SCJ-PS-24-1879
Expediente núm. 2022-0046391
Partes: PER1 vs PER2
Materia: Resolución de contrato, reparación de daños y perjuicios y desalojo.
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Vanessa Acosta Peralta, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **25 de septiembre de 2024**, año 181° de la Independencia y año 162° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por PER3 quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Juan Manuel Matos Gómez, cuyas generales constan en el expediente.

En el proceso figura como parte recurrida PER4 quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Alcides Rafael Hernández Peguero y Ricardo Oscar González Hernández, de generales que constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 026-02-2024-SCIV-00059, dictada en fecha 30 de enero de 2024, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuya parte dispositiva dispone lo siguiente:

PRIMERO: ACOGE PARCIALMENTE el recurso de apelación, interpuesto por la señora PER5 *mediante acto número 313/2023, de fecha veintiocho (28) del mes*

SCJ-PS-24-1879
Expediente núm. 2022-0046391
Partes: PER1 vs PER2
Materia: Resolución de contrato, reparación de daños y perjuicios y desalojo.
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

de abril del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Saúl Alexander Bonifacio Capellán, Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo; y, en consecuencia, MODIFICA el dispositivo "segundo", literal "c" de la sentencia civil número 036-2023-SSEN-00066, de fecha treinta y uno (31) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), relativa al expediente número 2022-0046391, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, para que de ahora en lo adelante se lea de la siguiente manera: c) Ordena a la parte demandante, señora PER4 *a la devolución a favor de la parte demandada señora* PER3 *de la suma de quinientos sesenta y dos mil trescientos doce pesos dominicanos con 71/100 (RD$562,312.71), por los motivos expuestos"; SEGUNDO: CONFIRMA los demás aspectos de la sentencia impugnada que no han sido modificados por esta decisión, por las razones expuestas; TERCERO: COMPENSA pura y simplemente las costas del procedimiento por los motivos ut supra. (sic)*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A. Constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 18 de marzo de 2024, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; **b)** acto núm. 220/2024 instrumentado en fecha 22 de marzo de 2024, por el ministerial Saúl Alexander Bonifacio Capellán, ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, depositado en fecha 27 de marzo de 2024, mediante el cual la parte recurrente emplaza a la recurrida; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 8 de abril de 2024, donde la recurrida invoca sus medios de defensa; **d)** acto núm. 41/2024 instrumentado en fecha 9 de

SCJ-PS-24-1879
Expediente núm. 2022-0046391
Partes: PER1 vs PER2
Materia: Resolución de contrato, reparación de daños y perjuicios y desalojo.
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

abril de 2024, por el ministerial Rafael Antonio Jorge Martínez, ordinario de la Suprema Corte de Justicia, depositado en fecha 10 de abril de 2024, mediante el cual la parte recurrida notifica su memorial a la recurrente.

B. Conforme al artículo 26 de la Ley 2-23, del 17 de enero de 2023, la comunicación del recurso a la Procuradora General de la República y su consecuente dictamen no son necesarios para el conocimiento y fallo del presente recurso de casación. Asimismo, en virtud de las facultades conferidas por el artículo 29 de la misma ley, esta Primera Sala prescinde de la necesidad de celebración de audiencia.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) Como fue indicado, en el recurso de casación que nos apodera figura como parte recurrente PER1 y como parte recurrida PER4 verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella hace referencia, lo siguiente: **a)** la litis tuvo su origen en la demanda en rescisión de contrato, reparación de daños y perjuicios y desalojo, interpuesta por PER2 contra PER3 de la misma resultó apoderada la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, quien decidió mediante sentencia núm. 036-2023-SSEN-00066 de fecha 31 de enero de 2023, ordenar la resolución del contrato de opción de compraventa de inmueble suscrito entre las partes, el desalojo de la demandada o cualquier persona que se encontrara ocupando el inmueble

SCJ-PS-24-1879
Expediente núm. 2022-0046391
Partes: PER1 vs PER2
Materia: Resolución de contrato, reparación de daños y perjuicios y desalojo.
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

propiedad de la demandante, la devolución por la demandante a la demandada de RD$300,000.00 de los RD$600,000.00 que ya había pagado y la retención de los restantes RD$300,000.00, por parte de la demandante por concepto de indemnización de daños y perjuicios en cumplimiento de la cláusula penal del contrato; **b)** esta sentencia fue recurrida en apelación por la demandada original, decidiendo la corte *a qua,* a través del fallo ahora impugnado en casación, acoger parcialmente el recurso para que la demandante primigenia le devolviera la suma de RD$562,312.71 a la demandada original y confirmó en los demás aspectos la decisión.

Sobre las condiciones de admisibilidad del recurso de casación

2) En su memorial de defensa la parte recurrida solicita que se declare inadmisible el presente recurso de casación por los siguientes motivos: ***i)*** por extemporáneo; y ***ii)*** el monto debatido en justicia no excede los 50 salarios mínimos conforme a las disposiciones de los numerales 3 y 4 del artículo 11 de la Ley 2-23.

