

---

Sentencia impugnada:	Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 13 de marzo de 2012.
Materia:	Civil.
Recurrentes:	JJH Capital Inversiones Exteriores ETVE, S.L., Sonaja Inversiones, S. A., y Hamaca Beach Resort, S. A.
Abogados:	Licdos. Jorge Antonio López Hilario, Domingo Suzaña Abreu, Dres. José Antonio Columna, Marcos Bisonó Haza, Dr. Michelle Pérez fuente y Dra. Laura Guzmán.
Recurrido:	Reynaldo Yorge Nicolás Nader, G. N. Uvero Alto, S. R. L. e Inversiones Hudson, S. A.
Abogados:	Dra. Cristina García, Licdos. Domingo Suzaña Abreu y Frank Reynaldo Fermín.

### **SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

**Casa.**

Audiencia pública del 9 de noviembre de 2016.

Preside: Julio César Castaños Guzmán.

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 los recursos de casación interpuestos por: a) JJH Capital Inversiones Exteriores ETVE, S.L., sociedad de comercio organizada de conformidad con las leyes españolas, con su domicilio y asiento social en la carretera del Arenal a Lluçmajir Km. 21.5, 07620, Palma de Mallorca, Reino de España, debidamente representada por su presidente, don Francisco José Pérez Menéndez, español, mayor de edad, empleado privado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1781061-4, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; b) Sonaja Inversiones, S. A., sociedad comercial organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio y asiento social en la avenida Roberto Pastoriza núm. 158, ensanche Naco, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo núm. 1-30-36128-2, debidamente representada por el señor Francisco José Pérez Menéndez, español, mayor de edad, empleado privado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1781061-4, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; y c) Hamaca Beach Resort, S. A., sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio y asiento social en la avenida Roberto Pastoriza núm. 158, 5to. piso, ensanche Naco, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo núm. 1-01-17238-1, debidamente representada por los señores Francisco José Pérez Menéndez, español, mayor de edad, empleado privado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1781061-4 y Juan José Torrandell Campomar, español, mayor de edad, portador del Pasaporte núm. AB742593-R, ambos domiciliados y residentes en la ciudad de Santo Domingo, todos contra la sentencia civil núm. 157-2012, de fecha 13 de marzo de 2012 dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol en las audiencia celebrada el 23 de enero de 2013 en ocasión del recurso de casación interpuesto por JJH Capital Inversiones Exteriores ETVE, S.L.;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Jorge Antonio López Hilario, por sí y por el Dr. José Antonio Columna, abogados de la parte recurrente JJH Capital Inversiones Exteriores ETVE, S.L.;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Dra. Cristina García, abogada de la parte recurrida Reynaldo Yorge

Nicolás Nader, G. N. Uvero Alto, S. R. L. e Inversiones Hudson, S. A., al Licdo. Domingo Suzaña Abreu, abogado de Hamaca Beach Resort, S. A. y a la Dra. Laura Guzmán, por sí y por el Dr. Marcos Bisonó Haza, abogados de Sonaja Inversiones, S. A.;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol en la audiencia celebrada el 2 de octubre de 2013 en ocasión del recurso de casación interpuesto por Sonaja Inversiones, S. A.;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Marcos Bisonó Haza, por sí y por la Licda. Michelle Pérezfuente, abogados de la parte recurrente Sonaja Inversiones, S. A.;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Dra. Cristina García, por sí y por los Licdos. Carlos Olivares Luciano y Frank Reynaldo Fermín R., abogados de la parte recurrida Reynaldo Yorge Nicolás Nader, G. N. Uvero Alto, S. R. L. e Inversiones Hudson, S. A., y al Licdo. Domingo Suzaña Abreu, abogado de Hamaca Beach Resort, S. A.;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol en la audiencia celebrada el 3 de julio de 2013 en ocasión del recurso de casación interpuesto por Hamaca Beach Resort, S. A.;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Domingo Suzaña Abreu, abogado de la parte recurrente Hamaca Beach Resort, S. A.;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Dra. Cristina García, por sí y por el Licdo. Carlos Olivares Luciano, abogados de la parte recurrida Reynaldo Yorge Nicolás Nader, G. N. Uvero Alto, S. R. L. e Inversiones Hudson, S. A. y al Dr. José Antonio Columna, abogado de JJH Capital Inversiones Exteriores ETVE, S.L.;

Oídos los dictámenes de la magistrada Procuradora General Adjunta de la República, con relación a los tres recursos de casación descritos, los cuales terminan: 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 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 16 de abril de 2012, suscrito por el Dr. José Antonio Columna, abogado de la parte recurrente JJH Capital Inversiones Exteriores ETVE, S.L., en el cual se invocan los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 16 de abril de 2012, suscrito por los Dres. Marcos Bisonó Haza y Michelle Pérezfuente y la Licda. Laura Ilán Guzmán P., abogados de la parte recurrente Sonaja Inversiones, S. A., en el cual se invocan los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 16 de abril de 2012, suscrito por el Licdo. Domingo Suzaña Abreu, abogado de la parte recurrente Hamaca Beach Resort, S. A., en el cual se invocan los medios de casación que se indican más adelante;

Vistos los tres memoriales de defensa depositados en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, en fechas 8 de mayo de 2012 y 28 de mayo de 2012, suscritos por los Licdos. Cristina García y Frank Reynaldo Fermín, abogados de la parte recurrida Reynaldo Yorge Nicolás Nader, G. N. Uvero Alto, S. R. L. e Inversiones Hudson, S. A.;

Vistos los dos memoriales de defensa depositados en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 5 de julio de 2012, suscritos por los Dres. Marcos Bisonó Haza y Michele Pérez Fuente H. y la Licda. Laura Ilán Guzmán, abogados de Sonaja Inversiones, S. A., en ocasión de los recursos de casación interpuestos por Hamaca Beach Resort, S. A. y JJH Capital Inversiones Exteriores ETVE, S.L.;

Vistos los dos memoriales de defensa depositados en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 28 de junio de 2012, suscritos por el Dr. José Antonio Columna, abogado de JJH Capital Inversiones Exteriores ETVE, S.L., en ocasión de los recursos interpuestos por Hamaca Beach Resort, S. A. y Sonaja Inversiones, S. A.;

Vistos los dos memoriales de defensa depositados en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 4 de julio de 2012, suscritos por el Licdo. Domingo Suzaña Abreu, abogado de Hamaca Beach Resort, S. A., en

ocasión de los recursos interpuestos por Sonaja Inversiones, S. A. y JJH Capital Inversiones Exteriores ETVE, S.L.;

