



SENTENCIA DEL 26 DE MAYO DE 2021, NÚM. 123

Sentencia impugnada: Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 23 de enero de 2017.

Materia: Civil.

Recurrente: Promotora Polmart, S. A.

Abogado: Víctor Manuel Polanco Montero.

Recurrido: Seneo Arbaje Ramírez.

Abogados: Dres. Francisco Antonio Taveras Gómez y José Abel Deschamps Pimentel.

Jueza ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz.

#### 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 y Samuel Arias Arzeno, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha 26 de mayo 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 Promotora Polmart, S. A., registro nacional de contribuyente (RNC) núm. 1-30-45934-7, constituida de conformidad con las leyes dominicanas, con asiento social en la avenida José Contreras núm. 99, edificio empresarial Calderón, local núm. 401, sector La Julia, Distrito Nacional, representada por Víctor Manuel Polanco Montero, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1566967-3, con estudio profesional abierto en la avenida José Contreras núm. 99, edificio empresarial Calderón, local núm. 401, sector La Julia, Distrito Nacional.

En el presente proceso figura como parte recurrida Seneo Arbaje Ramírez, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1410082-9, domiciliado y residente en la calle Hatuey núm. 47, torre Perla Michelle I, apartamento PH, sector Los Cacicazgos, Distrito Nacional, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Dres. Francisco Antonio Taveras Gómez y José Abel Deschamps Pimentel, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0066780-7 y 047-0059826-3, con estudio profesional abierto en la avenida Abraham Lincoln esquina avenida Pedro Henríquez Ureña, edificio Disesa, apartamento núm. 303, sector La Esperilla, Distrito Nacional.

Contra la sentencia núm. 1303-2016-SS-00047, dictada en fecha 23 de enero de 2017, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

Primero: DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación principal interpuesto por el señor Seneo Arbaje Ramírez, sobre la sentencia civil No. 038-2016-SS-00596, de fecha 24 de mayo de 2016, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido hecho conforme a la ley; Segundo: En cuanto al fondo, ACOGE en parte el mismo, MODIFICA dicha sentencia y en consecuencia: a) ACOGE la demanda en rendición de cuentas, interpuesta por el señor Seneo Arbaje Ramírez, en contra de la sociedad Promotora Polmart, S. A. y el señor Víctor Manuel Polanco Montero. 1) ORDENA a la sociedad Promotora Polmart, S. A. y el señor Víctor Manuel Polanco Montero, rendir cuentas en un plazo de Treinta (30) días a partir de la notificación de la presente sentencia, de las cuestiones de la sociedad, en el período comprendido entre el 01 de diciembre de 2012 al momento de ser dictada la presente decisión. 2) DESIGNA como juez comisario a la magistrada Yokaurys Morales Castillo, juez miembro de esta Corte para que sean rendidas las cuentas al señor Seneo Arbaje Ramírez; Tercero: En cuanto al recurso de apelación incidental interpuesto por la sociedad Promotora Polmart, S. A. en contra del señor Seneo Arbaje Ramírez, se SOBRESEE, por los motivos dados en esta decisión. Cuarto: RESERVA las costas del procedimiento a fin de que sigan la suerte de lo principal.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) En el expediente constan: a) el memorial de casación depositado en fecha 3 de mayo de 2017, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 6 de julio de 2017, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; c) el dictamen de la procuradora adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 23 de agosto de 2017, 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 11 de octubre de 2019 celebró audiencia para conocer del presente recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto; a la indicada audiencia solo compareció la parte recurrente.

C) La magistrada Vanessa Acosta Peralta no figura en la presente decisión debido a que no participó en la deliberación.