3) La parte recurrente no depositó escrito justificativo contestando las pretensiones de la parte recurrida, según lo dispone el artículo 22, párrafo I de la Ley núm. 2-23, no obstante haberle sido notificado el indicado memorial de defensa, mediante el acto núm. 41/2024 instrumentado en fecha 9 de abril de 2024, por el ministerial Rafael Antonio Jorge Martínez.

SCJ-PS-24-1879
Expediente núm. 2022-0046391
Partes: PER1 vs PER2
Materia: Resolución de contrato, reparación de daños y perjuicios y desalojo.
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

4) En cuanto al pedimento de inadmisión por extemporaneidad, la parte recurrida señala que la sentencia impugnada le fue notificada a la recurrente en fecha 16 de febrero de 2024, en 4 traslados debido a los cambios de domicilio de esta, uno de estos domicilios es el de su abogado quien la ha representado en instancias anteriores y la representa en esta acción. A pesar del vencimiento del plazo de 20 días hábiles que le otorga la ley, la recurrente y su abogado, de forma temeraria y abusiva, han optado por interponer un recurso de casación para dilatar la ejecución de la sentencia, por lo que ante este lamentable proceder debe declararse el presente recurso inadmisible por extemporaneidad.

5) Conforme el artículo 14 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, del 17 de enero de 2023, el plazo para la interposición del recurso de casación contra las sentencias contradictorias o reputadas contradictorias, dictadas en única o en última instancia es de veinte (20) días hábiles que se computa a partir de la notificación de la sentencia impugnada. En virtud del párrafo I del citado texto legal, dicho plazo será aumentado en razón de la distancia conforme a las reglas de derecho común si la parte notificada reside fuera de la jurisdicción de la ciudad capital, donde se encuentra el asiento de esta Suprema Corte de Justicia.

6) En ese sentido, es preciso indicar que, juntamente con el régimen del plazo hábil, el régimen de plazo franco aún mantiene su vigencia como orden complementario, conforme se deriva de las disposiciones combinadas de los

SCJ-PS-24-1879
Expediente núm. 2022-0046391
Partes: PER1 vs PER2
Materia: Resolución de contrato, reparación de daños y perjuicios y desalojo.
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

artículos 79, 80, 81, 82, 85 y 86 de la Ley núm. 2-23, del año 2023, así como del artículo 1033 del Código de Procedimiento Civil.

7) Consta depositado el acto núm. 210/2024, de fecha 16 de febrero de 2024, instrumentado por el ministerial Juan Carlos de León Guillen, ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, contentivo de notificación de la sentencia ahora impugnada, realizado a requerimiento de PER6 actual parte recurrida, mediante el cual el ministerial actuante dice haberse trasladado a la: ***a)***

Distrito Nacional, domicilio de la ahora recurrente, según el contrato de opción a compraventa de inmueble, donde no localizó a nadie; ***b)***

[redacted] Distrito Nacional, lugar en que se encuentra ubicado el inmueble objeto de la litis, donde fue recibido por PER7 quien indicó ser empleado de la hoy recurrente; ***c)***

Distrito Nacional, dirección en que se encuentra ubicado el estudio profesional del Lcdo. Juan Manuel Matos Gómez y domicilio de elección ante la corte de la ahora recurrente, donde fue recibido por Lcdo. Antonio Mora, quien dijo ser abogado de la hoy recurrente; ***d)***

Distrito Nacional, dirección identificada como el domicilio registrado en la Junta Central Electoral por la ahora recurrente, donde no localizó a nadie.

SCJ-PS-24-1879
Expediente núm. 2022-0046391
Partes: PER1 vs PER2
Materia: Resolución de contrato, reparación de daños y perjuicios y desalojo.
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

8) De lo anterior se observa que el ministerial realizó dos traslados efectivos. Uno a la dirección en que se encuentra ubicado el inmueble objeto de la litis y otro al estudio profesional del abogado que representó a la ahora recurrente ante la corte *a qua.* En ese sentido, si bien del artículo 68 del Código de Procedimiento Civil se desprende que los emplazamientos y notificaciones deben ser hechas, en principio, en la persona o domicilio de esta, lo cierto es que ha sido juzgado por esta sala que el propósito de la notificación de una decisión, además de hacer correr el plazo para la interposición de la vía de impugnación correspondiente, lo es el hacer de conocimiento de la contraparte la indicada decisión.

9) En la especie, la notificación de la decisión impugnada fue notificada en el estudio profesional del Lcdo. Juan Manuel Matos, quien resulta ser el mismo que postula en representación de la ahora recurrente ante esta Corte de Casación, acto de notificación que tampoco ha sido cuestionado por la parte recurrente en su memorial de casación, por lo que se debe concluir que este cuenta con los presupuestos de regularidad necesarios para poner a correr el plazo para la interposición del recurso de casación.