Visto la resolución núm. 6067-2012, de fecha 25 de septiembre de 2012, dictada por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, la cual reza: “**Primero:** Pronunciar el defecto, por falta de comparecer de los recurridos JJH Capital Inversiones Exteriores ETVE, S.L., Hamaca Beach Resort, S. A., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 6, 8 y 9 de la Ley sobre Casación; **Segundo:** En mérito a lo ordenado por el artículo 11 de la Ley sobre Casación, disponer vía el Presidente de la Suprema Corte de Justicia, comunicación del expediente al Procurador General de la República, a los fines de que emita su dictamen”;

Vistos los demás escritos depositados por las partes;

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 del 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156 del 10 de julio de 1997, y los artículos 1, 5 y 65 de la Ley núm. 3726, 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 23 de enero de 2013, celebrada en ocasión del recurso de casación interpuesto por JJH Capital Inversiones Exteriores ETVE, S.L., estando presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, Presidente; Víctor José Castellanos Estrella y Martha Olga García Santamaría, asistidos del Secretario;

La CORTE, en audiencia pública del 3 de julio de 2013, celebrada en ocasión del recurso de casación interpuesto por Hamaca Beach Resort, S. A. estando presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, Presidente; Martha Olga García Santamaría y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del Secretario;

La CORTE, en audiencia pública del 2 de octubre de 2013, celebrada en ocasión del recurso de casación interpuesto por Sonaja Inversiones, S. A., estando presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, Presidente; Martha Olga García Santamaría y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del Secretario;

Visto el auto dictado el 7 de noviembre de 2016, por el magistrado Julio César Castaños Guzmán, Presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a los magistrados Dulce María Rodríguez de Goris 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 del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294 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) que con motivo de una demanda resolución de contrato y reparación de daños y perjuicios interpuesta por las sociedades comerciales Sonaja Inversiones, S. A. y JJH Capital Inversiones Exteriores ETVE, S. L., contra de las entidades comerciales G. N. Uvero Alto, S. A., Inversiones Hudson, S. A. y Reynaldo Yorge Nicolás Nader, de la demanda reconventional en rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios interpuesta por los demandados y de la demanda en intervención forzosa interpuesta contra Hamaca Beach Resort, S. A., la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó en fecha 08 de marzo del año 2011, la sentencia civil núm. 00231/11, cuyo dispositivo copiado textualmente, es el siguiente: “**PRIMERO:** RECHAZA las conclusiones incidentales promovidas por el abogado del demandado en intervención forzosa, por las razones que se contraen al cuerpo de la presente sentencia; **SEGUNDO:** EXAMINA en cuanto a la forma como buena y válida la presente DEMANDA EN RESOLUCIÓN DE CONTRATO POR ALEGADO INCUMPLIMIENTO DEL VENDEDOR Y ABONO A DAÑOS Y PERJUICIOS, incoada por las empresas SONAJA INVERSIONES, S. A. y JJH CAPITAL INVERSIONES EXTERIORES ETVE, S. L., en contra G. N. UVERO ALTO, S. A., INVERSIONES HUDSON, S. A., y el señor REYNALDO YORGE NICOLÁS NADER mediante diligencia procesal acto No. 1470/2010, de fecha Diez (10) del mes de Junio del año Dos Mil Diez (2010), instrumentado por el ministerial PEDRO RAPOSO DE LA CRUZ, Alguacil Ordinario de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido hecha acorde con el pragmatismo legal que domina la materia y en cuanto al FONDO RECHAZA la misma por las razones precedentemente expuestas, al no existir el alegado incumplimiento; En cuanto a la demanda

