SCJ-PS-25-0075
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0296543)
Partes: Inmobiliaria Biltmore, [redacted]. y Cas Inmobiliaria, [redacted]. vs [redacted]
Materia: Ejecución de contrato y reparación de daños
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

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, [redacted] y [redacted], miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **31 de enero de 2025**, año 181° de la Independencia y año 162° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Inmobiliaria Biltmore, [redacted]., representada por [redacted] y Cas Inmobiliaria, [redacted]., representada por [redacted], quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. [redacted], de generales que constan en el expediente.

Figura como parte recurrida [redacted], quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a las Lcdas. [redacted] y Pura [redacted], de generales que constan en el expediente.

SCJ-PS-25-0075
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0296543)
Partes: Inmobiliaria Biltmore, [redacted]. y Cas Inmobiliaria, [redacted]. vs [redacted]
Materia: Ejecución de contrato y reparación de daños
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

Contra la sentencia civil núm. 026-03-2024-SSEN-00060, dictada el 15 de febrero de 2024 por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente establece lo siguiente:

> *Primero: Rechaza el recurso de apelación incidental interpuesto por la entidad Inmobiliaria Biltmore, mediante acto número 2769/2023 de fecha 02 de octubre de 2023, del ministerial* [redacted]*, ordinario del Tribunal Superior Administrativo, por los motivos expuestos; Segundo: Rechaza la demanda en intervención voluntaria instrumentada por acto número 2781/2023 de fecha 04 de octubre de 2023, del ministerial* [redacted]*, ordinario del Tribunal Superior Administrativo, interpuesta por la entidad Cas Inmobiliaria, S.R.L., según los motivos dados; Tercero: Acoge en cuanto al fondo el recurso de apelación principal interpuesto por el señor* [redacted]*, por acto número 155/2023 de fecha 23 de marzo de 2023, diligenciado por el ministerial* [redacted]*, ordinario del Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, en consecuencia modifica la sentencia número 036-2022-SSEN-02862 de fecha 30 de noviembre de 2022, relativa al expediente núm. 2021- 0029672, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, para que en lo adelante se lea de la manera siguiente: Segundo: Condena a la parte demandada Inmobiliaria Biltmore, S.R.L., a pagar la suma de quinientos mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$500,000.00), por concepto de los daños y perjuicios ocasionados al señor* [redacted]*, más el 1% de interés mensual de dicha suma, computados a partir de la demanda en justicia y hasta la total ejecución, en virtud de las consideraciones anteriores. Tercero: Condena a la parte demandada Inmobiliaria Biltmore, S.R.L., al pago de una astreinte de doscientos pesos dominicanos (RD$200,00), por cada día de retardo en el cumplimiento de la obligación de entrega del certificado de título y de los documentos indicados en la sentencia, calculado después de transcurrido cuarenta y cinco (45) días de la notificación de la misma y hasta el cumplimiento de su obligación, por los motivos expuestos. Cuarto: Condena a la parte recurrida Inmobiliaria Biltmore, S.R.L. y a la interviniente voluntaria CAS*

SCJ-PS-25-0075
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0296543)
Partes: Inmobiliaria Biltmore, [redacted]. y Cas Inmobiliaria, [redacted]. vs [redacted]
Materia: Ejecución de contrato y reparación de daños
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

Inmobiliaria, S.R.L., al pago de las costas del procedimiento ordenado su distracción y provecho a favor de las abogadas de la parte recurrente, Dra. [redacted] *y a la licenciada Pura* [redacted]*, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Se destacan los siguientes: **a)** memorial de casación depositado en fecha 18 de junio de 2024; **b)** acto núm. 1337-2024, de fecha 18 de junio de 2024, instrumentado por el ministerial [redacted], contentivo de emplazamiento a la parte recurrida, depositado en fecha 21 de junio de 2024; **c)** memorial de defensa depositado en fecha 27 de junio de 2024; **d)** acto núm. 597/2024, de fecha 2 de julio de 2024, instrumentado por el ministerial [redacted], contentivo de notificación de memorial de defensa, depositado en fecha 4 de julio de 2024.

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.

