



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

SENTENCIA TC/0692/24

Referencia: Expediente núm. TC-07-2024-0133, relativo a la demanda en solicitud de suspensión de ejecución de sentencia incoada por las entidades Playa Marota, S.A., y Metro Country Club, respecto de la Sentencia núm. SCJ-PS-22-1921, dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el veintinueve (29) de junio del año dos mil veintidós (2022).

En el municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, República Dominicana, a los veintiún (21) días del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024).

El Tribunal Constitucional, regularmente constituido por los magistrados Eunisis Vásquez Acosta, segunda sustituta en funciones de presidente; José Alejandro Ayuso, Fidias Federico Aristy Payano, Manuel Ulises Bonnelly Vega, Sonia Díaz Inoa, Army Ferreira, Domingo Gil, Amaury A. Reyes Torres y José Alejandro Vargas Guerrero, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, específicamente las previstas en los artículos 185.4 de la Constitución; 9 y 54.8 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, del trece (13) de junio del dos mil once (2011), dicta la siguiente sentencia:



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

I. ANTECEDENTES

1. Descripción de la sentencia objeto de la demanda en solicitud de suspensión de ejecución

La decisión objeto de la presente demanda en suspensión de ejecución es la Sentencia núm. SCJ-PS-22-1921, dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el veintinueve (29) de junio del año dos mil veintidós (2022), cuyo dispositivo se transcribe a continuación:

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la entidad Metro Country Club, S.A., y Playa Marola, S.A., contra la sentencia civil núm. 026-02-2018-SCIV-00395, de fecha 30 de mayo de 2018, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por las razones expuestas.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente Metro Country Club, S.A., y Playa Marola, S.A., al pago de las costas procesales a favor de los Lcdos. José Valentino Baroni Bethancourt y José Miguel Melenciano, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

La Sentencia previamente descrita, fue notificada a la parte recurrente, entidades Playa Marota, S.A., y Metro Country Club, mediante Acto núm. 240, instrumentado por el ministerial Ronny Martínez, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el seis (06) de septiembre del dos mil veintidós (2022).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

2. Presentación de la demanda en solicitud de suspensión de ejecución de sentencia

La demanda en suspensión de ejecución contra la Sentencia núm. SCJ-PS-22-1921, dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el veintinueve (29) de junio del año dos mil veintidós (2022), fue interpuesta por las entidades Playa Marota, S.A., y Metro Country Club, el treinta (30) de septiembre del dos mil veintidós (2022), por ante el Centro del Servicio Presencial de la Suprema Corte de Justicia y Consejo del Poder Judicial, y recibida en este tribunal, el cinco (05) de agosto del dos mil veinticuatro (2024). En este tribunal se encuentra depositado el recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional sobre la sentencia demandada en suspensión.

La presente demanda en solicitud de suspensión de ejecución de sentencia fue notificada a la parte demandada, señor Clemente Fenaroli, mediante el Acto núm. 777-2022, del cuatro (4) de octubre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Ronny Martínez, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el seis (6) de septiembre del dos mil veintidós (2022).

3. Fundamentos de la sentencia objeto de la demanda en solicitud de suspensión de ejecución de sentencia

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante la Sentencia núm. SCJ-PS-22-1921, dictada el veintinueve (29) de junio del año dos mil veintidós (2022), rechazó el recurso de casación interpuesto por las entidades Playa Marota, S.A., y Metro Country Club, respecto de la Sentencia 026-02-2018-SCIV-00395, del treinta (30) de mayo del dos mil dieciocho (2018), dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Distrito Nacional y fundamentó su fallo, esencialmente, en los argumentos siguientes:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Metro Country Club, S. A., y Playa Marota, S. A.; y como parte recurrida Clemente Fenaroli. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se establece, lo siguiente: que mediante contrato de promesa de venta de fecha 24 de marzo de 2011, el recurrido adquirió un inmueble de manos de los recurrentes; que el Clemente Fenaroli demandó en cumplimiento de contrato y reparación de daños y perjuicios a los hoy recurrentes; el juez de primer grado, acogió de forma parcial la demanda y ordenó a los demandados dar acceso al demandante al inmueble denominado solar núm. 53 del residencial Villas Tennis dentro del proyecto Costa Blanca en el contrato de promesa de venta; condenó al pago de US\$ 3,552.26, así como, al pago del cinco por ciento (5 %) anual que se genere sobre el monto señalado por concepto de daños y perjuicios desde el 28 de julio de 2016 hasta la total ejecución de la sentencia, dichos valores deberán ser acreditados al pago restante del precio de venta del inmueble; que los demandados no conformes con la sentencia apelaron el fallo ante la corte correspondiente, la cual rechazó el recurso y confirmó el fallo a través de la sentencia núm. 026-02-2018-SCIV-00395, del 30 de mayo de 2018, ahora impugnada en casación.

2) La parte recurrente invoca en su memorial de casación los siguientes medios: primero: violación a la ley; segundo: desnaturalización de los hechos de la causa; tercero: insuficiencia de motivación y errónea aplicación de la ley.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

3) *Procede examinar reunidos por su estrecha vinculación el primer y tercer medio de casación; que la parte recurrente aduce, que la corte de apelación confirmó la sentencia de primer grado que condenó a la entidad Metro Country, S. A., y el nombre comercial Grupo Metro, cuando no fueron partes en primer grado como tampoco son suscribientes del contrato de promesa de venta de fecha 24 de marzo de 2011, pues las partes en dicha convención son Playa Marota, S. A., y el señor Clemente Fenaroli, con lo cual vulneró el efecto relativo de los contratos establecido en el art. 1165 del Código Civil, pues el vendedor y propietario de los terrenos es Playa Marota, S. A., por tanto. Grupo Metro y Metro Country Club, S. A., no tienen derecho alguno sobre el proyecto, más aún, el Grupo Metro es un nombre comercial que no puede asumir obligaciones; por lo que la lazada violó la ley. A su vez, el fallo carece de motivos y falta de base legal, al no indicar las razones por las que confirmó la sentencia de primer grado que condenó a la entidad Metro Country Club, S. A., razones por las cuales la decisión debe anularse.*

4) *En defensa de la sentencia la parte recurrida arguye, que en primer grado resultaron condenadas Group Metro y Playa Marota S.A., por intervenir en todos los negocios jurídicos que dieron lugar a la demanda. En grado de apelación, recurrieron Playa Marota S.A. y Metro Country Club S. A., para defenderse de las condenaciones; que su conducta raya en el dolo, pues, por un lado, Group Metro aparece y convence a los contratantes de los proyectos turísticos, pero los pagos efectuados son recibidos por Metro Country Club S. A., además, los alegatos planteados son propuestos por primera vez en casación lo cual tampoco ha conllevado a la violación de su derecho de defensa, pues en cada instancia se han defendido válidamente, por tanto, son inadmisibles.*



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

5) *Esta Primera Sala procede examinar en primer término el agravio invocado con respecto a la violación al art. 1165 del Código Civil, al alegar que Metro Country Club S. A., no ha sido parte en el contrato de promesa de venta de fecha 24 de marzo de 2011, para resultar condenado.*

6) *Esta Primera Sala ha comprobado, de la lectura de la sentencia impugnada, que la apelante alegó ante la alzada en sustentó de sus pretensiones, lo siguiente:*

"que los recurrentes, pretenden la revocación de la decisión atacada., que se rechace la demanda inicial, alegando a tales fines: a) que el tribunal de primer grado establece en su sentencia que el vendedor no honró su compromiso de entregar o permitir el acceso del vendedor al inmueble después de éste haber saldado el 50% del precio de la venta, sin embargo no deja establecida la resistencia alguna a que él comprador accediera (sic) al inmueble por él adquirido; b) que a partir de un hecho incierto y por ello, no constatado el juez a quo dedujo una falta contractual y a partir de esta los condenó injustamente a sufragar una indemnización por alegados y no probados daños;"

7) *Los argumentos transcritos en el párrafo anterior comparados con aquellos invocados en el medio de casación examinado, resulta evidente que son disimiles a los propuestos en casación, por lo que estos últimos constituyen medios nuevos que no pueden ser ponderados en esta jurisdicción por aplicación de lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley núm. 3726 de 1953 sobre Procedimiento de Casación, el cual establece que ante la Suprema Corte de Justicia no pueden ser presentados medios nuevos o, lo que es lo mismo, no alegados ante la jurisdicción de fondo; excluyendo (a) aquellos medios que, aunque no fueron*



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

planteados, se derivan de lo que la jurisdicción de fondo motiva en su decisión, (b) los medios de orden público, (c) aquellos cuyo análisis se imponía a la corte en razón de su apoderamiento, pues para que un medio de casación sea admisible es necesario que los jueces del fondo hayan sido puestos en condiciones de conocer los hechos y circunstancias en que fundamenta los agravios formulados, salvo que estos se deriven de la propia decisión recurrida, lo que no ocurre en la especie.