Reconvencional: **TERCERO:** VISA en cuanto a la forma como buena y válida la presente DEMANDA RECONVENCIONAL tendente a la RESOLUCIÓN DE CONTRATO POR ALEGADO INCUMPLIMIENTO DEL COMPRADOR, Y ABONO A DAÑOS Y PERJUICIOS, incoada por el señor REYNALDO YORGE NICOLÁS NADER, INVERSIONES HUDSON, S. A. y G. N. UVERO ALTO, S. A., en contra de INVERSIONES SONAJA, S. A. y JH CAPITAL INVERSIONES EXTERIORES ETVE, S. L., por haber sido matriculada conforme al pragmatismo de la materia, y en cuanto al FONDO ACOGE la misma y en consecuencia; **CUARTO:** DECRETA la RESOLUCIÓN del Acuerdo Marco suscrito entre SONAJA INVERSIONES, S. A. y REYNALDO YORGE NICOLÁS NADER, G. N. UVERO ALTO, S. A. e INVERSIONES HUDSON, S. A., en fecha Quince (15) del mes de Junio del año Dos Mil Siete (2007), las adendas de fecha Doce (12) del mes de Junio del año Dos Mil Ocho (2008) y Veintiocho (28) del mes de Octubre del año Dos Mil Ocho (2008), y sus desmembraciones: 1) Contrato de Prenda Comercial de Acciones suscrito en fecha quince (15) del mes de Junio del año dos mil ocho (2008); 2) Contrato de Compraventa de Inmueble suscrito entre SONAJA INVERSIONES, S. A., y REYNALDO YORGE NICOLÁS NADER, G. N. UVERO ALTO, S. A., E INVERSIONES HUDSON, S. A., sobre la cantidad aproximada de Treinta y Siete Mil Setecientos Dieciocho Metros Cuadrados con Cincuenta y Un Decímetros Cuadrados (37,718.51m<sup>2</sup>) dentro del ámbito de la parcela 206-S del D. C. No. 472 del Municipio de Higüey, incluyendo un frente de playa que junto a las parcelas 206-S-1 y 206-S-3 alcance no menos de Doscientos Setenta metros lineales (270ml) continuos de frente de playa la totalidad de la Parcela No. 206-S-3, del Distrito Catastral No. 47/2 del Municipio de Higüey; 3) Contrato de Compraventa de Inmueble suscrito entre SONAJA INVERSIONES, S. A., y REYNALDO YORGE NICOLÁS NADER, G. N. UVERO ALTO, S. A. e INVERSIONES HUDSON, S. A., sobre la totalidad de la Parcela No. 206-S-3, del Distrito Catastral No. 47/2, del Municipio de Higüey; 4) Contrato de Compraventa de Inmueble suscrito entre SONAJA INVERSIONES, S. A., y REYNALDO YORGE NICOLÁS NADER, G. N. UVERO ALTO, S. A. e INVERSIONES HUDSON, S. A., sobre la Parcela No. 206-S-1 del Distrito Catastral No. 47/2, del Municipio de Higüey; 5) Contrato de Compraventa de Inmueble suscrito entre SONAJA INVERSIONES, S. A., y REYNALDO YORGE NICOLÁS NADER, G. N. UVERO ALTO, S. A. e INVERSIONES HUDSON, S. A., sobre la totalidad de la Parcela No. 206-k, del Distrito Catastral No. 47/2 del Municipio de Higüey; **QUINTO:** ORDENA que los inmuebles arriba descritos, y objeto de la controversia, sean restituidos, por efecto de la condición resolutoria, una vez comprobada como en la especie, a favor del señor REYNALDO YORGE NICOLÁS NADER, G. N. UVERO ALTO, S. A. e INVERSIONES HUDSON, S. A.; **SEXTO:** En cuanto a los daños y perjuicios, se dispone su rechazo, al acordarse una cláusula penal en el artículo sexto del contrato signado entre las partes, según contrato o Acuerdo Marco suscrito entre SONAJA INVERSIONES, S. A. Y REYNALDO YORGE NICOLÁS NADER, G. N. UVERO ALTO, S. A. e INVERSIONES HUDSON, S. A., en fecha Quince (15) del mes de Junio del año Dos Mil Siete (2007), en consecuencia DISPONE que los pagos avanzados por los demandados reconvencionales, acorde con la mentada cláusula sean conservadas por el demandante reconvencional, incluyendo el contenido en el "addendum", de fecha Veintiocho (28) del mes de Octubre del año Dos Mil Ocho (2008), correspondiente a "los niveles uno (1) al seis (6) del edificio de apartamentos que actualmente se encuentra en proceso de construcción dentro de la propiedad ocupada por el Hotel Hamaca en Boca Chica, Propiedad de Hamaca Beach Resort, S. A., niveles que tendrán un área total de construcción de Siete Mil Cuatrocientos Noventa Metros Cuadrados (7,490m<sup>2</sup>) y comprenderán un total de Sesenta y Ocho (68) apartamentos, dentro de las Parcelas Nos. 337-B-2-A-3-B-12-B, 337-B-2-A-3-B-15 Y 337-B-2-A-3-B-12-A respectivamente del Distrito Catastral No. 32 del Distrito Nacional, amparada en los Certificados de Títulos Nos. 94-3431, 96-3624, y 96-3625, y por tanto ORDENA a la Registradora de Títulos de Santo Domingo, proceder a registrar de manera definitiva, a favor de REYNALDO YORGE NICOLÁS NADER, G. N. UVERO ALTO, S. A. e INVERSIONES HUDSON, S. A., los indicados inmuebles; todo a título de daños y perjuicios, como cláusula penal, por aplicación de los artículos 1150, 1151, y 1226 y 1239 del Código Civil, así como del Párrafo de la cláusula Sexta; **SÉPTIMO:** ORDENA la ejecución provisional y sin fianza de la sentencia, no obstante cualquier recurso que se interponga contra la misma, única y exclusivamente sobre los ordinales cuarto y quinto; En Cuanto a la Demanda en Intervención Forzosa; **OCTAVO:** EXAMINA en cuanto a la forma como buena y válida la DEMANDA EN INTERVENCIÓN FORZOSA interpuesta por REYNALDO YORGE NICOLÁS NADER, G. N. UVERO ALTO, S. A. e INVERSIONES HUDSON, S. A., contra la sociedad de comercio HAMACA BEACH RESORT, S. A., en ocasión de la demanda principal en resolución de contrato por alegado incumplimiento del vendedor, y la demanda reconvencional en resolución por incumplimiento del comprador, por haber sido interpuesta conforme al

protocolo legal que gobierna la materia, y en cuanto al FONDO ACOGE la misma, en consecuencia; **NOVENO:** DECRETA y/o DECLARA común y oponible la presente sentencia, con sus consecuencias legales, en contra de la sociedad de comercio HAMACA BEACH RESORT, S. A., por los motivos que se contraen al cuerpo de la sentencia; **DÉCIMO:** CONDENA a las sociedades de comercio JJH CAPITAL INVERSIONES EXTERIORES ETVE, S. A., INVERSIONES SONAJA, S. A., y HAMACA BEACH RESORT, S. A., al pago de las costas del proceso ordenando su distracción en provecho de los DRES. MARIANO GERMÁN MEJÍA, CRISTINA GARCÍA y los LICDOS. CARLOS OLIVARES LUCIANO y FRANK REYNALDO FERMÍN RAMÍREZ, quienes la han avanzado en su totalidad”(sic); b) que no conformes con dicha decisión interpusieron formales recursos de apelación contra la sentencia antes indicada, de manera principal las sociedades comerciales Sonaja Inversiones, S. A. y JJH Capital Inversiones Exteriores ETVE, S. L., mediante acto núm. 1126/11, de fecha 16 de marzo de 2011, instrumentado por el ministerial Carlos Roche, alguacil ordinario de la Octava Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, y de manera incidental la empresa Hamaca Beach Resort, S. A., mediante acto núm. 1269/11, de fecha 25 de marzo de 2011, instrumentado por el ministerial Carlos Roche, alguacil ordinario de la Octava Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, siendo resueltos dichos recursos mediante la sentencia civil núm. 157-2012, de fecha 13 de marzo de 2012, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA buenos y válidos en cuanto a la forma los recursos de apelación interpuestos de manera principal por las sociedades comerciales SONAJA INVERSIONES, S. A. y JJH CAPITAL INVERSIONES EXTERIORES ETVE, S. L., mediante acto No. 1126/11 de fecha 16 de marzo de 2011 instrumentado por el ministerial Carlos Roche, ordinario de la Octava Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, y de manera incidental por la empresa HAMACA BEACH RESORT, S. A, según acto NO. 1269/11 del 25 de marzo de 2011, del curial Carlos Roche, de generales antes anotadas, ambos contra la sentencia civil No. 00231/11, relativa al expediente No. 035-10-00727, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido intentados conforme a las normas procesales que rigen la materia; **SEGUNDO:** RECHAZA, en cuanto al fondo, ambos recursos de apelación antes expuestos y en consecuencia CONFIRMA en todas sus partes la sentencia recurrida, por los motivos antes dados; **TERCERO:** CONDENA a los apelantes, SONAJA INVERSIONES, S. A. JJH CAPITAL INVERSIONES EXTERIORES ETVE, S. L. y HAMACA BEACH RESORT, S. A., al pago de las costas del procedimiento, con distracción y provecho a favor de los DRES. MARIANO GERMÁN MEJÍA y CRISTINA GARCÍA y los LICDOS. CARLOS OLIVARES LUCIANO y FRANK REYNALDO FERMÍN RAMÍREZ, abogados, quienes afirman haberla avanzado en su totalidad”;