10) Habiéndose notificado la sentencia impugnada el 16 de febrero de 2024, dentro del espacio geográfico del Distrito Nacional, el plazo de veinte (20) días hábiles y francos para la interposición del recurso de casación vencía el martes 19 de marzo de 2024. En atención a la situación enunciada, al ser depositado el memorial de casación en la secretaría de esta Suprema Corte de Justicia en fecha 18 de marzo

SCJ-PS-24-1879
Expediente núm. 2022-0046391
Partes: PER1 vs PER2
Materia: Resolución de contrato, reparación de daños y perjuicios y desalojo.
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

de 2024, resulta que dicho recurso fue ejercido en plazo hábil. Por lo tanto, procede rechazar el medio de inadmisión objeto de examen sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo.

11) En cuanto al segundo medio de inadmisión planteado, la parte recurrida argumenta que la corte *a qua* mantuvo la retención de RD$300,000.00 por parte de la demandante primigenia y solo modificó el acápite de la devolución, otorgando un aumento de RD$562,312.71, a favor de PER8 Por lo que la suma debatida en justicia no excede los 50 salarios mínimos, cuantía requerida para la interposición del recurso de casación, por tanto, procede declarar inadmisible el presente recurso.

12) Conforme establece el artículo 11 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, del 17 de enero de 2023 : "No podrá interponerse recurso de casación, sin perjuicio de las disposiciones legales que lo excluyen, contra: (…) 3) Las sentencias que resuelven demandas que tienen por objeto exclusivo obtener condenas pecuniarias, restitución o devolución de dinero, cuya cuantía debatida en el juicio en única o en última instancia, no supere la suma equivalente a cincuenta (50) salarios mínimos del más alto para el sector privado, vigente al momento de la interposición del recurso. En la determinación de esta cuantía solo se tomará en cuenta los montos que interesan a la parte recurrente en su demanda principal, adicional o reconvencional, según corresponda, salvo solidaridad o indivisibilidad, sin computar los accesorios. En materia laboral aplica el régimen de la cuantía dispuesto por el Código de Trabajo(...) 4) Las sentencias dictadas en materia de cobro

SCJ-PS-24-1879
Expediente núm. 2022-0046391
Partes: PER1 vs PER2
Materia: Resolución de contrato, reparación de daños y perjuicios y desalojo.
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

de alquileres cuando la suma reclamada no supere la cuantía señalada en el numeral 3, aun cuando el aspecto del cobro sea accesorio a otra pretensión".

13) Del estudio del artículo anteriormente transcrito se verifica que dicho presupuesto de admisibilidad no aplica al caso tratado, toda vez que el señalado artículo 11 numeral 3 limita dicho presupuesto para las demandas cuyo objeto exclusivo sea obtener una condena pecuniaria, lo cual no sucede en la especie, toda vez que la pretensión principal de la acción original es la resolución del contrato de compraventa suscrito entre las partes, siendo la devolución de la suma pagada una consecuencia de dicha resolución; tampoco aplica la inadmisibilidad del numeral 4 del mencionado artículo, en virtud a que no se trata de una sentencia dictada en materia de cobro de alquileres, razón por la cual procede rechazar el medio de inadmisión propuesto, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de esta sentencia.

En cuanto al interés casacional

14) En su memorial de defensa la parte recurrida establece que el recurso debe ser declarado inadmisible, puesto que la parte recurrente no ha demostrado el interés casacional que tendría el presente recurso.

15) De conformidad con la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, el recurso de casación se concibe en el nuevo contexto procesal como una vía de derecho que plantea un marco regulatorio con eje de optimización donde prevalece una visión institucional. En el ámbito de la regulación se trata de una vía restrictiva que

SCJ-PS-24-1879
Expediente núm. 2022-0046391
Partes: PER1 vs PER2
Materia: Resolución de contrato, reparación de daños y perjuicios y desalojo.
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

procede contra las sentencias que enuncia el artículo 10 en sus respectivos numerales. En ese sentido, el numeral 3 de dicho texto legal habilita el recurso contra las sentencias interlocutorias e incidentales que pongan fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento, así como aquellas sentencias de fondo, dictadas en única o en última instancia, que en la solución del recurso de casación presenten interés casacional.

16) El interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes, en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia. Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un glosario de materia en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa. Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 1 del artículo 10, las cuales son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley.

17) La naturaleza y esencia del interés casacional en su test de validación normativo de legitimización es distinto y está, consecuentemente, por encima del interés individual de las partes por tratarse de un mecanismo de afianzamiento de las estructuras judiciales como fortaleza institucional del proceso y del Estado de

SCJ-PS-24-1879
Expediente núm. 2022-0046391
Partes: PER1 vs PER2
Materia: Resolución de contrato, reparación de daños y perjuicios y desalojo.
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

derecho, lo cual ha sido reconocido de manera sistemática en el derecho comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad.

18) La infracción procesal se define conceptualmente como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal en lo concerniente a cuestiones como lo relativo a la omisión de estatuir, a la falta de motivación, aspectos de competencia, ya sea funcional o en razón de la materia, así como en vulneraciones de orden sustancial de forma y de fondo, propias de las normas procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia.

19) En la contestación que nos ocupa, si bien la parte recurrente no encuadra la procedencia de su recurso dentro de una de las causas establecidas en el artículo 10.3 de la Ley núm. 2-23, esta enuncia como sus medios de casación la violación al debido proceso de ley y al derecho de defensa; y errónea aplicación de la ley, por falta de base legal, insuficiencia de motivos y desnaturalización de los hechos; violación a los artículos 141 del Código de Procedimiento Civil y 1315 del Código Civil.