8) Es preciso señalar, que la parte recurrente depositó ante esta jurisdicción el acto núm. 281/2017 del 13 junio de 2017, contentivo del acto de apelación. De su lectura se advierte, que los agravios contenidos en dicho acto no refutan la relación contractual existente entre las partes. En ese sentido, esta Corte de Casación no podría reprochar o sancionar a una jurisdicción por no examinar o pronunciarse sobre un aspecto que no fue sometido a su consideración, razón por la cual procede declarar la inadmisibilidad del vicio denunciado por ser propuesto por primera vez en casación.

9) La parte recurrente argumenta en sustento de su segundo medio de casación, lo siguiente, que la corte a qua incurrió en desnaturalización al indicar, que Playa Marota, S. A., no entregó ni permitió el acceso al inmueble al señor Clemente Fenaroli, además, no permitió iniciar la construcción de la villa; que el art. 5.1.3 del contrato dispone, que el beneficiario puede iniciar la construcción a partir de enero de 2012, luego de haber completado el pago del 50% del precio de venta. De igual forma, el art. 5.1, del convenio consigna, que el beneficiario asume la obligación de presentar los planos a Playa Marota, S. A., para la aprobación de la villa familiar a construirse, las cuales deberán seguir las líneas armónicas del reglamento Maestro



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Costa Blanca By Metro; que una vez aprobada, el beneficiario deberá indicar cuando iniciará la construcción la cual no excederá de 20 meses; que la corte acogió el incumplimiento sin verificar si el recurrido sometió a su aprobación los planos para la construcción, cuando estos hechos no fueron acreditados por el demandante. aspectos que fueron obviados por la alzada, razón por la cual la sentencia debe ser casada.

10) La parte recurrida en provecho del fallo criticado indica, que la alzada hizo una correcta ponderación e interpretación de los hechos, documentos y argumentos presentados; que la sentencia contiene una clara y correcta enunciación de los hechos de la causa, así como, una correcta aplicación de las disposiciones legales que sustentan el fallo el cual tiene una motivación suficiente que permite a esta Corte de Casación determinar que se hizo una correcta aplicación de la ley.

11) De la lectura de la sentencia impugnada esta Primera Sala verifica, que la corte a qua comprobó que el 24 de marzo de 2011, la compañía Playa Marota, S. A. y el señor Clemente Fenaroli suscribieron un contrato de promesa de venta, en el cual la entidad hizo la promesa de vender, ceder y traspasar libre de cargas, gravámenes, ocupantes y afectaciones de cualquier género al referido señor Fenaroli el solar número A-53 del residencial Villas Tennis con un área superficial de 521.27 mt² aproximadamente, el cual será edificado y construido dentro del proyecto turístico Costa Blanca by Metro, el cual será utilizado exclusivamente para la construcción de una vivienda familiar. El precio de venta acordado la suma de US\$ 52,127.00, pagado de la manera siguiente: un primer pago a la fecha de suscripción del contrato, por la suma de US\$ 25,560.00, el vendedor le otorgó formal recibo de descargo; y 8 cuotas de US\$ 3,320.88 y la última de US\$ 3,320.84.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

12) *Esta Corte de Casación comprobó, que la corte a qua examinó las pruebas aportadas por las partes en sustento de sus pretensiones, entre estas: a) el contrato de promesa de venta del 24 de marzo de 2011, antes mencionado; b) la comunicación de fecha 24 de marzo de 2011, emitida por Playa Marota, S. A., donde comunica al señor Clemente Fenaroli, que estará entregando la infraestructura lista para finales de año 2012, entendiéndose por infraestructura la disponibilidad de los servicios básicos, tales como: las calles, servicio energético y agua potable. A los compradores se les permitirá iniciar la construcción en enero del 2012; c) los recibos de pago que sustentan el 50% del precio de venta, con los cuales el beneficiario podrá comenzar su construcción a partir de enero de 2013, según lo convenido en el contrato de promesa de venta; d) carta expedida el 8 de abril de 2013, por la Playa Marota, S. A., donde informa al señor Clemente Fenaroli, que las cuotas pendientes de pago del proyecto Costa Blanca, serían suspendidas hasta tanto reiniciara la puesta en marcha del proyecto Costa Blanca by Metro y que la cantidad de las 5 cuotas pendientes de pago se prorrogaría de la misma forma que establece el contrato de promesa de venta del referido lote.*

13) *Conforme las pruebas presentadas, antes descritas, la alzada retuvo que los hoy recurrentes no entregó al actual recurrido la infraestructura necesaria estipulada en el contrato de promesa de venta para que inicie la construcción de la villa y pueda disfrutar posteriormente de esta, no obstante, el comprador demostró haber cumplido con el pago de 50% del precio de venta y estar en disposición de iniciar la construcción.*

14) *En ese orden, la parte hoy recurrente comunicó el día 8 de abril de 2013, al actual recurrido que el proyecto Costa Blanca By Metro se*



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

encontraba todavía suspendido, razón por la cual informaron al comprador que las 5 cuotas pendientes de pago se prorrogarían de la forma señalada en el convenio por su falta en la obligación de entrega en la infraestructura básica (servicio energético, agua potable, asfaltado de calles) a la que se habían comprometido para finales del año 2012, por lo que, ante tal escenario, resulta de difícil para el comprador, ahora recurrido, elaborar los planos, someterlos a aprobación de su contraparte y ejecutarlos, pues la obligación base no había sido ejecutada como señaló la alzada en su decisión, por lo que retuvo los elementos constitutivos de la responsabilidad civil contractual.

15) Al tenor del artículo 1134 del Código Civil: "Las convenciones legalmente formadas tiene fuerza de ley para aquellas que las han hecho. No pueden ser revocadas sino por mutuo consentimiento o por las causas que están autorizadas por la ley. Deben llevarse a ejecución de buena fe".

16) En nuestro marco jurídico el esquema probatorio tradicional se rige por las disposiciones del artículo 1315 del Código Civil, según el cual el que reclama la ejecución de una obligación debe probarla, configurándose la máxima jurídica que reza "onus-próbandi incumbit actori" (la carga de la prueba incumbe al actor); mientras que el que pretende estar libre, debe justificar el pago o el hecho que ha producido la extinción de su obligación, de lo que se desprende que cuando que el demandado asume un rol activo, pasa a tener lugar la inversión de posición probatoria que se expresa en el adagio "reus in exipiendo fit actor". En ese sentido, esta Corte de Casación es de criterio que sobre las partes recae "no una facultad sino una obligación de aportar la prueba de los hechos que invocan".



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

17) Contrario a lo alegado por la parte recurrente, la alzada comprobó, tal como se ha indicado, el incumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por el actual recurrente (vendedor), lo que ha impedido al recurrido (comprador) tener acceso al bien adquirido y ejecutar la obra en el tiempo señalado, no obstante, haber acreditado haber realizado los pagos requeridos a tal fin; lo expuesto pone de relieve que la corte a qua ejerció de forma correcta sus facultades soberanas en la valoración y apreciación de las pruebas aportadas, las cuales fueron ponderadas con el debido rigor procesal sin incurrir en ningún tipo de vicio.