Considerando que contra la sentencia ahora impugnada existen tres recursos de casación interpuestos por ante esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, los cuales se encuentran en estado de recibir fallo, el primero, incoado por JJH Capital Inversiones Exteriores ETVE, S.L., el segundo, incoado por Sonaja Inversiones, S.A., y el tercero, incoado por Hamaca Beach Resort, S.A., recursos cuya fusión ha sido solicitada por la parte recurrida, Reynaldo Jorge Nicolás Nader, G.N., Uvero Alto, S.R.L., e Inversiones Hudson, S.A., por lo que para una mejor administración de justicia y evitar una posible contradicción de sentencias y por economía procesal, se procede a fusionar los tres expedientes que los contienen, a saber, los expedientes números 2012-1607, 2012-1614 y 2012-1631;

Considerando, que JJH Capital Inversiones Exteriores ETVE, S.L., propone en su memorial de casación los siguientes medios: “**Primer Medio:** Violación a la Ley; Violación a los artículos 1134, 1135, 1183, 1184 y 1234 del Código Civil, Violación de los artículos 1226 y 1152 del Código Civil; Violación a los artículos 1641, 1644 y 1650 del Código Civil; **Segundo Medio:** Censura a los motivos de hecho: Desnaturalización de los hechos de la causa y defecto de base legal; Defecto de motivos; **Cuarto Medio (sic):** Violación al artículo 40, numeral 15, de la Constitución de la República”;

Considerando, que Sonaja Inversiones, S.A., propone en su memorial de casación los siguientes medios: “**Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos: Errónea interpretación de los hechos por desnaturalización de las obligaciones contenidas en el contrato suscrito entre las partes; **Segundo Medio:** Violación a la Ley: Errónea interpretación de la ley por violación a las disposiciones inherentes a la cláusula penal estipulada por las partes y

consecuente violación a las disposiciones contenidas en los artículos 1226 y 1152 del Código Civil Dominicano, y violación a las disposiciones contenidas en los artículos 1134, 1135, 1175 y 1181 del Código Civil Dominicano; **Tercer Medio:** Contradicción de motivos; **Cuarto Medio:** Falta de base legal; **Quinto Medio:** Medio de inconstitucionalidad: Violación al principio constitucional de seguridad jurídica”;

Considerando, que Hamaca Beach Resort, S.A., propone en su memorial de casación, los siguientes medios: **“Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa y de los documentos aportados; **Segundo Medio:** Violación a la Ley: Errónea interpretación de la ley por violación a las disposiciones legales contenidas en los artículos 1134, 1135, 1150, 1152, 1156, 1161, 1175, 1181, 1226 y 1229 del Código Civil; **Tercer Medio:** Contradicción de motivos; **Cuarto Medio:** Falta de base legal; **Quinto Medio:** Falta de estatuir. Violación a las disposiciones del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; **Sexto Medio:** Medio de inconstitucionalidad por violación a derechos fundamentales: Violación al derecho fundamental de propiedad, por haber vulnerado la tutela judicial efectiva, en cuanto al debido proceso y derecho de defensa”;

Considerando, que en sus respectivos memoriales de defensa la parte recurrida solicita que se declaren inadmisibles los tres recursos de casación de que se trata debido a que están dirigidos contra una sentencia cuyas condenaciones no superan los doscientos (200) salarios mínimos y por lo tanto no es susceptible de recurso de casación conforme al Art. 5, Párrafo II, literal c), de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08;

Considerando, que, en ese sentido, hemos podido verificar que los presentes recursos se interpusieron el 16 de abril de 2012, es decir, bajo la vigencia de la Ley núm. 491-08 de fecha 19 de diciembre de 2008, (que modificó los artículos 5, 12 y 20 de la Ley núm. 3726-53, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación), ley procesal que estableció como una de las condiciones de ineludible cumplimiento para la admisibilidad de este extraordinario medio de impugnación, la cuantía establecida como condenación en la sentencia que se impugna, al disponer la primera parte del literal c), Párrafo II del Art. 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación lo siguiente:

*“No podrá interponerse el recurso de casación, sin perjuicio de otras disposiciones legales que lo excluyen, contra: las sentencias que contengan condenaciones que no excedan la cuantía de doscientos (200) salarios mínimos del más alto establecido para el sector privado, vigente al momento en que se interponga el recurso (...).”;*

Considerando, que sin embargo, la referida disposición legal fue declarada inconstitucional por el Tribunal Constitucional mediante sentencia núm. TC/0489/15, del 6 de noviembre del 2015, por contravenir el artículo 40.15 de la Constitución de la República Dominicana, difiriendo los efectos de su sentencia por el plazo de un (1) año a partir de su notificación, a fin de evitar afectar el servicio de justicia y la creación de desigualdades en el ejercicio del derecho al recurso; que el criterio del Tribunal Constitucional se nos impone en virtud del artículo 184 de la Constitución que establece que: “Habrà un Tribunal Constitucional para garantizar la supremacía de la Constitución, la defensa del orden constitucional y la protección de los derechos fundamentales. Sus decisiones son definitivas e irrevocables y constituyen precedentes vinculantes para los poderes públicos y todos los órganos del Estado”; que, de acuerdo al artículo 45 de la Ley núm. 137-11, del 15 de junio de 2011, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales “Las sentencias que declaren la inconstitucionalidad y pronuncien la anulación consecuente de la norma o los actos impugnados, producirán cosa juzgada y eliminarán la norma o acto del ordenamiento. Esa eliminación regirá a partir de la publicación de la sentencia.”; que al momento de la deliberación y fallo del presente recurso el plazo de 1 año otorgado por el Tribunal Constitucional para la entrada en vigencia de la inconstitucionalidad pronunciada mediante la citada sentencia núm. TC/0489/15 que comenzó a correr a partir de su publicación, ya se había vencido, expirando específicamente, el 6 de noviembre de 2016, con lo cual desapareció de nuestro ordenamiento jurídico la causal de inadmisión instituida en la primera parte del al Art. 5, Párrafo II, literal c), de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, que suprimía el recurso de casación contra las sentencias que contengan condenaciones inferiores a los doscientos (200) salarios mínimos; que, por lo tanto y en virtud del artículo 48 de la Ley núm. 834, del 15 de julio de 1978 que dispone que “la inadmisibilidad será descartada si su causa ha desaparecido en el momento en que el juez estatuye”, procede rechazar el medio de inadmisión examinado;