SCJ-PS-25-0075
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0296543)
Partes: Inmobiliaria Biltmore, [redacted]. y Cas Inmobiliaria, [redacted]. vs [redacted]
Materia: Ejecución de contrato y reparación de daños
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Inmobiliaria Biltmore, [redacted]. y Cas Inmobiliaria, [redacted]. y como parte recurrida [redacted]; verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que a ella se refiere, lo siguiente: **a)** en ocasión de una demanda en entrega de título, incumplimiento de contrato y reparación de daños y perjuicios incoada por el hoy recurrido en contra de entidad Inmobiliaria Biltmore, [redacted]., la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó la sentencia civil núm. 036-2022-SSEN-02862, de fecha 30 de noviembre de 2022, mediante la cual se ordenó a la parte demandada Inmobiliaria Biltmore, [redacted]. ejecutar el contrato de venta de inmueble de fecha 25 de mayo de 2020 y la entrega del correspondiente certificado de título, así como el pago de RD$300,000.00 por concepto de los daños morales ocasionados al demandante; **b)** la indicada decisión fue recurrida en apelación de manera principal-parcial por [redacted] y de manera incidental por Inmobiliaria Biltmore, [redacted]., interviniendo voluntariamente Cas Inmobiliaria, [redacted].; procediendo la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional a emitir la sentencia civil núm. 026-03-2024-SSEN-00060, de fecha 15 de febrero de 2024, mediante la cual rechazó el recurso de apelación incidental y la demanda en intervención voluntaria, y

SCJ-PS-25-0075
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0296543)
Partes: Inmobiliaria Biltmore, [redacted]. y Cas Inmobiliaria, [redacted]. vs [redacted]
Materia: Ejecución de contrato y reparación de daños
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

acogió el recurso de apelación principal, decisión que fue objeto del recurso de casación que nos ocupa.

Medios de casación

2) La parte recurrente invoca en sustento de su recurso los siguientes medios de casación: **primero:** violación a las normas del debido proceso; **segundo:** violación al derecho de defensa; **tercero:** omisión de estatuir respecto de lo solicitado, contrario a lo dispuesto en la sentencia civil núm. SCJ-TS-23-1261; **cuarto:** exceso de poder; **quinto:** falta de motivación y estatuir sobre lo peticionado por parte de la corte *a qua* en la sentencia atacada; **sexto:** franca violación al derecho fundamental de propiedad, consagrado en el artículo núm. 51, de nuestra Carta Magna.

Sobre el interés casacional

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

SCJ-PS-25-0075
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0296543)
Partes: Inmobiliaria Biltmore, [redacted]. y Cas Inmobiliaria, [redacted]. vs [redacted]
Materia: Ejecución de contrato y reparación de daños
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

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.

4) El interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes: *i)* en primer lugar, el denominado interés casacional objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia; *ii)* 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, las cuales están señaladas en el numeral 1 del artículo 10[1]; y, *iii)* Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley , combinado con los artículos , 25 párrafo111, 34, y 38 , párrafo 1.

5) La parte recurrente ha invocado como medios de casación violación a las normas del debido proceso; violación al derecho de defensa; omisión de estatuir respecto de lo solicitado, contrario a lo dispuesto en la sentencia civil núm. SCJ-TS-23-1261; exceso

[1] Estas materias 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. En ese mismo contexto, se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada.

SCJ-PS-25-0075
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0296543)
Partes: Inmobiliaria Biltmore, [redacted]. y Cas Inmobiliaria, [redacted]. vs [redacted]
Materia: Ejecución de contrato y reparación de daños
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

de poder; falta de motivación y estatuir sobre lo peticionado por parte de la corte *a qua* en la sentencia atacada y franca violación al derecho fundamental de propiedad, consagrado en el artículo núm. 51, de nuestra Carta Magna, vicios que se enmarcan en las violaciones a las reglas para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces, es decir que corresponde a las denominadas infracciones procesales, por lo que procede su análisis directo.