18) Finalmente, la corte a qua proporcionó motivos precisos, suficientes y congruentes que justifican el fallo adoptado en aplicación de lo establecido en el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, el cual exige para la redacción de las sentencias, la observación de determinadas menciones consideradas sustanciales; que la decisión impugnada ofrece los elementos de hecho y derecho necesarios que ha permitido a esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, ejercer su poder de control, y determinar que en la especie la ley ha sido bien aplicada, razón por la cual procede rechazar el medio examinado y con ello el presente recurso de casación.

4. Hechos y argumentos jurídicos de la parte demandante en solicitud de suspensión de ejecución de sentencia

La parte demandante en solicitud de suspensión de ejecución de sentencia, entidades Playa Marota, S.A., y Metro Country Club, pretenden que este tribunal ordene la suspensión de la ejecución de la Sentencia núm. SCJ-PS-22-1921, dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el veintinueve (29) de junio del año dos mil veintidós (2022), hasta tanto este tribunal conozca



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

del recurso de revisión constitucional, incoado respecto de la señalada sentencia; argumenta, para obtener lo que pretende, lo siguiente:

1. *En fecha 24 de marzo de 2011 la entidad PLAYA MAROTA, S.A., y el señor CLEMENTE FENAROLI suscribieron un contrato de promesa de venta sobre un inmueble a ser adquirido en el proyecto titulado Costa Blanca, ubicado en los terrenos propiedad de la entidad PLAYA MAROTA, S.A., en la provincia de San Pedro de Macorís.*

2. *Según los términos de dicho acuerdo, el inmueble en cuestión se describe como: “Un (1) solar/terreno marcado con el número A-53 en el residencial VILLAS TENNIS, con un área superficial de 521.27 mts aproximadamente, el cual será edificado y construido dentro del Proyecto Turístico costa Blanca by Metro.”*

3. *Las partes fijaron un precio de UD\$52,127.00 dólares por el referido lote, a ser pagaderos de la siguiente manera.*

** US\$25,560.00 dólares con la suscripción del contrato de promesa de venta.*

**8 cuotas de US\$3,320.88 pagaderas en fechas (i) 24 de junio de (ii) 24 de septiembre de 2011; (iii) 24 de diciembre de 2011; (iv) 24 marzo de 2012; (v) 24 de junio de 2012; (vi) 24 de septiembre de 2012; (vii) 24 de diciembre de 2012 y; (viii) 24 de marzo de 2013.*

4. *Posteriormente, en fecha 2 de mayo de 2012 las partes suscribieron una adenda al precitado contrato mediante el cual se prorrogaban las fechas de pago previstas en el contrato original. En la actualidad, el señor CLEMENTE FENAROLI adeuda cinco (5) cuotas de las previstas en el contrato original.*



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

5. *No obstante, de forma intempestiva, el señor CLEMENTE FENAROLI en fecha 28 de julio de 2014 incoó una demanda en incumplimiento de contrato y reparación en daños y perjuicios mediante acto núm.419/2014 instrumentado por el ministerial Isaías Bautista Sánchez, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo.*

6. *A tal efecto, resultó apoderada la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, tribunal que en fecha 31 de marzo de 2017 dictó la sentencia civil núm. 038-2017-SSEN-00416, cuya parte dispositiva expresa lo siguiente:*

FALLA:

Primero: Acoge parcialmente en cuanto al fondo la presente demanda, y en consecuencia, ordena a las entidades Playa Mareta, S.A., y Group Metro, permitir al señor Clemente Fenaroli, acceder al inmueble identificado como "solar núm. A-53, del residencial Villas Tennis, dentro del proyecto turístico Costa Blanca by Metro", a los fines de que éste pueda hacer uso del mismo e iniciar el proyecto de construcción acordado en el contrato de promesa de venta, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente sentencia.

Segundo: Condena a la parte demandada, Group Metro y Playa Marola, S.A., al pago de la suma de tres mil quinientos cincuenta y dos dólares norteamericanos con 26/100 (US\$3,552.26), así como al pago del cinco por ciento (5%) anual que se genere sobre el monto de treinta y cinco mil quinientos veintidós dólares norteamericanos con 64/100 (35,522.26), desde el 28 de julio de 2016, hasta la total ejecución de la presente sentencia, a favor del señor Clemente Fenaroli, como justa



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

reparación de los daños y perjuicios que sufrió, valores que deberán ser acreditados al pago restante del precio de venta del inmueble antes descrito, como complementivo del mismo, en virtud de las razones que constan en la parte considerativa de esta sentencia.

Tercero: Condena a las entidades Group Metro y Playa Marola, S.A., al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de los Licenciados José Valentino Baroni Bethancourt y José Miguel Heredia Melenciano, abogados que afirman haberlas avanzado en su totalidad.” (Sic)

7. Luego de la precipitada decisión, el recurrente, el señor CLEMENTE FENAROLI, inició la ejecución contra la entidad PLAYA MAROTA, S.A., y los bienes propiedad de la entidad METRO COUNTRY CLUB, S.A., -entidad que no fue originalmente puesta en causa-. Por tal motivo, en fecha 13 de junio de 2017 las entidades METRO COUNTRY CLUB, S.A., y PLAYA MAROTA, S.A. interpusieron formal recurso de apelación mediante acto núm. 281/17 instrumentado por el ministerial Enrique Aguiar Alfau, alguacil ordinario del Tribunal Superior Administrativo.

8. Producto del recurso interpuesto resultó apoderada la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional y, en consecuencia, en fecha 30 de mayo de 2018 la corte a-qua dictó la sentencia civil núm. 026-02-2018-SCIV-00395, cuya parte dispositiva reza de la siguiente manera:

‘FALLA:

PRIMERO: RECHAZA, en cuanto al fondo, el recurso de apelación Interpuesto por PLAYA MAROTA, S.A., y METRO COUNTRY CLUB,



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

S.A., contra la sentencia civil núm. 038-2017-SSEN-00416, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del distrito Nacional en fecha 31 de marzo de 2017, y en consecuencia, CONFIRMA la sentencia recurrida en todas sus partes. SEGUNDO: CONDENA a PLAYA MAROTA, S.A, y METRO COUNTRY CLUB, S.A., al pago de las costas del procedimiento, sin distracción por no haber pedimento en ese sentido.” (Sic)

9. *En vista de que la sentencia de la corte a-qua confirma la decisión del tribunal a- quo, las entidades METRO COUNTRY CLUB, S.A., y PLAYA MAROTA, S.A., en fecha 13 de julio de 2019 interpusieron formal recurso de casación en contra de la decisión rendida por la corte y, en consecuencia, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia en fecha 29 de junio de 2022 emitió la sentencia civil núm. SCJ-PS-22-1921, cuyo dispositivo se transcribe a continuación:*

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la entidad Metro Country Club, S.A., y Playa Marola, S.A., contra la sentencia civil núm. 026-02-2018-SCIV-00395, de fecha 30 de mayo de 2018, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por las razones expuestas. SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente Metro Country Club, S.A., y Playa Marola, S.A., al pago de las costas procesales a favor de los Lcdos. José Valentino Baroni Bethancourt y José Miguel Melenciano, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

10. *A tal efecto, en fecha 8 de agosto de 2022 la entidad PLAYA MAROTA, S.A., interpuso formal recurso de revisión constitucional en contra de la precitada sentencia, desarrollando lo siguientes medios:*



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

- *Violación al artículo 1165 del Código Civil dominicano.*
- *Violación al principio de seguridad jurídica.*
- *Violación al principio de correcta motivación de la sentencia.*
- *Violación al debido proceso y tutela judicial efectiva.*

11. Este tribunal constitucional es competente para conocer de la presente solicitud de suspensión de ejecución de sentencia, en virtud de lo que disponen los artículos 185.4 de la Constitución, y 53 y 54.8 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, del trece (13) de Junio de dos mil once (2011)

12. El artículo 54, numeral 8, de la Ley 137-11 esboza lo siguiente:

El recurso no tiene efecto suspensivo, salvo que, a petición, debidamente motivada, de parte interesada, el Tribunal Constitucional disponga expresamente lo contrario.