Considerando, que en sus memoriales de defensa la parte recurrida también solicita que se declaren inadmisibles tanto el recurso de casación interpuesto por JJH Capital Inversiones Exteriores ETVE, S.L., por no haberse emplazado a todas las partes en el proceso, particularmente Sonaja Inversiones, S.A., y Hamaca Beach Resort, S.A., debido a que se trata de un proceso único e indivisible y dicho defecto ha ocasionado el lanzamiento de tres recursos principales lanzados de manera individual, así como el recurso de casación interpuesto por Sonaja Inversiones, S.A., por no haberse puesto en causa a JJH Capital Inversiones Exteriores ETVE, S.L., debido a los mismos motivos;

Considerando, que es una regla tradicional de nuestro derecho procesal, admitida y mantenida por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, que en caso de pluralidad de demandantes o demandados, los actos de procedimiento concernientes a la instancia tienen un efecto puramente relativo, regla que sufre algunas excepciones como la que se refiere al caso en que el objeto del litigio es indivisible; que cuando la indivisibilidad existe el recurso regularmente interpuesto por una de las partes con derecho a recurrir, aprovecha a las otras y las redime de la caducidad en que hubiesen incurrido, pero cuando es el recurrente quien ha emplazado a una o varias de las partes adversas y no lo ha hecho con respecto a otras, el recurso es inadmisibile con respecto a todas, en razón de que el emplazamiento hecho a una de ellas no es suficiente para poner a las demás en condiciones de defenderse, ni puede tampoco justificar la violación del principio de la autoridad de la cosa juzgada de que goza la sentencia impugnada en beneficio de estas últimas;

Considerando, que de la revisión del acto de emplazamiento, diligenciado por JJH Capital Inversiones Exteriores ETVE, S.L., núm. 411-2012, del 16 de abril de 2012, instrumentado por el ministerial Anneurys Martínez Martínez, alguacil ordinario del Tribunal Superior Administrativo, se advierte que fue notificado a Reynaldo Yorge Nicolás Nader, G.N., Uvero Alto, S.R.L., e Inversiones Hudson, S.A., en calidad de recurridos citándolos y emplazándolos para comparecer legalmente y que también fue notificado a Sonaja Inversiones, S.A., y Hamaca Beach Resort, S.A., en calidad de “partes interesadas en el proceso” a quienes se denunció y comunicó espontáneamente, pero no se emplazó a comparecer en calidad de recurridas; que de la revisión del acto de emplazamiento diligenciado por Sonaja Inversiones, S.A., núm. 410-2012, instrumentado el 16 de abril del 2012, por el mencionado ministerial, Anneurys Martínez Martínez, se advierte que, contrario a lo alegado, fue notificado a Reynaldo Yorge Nicolás Nader, G.N., Uvero Alto, S.R.L., Inversiones Hudson, S.A., Hamaca Beach Resort, S.A., y, particularmente a JJH Capital Inversiones Exteriores ETVE, S.L., todos en calidad de recurridos, citándolos y emplazándolos para comparecer legalmente;

Considerando, que el defecto de emplazamiento a la totalidad de las partes en un litigio de objeto indivisible solo es causal de inadmisión del recurso de casación cuando dicha omisión se produce en perjuicio de uno o varios litigantes con intereses adversos a los del recurrente en casación, debido a que el Art. 6 de la Ley núm. 3726, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación, solo obliga al recurrente a emplazar a las partes contra quienes se dirige el recurso; que dicha condición que no se verifica en la especie puesto que del contenido de la sentencia impugnada se advierte que, Sonaja Inversiones, S.A., y Hamaca Beach Resort, S.A., figuraron junto a JJH Capital Inversiones Exteriores ETVE, S.L., como adversarios de Reynaldo Yorge Nicolás Nader, G.N., Uvero Alto, S.R.L., e Inversiones Hudson, S. A., y defendiendo intereses comunes tanto en primera instancia y como ante la corte de apelación, motivo por el cual el referido defecto de emplazamiento o puesta en causa, no viola el derecho de defensa y la autoridad de la cosa juzgada en perjuicio de ninguna de las entidades omitidas y, el presente recurso de casación, lejos de perjudicarles, les aprovecha;

Considerando, que en efecto, resulta que, Sonaja Inversiones, S. A., y Hamaca Beach Resort, S.A., constituyeron abogados en ocasión del recurso de casación interpuesto por JJH Capital Inversiones Exteriores ETVE, S.L., depositaron sus respectivos memoriales de defensa en fechas 4 y 5 de julio de 2012, en los cuales se adhieren a dicho recurso de casación y comparecieron a la audiencia celebrada el 23 de enero de 2013 y, de igual modo, JJH Capital Inversiones Exteriores ETVE, S.L., constituyó abogado con relación al recurso de casación interpuesto por Sonaja Inversiones, S. A., y depositó su memorial de defensa en fecha 28 de junio de 2012, en el cual se adhirió a dicho recurso de casación, lo que evidencia que su derecho de defensa no ha sido vulnerado;

Considerando, que por todos los motivos expuestos anteriormente, procede rechazar el medio de inadmisión

examinado;

Considerando, que en el desarrollo de su primer y cuarto medios de casación, los cuales se examinan conjuntamente por su estrecha relación, Sonaja Inversiones, S.A., alega, que la corte *a qua* desnaturalizó las obligaciones convenidas por las partes e incurrió en falta de base legal, porque desconoció que en el acuerdo marco y todos sus *addendums*, los vendedores se comprometieron a proveer a la compradora de autorizaciones, certificaciones o documentos de no objeción según corresponda expedidas por las autoridades de Medio Ambiente y Recursos Naturales y Turismo, en donde se indique que los inmuebles vendidos tienen vocación turística y son aptos para desarrollar en los mismos hoteles y proyectos y que los inmuebles no forman parte de áreas protegidas o zonas sometidas a limitaciones especiales para su desarrollo por las autoridades de Medio Ambiente y que dicha obligación era la causa eficiente o condición esencial del contrato, así como una condición suspensiva de las obligaciones de pago de la compradora, puesto que se trataba de una obligación correlativa a la de entregar un inmueble con vocación turística, apto para el desarrollo de un proyecto turístico, particularmente el denominado "Royal Sands Golf & Country Club", cuya naturaleza y magnitud era conocida de antemano por el vendedor puesto que no solo aprobó su plan maestro sino que aceptó la entrega de parte de dicho proyecto como complemento del precio de venta; que dicho tribunal también desconoció que las certificaciones entregadas tardíamente por la vendedora eran de un contenido y valor insuficiente puesto que no se refieren a todas las parcelas vendidas, obviándose las parcelas 206-S-1 y 206-S-3, únicamente se refieren a la no localización de las parcelas 206-S y 206-K dentro de las áreas protegidas de acuerdo a la Ley núm. 202-04, del 30 de julio de 2004, sobre Áreas Protegidas pero no certifican nada con relación a la inexistencia de limitaciones especiales para el desarrollo de puntos turísticos y finalmente fueron revocadas por Medio Ambiente mediante comunicación del 27 de julio del 2009, en la que indica que el proyecto turístico previsto no era viable ambientalmente por la vulnerabilidad y fragilidad ambiental del terreno; que, de este modo, la corte *a qua* rechazó su apelación sobre el fundamento de que la parte vendedora solo se había comprometido a la obtención de certificaciones o cartas de no objeción por ante las autoridades pero no examinó a plenitud ni el alcance de la condición suspensiva pactada en los contratos ni si la documentación se compadecía con los términos de la contratación, por lo que no dotó su decisión de motivos suficientes;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se advierte lo siguiente: a) en fecha 15 de junio de 2007, Reynaldo Jorge Nicolás Nader, G.N., Uvero Alto, S.R.L., e Inversiones Hudson, S.A., vendieron varios inmuebles a Sonaja Inversiones, S.A., por la suma de sesenta millones de dólares norteamericanos (US\$60,000,000.00), suscribiendo un acuerdo marco que regiría las obligaciones contractuales de las partes, con relación al cual las partes acordaron posteriormente varios *addendums*; b) en esa misma fecha JH Capital Inversiones Exteriores ETVE, S.L., suscribió un contrato de prenda comercial de acciones para garantizar el pago de la compradora de cuarenta y seis millones de dólares norteamericanos (US\$ 46,000,000.00) a la vendedora, como parte del precio acordado; c) posteriormente, Hamaca Beach Resort, S.A., consintió transferir a favor de los vendedores la propiedad de varios de sus inmuebles por concepto de dación en pago de parte del precio de compra a cargo de Sonaja Inversiones, S.A.; d) Sonaja Inversiones, S.A., y JH Capital Inversiones Exteriores ETVE, S.L., interpusieron una demanda en resolución de contrato y reparación de daños y perjuicios contra Reynaldo Jorge Nicolás Nader, G.N., Uvero Alto, S.R.L., e Inversiones Hudson, S.A., alegando que los vendedores se habían comprometido a la entrega de certificaciones de no objeción emitidas por los Ministerios de Medio Ambiente y Recursos Naturales y de Turismo, respectivamente, indicando que los inmuebles vendidos tenían vocación turística y eran aptos para desarrollar en ellos hoteles y proyectos turísticos y que no formaban parte de áreas protegidas o zonas sometidas a limitaciones especiales para su desarrollo por las autoridades de Medio Ambiente, lo cual era una condición suspensiva de la venta y que no fue satisfecha en los términos establecidos en los contratos firmados por las partes lo que se evidencia porque el Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales le notificó a la compradora la imposibilidad de desarrollar el proyecto turístico pretendido, debido a que el mismo no era viable ambientalmente por estar localizado en terrenos de alta vulnerabilidad y fragilidad ambiental cuyo entorno incluye humedales, manglares y ecosistemas acuáticos y terrestres incompatibles con la ejecución de un proyecto de la magnitud y el alcance planteado, por lo que sería cerrado; f) a su vez, los demandados interpusieron una demanda reconventional en resolución de contrato, reparación de



daños y perjuicios y fijación de astreinte alegando que ellos sí habían cumplido los compromisos contraídos en el acuerdo marco y sus *addendas* y no obstante ello, la compradora no había saldado el precio acordado así como una demanda en intervención forzosa contra Hamaca Beach Resort, S.A., a fin de que le fuera común y oponible la sentencia a intervenir; g) el tribunal de primera instancia apoderado rechazó la demanda principal de Sonaja Inversiones, S.A., y JJH Capital Inversiones Exteriores ETVE, S.L., a la vez que acogió la demanda reconventional y la demanda en intervención forzosa de Reynaldo Jorge Nicolás Nader, G.N., Uvero Alto, S.R.L., e Inversiones Hudson, S.A., producto de lo cual resolvió el acuerdo marco y sus desmembraciones, ordenó la restitución de los inmuebles vendidos a favor de la parte vendedora, dispuso la retención a su favor de las sumas avanzadas por la compradora y ordenó al registrador de títulos a transferir definitivamente a favor de los vendedores los inmuebles objeto de la dación en pago consentida por Hamaca Beach Resorts, S.A., por considerar que “resulta por demás obvio que la demanda que nos ocupa tendente a la resolución del contrato por alegado incumplimiento del vendedor está destinada al rotundo fracaso, en razón de que los documentos especialmente la comunicación remitida por la licenciada Cristina García fijan los hechos sin vacilación alguna del cumplimiento cabal de las obligaciones del contrato marco y de las *addendas*, que era la entrega de los certificados de títulos deslindados y refundidos, así como las certificaciones sobre el estado jurídico de los mismos, por igual la certificación de no objeción del uso del suelo, y la vocación turística del mismo, esto quiere decir en la intelección de la comunicación y de las obligaciones del contrato en su numeral segundo y sus desmembraciones que el vendedor satisfizo lo convenido, independientemente del hecho de que las autoridades de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARENA), en cuanto a la ejecución del proyecto negaran la realización del mismo, sin embargo en lo teórico dieron las cartas de no objeción y tramitaron los requisitos adicionales que hay que implementar para la consumación del proyecto, requisitos que fueron detallados en la comunicación No. 3665 de fecha 14/07/2008 suscrita por el Ministerio de Turismo a la sazón, pero que en modo alguno esos requisitos a cumplir por el desarrollador del proyecto, estaban a cargo del vendedor, sino muy por el contrario del comprador e inversionista” (sic); h) que dicha decisión fue apelada por las demandantes originales JJH Capital Inversiones Exteriores ETVE, S.L., y Sonaja Inversiones, S.A., mediante acto de apelación núm. 1126/11, instrumentado el 26 de marzo de 2011, por el ministerial Carlos Roche, alguacil ordinario de la Octava Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, alegando en dicho acto, en síntesis, que las certificaciones que las partes estipularon la entrega de certificaciones y no objeción de Turismo y Medio Ambiente a cargo del vendedor que indicaran que los inmuebles tienen vocación turística y son aptos para desarrollar en los mismos hoteles y proyectos, así como que no forman parte de áreas protegidas o zonas sometidas a limitaciones especiales para su desarrollo por las autoridades medioambientales, como condición suspensiva y causa eficiente del contrato y que el vendedor había intentado liberarse de dicha obligación entregando certificaciones de contenido y valor insuficiente que no satisfacían los términos contractuales puesto que se refieren a solo una parte de los inmuebles, no constituyen no-objeción y no se refieren a la existencia de limitaciones especiales para el desarrollo de puntos turísticos; i) que Hamaca Beach Resort, S.A., también apeló dicha decisión, incidentalmente, sobre el fundamento de que al no materializarse la obligación contractual suscrita por las partes y ambas partes haber demandado judicialmente su resolución, cualquier reclamación que involucre los inmuebles de su propiedad carece de objeto;