En cuanto al interés casacional por infracción procesal

6) Las infracciones procesales han sido definidas como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal considerados vicios en la motivación de parte de los jueces, tales como, la omisión de estatuir, la falta, contradicción o insuficiencia de motivación, la incongruencia, de la competencia funcional o en razón de la materia, así como vulneraciones a las normas procesales o de orden material, cuya aplicación u observancia corresponde a los jueces.

7) Del estudio del memorial de casación se advierte que la parte recurrente se limitó a formular argumentos atinentes al fondo del asunto y a titular los medios de casación señalados en el cuerpo de la presente decisión, sin indicar en cuáles aspectos la sentencia impugnada incurrió en los vicios señalados de manera que pueda retenerse algún vicio de ello, que al efecto, ha sido juzgado que la enunciación de los medios y

SCJ-PS-25-0075
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0296543)
Partes: Inmobiliaria Biltmore, [redacted]. y Cas Inmobiliaria, [redacted]. vs [redacted]
Materia: Ejecución de contrato y reparación de daños
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

el desarrollo de los mismos en el memorial de casación son formalidades sustanciales y necesarias, salvo que se trate de medios que interesen al orden público, que no es el caso, en que se pudiera suplir de oficio tales requisitos, por tanto, no es suficiente con que se indique el vicio imputado a la decisión, sino que es necesario señalar, aunque sea de manera sucinta, en qué han consistido las violaciones alegadas.

8) En la especie la parte recurrente no ha articulado ni un razonamiento jurídico que permita a esta jurisdicción determinar si en el caso ha habido violación a las normas señaladas en los medios de casación, toda vez que no ha explicado en qué forma la alzada violó las normas del debido proceso y el derecho de defensa, omitió estatuir respecto de lo solicitado e incurrió en exceso de poder, falta de motivación y violación al derecho de propiedad; motivo por el cual procede a declarar inadmisibles los medios propuestos, en el entendido de que tal como ha sido juzgado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el medio de casación, para ser admisible, es imprescindible que contenga un desarrollo ponderable, es decir, debe exponer de forma clara aun sea de manera sucinta, las críticas específicas y violaciones en que incurrió la alzada en su decisión y que, a su vez, se encuentren contenidas en esta, por lo tanto, se rechaza el presente recurso de casación.

9) Sin desmedro de lo antes indicado, es preciso dar respuesta al pedimento formulado por la parte recurrida en su memorial de defensa; en efecto, solicita en el

SCJ-PS-25-0075
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0296543)
Partes: Inmobiliaria Biltmore, [redacted]. y Cas Inmobiliaria, [redacted]. vs [redacted]
Materia: Ejecución de contrato y reparación de daños
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

ordinal segundo de su escrito que se confirme la sentencia impugnada; en ese sentido, es oportuno recordar que, ante la Corte de Casación, en materia civil y comercial, los procesos y sus hechos no son objeto de juicio, sino las sentencias emitidas y el derecho ejercido, por cuanto, la esencia del recurso de casación no permite conocer del fondo del asunto que corresponde examinar y dirimir sólo a los jueces del fondo conforme se deriva del artículo 7 de la Ley núm. 2-2023, sobre Recurso de Casación.

10) Procede condenar a la parte sucumbiente al pago de las costas con distracción a favor de los abogados de la parte ganancia en virtud de lo establecido por los artículos 54 de la Ley 2-23 y 130 del Código de Procedimiento Civil.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones en establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, los artículos 10.1, 26, 28, 29, 36 y 55.2 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Inmobiliaria Biltmore, [redacted]. y Cas Inmobiliaria, [redacted]., contra la sentencia civil núm. 026-03-2024-SSEN-00060, dictada el 15 de febrero de 2024 por la Segunda Sala de la Cámara Civil y

SCJ-PS-25-0075
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0296543)
Partes: Inmobiliaria Biltmore, [redacted]. y Cas Inmobiliaria, [redacted]. vs [redacted]
Materia: Ejecución de contrato y reparación de daños
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, atendiendo a los motivos anteriormente expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente Inmobiliaria Biltmore, [redacted]. y Cas Inmobiliaria, [redacted]., al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción a favor de las Lcdas. [redacted] y Pura [redacted].

Firmado por: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, [redacted] y [redacted].

[redacted], *Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces que figuran en la estampa.*