

---

Sentencia impugnada: Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 25 de julio de 2016.

Materia: Civil.

Recurrente: Playa Marota, S. A.

Abogados: Licdos. Manuel Fermín Cabral, Joan J. Almánzar Cedeño y Jorge Domínguez Michelén.

Recurrido: James W. Rimmel.

Abogados: Licdos. Eduardo Sanz Lovatón, Sigmund Freund Mena y Jonathan A. Peralta Peña.

*Juez Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno.*

#### *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 y Samuel Arias Arzeno, 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 febrero de 2021**, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por la entidad Playa Marota, S. A., sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República, titular del RNC 1-01-16531-6, con su domicilio social y asiento principal ubicado en la avenida 27 de Febrero núm. 421, Distrito Nacional; debidamente representada por su presidente el señor Luis José Asilis Elmudesí, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad núm. 001-0087204-3, domiciliado y residente en esta ciudad; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. Manuel Fermín Cabral, Joan J. Almánzar Cedeño y Jorge Domínguez Michelén, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad núms. 001-1369993-8, 402-2063247-1 y 402-2201480-1, respectivamente, con estudio profesional abierto en común en la oficina de abogados Fermín & Guerrero, ubicada en la avenida Pedro Henríquez Ureña núm. 138, Torre Empresarial Reyna II, *suite* 203-B, sector La Esperilla, Distrito Nacional.

En este proceso figura como parte recurrida el señor James W. Rimmel, estadounidense, mayor de edad, portador del pasaporte estadounidense núm. 220048887, domiciliado y residente en 108 Blue Spruce Circe, Pittsburgh, Pennsylvania 15243, Estaos Unidos de América; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. Eduardo Sanz Lovatón, Sigmund Freund Mena y Jonathan A. Peralta Peña, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad núms. 001-0914450-1, 0 01-12 41035-2, 001-1146753-2 y 001-1510959-7, respectivamente, abogados de los Tribunales de la República, colegiados bajo las matrículas del CARD núms. 21631-234-99, 42651-694-02, 42829-101-02 y 30282-324-05, respectivamente, con estudio profesional común abierto en la oficina de abogados Staff Legal, ubicada en la avenida Abraham Lincoln núm. 605, sector ensanche Naco, Distrito Nacional y; **B)** el señor Andrés Antonio Morey Montalvo, cuyas generales no constan, debido a que no se encuentra depositado su memorial de defensa en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 1303-2016-SEN-00349, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 25 de julio de 2016, cuyo dispositivo

copiado textualmente, dispone lo siguiente:

**Primero:** ACOGE el recurso de apelación interpuesto por el señor James Rimmel contra la entidad Playa Marota, S.A, sobre la sentencia No. 0573-2015 de fecha 22 de mayo de 2015, relativa al expediente No. 037-12-00749, dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; **Segundo:** MODIFICA la sentencia No. 0573-2015 de fecha 22 de mayo de 2015, dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional. En consecuencia: a) ACOGE la demanda en resolución de contrato de fecha 03/05/2008, devolución de sumas de dinero y reparación de daños y perjuicios interpuesta por el señor James Rimmel, parte recurrente contra la recurrida Playa Marota, S.A.; b) CONDENA la entidad Playa Marota, S.A., a devolver la suma de seiscientos doscientos ochenta y nueve punto treinta dólares o su equivalente en pesos dominicanos a la tasa del día de la ejecución de la sentencia 00/100 (US\$616,289.30) y al pago de la suma de quinientos sesenta y tres mil ciento veintidós con cincuenta (US.\$563,122.50), por concepto de indemnización por incumplimiento de contrato en el tiempo previsto; **Tercero:** DECLARA la presente sentencia común, oponible y ejecutable a la entidad Playa Marota, S. A., por ser la entidad vendedora; **Cuarto:** CONDENA a la entidad Playa Marota, S.A. al pago de las costas del procedimiento de alzada, ordenando su distracción a favor y provecho de los abogados apoderados de la parte recurrente Licdo. Napoleón R. Estévez Lavandier, Eduardo Sanz Lovatón, Sigmund Freund Mena y Jonathan A Peralta Peña quienes afirma haberlas avanzado en su totalidad (sic).