Considerando, que la corte *a qua* rechazó dicha apelación y confirmó la sentencia de primer grado mediante la sentencia hoy recurrida en casación, sustentando su decisión en los motivos que se transcriben textualmente a continuación:

“que en cuanto al fondo de la contestación que ahora ocupa nuestra atención, este tribunal retiene el siguiente criterio: 1. “que en fecha 15 del mes de junio del año 2007, fue suscrito un “Acuerdo Marco” de venta de inmueble mediante el cual Reynaldo Jorge Nicolás Nader, G. N. Uvero Alto, S. A. e Inversiones Hudson, vendieron por la suma de Sesenta Millones de Dólares Norteamericanos (US\$60,000,000.00), a la sociedad Sonaja Inversiones, S. A. lo siguiente: “1) *la cantidad aproximada de Treinta y Siete Mil Setecientos Dieciocho Metros Cuadrados con Cincuenta y un Decímetros Cuadrados (37,718.51m<sup>2</sup>) dentro del ámbito de la parcela 206-S del D. C. No. 47/2 del Municipio de Higüey, incluyendo un frente de playa que junto a las parcelas 206-S-1 y 206-S-3 alcance no menos de Doscientos Setenta metros lineales (270ml) continuos de frente de playa; 2) la totalidad de los terrenos que conforman la parcela 206-S-1 del D. C. No.47/2 del municipio de Higüey; 3) la totalidad de los terrenos que*

conforman la parcela 206-S-3 del D. C. No.47/2 del municipio de Higüey; 4) la Parcela 206-k, exceptuando del área total la Parcela 206-K la cantidad aproximada de Setecientos Noventa y Siete Mil Cuatrocientos Seis Metros Cuadrados con Trece Decímetros Cuadrados (797,406.13m<sup>2</sup>)...”; 2. que conforme al Acuerdo Marco del 15 de junio de 2007, se establece la forma de pago, en la misma se estipula que la suma de Veintisiete Millones de Dólares Norteamericanos (US\$27,000,000.00) para saldar por parte de Sonaja Inversiones a Reynaldo Jorge Nicolás Nader estaba sujeta a la condición de que le fueran entregadas a la compradora certificaciones o cartas expedidas por la Dirección General de Medio Ambiente y la Secretaría de Estado de Turismo, donde se hiciera constar que los inmuebles tienen vocación turística y que los mismos no forman parte de áreas protegidas o zonas sometidas a limitaciones especiales para su desarrollo por las autoridades de medio ambiente; 3. que se encuentran depositadas en el expediente las documentaciones emitidas por la Secretaría de Estado de Turismo y la Secretaría de Estado de Medio Ambiente en relación con los inmuebles vendidos, donde se expresa la no objeción al desarrollo del proyecto turístico; 4.; 5. que conforme al acuerdo marco firmado por las partes y los argumentos esgrimidos por las partes apelantes, en cuanto a que los terrenos no tienen vocación turística ni son aptos para desarrollar hoteles y proyectos turísticos por estar sometidos a limitaciones especiales, no es causa de resolución del acuerdo marco, toda vez que el mismo solo se limitaba a la obtención de certificaciones o cartas de no objeción por ante las autoridades correspondientes; 6. que en tal sentido, conforme los documentos aportados se ha podido establecer que la vendedora ha cumplido con las obligaciones puesta a su cargo en el acuerdo marco y los *addendum* de fechas 12 y 28 de junio de 2008; 7. que el artículo 1650 del Código Civil refiere: “la obligación principal del comprador, es pagar el precio el día y en el lugar convenido para la venta”; 8. que conforme lo antes expuesto, procede en la especie la resolución del contrato por incumplimiento por parte del comprador, por no haber completado el precio de la venta; 9. que las partes han convenido en el contrato la fijación de una cláusula penal, para el caso de incumplimiento, como ha ocurrido en la especie, y siendo la cláusula penal una convención accesoria añadida a una obligación mediante la cual se promete realizar una prestación, generalmente pecuniaria, para el caso de que alguien no cumpla o cumpla irregularmente lo prometido, por tanto el juez está en la obligación de limitar la indemnización a lo estipulado, de acuerdo al artículo 1152 del Código Civil que prohíbe acordar al acreedor una suma más elevada o menor de la convenida, por tanto el juez a quo procedió correctamente; 10. que habiendo las partes convenido la indemnización a ser fijada en caso de incumplimiento, el juez a quo se limitó a las pretensiones en el aspecto concerniente a la cláusula penal, por lo que el alegato del fallo extrapetita se rechaza por tales motivos, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de esta decisión; que en vista de todo ello, procede rechazar los recursos de apelación, y en consecuencia confirmar la sentencia impugnada”;

Considerando, que es jurisprudencia constante que una jurisdicción incurre en falta de base legal cuando los motivos que justifican su sentencia no permiten comprobar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la correcta aplicación de la ley se encuentran presentes en la decisión;