13. La suspensión de los efectos ejecutivos de las decisiones Jurisdiccionales, como todas las medidas cautelares, procura la protección provisional de algún derecho, bien Jurídico o interés cuya reivindicación resulte imposible o de muy difícil ejecución en caso de materializarse el cumplimiento de las obligaciones contenidas en la decisión Jurisdiccional Impugnada.

14. Honorables Magistrados, la ejecución de la sentencia objeto de la presente demanda en suspensión les ocasionaría perjuicios graves, serios e irreparables a las entidades METRO COUNTRY CLUB, S.A., y PLAYA MAROTA, S.A., puesto que afectaría las operaciones normales de la empresa.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

15. Adicionalmente, la entidad METRO COUNTRY CLUB, S.A., no formó parte del contrato que originó la presente litis, sin embargo, fue condenada por la corte a- qua conjuntamente con la entidad PLAYA MAROTA, S.A., sin ser parte en primer grado ni ser uno de los sujetos obligados en la relación contractual.

16. Es consabido que para que una sociedad comercial pueda realizar sus operaciones de comercio debe constar con su capital social y, es evidente que si se ejecuta la sentencia civil núm. SCJ-PS-22-1921 el patrimonio de las entidades METRO COUNTRY CLUB, S.A., y PLAYA MAROTA, S.A., serán notoriamente reducido y, por ende, se verá gravemente afectado.

17. Las entidades METRO COUNTRY CLUB, S.A., y PLAYA MAROTA, S.A., para poder continuar con sus actividades sociales y cubrir sus gastos de empleomanía deben contar con todos sus activos, por lo que es imprescindible que la sentencia de la Suprema Corte de Justicia sea suspendida. Asimismo, en el recurso de revisión constitucional se han tipificado varias violaciones a la normativa legal vigente y a principio constitucionales que deben ser respondido antes de que la sentencia se pueda ser ejecutada.

18. Sobre este particular, el Tribunal Constitucional establece es importante acotar que el hecho de la interposición del recurso de revisión constitucional de decisión Jurisdiccional por sí solo no da lugar a la suspensión de la decisión impugnada sino que, independientemente de esta causal, debe verificarse si existen circunstancias que verdaderamente ameriten la admisibilidad del petitorio y que estas hayan sido expuestas con argumentos y pruebas que demuestren la eventualidad de un perjuicio irreparable, requisito



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

imprescindible para la admisibilidad de la solicitud de suspensión de ejecutoriedad de la sentencia.

19. En otro sentido, el tribunal Constitucional en su sentencia TC/0203/19 consagra lo siguiente:

c. De ahí que la suspensión como medida cautelar procede únicamente contra amenazas o daños irreparables a derechos fundamentales, tal como fundamentó la Sentencia TC/0097/12, dictada el veintiuno (21) de diciembre de dos mil doce (2012), al establecer que su objeto es “elcese de la ejecución de la sentencia impugnada en revisión para evitar graves perjuicios al recurrente, en la eventualidad de que la sentencia resultare definitivamente anulada.

20. Como expusimos en el recurso de revisión constitucional, la sentencia recurrida vulnera los derechos al principio de seguridad jurídica, principio de legalidad y proceso y tutela judicial efectiva de la entidad PLAYA MAROTA, S.A., toda vez que, no existe una debida motivación ni se establece el porqué la Suprema Corte de Justicia se aparta de su criterio jurisdiccional de que las copias no hacen pruebas.

21. Este colegiado es garante de la seguridad jurídica y, por ende, debe velar porque las sentencias sean dictadas con apego a la normativa legal vigente y que sean debidamente motivadas para así evitar vulneraciones a la tutela judicial efectiva y debido proceso y violaciones a la legalidad de la ley.

El demandante solicita, en conclusión, lo siguiente:

En cuanto a la forma:



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

PRIMERO: DECLARAR buena y válida la presente solicitud de suspensión de ejecución de la sentencia civil núm.. SCJ-PS-22-1921 dictada en fecha 29 de junio de 2022, por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia contentivo al recurso de casación interpuesto por las entidades PLAYA MAROTA,S.A., y METRO COUNTRY CLUB,S.A., en contra de la sentencia civil núm.026-02- 2018-SCIV-00395 dictada en fecha 30 de mayo de 2018, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional.

En cuanto al fondo:

SEGUNDO: ORDENAR la su spensión de la sentencia civil núm. SCJ-PS-22-1921 dictada en fecha 29 de junio de 2022, por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia contentivo al recurso de casación interpuesto por las entidades PLAYA MAROTA,S.A., y METRO COUNTRY CLUB, S.A., en contra de la sentencia civil núm. 026-02-2018-SCIV-00395 dictada en fecha 30 de mayo de 2018, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional.

5. Hechos y argumentos jurídicos de la parte demandada en suspensión de ejecución de sentencia

La parte demandada en suspensión, Clemente Fenaroli, depositó su escrito de defensa en el Centro de Servicio Presencial de la Suprema Corte de Justicia y Consejo del Poder Judicial, respecto de la instancia contentiva de la solicitud de suspensión que nos ocupa, el dos (2) de noviembre del dos mil veintidós (2022), recibido en la secretaría del Tribunal Constitucional, el cinco (5) de agosto del



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

dos mil veinticuatro (2024), solicitando que sea declarada inadmisibile, por los motivos siguientes:

...

POR CUANTO: A que a inicios del año 2011 el recurrido, señor CLEMENTE FENAROLI se interesó en un proyecto turístico denominado Villas Tennis, el cual se desarrollaría la entidad GROUP METRO dentro de lo que se denominó “Proyecto Turístico Costa Blanca By Metro”.

POR CUANTO: A que el ahora recurrido pudo confirmar que el mencionado proyecto COSTA BLANCA estaba siendo promocionado y ofertado por la demandada GROUP METRO, lo cual pudo constatar accediendo a la página web de dicha empresa denominada como www.groupmetro.com.

POR CUANTO: A que dado ese interés y bajo la premisa de que la empresa GROUP METRO goza de prestigio y buen nombre como empresa promotora y explotadora de proyectos turísticos en la República dominicana, el señor CLEMENTE FENAROLI decidió a adquirir el solar A-53 del aludido “Proyecto Costa Blanca By Metro”.

POR CUANTO: A que después de conversar con dependientes de la entidad GROUP METRO, éstos le presentaron al señor CLEMENTE FENAROLI, para la firma, un contrato de promesa de venta, en el cual aparece como vendedora otra sociedad denominada PLAYA MAROTA S.A.

POR CUANTO: A que el ahora recurrido en casación le sorprendió que para el momento de formalizar la compra del solar en el expresado proyecto la GROUP METRO no apareciera en el contrato,



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

redactándose el expresado acto a nombre de otra empresa, específicamente PLAYA MAROTAS.A., por lo que el demandante inquirió a los representantes de GROUP METRO sobre los motivos de esta modificación, recibiendo la explicación de que realmente se trataba la misma empresa y que PLAYA MAROTAS.A. y GROUP METRO son “la misma cosa”, enfatizándole al señor Fenaroli que ese cambio obedecía únicamente a “razones de conveniencia fiscal”.