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

En el expediente constan depositados: **a)** memorial de casación de fecha 28 de junio de 2017, mediante el cual la parte recurrente invoca el medio de casación contra la sentencia recurrida; **b)** memorial de defensa de fecha 7 de agosto de 2017, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa y; **c)** dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 2 de septiembre de 2017, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

Esta Sala, en fecha 25 de octubre de 2019, 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 comparecieron los abogados de ambas partes, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

En ocasión del conocimiento del presente recurso de casación, el magistrado Napoleón R. Estévez Lavandier ha formalizado su solicitud de inhibición, en razón a que: “figura como abogado de la parte recurrida”, la cual fue aceptada por los demás jueces que integran la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia.

La firma del Mag. Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente sentencia por haber suscrito el fallo impugnado.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente, la entidad Playa Marota S. A., y como recurrido, el señor James W. Rimmel. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se establece lo siguiente: **a)** que el señor James W. Rimmel en calidad de comprador y la sociedad comercial Playa Marota, S.A., en condición de vendedora, suscribieron un contrato de promesa de venta en el cual la parte compradora se comprometía a realizar los pagos en las fechas pactadas y la vendedora se obligaba a entregar los inmuebles vendidos en el tiempo y bajo las condiciones y requisitos convenidos, según consta en acto bajo firma privada de fecha 3 de mayo de 2008 y; **b)** el referido comprador ante el alegado incumplimiento de la vendedora de entregar los inmuebles en las fechas establecidas interpuso en su contra una demanda en resolución de contrato, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios, acción que fue acogida parcialmente por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional mediante la sentencia civil núm.

0573/2015 de fecha 22 de mayo de 2015.

Igualmente se retiene de la sentencia objetada lo siguiente: **a)** que el entonces demandante recurrió en apelación la citada decisión, fundamentado en que el tribunal de primer grado no estatuyó con relación a la resolución del contrato y a la devolución de los valores, los cuales formaban parte del objeto de la demanda; **b)** en cuanto al fondo, la corte acogió dicho recurso, modificó la sentencia apelada y por el efecto devolutivo juzgó el fondo del asunto, acogiendo parcialmente la demanda en virtud de la sentencia civil núm. 1303-2016-SSEN-00349, de fecha 25 de julio de 2016, objeto del presente recurso de casación.

La entidad, Playa Marota, S. A., recurre la sentencia dictada por la corte *a qua* y en sustento de su recurso invoca el medio de casación siguiente: **Único:** errónea aplicación de la ley. Manifiesta vulneración a las disposiciones contenidas en los artículos 1156 y 1162, sobre la interpretación de las convenciones y 1183 y 1184, sobre la condición resolutoria de las convenciones, del Código Civil dominicano, artículos últimos de los que se deriva el principio que enarbola la excepción *non adimpleti contractus*.

La parte recurrente en su único medio de casación sostiene, en esencia, que la corte incurrió en una errónea aplicación de la ley y en una manifiesta vulneración de los artículos 1156 y 1162 del Código Civil, pues no tomó en consideración que la actual recurrente no había cumplido con su obligación de entregar a su contraparte los inmuebles convenidos, debido a que el hoy recurrido no había pagado la totalidad del precio pactado, lo cual le era perfectamente permitido a la actual recurrente en virtud de la excepción a la ejecución de las obligaciones denominada *non adimpleti contractus*, pues conforme hace constar la alzada en su fallo, en el contrato de promesa de venta de que se trata las partes convinieron como precio de venta la suma de US\$1,877,075.00 y dicho recurrente solo había pagado la cantidad de US\$616,291.25, por lo que de un análisis simple se evidencia que la falta de entrega de los inmuebles en cuestión por parte de la recurrente se debió al incumplimiento en el pago del ahora recurrido.

Prosigue argumentando la recurrente, que la corte tampoco tomó en cuenta que en el contrato de que se trata las partes acordaron que los inmuebles serían entregados a contra entrega de la totalidad del precio, por lo que el actual recurrido no podía solicitar la ejecución de una obligación en que no estaban reunidos los requisitos previos para cumplirla; que lo expresado por dicho recurrente ha sido refrendado por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia al sostener que el vendedor no está obligado a entregar el inmueble si el comprador incumple su obligación de pagar la totalidad del precio convenido.

La parte recurrida en respuesta a los alegatos de la actual recurrente y en defensa de la sentencia cuestionada sostiene, en síntesis, que el único medio propuesto por la recurrente resulta inadmisibles ante esta Corte de Casación, pues los argumentos que sustentan el referido medio nunca fueron planteados ante la alzada, por lo que no fue puesta en condiciones de referirse a ellos y juzgarlos; que ha sido criterio constante de nuestra jurisprudencia como de la del país del origen de nuestra legislación que los medios novedosos son inadmisibles en casación, pues un requisito de admisibilidad de los aludidos medios es que hayan sido propuestos por ante el tribunal de donde proviene la sentencia objeto del recurso de casación; que por último, la corte no incurrió en violación alguna a los artículos 1156 y 1162 del Código Civil, pues en la actualidad la ahora recurrente no ha cumplido con su obligación de entregar los inmuebles ni se encuentra en condiciones para hacerlo.

En lo que respecta a los vicios invocados, del análisis de la sentencia impugnada se advierte que la entonces apelada, hoy recurrente, se limitó en sus conclusiones ante la alzada a solicitar que fuera rechazado el recurso de apelación incoado por su contraparte y a que se confirmara en todas sus partes la decisión de primer grado, sin que esta Primera Sala evidencie defensa o argumento alguno por parte de dicha recurrente con relación a que no había cumplido con su obligación de entregar los inmuebles objetos del contrato, cuya resolución el actual recurrido perseguía, debido a que este último no había pagado la totalidad del precio pactado ni con respecto a que el tribunal de primera instancia al estatuir en el sentido en que lo hizo había vulnerado las disposiciones de los artículos 1156 y 1162 del Código Civil.

De lo antes indicado se verifica que la excepción *non adimpleti contractus* a la que hace referencia la

entidad recurrente en su memorial de casación que ahora se examina al igual que la alegada violación de los referidos textos legales están revestidos de novedad; que en ese sentido, cabe resaltar, que para un medio ser admitido en casación debe reunir tres condiciones, a saber, ser preciso, carente de novedad, y ser fundado y operante; así como, que no se puede hacer valer por ante la Suprema Corte de Justicia, en atribuciones de Corte de Casación, cuestiones que no hayan sido propuestas por ante el tribunal de donde proviene el fallo impugnado, salvo que se trate de un vicio sobrevenido al momento del juzgador estatuir o de que la ley le haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público lo que no ocurre en la especie.

En esa misma línea discursiva, es oportuno recordar el criterio asumido por la jurisprudencia francesa que establece que la Corte de Casación esta instituida solamente para apreciar, desde el punto de vista del derecho, los fallos o las sentencias rendidas en última instancia por las cortes o tribunales; que, no se puede ante ésta, presentar medios nuevos, sino únicamente a la solución legal que ha sido dada a los medios debatidos ante los primeros jueces.

De manera que, al quedar comprobado que el fundamento del único medio de casación propuesto por la parte recurrente es novedoso dicha situación constituye una causa de inadmisión exclusiva del aludido medio, pero no así del recurso de casación, pues para ello existen medios de inadmisión dirigidos contra el recurso mismo; en consecuencia, en virtud de los motivos antes expresados procede rechazar el recurso de casación de que se trata.

Al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento, en consecuencia, procede condenar a la parte recurrente al pago de dichas costas.

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; los artículos 1, 5, 6, 7, 8, 9, 65, 66 y 67 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.

#### **FALLA:**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la entidad Playa Marota, S. A., contra la sentencia civil núm. 1303-2016-SS-00349, de fecha 25 de julio de 2016, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por las razones antes expuestas.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente, Rigoberto Regalado Sánchez, al pago de las costas del procedimiento, con distracción y en provecho de los Lcdos. Eduardo Sanz Lovatón, Sigmund Freund Mena y Jonathan A. Peralta Peña, abogados de la parte recurrida, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero y Samuel Arias Arzeno. Cesar José García Lucas, Secretario General.

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)