LA SALA DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Promotora Polmart, S. A. y como parte recurrida Seneo M. Arbaje Ramírez, verificándose del estudio de la sentencia impugnada y los documentos a los que se refiere, lo siguiente: a) Seneo M. Arbaje Ramírez interpuso una demanda en rendición de cuentas y reclamo indemnizatorio contra Víctor Manuel Polanco Montero y Promotora Polmart, S. A. y esta última demandó reconventionalmente por incumplimiento de contrato y reparación de daños y perjuicios; b) de dichos procesos resultó apoderada la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, que mediante la decisión núm. 038-2016-SSEN-00596, dictada en fecha 24 de mayo de 2016, rechazó la demanda principal en rendición de cuentas y acogió las pretensiones reconventionales, declarando caduco los derechos del socio Seneo M. Arbaje Ramírez, disponiendo la pérdida de pleno derecho de los aportes hechos a la ejecución de los proyectos consensuados en fecha 16 de febrero, 14 de abril de 15 de diciembre de 2010 y condenándolo al pago de RD\$2,000,000.00 a título indemnizatorio; c) dicha sentencia fue apelada, decidiendo la alzada revocarla y acoger la demanda principal en rendición de cuentas y sobreseer los demás aspectos solicitados, según fallo núm. 1303-2016-SSEN-00047, dictada en fecha 23 de enero de 2017, ahora impugnado en casación.

2) En su memorial de casación la parte recurrente invoca los siguientes medios: primero: violación a la ley, por no aplicación del artículo 21 de la Ley núm. 479-08 sobre Sociedades Comerciales y los artículos 1183, 1184, 1845 y 1846 del Código Civil; segundo: desnaturalización de los hechos y escritos, al no dar el alcance debido a los documentos; tercero: omisión de estatuir; cuarto: falta de motivos.

3) En un aspecto de los cuatro medios de casación, analizados en conjunto por estar estrechamente vinculados, la parte recurrente sostiene que Seneo M. Arbaje Ramírez incumplió en su obligación de realizar los aportes en la forma prevista en los contratos suscritos por las partes por lo que no puede exigir una rendición de cuentas, en virtud de la excepción non adimpleti contractus, lo cual no fue valorado ni respondido por la alzada no obstante haber sido expresamente planteada, sin motivar al respecto en su decisión; que además, la alzada desnaturalizó el documento denominado “acto de actualización” de fecha 18 de julio de 2012 pues afirmó en su decisión que mediante dicho documento las partes convinieron que el inversionista (hoy recurrido) “recibiría el mismo porcentaje pactado en los acuerdos anteriores pero tomando en cuenta que el monto total de sus aportes se vio afectado por el flujo de caja de los proyectos fruto de los pagos anticipados hechos a su favor”, y en tal virtud ordenó la rendición de cuentas, sin embargo, del análisis de dicho contrato, a juicio del recurrente, en ningún momento se descargó a Seneo M. Arbaje Ramírez de cumplir sus obligaciones de aportar lo convenido, sino que en dicho convenio se levantó acta de que no se realizaron nuevos aportes, siendo la interpretación de la alzada distorsionada de la realidad porque de ser así, violentaría la esencia misma del contrato y lo dispuesto en la Ley núm. 479-08 sobre Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada.

4) La parte recurrida sostiene que la figura non adimpleti contractus se aplica cuando una parte no cumple con la prestación prometida y en el caso fueron entregados los fondos en la medida en que se producían las ventas; que, además, lo que se estableció en el acuerdo de fecha 18 de julio de 2012 no perjudica la inversión ya realizada y el derecho a conocer los informes contables de los proyectos.

5) El examen del fallo impugnado pone de manifiesto que la alzada revocó la sentencia de primer grado y al avocarse acogió la demanda original en rendición de cuentas planteada por Seneo M. Arbaje Ramírez, por los motivos indicados textualmente a continuación: Hemos comprobado que ciertamente en la actualización de fecha 18 de julio de 2012 hecha a los contratos de fechas 31 de julio de 2008, 15 de abril de 2010 y 15 de diciembre de 2010, las partes establecieron que el señor Seneo Arbaje Ramírez solicitó reembolsos anticipados

de sus aportes tanto en naturaleza como en numerario y no realizó nuevos aportes en los proyectos () por la cual se actualizó la relación contractual y se dispuso que el inversionista recibiría el mismo porcentaje pactado en los acuerdos señalados, pero tomando en cuenta que el monto total de sus aportes se ha visto afectado por el flujo de caja de los proyectos, fruto de los pagos anticipados hechos su favor; También es importante señalar que () se modificó lo relativo a la obligación que tenía la entidad Promotora Polmart, S. A. de entregar reportes mensuales () al señor Seneo Arbaje Ramírez y se fijó que quien haría los informes sería la oficina de auditores y contadores públicos Santana-Mangioris & Asociados, y que se elaborarían los mismos según sean requeridos por escrito por el señor Seneo Arbaje Ramírez.

6) La jurisdicción de fondo dispuso además el sobreseimiento tanto del reclamo indemnizatorio que acompañaba a la solicitud de rendición de cuentas, así como el recurso de apelación incidental incoado por Promotora Polmart, S. A. y su demanda indemnizatoria, hasta que fuera decidida la rendición de cuentas.

7) Es menester indicar también que del fallo de la corte a qua se advierte que Seneo M. Arbaje Ramírez argumentaba en sustento de su recurso que el juez a quo desnaturalizó los hechos del caso ya que no se estableció en el memorando de entendimiento ninguna obligación, sino que las partes se pusieron de acuerdo sobre los avances de los beneficios para dejar constancia de estos. De su parte, el apelado, Promotora Polmart, S. A., sustentaba su defensa indicando que Seneo M. Arbaje Ramírez incumplió con su obligación de realizar los aportes en la forma convenida, y dicha falta se advierte en el acuerdo de fecha 18 de julio de 2012, por lo que al no ejecutar sus obligaciones, no podía exigir ninguna otra, en virtud de la excepción non adimpleti contractus.

8) Dentro de los documentos depositados en la secretaría de esta Suprema Corte de Justicia, se encuentra el documento denominado “Memorando de Entendimiento: Actualización de acuerdos de inversión en los proyectos Torre Perla Michelle I (Hatuey 47), Torre Perla Michelle II (Hatuey 49) y Torre Perla Michelle III (Hatuey 81)”, de fecha 18 de julio de 2012, suscritos entre Seneo M. Arbaje Ramírez (primera parte/inversionista) y Promotora Polmart, S. A. (segunda parte/promotor-inversionista), representada por Víctor Ml. Polanco Montero, el cual se examina para comprobar la desnaturalización denunciada, cuyo contenido indica expresamente lo siguiente: Artículo Segundo: Aportes y participación del inversionista en los proyectos: La PRIMERA PARTE participaría en LOS PROYECTOS, descritos con anterioridad, en los porcentajes de aportes contenidos en los acuerdos, sin embargo, el monto total de sus aportes, se ha visto afectado fruto del flujo de caja, con motivo de los reembolsos anticipados realizados a requerimiento del inversionista, tanto en naturaleza, como en numerario, así como la no realización de nuevos aportes a los proyectos, descritos en los informes financieros de fecha 17 de marzo del 2012 y la actualización del mismo al día 18 de julio del 2012, suscritos por las partes y presentado por la oficina de auditores y contadores públicos Santana-Mangioris & Asociados, provocando la necesidad de recurrir a distintos financiamientos, para cubrir las necesidades de capital de los proyectos.

9) Los proyectos a los que refiere la actualización de acuerdos, corresponde a las construcciones de las torres Perla Michelle I, Perla Michelle II y Perla Michelle III, de fechas 31 de julio de 2008 (actualizado en fecha 16 de febrero de 2010), 14 de abril de 2010 y 15 de diciembre de 2010, en los cuales las partes consensuaron que Seneo M. Arbaje Ramírez, inversionista, tendría un porcentaje de participación de 40% en el primer proyecto y 50% en los otros dos, sobre los beneficios, ventas, aportes y gastos de cada uno. Fue consignado además que la administradora-inversionista Promotora Polmart, S. A. cobraría la suma de US\$45,000.00 por concepto de honorarios por administración y gestión de cada proyecto y debía, entre otros asuntos, informar al inversionista

sobre los avances.

10) El análisis conjunto de los documentos precedentemente indicados ponen de manifiesto que los instanciados suscribieron tres contratos de construcción en los que se consignó el porcentaje que correspondía a cada uno de aportar y recibir como beneficio en cada proyecto; posteriormente fue suscrito una actualización a los acuerdos en el cual se plasmó que el monto total de los aportes Seneo Arbaje Ramírez se vio afectado por reembolsos que este solicitó y que además no realizó nuevos aportes a los proyectos.