20) Las indicadas cuestiones conciernen a la noción de infracción procesal, cuya naturaleza impone su examen directo, es decir, hacer juicio de valoración en cuanto a las denuncias relativas a este instituto sin que fuere necesario el denominado test de admisibilidad previo que consagra el ordenamiento jurídico, en el entendido de

que se trata de situaciones que corresponden al interés casacional presunto, según resulta del artículo 12 de la Ley de Casación, razón por la cual procede rechazar el pedimento propuesto, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de esta sentencia.

En cuanto al recurso de casación por infracción procesal

21) En el desarrollo de su primer medio de casación, la parte recurrente invoca que la decisión impugnada violenta su derecho al debido proceso, toda vez que estuvo revestida de parcialidad; que la corte *a qua* no analizó ni se refirió al acto de conciliación suscrito entre ambas partes el 14 de diciembre de 2020, con posterioridad a la suscripción del contrato de venta, en que la parte recurrida reconoce su inacción para la entrega de documentos para solicitar el préstamo hipotecario en el tiempo acordado,. por lo que incurre en falta de estatuir.

22) La parte recurrida defiende la sentencia cuestionada argumentando que la parte recurrente no desarrolla la supuesta violación al debido proceso y al derecho de defensa.

23) Del estudio del desarrollo del primer medio de casación, se observa que la parte recurrente fundamenta su denuncia de violación al debido proceso de ley, al derecho de defensa y falta de estatuir, al acusar a la corte de una falta de valoración del acto de conciliación, desistimiento y descargo total de acciones suscrito por las partes. Por lo tanto, el punto dirimente lo constituye determinar si la alzada ponderó el mencionado acto.

SCJ-PS-24-1879
Expediente núm. 2022-0046391
Partes: PER1 vs PER2
Materia: Resolución de contrato, reparación de daños y perjuicios y desalojo.
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

24) En cuanto a la situación procesal objeto de examen, ha sido juzgado por esta Corte de Casación que la falta de valoración de documentos solo constituye una causa de casación cuando se trate de piezas decisivas para la suerte del litigio. Asimismo, ha sido reconocido en el marco de nuestro derecho que los tribunales no tienen la obligación de dar motivos particulares acerca de todos los documentos que le han sido sometidos, sino que basta que lo hagan respecto de aquellos que sean decisivos como elementos de convicción[1].

25) Contrario a lo que menciona la parte recurrente, esta Primera Sala verifica que en la página 16 literal "b" de la sentencia impugnada, al analizar los elementos de prueba sometidos al debate, la corte transcribe por completo el contenido del mencionado acto y luego en las páginas 28, 29 y 30 hace referencia de las sumas entregadas a causa de este y de los compromisos pactados por ambas partes, incluyendo lo que denuncia la parte recurrente, de que esta no había cumplido con el pago total del precio de la venta debido a que la vendedora, ahora recurrida, no había entregado los documentos para solicitar el crédito hipotecario. No obstante, también resaltó la alzada que posteriormente las partes acordaron que la compradora, ahora recurrente, solicitaría un préstamo hipotecario tan pronto obtuviera los indicados documentos sobre la propiedad del inmueble. Por lo que, al no configurarse la falta de valoración del documento enunciado, ha lugar a desestimar el aspecto analizado.

[1] SCJ 1ra Sala núm. 139, 27 marzo 2013, B.J. 1228.

SCJ-PS-24-1879
Expediente núm. 2022-0046391
Partes: PER1 vs PER2
Materia: Resolución de contrato, reparación de daños y perjuicios y desalojo.
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

26) Continuando con el análisis del recurso de casación, en el desarrollo de un primer aspecto de su segundo medio de casación la parte recurrente invoca, que la corte *a qua* no analizó que, conforme al acto de conciliación, completó el pago de RD$1,000,000.00, tal y como se establece en el artículo primero, párrafo 2, suma que la demandante primigenia aceptó y por la cual otorgó descargo; contrario a esto, la corte se limitó a reconocer RD$862,312.71, afirmación que es *extra petita* y que da cuenta de que la corte solo se detuvo a analizar lo que la parte ahora recurrida expuso, sin advertir los pagos realizados por la ahora recurrente, desnaturalizando los hechos.

27) La parte recurrida defiende la sentencia argumentando que la parte recurrente solo transcribe disposiciones genéricas sin hacer alusión directa a la sentencia recurrida y la relación o violación que configure el medio de casación invocado.

28) De lo anterior se desprende que la parte recurrente denuncia que la alzada incurrió en desnaturalización de los hechos, al darle una incorrecta interpretación a los términos del acto de conciliación, desistimiento y descargo total de acciones, suscrito por las partes y fallo *extra petita*, por atribuirle el pago de una suma distinta a la que realmente fue pagada.

29) En el mencionado acto de conciliación es posible leer que las partes indicaron lo siguiente:

SCJ-PS-24-1879
Expediente núm. 2022-0046391
Partes: PER1 vs PER2
Materia: Resolución de contrato, reparación de daños y perjuicios y desalojo.
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

PRIMERO: LA SEGUNDA PARTE, señora PER3 *de generales que constan; debidamente representado por LICDO. JUAN MANUEL MATOS GOMEZ, se compromete a completarle a LA PRIMERA PARTE, señora* PER4 *debidamente representada por los LICDOS.FRANCISCO R. FONDEUR GÓMEZ y RICARDO ÓSCAR GONZÁLEZ HERNÁNDEZ, la suma de DOSCIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD$200,000.00), para completar la suma de UN MILLÓN DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD$1,000,000.00), contando el primer pago que se realizara al momento de la firma del contrato (VER CONTRATO), más el monto que le habían retenido cuando el inmueble se encontraba alquilado, que asciende a un monto de SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS DOCE PESOS CON 72/100 (RD$62,312.72), los cuales serán entregados a la firma del presente acto; Párrafo: el monto antes establecido, o sea, el MILLÓN DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD$1,000,000.00), sería la sumatoria del primer pago de SEISCIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS (RD$600,000.00), más el monto por este acto entregado, y SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS DOCE PESOS CON 72/100 (RD$62,312.72), le han debitado cuando el apartamento estaba alquilado; SEGUNDO: LA PRIMERA PARTE, acepta y otorga descargo por el monto antes indicado. Por su lado, LA PRIMERA PARTE, entrega a LA SEGUNDA PARTE, el usufructo, administración e inmediata disponibilidad del inmueble objeto del presente acto y que se describe a continuación: "Unidad funcional A-1, identificada como* NSS1 *A-1, Matrícula No.* O1 *del Condominio REFA VIII, ubicado en el Distrito Nacional, con una superficie de 120,00 metros cuadrados y un parqueo con una superficie de 13.30 metros cuadrados, para un total de 133.3 metros cuadrados* ADD29 O2 O3 ADD30 *según*

SCJ-PS-24-1879
Expediente núm. 2022-0046391
Partes: PER1 vs PER2
Materia: Resolución de contrato, reparación de daños y perjuicios y desalojo.
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

consta en el certificado de título expedido por la registradora de títulos del Distrito Nacional, en fecha 24 de marzo del 2009", para lo cual entrega la llave del referido inmueble Párrafo: El inmueble debe ser entregado en condiciones de ser habitado, sin daños ni desperfectos y bajo las observaciones siguientes: libre de Cargas y gravámenes en el entendido de que sí dicho inmueble se encuentra afectado por alguna carga que comprometa la propiedad del mismo, comprometen su responsabilidad frente a LA SEGUNDA PARTE y podrá ser objeto de reclamaciones judiciales por ante las vías correspondientes, además de devolverle la suma entregada con los intereses correspondientes; además LA PRIMERA PARTE declara, reconoce y afirma, ante LA SEGUNDA PARTE que: 1. Que es Propietaria del inmueble, objeto de este acto, y que se encuentra legalmente en pacífica posesión del mismo. 2. Que en relación a dicho bien no conocen la existencia a la fecha de ningún litigio, investigación o procedimiento litigioso, ni tampoco ningún procedimiento de expropiación de parte del Estado Dominicano o de uno cualquiera de sus organismos. 3. Que dicho bien se encuentra libre de toda carga, gravamen, oposición o derecho de terceros. 4. Si en el hipotético caso, apareciere otro propietario y LA SEGUNDA PARTE no puede adquirir el inmueble objeto del presente acto, LA PRIMERA PARTE se compromete de pleno derecho en devolverle el doble de la suma entregada a LA SEGUNDA PARTE con los intereses legales generados. 5. LA PRIMERA PARTE, una vez firmado y aceptada las condiciones del presente Acto no podrá devolver el contrato ni rescindir el mismo, SO PENA de abono en Daños y Perjuicios a LA SEGUNDA PARTE pudiendo LA SEGUNDA PARTE reclamar plusvalía por el valor adquirido del inmueble objeto del presente Acto. 6. Que el cumplimiento de sus obligaciones en el tiempo convenido, es esencial e imprescindible para que LA SEGUNDA PARTE pueda completar los tramites del pago correspondientes; TERCERO: Que la diferencia resultante

SCJ-PS-24-1879
Expediente núm. 2022-0046391
Partes: PER1 vs PER2
Materia: Resolución de contrato, reparación de daños y perjuicios y desalojo.
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

del monto entregado en el momento de la firma de este "documento, o sea la suma de CIENTO TREINTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS CON 28/100 (RD$137,687.28), para completar el millón de pesos aquí establecido, será entregado por LA SEGUNDA PARTE, en un plazo de Seis (6) meses contados a la firma del presente documento; CUARTO: Respecto del monto restante para cumplir con la totalidad del acto de venta celebrado entre las partes; o sea, DOS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD$2,700,000.00), las partes consienten que LA SEGUNDA PARTE, lo hará efectivo cuando obtenga un préstamo hipotecario con una institución financiera a tales fines, para lo cual LA PRIMERA PARTE debe entregarle los documentos que avalan la propiedad del inmueble para que esta pueda gestionar y obtener dicho préstamo"…

30) A raíz de esto, la alzada estableció: *Que del estudio de ambos contratos, esta alzada ha podido verificar que la señora* PER3 *ha pagado la suma de ochocientos sesenta y dos mil trescientos doce pesos dominicanos con 71/100 (RD$862,312.71), a favor de la señora* PER4 *por concepto de la compra del inmueble descrito como: Unidad funcional A-1, identificada como* NSS1 *A-1, matrícula número* O1 *del Condominio* ADD17 [redacted] *ubicado en el Distrito Nacional, con una superficie de 120.00 metros cuadrados y un parqueo con una superficie de 13.30 metros cuadrados, para un total de 133.3 metros cuadrados* ADD31

31) La apreciación que realizan los jueces de fondo de los hechos y medios probatorios pertenece al dominio de sus poderes soberanos, lo que escapa a la

censura de la Corte de Casación, salvo que les otorguen un sentido y alcance errado, incurriendo en desnaturalización, en cuyo caso la Suprema Corte de Justicia, tiene la facultad excepcional de observar estos hechos y medios de prueba a fin de descartar o constatar la alegada desnaturalización[2].

32) Por otro lado, ha sido juzgado por esta sala que se incurre en el vicio de fallo extra petita cuando la sentencia se pronuncia sobre cosas no pedidas o se conceden derechos distintos a los solicitados por las partes en sus conclusiones[3], siempre que no lo haga en uso de alguna facultad para actuar de oficio contemplada en la legislación aplicable que le permita tomar una decisión, aunque las partes no lo hayan planteado. Esta figura se conjuga con el principio dispositivo que gobierna el procedimiento civil y en virtud del cual las partes delimitan el objeto del proceso y pueden disponer de sus pretensiones, tanto en lo jurídico como en lo fáctico.

33) A los fines de examinar lo convenido por las partes en las cláusulas del acto de conciliación previamente transcrito, es preciso aplicar las disposiciones de los artículos 1156 y 1161 del Código Civil, los cuales establecen algunas pautas para la interpretación de las convenciones. En ese sentido, dichos textos legales expresan lo siguiente: *(...) En las convenciones se debe atender más a la común intención de las partes contratantes, que al sentido literal de las palabras(...)Todas las cláusulas de las convenciones se interpretan las unas por las otras, dando a cada una el sentido que resulte del acto entero.*

[2] S. C. J. 1ª Sala, núm. 199, 30 de junio de 2021. B. J. 1327.
[3] S.C.J. 1ra. Sala, núm. 0360, 18 de marzo 2020. B. J. 1312.

SCJ-PS-24-1879
Expediente núm. 2022-0046391
Partes: PER1 vs PER2
Materia: Resolución de contrato, reparación de daños y perjuicios y desalojo.
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

34) Si bien de las letras del primer párrafo del indicado acuerdo, antes transcrito, se pudiera interpretar -en principio- que para completar el millón de pesos, solo hacían falta los RD$200,000.00 que debía pagar la ahora recurrente al momento de la firma de dicho acto, al indicar este párrafo que "LA SEGUNDA PARTE, señora PER9 compromete a completarle a LA PRIMERA PARTE, señora PER10 la suma de DOSCIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD$200,000.00), para completar la suma de UN MILLÓN DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD$1,000,000.00), contando el primer pago que se realizara al momento de la firma del contrato… más el monto que le habían retenido cuando el inmueble se encontraba alquilado, que asciende a RD$62,312.72, los cuales serán entregados a la firma del presente acto"; lo cierto es que la interpretación combinada de esta cláusula junto con el artículo tercero del mismo acto de conciliación, deja constancia que para completar el millón de pesos hacía falta, además de los RD$200,000.00 que serían pagados al momento de firmar el acuerdo, un último monto de RD$137,682.28, el cual debía ser entregado por la ahora recurrente a la recurrida en un plazo de 6 meses contados a partir de dicho acto.

35) Partiendo de lo anterior, la corte estableció, correctamente, que PER1 había hecho tres pagos, RD$600,000.00 como pago inicial en fecha 11 de enero de 2018; RD$200,000.00, en fecha 14 de diciembre de 2020; y RD$62,312.72, suma que le había sido previamente retenida, cuando el inmueble se encontraba alquilado, para un total de RD$862,312.72; restando RD$137,687.28 para completar la suma de

SCJ-PS-24-1879
Expediente núm. 2022-0046391
Partes: PER1 vs PER2
Materia: Resolución de contrato, reparación de daños y perjuicios y desalojo.
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

RD$1,000,000.00, los cuales serían pagados en un plazo de 6 meses; y los restante RD$2,700,000.00 serían pagados luego de que la vendedora le entregada a la compradora los documentos de propiedad del inmueble y esta última solicitara un crédito hipotecario. Partiendo de estas cifras, fue que la alzada pudo verificar y calcular el monto que había pagado la demandada principal a la fecha del estudio de caso, a los fines de fijar el monto de devolución, una vez resuelto el contrato de compraventa de inmueble y aplicada la indemnización por daños y perjuicios.