POR CUANTO: A que el señor CLEMENTE FENAROLI, extranjero y en absoluta buena fe, decidió en fecha 24 de marzo del 2011 suscribir un contrato de promesa de venta cuyo objeto está constituido por el inmueble que se describe a continuación: “Un solar/terreno marcado con el número A-53 en el residencial Villas Tennis, con un área superficial de 521.27 metros cuadrados aproximadamente, el cual será edificado y construido dentro del Proyecto Turístico Costa Blanca by Metro”.

POR CUANTO; A que el precio total de venta establecido en el mencionado contrato es de CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTE Y SIETE DOLARES ESTADOUNIDENSES (US\$52,127.00).

POR CUANTO: A que en correspondencia con lo pactado el señor comprador, señor CLEMENTE FENAROLI debía efectuar un primer abono equivalente a US\$25,260.00 a través de transferencia bancaria, para lo cual, en fecha 4 de abril del 2011, a las 9:11 P.M., el demandante recibió copia de un mail enviado por la señora NALDA SANTOS, EJECUTIVA DE VENTAS GROUP METRO REAL ESTATE, en cuyo texto aparecen los números de telefonos de la GROUP METRO (Tel.809-689-9000, Cel.809-330-7115y Fax 809-526-1803) así como la denominación de su web www.groupmetro.com. en el mencionado



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

correo electrónico se ofrecen los datos bancarios necesarios para que el comprador realizase la debida transferencia.

POR CUANTO: A que el señor CLEMENTE FENAROLI cumplió cabalmente con el pago inicial convenido ascendente a la suma US\$25,560.00.

POR CUANTO: A que después de haber abonado el pago inicial, el señor CLEMENTE FENAROLI realizó varios pagos parciales, los cuales, junto al inicial, totalizan la suma de TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS VEINTE Y DOS DOLARES ESTADOUNIDENSES CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS (US\$35,522.64), como puede comprobarse por los cuatro (4) recibos expedidos por "METRO COUNTRY CLUB" una de las entidades que forman parte de GROUP METRO.

POR CUANTO: Los recibos antes expresado son los descritos a continuación: RECIBO número RIUS-003528 de fecha 20 de diciembre del 2011, por importe de US\$3,320.88, con timbrado de "METRO COUNTRY CLUB"(empresa del GRUPO METRO), con firma ilegible y sello gomígrafo de "PLAYA MAROTA S.A.".B.- RECIBO número RIUS-003376 de fecha 27 de agosto del 2011, por la suma de US\$3,320.88 con firma ilegible y sello gomígrafo de "PLAYA MAROTA S.A."; C.- RECIBO número RIUS-003243 de fecha 14 de julio del 2011, por la suma de US\$3,320.88, con firma ilegible y, en este caso con sello gomígrafo estampado de "METRO COUNTRY CLUB S.A."; D.- RECIBO número RIUS-003040 de fecha 20 de abril del 2011, por la suma de US\$25,560.00, con firma ilegible y sello gomígrafo de "PLAYA MAROTA S.A."



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

POR CUANTO: Como puede desprenderse del examen de los recibos antes expresados, el comprador del inmueble, ahora recurrido, continuaba en la inequívoca convicción de que sus negocios los estaba realizando con una empresa seria y de prestigio, pues independientemente de que toda la publicidad y las gestiones para darle a conocer el proyecto inmobiliario se habían llevado a cabo por GROUP METRO, no podía caberle la menor de duda de que PLAYA MAROTA y GROUP METRO eran “la misma cosa” como se le había tranquilizado en innumerables ocasiones, que duda podría haber albergado el comprador si los propios recibos de pago estaban siendo emitidos por una de las empresas estrellas de GROUP METRO.

POR CUANTO: A que el Art. 5.2 del precitado contrato de promesa de venta estipula lo siguiente: "PLAYA MAROTA S.A." estima que la entropa de la infraestructura necesaria será a finales del año 2012. Se entienden por infraestructura, las calles, servicio energético y agua potable."

POR CUANTO: A que en fecha 24 de marzo del 2011, las empresas ahora recurrentes, a través de PLAYA MAROTA S.A envió al señor CLEMENTE FENAROLI una comunicación en la cual indica; "Esta etapa del proyecto estará entregando la infraestructura lista para finales del 2012. Se entiende por infraestructura la disponibilidad de los servicios básicos, tales como: las calles, servicio energético y agua potable. Véase la mencionada misiva debidamente depositada en el expediente.

POR CUANTO: A que en fecha 12 de mayo del 2012 el GROUP METRO envió una comunicación al señor CLEMENTE FENAROLI en la que adjuntaba un Addendum al Contrato de Promesa de Venta al que



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

se ha hecho mención precedentemente, mediante ese addendum se hacían algunas modificaciones inherentes a la forma de pago del precio pactado como consecuencia del retraso en la entrega de la cosa vendida. La mencionada misiva firmada por la Lic. Ambar Vásquez Infante del Departamento Legal del Group Metro está plasmada sobre folio timbrado del "GROUP METRO" en la parte superior, mientras que en la parte inferior del mismo folio aparecen relacionadas las empresas vinculadas, siendo la primera de ellas "METRO COUNTRY CLUB", la misma entidad receptoras de los fondos pagados por el hoy recurrido y emisora de los respectivos recibos precedentemente descritos.

POR CUANTO: A que llegada y sobrepasada la fecha convenida para la ejecución y cumplimiento del contrato de promesa de venta a través de la entrega del objeto de contrato de promesa de venta referido, sin que ésta se materializara, el 8 de abril del 2013, GROUP METRO envió al señor CLEMENTE FENAROLI una comunicación mediante la cual manifestó: "Por medio de la presente tenemos a bien informarle que las cuotas pendientes de pago correspondientes al Lote A-53 del Proyecto Costa Blanca, serán suspendidas hasta tanto sea reiniciada la puesta en marcha del proyecto Costa Blanca By Metro. En vista de lo anterior, la cantidad de cinco (5) cuotas pendientes de pago, se prorrogarán en razón de la misma forma que establece el Contrato de Promesa de Venta del Lote A-53 al momento de reinicio del Proyecto ". Una vez más la misiva en cuestión aparece firmada por el señor Steven Ankrom, vicepresidente de ventas del GROUP METRO aunque con sello estampado de "PLAYA MAROTA", en una total e inseparable apariencia de unicidad entre ambas empresas, lo que, a pesar del retraso en la entrega del inmueble vendido, mantenía al demandante confiado en que su relación comercial seguía siendo con el GROUP



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

METRO con la consecuyente sensación de seguridad que otorga el creerse tratante con una de las empresas de mayor prestigio y solidez en el sector de los proyectos turísticos inmobiliarios.

POR CUANTO: A que a pesar de las reiteradas solicitudes verbales y escritas de las recurrentes GROUP METRO ni PLAYA MAROTA S.A., ninguna de las dos obtemperaron en ofrecer una explicación convincente a la paralización de los trabajos de infraestructura del proyecto. Esta paralización de la construcción fue reconocida por el Sr. Steven Ankrom, vicepresidente de ventas de GROUP METRO, en comunicación enviada al señor Fenaroli en fecha 08 de abril del 2013.

POR CUANTO: A que tal dilatado retraso ocasionó daños y perjuicios al lahora recurrido, los cuales deben ser reparados por las recurrentes GROUP METRO y PLAYA MAROTA, S.A.

POR CUANTO: A que resulta fácilmente deducible que la voluntad del demandante para consentir en el contrato de promesa de venta objeto del inmueble referencia, estuvo precedida y determinada por su convencimiento de que estaba negociando con el GROUP METRO, lo cual siempre estuvo de manifiesto en los pasos que configuraron la operación jurídico-comercial, muy especialmente de forma documental, como puede apreciarse en las diferentes comunicaciones depositadas en el expediente, así como los propios recibos de pago, estos últimos dan cuenta de que parte de los valores pagados por el demandante fueron a parar a la caja de METRO COUNTRY CLUB, una empresa emblemática de la GROUP METRO.