11) En el caso, la alzada consideró con asidero la demanda en rendición de cuentas planteada por Seneo M. Arbaje Ramírez en base a dos argumentos: a) debido a que en el acuerdo de actualización se dispuso que el inversionista recibiría el mismo porcentaje pactado en los acuerdos anteriores, pero tomando en cuenta que el monto de sus aportes se vio afectado por el flujo de caja de los proyectos, fruto de los pagos anticipados hechos a su favor; b) porque fue pactada una entrega de reportes al demandante original sobre los avances de la obra.

12) Lo expuesto revela que, como se denuncia, la alzada no otorgó al acuerdo de actualización de fecha 18 de julio de 2012 el alcance legal que corresponde pues únicamente examinó que el inversionista Seneo M. Arbaje Ramírez “recibiría” parte de los beneficios y que debía rendirse informes a su favor sobre los proyectos, sin embargo, no evaluó las obligaciones que debía cumplir frente al otro contratante.

13) En ese orden de ideas, es preciso resaltar que la demanda en rendición de cuentas presentada por Seneo Arbaje Ramírez evidentemente revela que sus pretensiones eran tendentes a obtener la ejecución del contrato pues entre las partes fue previsto, conforme se ha visto, que le serían emitidos informes sobre los avances de las construcciones. Que conforme la doctrina autorizada sobre el tema, la excepción de incumplimiento contractual puede ser opuesta cuando se demanda el cumplimiento del contrato, como ocurre en el caso que ocupa nuestra atención.

14) Que justamente el hoy recurrente, Promotora Polmart, S. A. sostenía ante la alzada que Seneo M. Arbaje Ramírez no había pagado los aportes que le correspondían y, de la lectura del fallo impugnado no se advierte que la alzada realizara el correspondiente ejercicio de ponderación para dejar por sentado su análisis en torno a cuáles aspectos incumplieron cada uno de los contratantes y qué tan graves o serios fueron de cara a lo esencial de los contratos suscritos, para llegar a la conclusión que el demandante reconvenicional -y apelante incidental- no se beneficiaba de los efectos de la excepción non adimpleti contractus que fue planteada, siendo en consecuencia insuficiente su motivación para justificar el fallo así dictado.

15) Sobre el particular ha sido juzgado que cuando se trata de una inejecución parcial del contrato, deben los jueces de fondo evaluar la gravedad o seriedad del incumplimiento, para que quede en evidencia si quien propone la excepción no obtiene la ventaja esperada en cuanto a lo esencial del contrato (obligación principal o accesoria relevante), y por ende, puede beneficiarse de dicho medio de defensa cuando se le demanda en ejecución de sus obligaciones. Por el contrario, si el juez advierte que quien invoca esta defensa se beneficia de lo esencial del contrato, debe concluir que el incumplimiento del otro contratante no es de tal gravedad que le impide cumplir al demandado con las suyas, por lo que no puede beneficiarse de los efectos de la excepción de inejecución.

16) En el caso, la alzada únicamente observó las ganancias que habría de recibir el hoy recurrido y los informes que debían emitirse a su favor, y sin embargo, como se ha visto, no examinó las obligaciones que asumió frente

al otro contratante y la excepción de inejecución contractual que este planteó. Así las cosas, es evidente que la corte a qua se ha apartado del ámbito de la legalidad, lo que justifica la casación de su decisión por incurrir en los vicios denunciados, específicamente, la insuficiencia de motivos y desnaturalización de los hechos, conforme se hará constar en el dispositivo de la presente sentencia, sin necesidad de evaluar los demás aspectos de los medios propuestos.

17) Al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas pueden ser compensadas cuando una sentencia fuere casada por violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

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, los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 65, 66, 67, 68 y 70 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953; 68, 69 y 141 del Código de Procedimiento Civil

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 1303-2016-SSEN-00047, dictada en fecha 23 de enero de 2017, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, 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 Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del proceso.

Firman la presente decisión los magistrados 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.

[www.poderjudici](http://www.poderjudici)