PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-0084
Expediente núm. 186-2020-ECIV-00936 (2024-R0110319)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Delfines del Gran Azul S.R.L.
Materia: Resolución de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: [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, quien preside, 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 en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted], quienes tienes como abogados constituidos a los Lcdos. [redacted] y [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

En el proceso figura como parte recurrida la entidad Delfines del Gran Azul [redacted]., representada por [redacted], quien tiene como abogado constituido al Lcdo. [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

SCJ-PS-25-0084
Expediente núm. 186-2020-ECIV-00936 (2024-R0110319)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Delfines del Gran Azul S.R.L.
Materia: Resolución de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: [redacted]

Contra la sentencia civil núm. 335-2023-SSEN-00581 dictada en fecha 29 de diciembre de 2023, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, cuya parte dispositiva dispone lo siguiente:

> *PRIMERO: acoge el recurso de apelación presentado por la sociedad comercial Delfines del Gran Azul, S.R.L. representada por el señor* [redacted]*, en contra de* [redacted] *(sic) Espiritusantos y* [redacted]*; mediante el Acto número 452/2023, de fecha 06/06/2023, del ministerial* [redacted]*, de generales dadas; y en consecuencia revoca la Sentencia número 186-2021-SSEN-00879, de fecha 29/07/2021, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia. SEGUNDO: Rechaza la demanda en rescisión de contrato presentada por* [redacted] *y* [redacted]*, en contra de la sociedad comercial Delfines del Gran Azul, S.R.L. representada por el señor* [redacted]*; respecto del contrato de venta celebrado entre ambos en fecha 15 de septiembre del año 2017; de los motivos expuestos en el cuerpo de la presente decisión. TERCERO: CONDENA a la parte recurrida,* [redacted] *y* [redacted]*, solidariamente; al pago de las costas del procedimiento con distracción de estas en favor del abogado* [redacted]*, quien hizo la afirmación de lugar.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Entre los que se destacan: **a)** memorial de casación depositado en fecha 11 de marzo de 2024, mediante el cual se recurre en casación la sentencia antes indicada; **b)** acto de emplazamiento núm. 117/2024, instrumentado el 13 de marzo de 2024, por el ministerial [redacted], de estrados de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de La Altagracia, depositado en fecha 18 de marzo

SCJ-PS-25-0084
Expediente núm. 186-2020-ECIV-00936 (2024-R0110319)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Delfines del Gran Azul S.R.L.
Materia: Resolución de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: [redacted]

de 2024; **c)** memorial de defensa depositado en fecha 26 de marzo de 2024, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; **d)** acto de notificación del memorial de defensa núm. 140/2024, instrumentado el 3 de abril del 2024, por el ministerial [redacted], ordinario del Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, depositado en fecha 4 de abril de 2024.

B) Conforme al artículo 26 de la Ley 2-23, del 17 de enero de 2023, la comunicación del recurso a la [redacted] 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 celebración de audiencia.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el recurso de casación que nos apodera figuran como parte recurrente [redacted] y [redacted], y como parte recurrida Delfines del Gran Azul S.R.L. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella hace referencia se comprueba lo siguiente: **a)** en ocasión de un contrato de venta de una porción de terreno juntamente con sus mejoras, con una extensión superficial de 77,006.88 m², designación catastral núm. [redacted]94, municipio de Higüey, provincia La Altagracia, [redacted] y Micelnis

SCJ-PS-25-0084
Expediente núm. 186-2020-ECIV-00936 (2024-R0110319)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Delfines del Gran Azul S.R.L.
Materia: Resolución de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: [redacted]

[redacted], demandaron la resolución del contrato y la reparación de daños y perjuicios en contra de Delfines del Gran Azul [redacted]., **b)** de dicha acción resultó apoderada la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, que dictó la sentencia núm. 186-2021-SSEN-00879 de fecha 29 de julio de 2021, mediante la cual ordenó la resolución del contrato suscrito en fecha 19 de septiembre de 2017, por las partes envueltas en la litis, por falta de pago del comprador, pero rechazó la reclamación de daños y perjuicios; **c)** la decisión fue recurrida en apelación por la parte demandada, por lo que la corte *a qua*, mediante la sentencia que ahora se impugna en casación, acogió el recurso de apelación, revocó la sentencia de primer grado y rechazó la demanda original.

Incidentes

En cuanto a los pedimentos de improcedencia y nulidad

2) Pese a que la parte recurrida concluye solicitando el rechazo del recurso de casación, en el desarrollo de su memorial plantea la *improcedencia* del recurso de casación, debido a que: a) el memorial de casación no contiene el domicilio de la parte recurrente, ya que solo dice Higüey, provincia La Altagracia, sin mencionar la calle o número de casa; y b) el memorial de casación no consigna su Registro Mercantil ni la cédula de su representante.

SCJ-PS-25-0084
Expediente núm. 186-2020-ECIV-00936 (2024-R0110319)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Delfines del Gran Azul S.R.L.
Materia: Resolución de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: [redacted]

3) Adicionalmente, la parte recurrida sostiene que el acto de emplazamiento debe ser declarado nulo, puesto que: a) el memorial de casación notificado no se encuentra acompañado de una copia auténtica de la sentencia recurrida, ni de los documentos en que se fundamenta el recurso; y b) le exhorta a comparecer en un plazo mayor al que señala el artículo 20.8 de la Ley 2-23.

4) La parte recurrente no ha contestado estos incidentes, no obstante haberle sido notificado el memorial de defensa que lo contiene mediante el acto núm. 140/2024, instrumentado el 3 de abril de 2024 por el ministerial [redacted], ordinario del Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional.

5) Partiendo de las causas denunciadas como justificativas de la *improcedencia* del recurso de casación, es preciso recalificar la indicada pretensión al marco normativo vigente, que se corresponde con la figura procesal de una nulidad, cuya base legal es el artículo 18 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación.

6) El texto legal antes mencionado dispone, entre otras cosas, que *El memorial de casación deberá contener, en adición a lo establecido en el artículo 16, los siguientes datos: 1) Los nombres, apellidos, domicilio y documentos de identidad (cédula, pasaporte o registro mercantil) de la parte recurrente. 2) Los nombres, apellidos y documentos de identidad de los abogados suscribientes del memorial, así como la indicación de su domicilio profesional, que*

SCJ-PS-25-0084
Expediente núm. 186-2020-ECIV-00936 (2024-R0110319)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Delfines del Gran Azul S.R.L.
Materia: Resolución de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: [redacted]

deberá estar situado de forma permanente o de modo accidental en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional. 3) Los nombres, apellidos, domicilio y documento de identidad (cédula o registro mercantil) de la parte recurrida.

7) No obstante, el artículo 88 de la mencionada ley dispone que: *Ninguna nulidad podrá ser pronunciada si quien la invoca no prueba el agravio causado por la irregularidad alegada.*

8) Del estudio de memorial de casación se verifica que, si bien es cierto que la dirección que los recurrentes hacen constar como su domicilio es la ciudad de Salvaleón de Higuey, provincia La Altagracia, sin indicar el nombre de la calle o el número de la residencia, estos hacen elección de domicilio en la avenida Bolívar núm. 507, *suite* núm. 202, sector Gazcue, de esta ciudad, como ordena la ley, por lo que la ausencia de su domicilio real no constituye una irregularidad capaz de producir un agravio y, en consecuencia, se desestima esta causa de nulidad.

9) Por otro lado, si bien se comprueba que en el memorial de casación tan solo se indica el nombre de la empresa recurrida y su representante, sin hacer mención de las generales de estos, no se advierte la indefensión que esto le haya ocasionado a la parte recurrida, por cuanto ha podido comparecer ante esta jurisdicción y ha ejercido defensa sobre el recurso de casación, además de que las generales omitidas pertenecen a la propia parte que alega su ausencia, por lo que se desestima igualmente esta causa

SCJ-PS-25-0084
Expediente núm. 186-2020-ECIV-00936 (2024-R0110319)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Delfines del Gran Azul S.R.L.
Materia: Resolución de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: [redacted]

y, con ella, la excepción de nulidad propuesta respecto del recurso de casación, lo que vale disposición.

10) En lo que se refiere al pedimento de nulidad del emplazamiento, argumenta la parte recurrida, por un lado, que este no se acompañó de una copia auténtica de la sentencia, ni de los documentos que fundamentan el recurso.

11) El artículo 18 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, señala en su primer párrafo: *El memorial de casación deberá estar acompañado de una copia auténtica de la sentencia que se impugna, a pena de inadmisibilidad, así como de los documentos en que se apoye la casación solicitada, si los hubiere.* Por su parte, en lo que se refiere al acto de emplazamiento, el párrafo II del artículo 19 de la Ley núm. 2-23 indica: *El acto de emplazamiento llevará anexo una copia con constancia de recibo del memorial de casación y el inventario de los documentos que hubieren sido depositados conjuntamente, a pena de nulidad si produce indefensión*.

12) De la lectura del texto anterior se puede apreciar que, contrario a lo que sostiene la recurrida, el acto de emplazamiento no requiere incluir la copia auténtica de la sentencia impugnada, sino que este tan solo debe incluir el memorial de casación y el inventario de documentos depositados, si los hubiere. En cambio, el mandato del legislador es que al momento de depositarse en la secretaría general de esta Suprema

SCJ-PS-25-0084
Expediente núm. 186-2020-ECIV-00936 (2024-R0110319)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Delfines del Gran Azul S.R.L.
Materia: Resolución de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: [redacted]

Corte de Justicia el memorial a través del cual se interpone el recurso de casación, este debe ir acompañado de una copia auténtica de la sentencia impugnada, con lo cual se advierte que cumplió la parte recurrente al momento de depositar su memorial de casación contenida en la solicitud número 2024-R0110319 en fecha 11 de marzo de 2024.

13) Además, observa esta Corte de Casación que, al tiempo de depositarse el memorial de casación, la parte recurrente no anexó inventario de documentos, razón por la cual el emplazamiento que posteriormente le notificó a su contraparte no debía incluir inventario de documentos, conforme el mandato del artículo 19, párrafo II, antes transcrito, por lo que se desestima esta causa de nulidad planteada, lo cual vale disposición.

14) