
Sentencia impugnada:	Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 22 de junio de 2017.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Seneo M. Arbaje Ramírez.
Abogados:	Dres. Francisco Antonio Taveras Gómez y José Abel Deschamps Pimentel.
Recurrida:	Promotora Polmart, S. A.
Abogado:	Lic. Víctor Manuel Polanco Montero.

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, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Blas Rafael Fernández Gómez, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier miembros, 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 marzo 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 Seneo M. Arbaje Ramírez, dominicano, mayor de edad, 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 Cacicaezgos, Distrito Nacional, quien tiene como abogados constituidos y apoderados 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, respectivamente, con estudio profesional abierto en la avenida Abraham Lincoln esquina calle Pedro Henríquez Ureña, edificio Disesa, apartamento 303, sector La Esperilla de esta ciudad.

En este proceso figuran como parte recurrida Promotora Polmart S.A., sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su asiento social en la avenida José Contreras núm. 99, edificio empresarial Calderón, local 401, cuarto piso, sector La Julia de esta ciudad, debidamente representada su presidente abogado Lcdo. Víctor Manuel Polanco Montero, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1566967-3, con estudio profesional abierto en el domicilio de su representada.

Contra la sentencia civil núm. 026-03-2017-SCIV-00343, de fecha 22 de junio de 2017, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: *En cuanto al fondo, RECHAZA el recurso de apelación y en consecuencia CONFIRMA la sentencia impugnada, conforme los motivos precedentemente expuestos; SEGUNDO: CONDENA al recurrente señor Seneo M. Arbaje Ramírez, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en beneficio del Licdo. Víctor Manuel Polanco Montero, quien hizo la afirmación correspondiente por los motivos expuestos.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

(A) Constan los siguientes: a) el memorial depositado en fecha 21 de agosto de 2017, mediante el cual

la parte recurrente invoca sus medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 8 de septiembre de 2017, en donde la parte recurrida invoca su defensa respecto de la decisión impugnada y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 24 de noviembre de 2017, donde expresa que deja al criterio de esta Corte la solución del presente Recurso de Casación.

(B) Esta Sala en fecha 8 de noviembre 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, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la indicada audiencia comparecieron ambas partes, quedando el asunto en estado de fallo.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Seneo M. Arbaje Ramírez y como parte recurrida Promotora Polmart S.A. y Víctor Manuel Polanco Montero; verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere que: **a)** en ocasión de una demanda en cobro de pesos interpuesta por el recurrente en contra de Víctor Manuel Polanco Montero, fundamentada en contratos de préstamos, resultó apoderada la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; **b)** en el interín de la indicada demanda, Promotora Polmart S.A. intervino voluntariamente y Víctor Manuel Polanco Montero demandó reconventionalmente al hoy recurrente en reparación de daños y perjuicios; **c)** las indicadas demandas fueron decididas mediante sentencia civil núm. 037-2016-SSEN--00838, de fecha 19 de julio de 2016, dictada por el indicado tribunal de primer grado, que acoge la intervención voluntaria declarando a Promotora Polmart S.A. como parte en el proceso y rechaza tanto la demanda principal como la reconventional; **d)** contra dicho fallo, el demandante primigenio dedujo apelación, recurso que fue rechazado por la decisión hoy impugnada en casación.

La parte recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **primero:** desnaturalización de contratos, documentos y de los hechos del proceso, violación al principio de obligatoriedad y oponibilidad de las convenciones, artículos 1134, 1156 y 1322 del Código Civil Dominicano, violación al derecho de defensa artículos 68 y 69 de la Constitución de la República; **segundo:** violación al derecho común de la prueba y a los modos de extinción de las obligaciones artículos 1315 y 1234 del Código Civil Dominicano; **tercero:** falta de estatuir, por falta de respuesta a conclusiones; **cuarto:** falta de motivos o motivación insuficiente. Falta de base legal, violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil Dominicano.

En su primer medio de casación, la parte recurrente alega, en síntesis, que la corte *a qua* desnaturalizó los actos jurídicos intervenidos entre las partes, en virtud de que no se refirió a los contratos de inversiones suscritos por las partes, solo lo hizo en cuanto a los contratos de préstamos y la convención titulada consolidación de préstamos de fecha 5 de enero del 2012, aplicando el monto resultante del pago de las promesas de venta de los inmuebles a la deuda respecto de los préstamos, sin embargo en las indicadas promesas se hace constar claramente que la imputación del pago estaba supeditado a la determinación de los balances pendientes tanto de los préstamos como del contrato de inversión, en esa virtud la jurisdicción *a qua* incurrió en el vicio invocado, al establecer que las acreencias habían sido saldadas como consecuencia de la dación en pago de los inmuebles involucrados en la promesa de venta, en ese sentido existiendo dos contratos diferentes e independientes (el de préstamo y el de inversión), no puede considerarse liberado a los recurridos de sus obligaciones de pago, por lo tanto le otorgó a los indicados contratos de promesa de venta un alcance que no tienen ni han convenido las partes, atribuyéndole un efecto de extinción de una convención que se basta a sí misma, violentando con esto también el derecho de defensa.