POR CUANTO: A que la no entrega a su debido tiempo del referido inmueble al señor CLEMENTE FENAROLI le ha ocasionado graves



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

daños, perjuicios y trastornos económicos, ya que invirtió todos sus ahorros de varios años en dicho inmueble.

POR CUANTO:: A que dicho perjuicio se ha mantenido por un largo período sin que haya existido la mínima intención de las compañías GROUP METRO y PLAYA MAROTA S.A., y de sus representantes de hacer entrega de dicho inmueble.

POR CUANTO: A que no hace falta ser muy agudo para detectar el comportamiento malicioso e irresponsable de la entidad GROUP METRO que hábilmente utiliza como "carnada" el buen posicionamiento de su nombre en el mercado turístico inmobiliario para atraer compradores de supuestos proyectos, recoger los primeros pagos, incumplir sus obligaciones de entrega de la cosa prometida y luego, en un ejercicio de desvergüenza olímpica, distraer la responsabilidad a compañías secundarias (Playa Marota), compañías habitualmente carentes de solvencia económica. Con esta maniobra GROUP METRO logra que el comprador de buena fe quede imposibilitado para recuperar su inversión, conducta que indudablemente les acerca bastante a un proceder con tintes delictivos.

POR CUANTO: A que el ahora recurrido apoderó a la QUINTA SALA del Juzgado de Primera Instancia para que conozca de su Demanda en Cumplimiento de Contrato y Reparación de Daños y Perjuicios, por lo que en fecha 31 de marzo del 2017 dicho tribunal emitió la sentencia número 038-2017-SSEN-00416, cuyo dispositivo dice textualmente:

"FALLA: Primero: Acoge parcialmente en cuanto al fondo la presente demanda, y en consecuencia ordena a las entidades Playa Marota, S.A., y Group Metro, permitir al señor Clemente Fenaroli, acceder al



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

inmueble identificado como "solar No. A-53, del Residencial Villas Tennis, dentro del Proyecto Turístico Costa Blanca by Metro", a los fines de que éste pueda hacer uso del mismo e iniciar el proyecto de construcción acordado en el contrato de promesa de venta, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente sentencia. Segundo: Condena a la parte demandada, Group Metro y Playa Marota, S.A., al pago de la suma de tres mil quinientos cincuenta y dos dólares norteamericanos con 26/100 (US\$3,552.26), así como al pago del cinco por ciento (5%) anual que se genere sobre el monto de treinta y cinco mil quinientos veintidós dólares norteamericanos con 64/100 (US\$35,522.64, desde el 28/07/2016, hasta la total ejecución de la presente sentencia, a favor del señor Clemente Fenaroli, como justa reparación de los daños y perjuicios que sufrió, valores que deberán ser acreditados al pago restante del precio de venta del inmueble antes descrito, como complementivo del mismo, en virtud de las razones que constan en la parte considerativa de esta sentencia. Tercero: Condena a las entidades Group Metro y Playa Marota S.A., al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de los Licenciados José Valentino Baroni Bethancourt y José Miguel Heredia Melenciano, abogados que afirman haberlas avanzado en su totalidad".

POR CUANTO: Al no estar conforme los ahora recurrentes interpusieron un recurso de apelación contra la expresada sentencia, recurso del cual conoció la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, la cual en fecha 30 de mayo del 2019 evacuó la sentencia número 026-02-2018-ECIV-00395, cuyo dispositivo establece:

"FALLA: PRIMERO: RECHAZA, en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto por PLAYA MAROTA, S.A., y METRO COUNTRY CLUB, S.A., contra la sentencia civil número 038-2017-



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

SSEN00416, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional en fecha 31 de marzo de 2017, y en consecuencia, CONFIRMA la sentencia recurrida en todas sus partes; SEGUNDO: CONDENA a PLAYA MAROTA, S.A., y METRO COUNTRY CLUB, S.A., al pago de las costas del procedimiento, sin distracción por no haber pedimento en ese sentido".

POR CUANTO: A que no conforme aun con dicha decisión judicial, las empresas PLAYA MAROTA S.A. y VETRO COUNTRY CLUB S.A., interpusieron en fecha 13 de julio del 2018 el Recurso de Casación, basado en los medios siguientes: a) PRIMER MEDIO: Violación a la ley; b) SEGUNDO MEDIO: Desnaturalización de los hechos de la causa; c) TERCER MEDIO: Insuficiencia de motivación y errónea aplicación de la ley.

POR CUANTO: A que la inconsistencia y falta de fundamento del recurso de casación interpuesto por Playa Marota S.A. y Metro Country Club S.A., el cual es evidente que tuvo como objeto retardar la efectividad de la tutela judicial del señor Clemente Fenaroli, nuestro más alto tribunal, después de haber ponderado el mismo, evacuó la sentencia número SCJ-PS-22-1921 de fecha 29/06/2022, cuyo dispositivo dice textualmente: "FALLA: PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la entidad Metro Country Club S.A. y Playa Marota S.A., contra la sentencia civil núm 026-022018-SCW-00395, de fecha 30 de mayo de 2018; dictada por la Primera 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 Metro Country Club S.A. y Playa Marota, S.A., al pago de las costas procesales a favor de los Licdos. José Valentino



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Baroni Bethancourt y José Miguel Heredia Melenciano, abogados de la Parte recurrida; quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad".

POR CUANTO. A que resulta más que obvio que en la sentencia supra indicada la Suprema Corte de Justicia valoró y ponderó todos los argumentos que sustentan los medios presentados por la parte recurrente, haciendo una correcta y diáfana aplicación del derecho.

POR CUANTO: A que las sociedades Playa Marota S.A. y Metro Country Club S.A., en un acto desesperado, que solo persigue eludir momentáneamente los efectos de la justa y fundamentada sentencia emitida en su contra, han procedido a interponer un recurso de revisión constitucional en contra de la decisión de la Corte de Casación, ante el Tribunal Constitucional, alegando una serie de argumentos prefabricados, tipo comodín, tales como supuestas violación a los principios de legalidad y seguridad jurídica, así como una supuesta falta de motivación de la sentencia de la SCJ.

POR CUANTO: A que un simple análisis de la situación planteada lleva necesariamente a la conclusión de que al momento de emitir su sentencia nuestra Suprema Corte de Justicia hizo una aplicación ortodoxa de todos los principios constitucionales y de todo el entramado de disposiciones legales vigentes en nuestro derecho, teniendo la misma una motivación suficiente y adecuada para que esta alta corte pueda comprobar con relativa facilidad que si fue correcta la aplicación del derecho, no incurriendo en ningún caso en los vicios y violaciones alegadas, y mucho menos aun en violaciones constitucionales, por lo que dichos argumentos invocados por el recurrente deben ser desestimados por carecer los mismos de asidero jurídico, lo que convierten dicho recurso en claramente inadmisibile.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

POR CUANTO: A que siguiendo la obvia partitura procedimental que constituye la "estrategia" de los recurrentes, en fecha 30 de septiembre del presente año 2022 han presentado a ese tribunal especializado una solicitud de suspensión de ejecución de sentencia, la cual carece de total fundamento al igual que el propio recurso de revisión constitucional que le sirve de base.

POR CUANTO. A que con esta misma fecha esta parte ha presentado el correspondiente escrito de reparo aludido recurso de revisión constitucional.

6. Documentos depositados

Los documentos depositados, en el trámite de la presente demanda en solicitud de suspensión de ejecución de sentencia, son los siguientes:

1. Instancia de demanda en solicitud de suspensión de ejecución de sentencia interpuesta por las entidades Playa Marota, S.A., y Metro Country Club, respecto de la Sentencia núm. SCJ-PS-22-1921, dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el veintinueve (29) de junio del año dos mil veintidós (2022).
2. Copia simple de la Sentencia núm. SCJ-PS-22-1921, dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el veintinueve (29) de junio del año dos mil veintidós (2022).
3. Acto núm. 240, instrumentado por el ministerial Ronny Martínez, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el seis (6) de septiembre del dos mil veintidós (2022).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

4. Acto núm. 777-2022, del cuatro (4) de octubre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Ronny Martínez, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el seis (6) de septiembre del dos mil veintidós (2022).

