puso en mora. Viola artículo 1150 del Código Civil”;

Considerando, que resulta útil señalar, para una mejor comprensión del caso que nos ocupa, que el estudio de la sentencia impugnada pone de manifiesto que: 1) Graciela Ana Reynoso Bonifacio compró a Moya Supervisiones y Construcciones, S. A., la Casa GVE-S151, y con motivo de dicha compra la señalada compañía emitió un estado de cuenta haciendo constar que recibió como abono la suma de RD\$383,667.00 del valor total de RD\$1,350,000.00; 2) en fecha 26 de septiembre de 2002, Moya Supervisiones y Construcciones, S. A. emitió un recibo a favor de Graciela Ana Reynoso Bonifacio, por la suma de RD\$70,000.00 por concepto de avance compra casa núm. 04 de la Gran Vereda, que será cambiada por la casa núm. 75, de Villas del Parque II-a, Ciudad Modelo Mirador Norte; 3) en fecha 29 de noviembre de 2002, Consorcio Moya Jorge, S. A. emitió un recibo a favor de Graciela Ana Reynoso Bonifacio, por la suma de RD\$27,861.00 por concepto de compra solar núm. 26, Proyecto El Recodo; 4) en fecha 18 de junio de 2008, mediante acto núm. 2689-08, Gabriela Ana Reynoso Bonifacio intimó a Moya Supervisiones y Construcciones, S. A. al pago de la suma de RD\$827,368.16 por concepto del capital entregado y de los intereses devengados por incumplimiento de las obligaciones contraídas en la venta; 5) mediante el mismo acto Gabriela Ana Reynoso Bonifacio demandó a Moya Supervisiones y Construcciones, S. A., en resolución de contrato de venta y reparación de daños y perjuicios; 6) la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, acogió en parte la demanda, ordenó la resolución del contrato, condenó a la parte demandada a devolver la suma de RD\$481,028.00, más un 8% de interés; 7) no conformes con dicha decisión fue interpuesto recurso de apelación contra la misma, de manera principal por Gabriela Ana Reynoso Bonifacio y de forma incidental por Moya Supervisiones y Construcciones, S. A., siendo rechazado el recurso de apelación incidental y acogido parcialmente el recurso de apelación principal, modificando la sentencia de primer grado para condenar a Moya Supervisiones y Construcciones al pago de una indemnización de RD\$1,350,000.00 a favor de Gabriela Ana Reynoso Bonifacio, mediante la sentencia núm. 348, objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que en el desarrollo el primer y segundo medios de casación, que se reúnen por convenir a la solución del caso, la parte recurrente alega, en síntesis, que la corte *a qua* desnaturalizó los hechos al sostener que la razón por la cual se efectuaron los cambios de vivienda entre las partes fue por faltas imputables a la recurrente (falta de entrega) y al afirmar que esto era un hecho no cuestionado, cuando fue objetado por la exponente, expresando que los cambios de inmueble se hicieron de mutuo acuerdo y a solicitud de Gabriela Reynoso, porque ella quería siempre un inmueble mejor ubicado dentro del proyecto; que en ninguno de los recibos expedidos por Moya Supervisiones y Construcciones, S. A., se hace alusión a que la causa de dichos abonos a diferentes inmuebles es por el hecho de un incumplimiento por parte de dicha compañía; que la única razón por la cual la exponente no entregó el inmueble es porque no ha recibido el precio ni oferta de pago; que la corte desconoció por completo la máxima *Non Adimpleti Contractus* propuesta por la exponente y violó el artículo 1612 del código civil; que en ningún momento Gabriela Ana Reynoso puso en mora a la exponente para la entrega del inmueble, sino para la devolución de los fondos que había avanzado, lo cual no es posible ya que no puede obligar al vendedor a devolver la parte del precio que ha recibido sin antes demostrar falta sobre todo sin antes cumplir con sus propias obligaciones;

Considerando, que para fundamentar su decisión la corte *a qua* razonó, en síntesis, que las partes suscribieron

un contrato de venta de inmueble; que producto del incumplimiento de Moya Supervisiones y Construcciones, S. A., en la entrega de la cosa vendida se realizaron varios cambios de la propiedad vendida; que Moya Supervisiones y Construcciones, S. A., no demostró que Gabriela Ana Reynoso Bonifacio se hubiera comprometido a pagar el precio previo a la entrega del inmueble; que si Gabriela Ana Reynoso Bonifacio acciona solicitando la resolución del contrato es porque el vendedor no cumplió con su obligación de entrega de la cosa prometida, como era su deber, no obstante los pagos y abonos dados en inicial por ésta para la adquisición de los inmuebles, ya que la naturaleza del contrato de venta es la entrega de la cosa; que Moya Supervisiones y Construcciones, S. A., incurrió en una falta contractual al no hacer entrega del inmueble vendido no obstante los abonos al precio de la compra que fueron realizados por Gabriela Ana Reynoso Bonifacio;

Considerando, que con relación a los medios analizados, ciertamente como alega la parte recurrente, el estado de cuenta y los recibos de fechas 26 de septiembre de 2002 y 29 de noviembre de 2002, expedidos por Moya Supervisiones y Construcciones, S. A. por concepto de abono para la compra de inmueble, antes descritos, no indican que los cambios de la propiedad vendida se debían a su falta de cumplimiento en la entrega de la cosa vendida; que además en cuanto a la excepción *non adimpleti contractus*, planteada por la parte recurrente a la alzada, según la cual el motivo de su abstención a cumplir su obligación era que la compradora no había pagado el precio total del inmueble, esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia es del criterio que al no establecerse en los recibos antes descritos la fecha de entrega del inmueble vendido ni del pago de la totalidad del precio, es evidente que dichas obligaciones debían cumplirse simultáneamente, y no podía la alzada establecer que debía cumplirse en primer lugar la obligación de entrega del inmueble porque Gabriela Ana Reynoso Bonifacio fue quien demandó y no se había demostrado lo contrario, incurriendo la alzada en desnaturalización de los hechos y mala aplicación del derecho; que por tales motivos procede acoger los medios de casación examinados y casar la sentencia impugnada;

Considerando, que procede compensar las costas por haberse decidido la casación de la sentencia impugnada por violación de una regla procesal cuyo cumplimiento está a cargo de los jueces, conforme al artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 de Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 348, dictada el 9 de septiembre de 2009, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, y envía el asunto a 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, actuando 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 julio de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez 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.