36) De lo señalado anteriormente se comprueba que, contrario a lo alegado por la parte recurrente, la corte de apelación realizó un correcto examen y ponderación del acto de conciliación suscrito por ambas partes y aportado al debate, además de que la determinación del monto que hasta el momento de la decisión impugnada había sido pagado por la compradora no supone un fallo *extra petita* por parte de la corte, sino el producto de un riguroso análisis de los hechos de la causa, sin que se verifique que haya incurrido en ninguno de los vicios denunciados en este primer aspecto del segundo medio examinado, por lo que procede desestimarlo.

37) En el desarrollo de un segundo aspecto de su segundo medio de casación la parte recurrente invoca, que la corte *a qua* inobservó que llegó a intimar a la parte recurrida a la entrega de los documentos pertinentes para solicitar el préstamo y que los abogados de la recurrida referían que la misma había fallecido y no hicieron renovación de instancia; que la corte no prestó atención a la demanda primigenia ni a las conversaciones de *Whatsapp* aportadas por ella.

SCJ-PS-24-1879
Expediente núm. 2022-0046391
Partes: PER1 vs PER2
Materia: Resolución de contrato, reparación de daños y perjuicios y desalojo.
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

38) La parte recurrida argumenta que la recurrente no explica ni detalla cuáles son los documentos que no fueron ponderados.

39) Es criterio de esta corte de casación que los jueces de fondo, en virtud del poder soberano de que están investidos en la depuración de la prueba, están facultados para fundamentar su criterio en los hechos y documentos que estimen de lugar y desechar otros. No incurren en vicio alguno ni lesionan con ello el derecho de defensa cuando, al ponderar los documentos del proceso y los elementos de convicción sometidos al debate, dan a unos mayor valor probatorio que a otros o consideran que algunos carecen de credibilidad, sustentando su parecer en motivos razonables en derecho[4].

40) Sobre lo que ahora se discute, la corte *a qua* fundamentó su decisión en lo siguiente:

…esta alzada verifica que la demandante original, señora PER4 *informó a la señora* PER3 *que el certificado de título definitivo del inmueble estaba listo desde mediados del año dos mil veintiuno (2021); luego de que se presentó una situación por ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), en el año dos mil dieciocho (2018), al fallecer el esposo de la propietaria y exigir consecuentemente esta entidad una determinación de herederos… esta alzada constata que la parte recurrente no hizo las gestiones de lugar con una entidad de intermediación financiera para poder adquirir el financiamiento bancario de la suma restante; toda vez que la parte recurrida,*

[4] SCJ, 1ra. Sala núms. 208, 24 de mayo de 2013, B. J. 1230; 1078/2020, 26 agosto 2020, B. J. 1317.

SCJ-PS-24-1879
Expediente núm. 2022-0046391
Partes: PER1 vs PER2
Materia: Resolución de contrato, reparación de daños y perjuicios y desalojo.
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

demandante original, ha demostrado que cumplió con la obligación puesta a su cargo, al poner a su disposición el título de propiedad del inmueble, a fin de que la indicada señora pueda gestionar el financiamiento de la suma restante y poder culminar con su compromiso de pago por la suma de dos millones setecientos mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$2,700,000.00)…

41) El análisis de la sentencia impugnada, de cara al contexto de la litis, en el párrafo de la página 23 literal "c" da cuenta de: ***i)*** las conversaciones de *Whatsapp* sostenidas entre el señor PER11 y la recurrente, en las que entre otras cosas dicen lo siguiente: PER12 *Buenas tardes Sra.* PER13 *le escribe de Inmobiliaria Puntual. El certificado de título ya está listo para entrega y necesitamos saber cuándo podemos concluir la negociación de este Apto. Su abogado Juan Manuel Matos ya está enterado y le envié a su correo la información en fecha 26 de octubre;* PER14 *Hola buenas noches. Ok genial. Pero el problema es que yo no puedo ir ahora a República Dominicana hasta que me den vacaciones en el trabajo. Vamos a tener que esperar unos cuantos meses para concluir todo;* PER12 *Buenas tardes Sra.* PER15 PER11 *le escribe de Inmobiliaria Puntual. Ya tengo los títulos hace un mes y no sé nada de usted, por favor devuelva mi llamada;* PER12 *Buenas tardes Sra.* PER16 *por favor devuelva mi llamada. Agradecería si puede usted avanzarle dinero a la vendedora Doña* PER17 *ella es una señora de 79 años y necesita liquidez. Pudiera ser medio millón de pesos;* S PER14 *Buenas noches. No sé si usted se acuerda que yo le dije a usted que yo tenía una x cantidad de dinero para sacar ese apartamento, que si podía y usted me dijo que sí. Luego me hicieron buscar más dinero y yo acepte darle más dinero;* PER12 *Lo sé.* PER14 *Pero hasta hoy aún no tengo el título*

SCJ-PS-24-1879
Expediente núm. 2022-0046391
Partes: PER1 vs PER2
Materia: Resolución de contrato, reparación de daños y perjuicios y desalojo.
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

y ya llevamos casi 4 años en esa venta. PER12 *Pero legalmente ya usted puede pagarlo todo porque el título puede ser transferido a usted. Usted ha sido la única que se ha beneficiado;* y ***ii)*** el correo electrónico de fecha 6 de agosto de 2021 intercambiado entre Rafael y PER1 con copia a PER20 PER21 PER18 PER19 mediante el cual se le comunica a la recurrente que el certificado de título del inmueble se encontraba listo para retirar y la intima a pagar lo adeudado a los propietarios.

42) En el caso de la especie, la parte recurrente no menciona cuales fueron las conversaciones de *Whatsapp* que aportó al proceso y no fueron valoradas, en cambio del examen del fallo impugnado se verifica que la contraparte aportó conversaciones de *Whatsapp* de las que se constata que el abogado de la ahora recurrida le notificó -con posterioridad al acto de conciliación suscrito entre las partes- la disponibilidad del título de propiedad para iniciar el proceso de financiamiento del inmueble.

43) Igualmente, de los correos electrónicos y otras pruebas aportadas al debate, incluyendo el acto de conciliación, la alzada pudo determinar que quien falleció no fue la ahora recurrida, como señala la parte recurrente, sino el esposo de la primera, por lo que, luego de la suscripción del contrato de venta, se demoró la disponibilidad del título, pero, tras el acuerdo arribado por las partes, en agosto del 2021, el abogado de la recurrida notificó a la recurrente por correo electrónico que el título estaba listo y la intimaba a iniciar el proceso de financiamiento.

SCJ-PS-24-1879
Expediente núm. 2022-0046391
Partes: PER1 vs PER2
Materia: Resolución de contrato, reparación de daños y perjuicios y desalojo.
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

44) En virtud de lo anterior, no se advierte la mencionada falta de ponderación, ni incorrecta interpretación de las pruebas aportadas, ni la falta de base legal que se denuncia, razón por la que se desestima este aspecto del medio desarrollado y con él, el recurso de casación que nos apodera, como lo haremos constar en la parte dispositiva.

45) En virtud del párrafo del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, en todo lo concerniente a las costas procesales, la Corte de Casación observará las disposiciones previstas en el derecho procesal común, en ese sentido, el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil dispone que las costas pueden ser compensadas cuando los litigantes sucumbieren respectivamente en algunos puntos de sus pretensiones, tal y como ha sucedido en la especie, en consecuencia, se compensan las costas.

46) En su memorial de defensa la parte recurrida solicita que se condene a la recurrente al pago de una multa civil equivalente a 10 salarios mínimos en aplicación al artículo 56 de la Ley 2-23 y una indemnización de 50 salarios mínimos en aplicación al párrafo I del referido artículo, por interponer un recurso notoriamente improcedente, inadmisible y dilatorio.

47) Según se deriva de los términos y alcance del artículo 56 de la Ley núm. 2-23: *El recurrente en casación y su abogado constituido, que sucumben en su recurso pueden, en caso de que el recurso sea considerado abusivo, temerario o de mala fe, por ser notoriamente improcedente, inadmisible o dilatorio, a solicitud de parte interesada, ser condenados individual o solidariamente al pago de una multa civil, cuyo monto no puede superar el*

equivalente a diez salarios mínimos del más alto para el sector privado, vigente al momento del fallo.

48) Conviene destacar como cuestión relevante que el régimen jurídico relativo a las figuras denominadas en el ámbito procesal como malicia y temeridad revisten naturaleza diferente, en tanto que la primera consiste en utilizar el proceso en contra de sus fines, obstaculizando su curso, actuando el justiciable de mala fe con el objeto de obtener una sentencia que no le corresponde, demorando su pronunciamiento o, ya dictada, entorpeciendo su cumplimiento, mientras que la segunda consiste en la conducta de quien sabe o debe saber que no tiene motivo para litigar y no obstante lo hace, abusando de la jurisdicción.

49) Conforme lo expuesto precedentemente, en el caso de la especie, no se advierte algún comportamiento que permita retener las circunstancias que requiere el texto legal para la procedencia de lo solicitado por la parte recurrida, por lo que procede desestimar la pretensión planteada, lo cual vale deliberación dispositiva.

Por los tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, después de haber deliberado, vista la Constitución de la República Dominicana; el artículo 1033 del Código de Procedimiento Civil, los artículos 10, 11, 12, 14, 22, 26, 29, 54, 56, 79, 80, 81, 82, 85 y 86 de la Ley 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación:

FALLA:

SCJ-PS-24-1879
Expediente núm. 2022-0046391
Partes: PER1 vs PER2
Materia: Resolución de contrato, reparación de daños y perjuicios y desalojo.
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por PER1 en contra de la sentencia civil núm. 026-02-2024-SCIV-00059, dictada en fecha 30 de enero de 2024, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Vanessa Acosta Peralta.

César José García Lucas, Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y secretario que figuran en la estampa.

[redacted]
PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA
Justiniano Montero Montero
Vanessa E. Acosta Peralta
PER22
Samuel Arias Arzeno
PER23
Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:
https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/4SKJ-W79J-ZCHP-JDQP