La parte recurrida defiende la sentencia impugnada de dichos argumentos estableciendo, en esencia, que la jurisdicción *a qua* realizó una correcta aplicación del derecho puesto que los hoy recurridos han

extinguido su obligación de pago fruto de la dación en pago existente entre las partes, en consecuencia al establecer los contratos de promesa de venta que se afecta directamente al contrato de consolidación de deuda de fecha 5 de enero del 2012, que a su vez provocó una novación de los anteriores contratos de préstamos, es evidente que la obligación de pago existente en las mismas queda extinguida.

La sentencia impugnada se fundamenta en los motivos siguientes:

... de los documentos anteriormente descritos se infiere que en primer lugar, el recibo de descargo de fecha 17 de julio del 2012, evidencia que Promotora Polmart S.A. saldó el préstamo de fecha 6 de mayo del 2011, que, contrario a lo asumido por el juez de primer grado, no estaba incluido en la consolidación de préstamos suscrito el 5 de enero del 2012, que incluyó los demás préstamos, acordando que la totalidad de los mismos a la fecha del 31 de agosto del 2011, ascienden a la suma de RD\$52,190,980.56; Reteniéndose de lo antes analizado que la deuda asciende a la suma de RD\$52,190,980.56 y no a la de RD\$74,598,913.31, reclamada por el demandante (...) de todo lo antes descrito y ante el hecho probado de que el crédito reclamado asciende a la suma de RD\$52,190,980.56, conforme lo acordado por las partes en el contrato de consolidación de préstamo de fecha 5 de enero del 2012, la entidad Promotora Polmart S.A., y el señor Víctor Manuel Polanco Montero con posterioridad a dicho balance suscribió tres contratos de promesa de venta con el señor Seneo M Arbaje Ramirez, (...), de los cuales serían rebajados del préstamo contenido en la indicada consolidación, cuyo monto total asciende a US\$1,346,000.00, de los cuales en la comparecencia el recurrente admite *“vivo en uno de los apartamentos del primer edificio que construimos y del tercer edificio tengo penthouse y 2 apartamentos del cuarto nivel”* (...); en ese sentido si multiplicamos el monto pagado por la demandada hoy recurrida, ascendente a US\$1,346,000.00, por la tasa del dólar más baja indicada anteriormente de 39.29, obtenemos que el monto en pesos pagado a la fecha es de RD\$52,884,340.00, el cual es superior al monto que estableció esta Sala más arriba, por lo que la parte ha pagado más del monto contenido en el contrato de consolidación de préstamos de fecha 5 de enero del 2012, motivo por el cual procede rechazar el recurso de apelación y confirmar la sentencia impugnada...

De lo precedentemente transcrito se advierte que los argumentos planteados por la ahora recurrente en su memorial de casación, referente a que la imputación de los pagos correspondientes a los contratos de promesa de pago correspondía a un contrato de inversión no fueron planteados ante los jueces del fondo para someterlo al contradictorio y garantizar el derecho de defensa de la contraparte, toda vez que el fundamento de la demanda en cuestión eran los contratos de préstamos suscrito por las partes, no indicando ni en la demanda principal ni en el recurso de apelación la existencia del indicado contrato de inversión; en tal sentido, ha sido criterio jurisprudencial constante de esta Primera Sala en funciones de Corte de Casación, el cual se reafirma en esta decisión, que los medios de casación y su fundamento deben referirse a los aspectos que han sido discutidos ante los jueces del fondo, resultando inadmisibles todos aquellos basados en cuestiones o asuntos no impugnados por la parte recurrente ante dichos jueces, o que no hayan sido apreciados por el tribunal a menos que la ley imponga su examen de oficio en un interés de orden público y de puro derecho, en consecuencia, al tratarse de alegatos revestidos de carácter novedoso no pueden ser analizados por primera vez en esta jurisdicción de casación, por consiguiente, procede declarar inadmisibles el medio examinados.

En su segundo medio de casación, la parte recurrente alega, en suma, que la corte *a qua* debió pronunciarse en la protección efectiva del crédito habiéndole probado la existencia de la obligación y en ausencia del pago de la misma, puesto que se aduce una supuesta novación pero sin mostrar el contrato definitivo de venta o la inscripción registral que ampara el derecho cedido en supuesto pago, puesto que en tales condiciones se deja en el limbo derechos adquiridos a justo título, toda vez que se ha demandado en litis sobre derechos registrado por ante la jurisdicción inmobiliaria a los fines de la ejecución de los contratos de promesa de venta, en virtud de que los recurridos se han negado a firmar el contrato de venta definitivo a fin de registrar la venta en el Registro de Títulos, no obstante habersele realizado intimación al respeto, por lo tanto al no haberse producido la traslación de los derechos de propiedad de

los inmuebles no puede existir una novación, ya que en el caso de los inmuebles la entrega o posesión no equivale a título y es necesario cumplir una serie de requisitos para hacer válido la transferencia, lo que no se ha hecho en la especie por negación de los recurridos.

El estudio de la sentencia impugnada revela que la alzada procedió al análisis de los medios probatorios, comprobando que procedía rechazar la demanda en cuestión en virtud de que se habían suscrito unos contratos de promesa de venta entre las partes y realizado la entrega de los inmuebles, reconociendo el hoy recurrente que tenía en posesión los inmuebles en cuestión, en consecuencia la alzada comprobó que los recurridos habían entregado en dación en pago los indicados inmuebles y por consiguiente declaró como aniquilada la acreencia indicada, en consecuencia, la jurisdicción *a qua* no justifica la decisión en la novación de la deuda como indican el recurrente, sino más bien en la dación en pago existente en la especie.

En el orden de ideas anterior a juicio de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en el caso que nos ocupa, la alzada actuó correctamente al retener el cumplimiento de la obligación de los deudores con la entrega de los inmuebles en cuestión lo cual se manifiesta en la dación en pago realizada por esta, en virtud de que aun no suscribiéndose el contrato definitivo de los inmuebles, el recurrente tiene las vías procesales pertinentes para hacer valer sus derechos, como en efecto ha reconocido hacer a través de una litis sobre derechos registrados a fin de la ejecución forzosa de la venta, por lo tanto teniendo el recurrente el uso y el usufructo de los inmuebles se ha materializado la dación en pago y la obligación de pago respecto de los contratos de préstamos puede ser aniquilada, por lo que no evidenciándose los vicios invocados por el recurrente, procede desestimar el medio en cuestión.

En su tercer medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que la corte *a qua* incurrió en el vicio invocado al no contestar la demanda reconvenional realizada por los hoy recurrentes, en el entendido de que si estableció una diferencia en favor del recurrente y este se ha enriquecido ilícitamente debió acoger la indicada demanda.

La parte recurrida defiende la sentencia impugnada de dichos argumentos, alegando que la alzada ponderó todos y cada uno de los argumentos presentados por la parte recurrente, por lo tanto no se configura el presente vicio.

Respecto al medio examinado si bien es cierto que la corte *a qua* no ponderó la demanda reconvenional interpuesta por Víctor Manuel Paulino Montero, no menos cierto es que el tribunal de primer grado rechazó la indicada demanda, por lo que al demandante reconvenional no recurrir en apelación dicha sentencia, no era obligación de la alzada ponderar dichas conclusiones, en virtud de que el rechazo de las mismas adquirieron la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, en esa tesitura en la especie no se configura el vicio de omisión de estatuir y en consecuencia se desestima el medio analizado.

Por otro lado en el cuarto medio presentado por la parte recurrente, se alega en esencia, que la corte *a qua* incurrió en el vicio denunciado toda vez que pasa de los hechos y conclusiones de las partes al dispositivo, salvo las dos motivaciones que anteceden que no responden el espectro completo, en ese sentido las motivaciones existentes no permiten que la Suprema Corte de Justicia verificar si se ha aplicado correctamente la ley y se ha hecho una atinada consideración de la prueba, en ese sentido la sentencia impugnada no contiene las motivaciones suficientes y pertinente que responden y explican la decisión adoptada, violentando con esto el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil Dominicano.

De la lectura de la sentencia impugnada se verifica que la corte *a qua* realizó la ponderación del fondo del recurso de apelación dándole su verdadero valor y sentido a los hechos, toda vez que dejó claro en sus motivos que el dispositivo de la decisión impugnada se ajusta a los hechos y al derecho, por lo que solamente suplió en los motivos pertinentes para ajustarse al dispositivo de la sentencia emitida por el juez de primer grado, realizando una correcta aplicación del derecho y una adecuada interpretación de los hechos de la causa, cumpliendo así con lo establecido en el art. 141 del Código de Procedimiento Civil,

razón por la cual se desestima el medio invocado y con esto el recurso de casación.

Al tenor del Art. 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba en la instancia de casación será condenada al pago de las costas del procedimiento.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, después de haber deliberado, vista la Constitución de la República Dominicana; vista la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, los artículos 2, 3, 5, 6, 11, 13, 15 y 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953; artículos 1134, 1156, 1234, 1315 y 1322 del Código Civil; artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Seneo M. Arbaje Ramírez, contra sentencia civil núm. 026-03-2017-SCIV-00343, de fecha 22 de junio de 2017, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos antes señalados.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, distrayéndolas a favor del Lcdo. Victor Manuel Polanco Montero, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado por: Pilar Jiménez Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, **CERTIFICO**, que la sentencia que antecede fue dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha arriba indicada.