Considerando, que de las comprobaciones realizadas se advierte claramente que el aspecto determinante de esta litis se contrae a la calificación de la idoneidad de los documentos entregados por los vendedores a Sonaja Inversiones, S.A., el 30 de junio de 2009 para satisfacer los requerimientos establecidos en el artículo 2do, inciso II (iii) del Acuerdo Marco del 15 de junio del 2007, reiterado en los *addendums* posteriores, que establecían a cargo de los vendedores la obligación de: “Entrega de certificaciones o no objeción, según corresponda, emitidas por la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y la Secretaría de Turismo, indicado (i) que los inmuebles tienen vocación turística y son aptos para desarrollar en los mismos hoteles y proyectos turísticos, (ii) que los inmuebles no forman parte de áreas protegidas o zonas sometidas a limitaciones especiales para su desarrollo por las autoridades de Medioambiente”; que en virtud de dicha estipulación, en fecha 30 de junio del 2009, los vendedores entregaron a los compradores la carta núm. 002478 emitida el 6 de agosto de 2008 por la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Recursos Naturales que expresa textualmente “En relación a su solicitud de fecha 3 de abril del año 2008, hacemos de su conocimiento que la Parcela No. 206-K del Distrito Catastral no. 47/2da. Del Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia está localizada fuera del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP), según los límites establecidos en la Ley Sectorial de Áreas Protegidas No. 202-04 del 30 de julio del año 2004”, así como la carta núm. 0000432 del 3 de marzo de 2009 que establece textualmente que “En relación a su solicitud sin fecha,

recibida en nuestra Subsecretaría el 19 de febrero de 2009, hacemos de su conocimiento que la parcela No. 206-S, del DC 47/2da, de Higüey, Provincia La Altagracia, está localizada fuera de los límites de área protegida alguna, con relación a los límites de la Ley Sectorial de Áreas Protegidas No. 202-04 del 30 de julio del año 2004. La presente certificación de ningún modo implica el otorgamiento de permiso, no-objección o licencia alguna a favor de la parte interesada para la realización de cualquier actividad, obra o proyecto en la parcela citada"; que la idoneidad de dichas cartas para satisfacer los requerimientos contractuales fue cuestionada ampliamente ante la corte *a qua* por JH Capital Inversiones Exteriores ETVE, S.L., y Sonaja Inversiones, S.A., mediante su acto de apelación núm. 1126/11, antes descrito, alegando que eran de contenido y valor insuficiente puesto que se refieren a solo una parte de los inmuebles, las parcelas 206-S y 206-K, pero no a las parcelas 206-S-1 y 206-S-3, que no constituyen no-objección y además, que no se refieren a la existencia de limitaciones especiales para su desarrollo; que la corte *a qua* consideró que dichas comunicaciones eran idóneas para dar cuenta del cumplimiento de las obligaciones contractuales puestas a cargo de los vendedores sobre este aspecto por los motivos transcritos textualmente con anterioridad, sin que en ninguna parte de su sentencia se expresaran los motivos que la llevaron a formarse tal convicción y sin realizar un análisis exhaustivo del alcance y contenido de las obligaciones estipuladas en el citado artículo 2do, inciso II (iii) del Acuerdo Marco del 15 de junio del 2007, reiterado en los addendums posteriores, sin valorar expresamente si dichas certificaciones comprendían las parcelas 206-S-1 y 206-S-3, que formaban parte del lote de los inmuebles vendidos, sin verificar si dichas certificaciones implicaban la inexistencia de limitaciones especiales para el desarrollo de los inmuebles vendidos y sin determinar la incidencia de la advertencia incluida por la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Recursos Naturales en la carta relativa a la parcela 206-S, en el sentido de que "de ningún modo implica el otorgamiento de permiso, no-objección o licencia", previo a estatuir en el sentido de que dicha carta "expresa la no-objección al desarrollo del proyecto turístico"; que todas estas valoraciones eran necesarias y decisivas para la suerte del litigio puesto que a ellas se contraían los puntos controvertidos y litigiosos entre las partes con relación a la responsabilidad contractual recíprocamente demandada; que, en consecuencia, es evidente que la corte *a qua* omitió realizar las comprobaciones fácticas necesarias para dotar de base legal su decisión y justificar la condenación a la compradora y sus garantes al pago de una indemnización en virtud de la cláusula penal a favor de los vendedores, debido a la falta parcial del pago del precio convenido, puesto que si bien es cierto que en materia de responsabilidad civil contractual basta con que se demuestre la inejecución o ejecución defectuosa de la obligación por el deudor para presumir que se ha cometido una falta y así comprometer su responsabilidad, salvo que este pruebe que existe una causa extraña que no le es imputable, también es jurisprudencia constante que en virtud del principio de interdependencia de obligaciones de los contratos sinalagmáticos, se deduce la posibilidad para el acreedor que no ha obtenido la ejecución de su deudor, de suspender la ejecución de sus propias obligaciones, en virtud de la excepción *non adimpleti contractus*, la cual está sustentada en las disposiciones de los artículos 1183 y 1184 del Código Civil y es evidente que en contratos de compraventa de inmuebles en los que las obligaciones respectivas del comprador y el vendedor están sometidas a un término, como el de la especie, en caso de contestación judicial, los tribunales no solo pueden limitarse a valorar lo estrictamente pactado en el contrato inicial sino que también deben ponderar la conducta de las partes en su ejecución, puesto que resultaría del todo irrazonable, retener en perjuicio de los compradores una falta parcial de pago si la vendedora no demuestra el cumplimiento de sus respectivas obligaciones;

Considerando, que por tales motivos procede casar íntegramente la sentencia impugnada y enviar el asunto para que sea nuevamente juzgado en las mismas atribuciones, sin necesidad de valorar los demás medios de casación propuestos por las recurrentes ni la solicitud de reconsideración del defecto pronunciado contra Hamaca Beach Resort, S. A., con relación al recurso de casación interpuesto por Sonaja Inversiones, S. A., mediante la resolución núm. 6067-2012, de fecha 25 de septiembre de 2012;

Considerando, que de conformidad con el Art. 65 de la Ley núm. 3726, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas en los casos del artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, cuando una sentencia fuere casada exclusivamente por un medio suplido de oficio por la Suprema Corte de Justicia y cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, tal como sucede en la especie, razón por la cual procede compensar las

costas del proceso.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia núm. 157-2012, dictada el 13 de marzo de 2012, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este 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:** 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 9 de noviembre de 2016, años 173º de la Independencia y 154º de la Restauración.

Firmado: Julio César Castaños Guzmán, José Alberto Cruceta Almánzar, Francisco Antonio Jerez Mena y Dulce María Rodríguez de Goris. Mercedes A. Minervino A. 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.