5. Instancia contentiva del escrito de defensa motivado por el señor Clemente Fenaroli, con relación de la demanda en suspensión, depositado en el Centro del Servicio Presencial de la Suprema Corte de Justicia y Consejo del Poder Judicial, el dos (2) de noviembre del dos mil veintidós (2022), recibido en la Secretaría del Tribunal Constitucional, el cinco (5) de agosto del dos mil veinticuatro (2024).

II. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS
DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

7. Síntesis del conflicto

Conforme a la documentación depositada en el expediente y a los hechos y argumentos invocados, el presente conflicto se originó cuando la entidad Playa Marota, S.A., y el señor Clemente Fenaroli suscribieron un contrato de promesa de venta sobre un inmueble a ser adquirido en el Proyecto titulado Costa Blanca By Metro, ubicado en los terrenos propiedad de la entidad Playa Marota, S.A., en la provincia San Pedro de Macorís.

El señor Clemente Fenaroli demandó en incumplimiento de contrato y reparación de daños y perjuicios a la entidad Playa Marota, S.A., siendo la indicada demanda acogida parcialmente por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional por medio



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

de la Sentencia núm. 038-2017-SSEN-00416, del treinta y uno (31) de marzo del dos mil diecisiete (2017).

No conforme con el fallo, la parte demandante, entidades Metro Country Club, S.A., y Playa Marota, S.A, interpusieron formal recurso de apelación, el cual fue rechazado por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, mediante Sentencia núm. 026-02-2018-SCIV-00395, del treinta (30) de mayo del año dos mil dieciocho (2018).

En desacuerdo con la referida sentencia, la parte demandante presentó un recurso de casación, el cual fue rechazado mediante la Sentencia núm. SCJ-PS-22-1921, dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el veintinueve (29) de junio del año dos mil veintidós (2022), misma que está siendo solicitada en revisión constitucional de decisión jurisdiccional por ante esta sede constitucional y la presente demanda en solicitud de suspensión de ejecución de sentencia de la que estamos apoderados.

8. Competencia

Este tribunal es competente para conocer de la presente demanda en solicitud de suspensión de ejecución de sentencia, en virtud de lo que disponen los artículos 185.4 de la Constitución; 9 y 54.8 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, del trece (13) de junio del dos mil once (2011).

9. Sobre la presente demanda en solicitud de suspensión de ejecución de sentencia

En el marco de la presente demanda en solicitud de suspensión de ejecución de sentencia, el Tribunal Constitucional expone las siguientes consideraciones:

Expediente núm. TC-07-2024-0133, relativo a la demanda en solicitud de suspensión de ejecución de sentencia incoada por las entidades Playa Marota, S.A., y Metro Country Club, respecto de la Sentencia núm. SCJ-PS-22-1921, dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el veintinueve (29) de junio del año dos mil veintidós (2022).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

9.1 Como se ha indicado en los antecedentes, el presente caso se contrae a una demanda en suspensión de ejecución de sentencia interpuesta por las entidades Playa Marota, S.A., y Metro Country Club, en el marco de un recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto contra la Sentencia núm. SCJ-PS-22-1921, dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el veintinueve (29) de junio del año dos mil veintidós (2022).

9.2 En la parte dispositiva de su instancia, la parte demandante procura evitar la ejecución de la Sentencia núm. SCJ-PS-22-1921, dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el veintinueve (29) de junio del año dos mil veintidós (2022), que rechazó el recurso de casación interpuesto por las entidades Playa Marota, S.A., y Metro Country Club, contra la Sentencia núm. 026-02-2018-SCIV-00395, del treinta (30) de mayo del dos mil dieciocho (2018).

9.3 De su lado, de manera principal, la parte demandada, señor Clemente Fenaroli, planteada la inadmisibilidad de la presente demanda en suspensión por carecer de relevancia y trascendencia constitucional; y de manera subsidiaria, propone su rechazo por carecer de fundamento. Sobre las pretensiones de inadmisibilidad de la presente demanda por carecer de trascendencia y relevancia constitucional, esta sede es del criterio que procede su rechazo sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de la presente decisión, por cuanto el indicado requisito de admisibilidad se encuentra reservado para el recurso de revisión constitucional en los términos previstos en el párrafo del artículo 53, numeral 3), de la Ley núm. 137-11, y no alcanza las demandas en suspensión.

9.4 En cuanto a los méritos de la demanda en suspensión, es menester señalar previamente, que este tribunal constitucional tiene la facultad de disponer, a solicitud de parte interesada, la suspensión de los efectos de decisiones



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

jurisdiccionales que hayan adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, así como de sentencias dictadas en materia de amparo, según el artículo 54.8 de la Ley núm. 137-11, que reza como sigue: *El recurso no tiene efecto suspensivo, salvo que, a petición, debidamente motivada, de parte interesada, el Tribunal Constitucional disponga expresamente lo contrario.*

9.5 La lectura de este texto legal revela, no obstante, que el legislador concibió como una excepción la suspensión de la ejecución de las decisiones que hayan sido recurridas en revisión y, asimismo, que la petición solo procede cuando exista adecuada motivación de parte interesada¹. En este sentido, por medio de la Sentencia TC/0255/13, esta sede dictaminó que [...] *la suspensión es una medida de naturaleza excepcional, en razón de que su otorgamiento afecta la tutela judicial efectiva de la parte contra la cual se dicta, privándola de la efectividad inmediata de la sentencia dictada en su favor.* Respecto a la finalidad de la figura de la suspensión, este colegiado dispuso, asimismo, en la TC/0063/13² lo siguiente:

La figura de la suspensión, como otras medidas cautelares, existe para permitir a los tribunales otorgar una protección provisional a un derecho o interés, de forma que el solicitante no sufra un daño que resulte imposible o de difícil reparación en el caso de que una posterior sentencia de fondo reconozca dicho derecho o interés.

9.6 En este mismo orden de ideas, el Tribunal Constitucional decidió en la Sentencia TC/0243/14³, que la regla aplicable a las solicitudes de suspensión de decisiones solo se justifica [...] *en casos muy excepcionales, cuando su ejecución ocasione perjuicios irreparables al demandante.* En cuanto a la definición del perjuicio irreparable, en esa misma sentencia fue establecido que

¹ TC/0040/12, de diecisiete (17) de abril.

² Del diecisiete (17) de abril.

³ Del seis (6) de octubre.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

*[...] por perjuicio irreparable ha de entenderse aquel que provoque que el restablecimiento del recurrente en el derecho constitucional vulnerado sea tardío y convierta el recurso en meramente ilusorio o nominal. Siguiendo con esta línea jurisprudencial, este colegiado dictaminó, posteriormente, en la Sentencia TC/0199/15⁴, que [...] el mecanismo de la suspensión de las decisiones recurridas en revisión ante el Tribunal Constitucional no puede convertirse en una herramienta para impedir que los procesos judiciales lleguen a su conclusión [...]. En dicho fallo, fue decidido que, para decretar la suspensión de ejecutoriedad de una decisión [...] resulta absolutamente necesario que el demandante en suspensión demuestre la posibilidad razonable de que pueda realmente experimentar un **daño irreparable**⁵ como consecuencia de la ejecución de la sentencia.*

9.7 Este tribunal toma como referencia, de acuerdo con nuestra jurisprudencia constitucional, entre otras, la Sentencia TC/0250/13, del diez (10) de diciembre del dos mil trece (2013), en la cual se ha establecido que los criterios que han de ser ponderados para determinar si resulta procedente la declaración de suspensión de ejecución, son los siguientes: (i) que el daño no sea reparable económicamente; (ii) que exista apariencia de buen derecho en las pretensiones de quien busca que se otorgue la medida cautelar; y (iii) que el otorgamiento de la medida cautelar —en este caso, la suspensión— no afecte intereses de terceros en el proceso.

9.8 En el caso, la parte demandante argumenta en su demanda en suspensión, que la referida Sentencia núm. SCJ-PS-22-1921, vulnera el principio de seguridad jurídica, principio de legalidad del proceso y tutela judicial efectiva de la entidad Playa Marota, S.A., toda vez que no existe una debida motivación ni se establece por qué la Suprema Corte de Justicia se aparta de su criterio

⁴ Del cinco (5) de agosto.

⁵ Subrayado nuestro.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

jurisdiccional de que las copias no hacen pruebas.

9.9 En este mismo orden, el Tribunal Constitucional, mediante las Sentencias TC/0058/12, del dos (2) de noviembre del dos mil doce (2012), y TC/0046/13, del tres (3) de abril del dos mil trece (2013), fundamentadas en el precedente sentado por la Sentencia TC/0040/12, del trece (13) de septiembre del dos mil doce (2012), estableció que:

...la ejecución de una sentencia cuya demanda no coloca al condenado en riesgo de sufrir algún daño irreparable debe ser, en principio, rechazada en sede constitucional. En este sentido, esto no significa que deberá ser concedida cualquier solicitud de suspensión de sentencia en los casos en que se verifique la existencia de algún daño irreparable, ya que, igualmente en ese caso, tendría que acreditarse el cumplimiento de otras condiciones que necesariamente tendrían que estar presentes para que pueda ser ordenada la suspensión de ejecución de una sentencia que haya adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada.

9.10 Este tribunal advierte que los demandantes no le han aportado o desarrollado argumento alguno que puedan corroborar la existencia de ese alegado eventual perjuicio irreparable para que pueda ser acogida una demanda de esta naturaleza, puesto que procura la suspensión provisional de la referida Sentencia núm. SCJ-PS-22-1921, hasta tanto el Tribunal Constitucional decida la suerte del recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto por éste.

9.11 En este sentido, luego de los argumentos expuestos por este colegiado, el mismo considera que los demandantes en suspensión de ejecución de sentencia no ofrecen ni argumentos ni pruebas de daños inminentes e irreparables, siendo



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

su principal alegato la invocación de argumentos de fondo relativos al recurso de revisión interpuesto, que deben ser abordadas por este colegiado al fallar el aspecto principal del proceso. Asimismo, al hacer referencia a sus argumentos, no aporta pruebas del daño irreparable, ni ponen a este tribunal constitucional en condiciones de valorar si el caso se enmarca en los supuestos que justifican acoger la demanda en suspensión.

9.12 Por otra parte, se advierte que el objeto de la litis es una cuestión relativa a una demanda en incumplimiento de contrato y reparación de daños y perjuicios, respecto del contrato de promesa de venta intervenido entre Celeste Fenaroli, en su calidad de comprador y las entidades Playa Marota, S.A., y Metro Country Club, en calidad de vendedores, respecto del solar/terreno marcado con el número A-53 en el residencial VILLAS TENNIS, con un área superficial de 521.27 mts. aproximadamente, el cual será edificado y construido dentro del Proyecto Turístico Costa Blanca by Metro, y cuyo precio fue en la suma de cincuenta y dos mil ciento veintisiete dólares estadounidenses con 00/100 (US\$52,127.00); asimismo, la sentencia a ejecutar lo que hace es ordenar a los demandantes dar acceso al demandado en el solar objeto de negocio, así como los condena al pago de tres mil quinientos cincuenta y dos dólares estadounidenses con 26/100 (US\$3,552.26) y al pago del cinco por ciento (5%) anual sobre el indicado monto por concepto de daños y perjuicios hasta la ejecución total de la sentencia impugnada, por lo que se observa que dicho daño resultaría reparable de manera económica.

9.13 En su Sentencia TC/0574/23, esta sede constitucional ratificó lo dispuesto en el precedente TC/0040/12, del trece (13) de diciembre del dos mil doce (2012), de que, las demandas en suspensión se rechazan cuando se evidencia que la parte demandante, para reparar el daño causado, debe cumplir con la obligación de pagar una suma de dinero:

10.8. Por otra parte, se advierte que el objeto de la litis es una cuestión



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

esencialmente patrimonial, debido a que tiene su origen en una demanda en rescisión de contrato de alquiler y desalojo respecto de un inmueble utilizado para fines comerciales, por lo que, de obtener ganancia de causa, dicho daño resultaría reparable económicamente.

10.9. Respecto de los conflictos puramente económicos, este colegiado ha podido referirse mediante su Sentencia TC/0040/12, del trece (13) de diciembre de dos mil doce (2012), al establecer lo siguiente:

La presente demanda en suspensión se rechaza, toda vez que la ejecución de esta sentencia se refiere a una condena de carácter puramente económico, que sólo genera en el demandante la obligación de pagar una suma de dinero, y en el caso de que la sentencia sea revocada la cantidad económica y sus intereses podrán ser subsanados.

9.14 En consecuencia, de los motivos argüidos por los demandantes y de las piezas que integran este expediente, este tribunal determina que no existe alguna razón excepcional que pudiera constituir motivo suficiente para ordenar la solicitada suspensión de la Sentencia núm. SCJ-PS-22-1921, además de comprobarse que el posible daño que ocurra a raíz de la ejecución de la decisión puede ser reparado económicamente, por lo que procede rechazar esta demanda. Esto, con independencia de lo que, al respecto, determine este tribunal al conocer el recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional en el marco del cual ha sido interpuesta la presente demanda.

Esta decisión, firmada por los jueces del tribunal, fue adoptada por la mayoría requerida. El magistrado Napoleón R. Estévez Lavandier se inhiere en la deliberación y fallo del presente caso, por haber suscrito la decisión impugnada en su condición de ex juez de la Suprema Corte de Justicia. No figura la firma del magistrado Miguel Valera Montero, primer sustituto, por motivo de inhibición voluntaria. No figuran las firmas de los magistrados Alba Luisa Beard Marcos y María del Carmen Santana de Cabrera, en razón de que no



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

participaron en la deliberación y votación de la presente sentencia por causas previstas en la ley.

Por las razones de hecho y de derecho anteriormente expuestas, el Tribunal Constitucional

DECIDE

PRIMERO: RECHAZAR la demanda en solicitud de suspensión de ejecución de sentencia, interpuesta por entidades Playa Marota, S.A., y Metro Country Club respecto de la Sentencia núm. SCJ-PS-22-1921, dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el veintinueve (29) de junio del año dos mil veintidós (2022).

SEGUNDO: DECLARAR los procedimientos del presente proceso libres de costas, de conformidad con las disposiciones del artículo 7.6 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, del trece (13) de junio del dos mil once (2011).

TERCERO: ORDENAR la comunicación de la presente sentencia, por Secretaría, para su conocimiento y fines de lugar, a la parte demandante, entidades Metro Country Club, S.A., y Playa Marota, S.A., y a la parte demandada, señor Clemente Fenaroli.

CUARTO: DISPONER que la presente decisión sea publicada en el Boletín del Tribunal Constitucional.

Firmada: Eunisis Vásquez Acosta, segunda sustituta, en funciones de presidenta; José Alejandro Ayuso, juez; Fidias Federico Aristy Payano, juez; Manuel Ulises Bonnelly Vega, juez; Sonia Díaz Inoa, jueza; Army Ferreira,



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

jueza; Domingo Gil, juez; Amaury A. Reyes Torres, juez; José Alejandro Vargas Guerrero, juez; Grace A. Ventura Rondón, secretaria.

La presente sentencia fue aprobada por los señores jueces del Tribunal Constitucional, en la sesión del pleno celebrada en fecha treinta (30) de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024); firmada y publicada por mí, secretaria del Tribunal Constitucional, que certifico, en el día, mes y año anteriormente expresados.

Grace A. Ventura Rondón
Secretaria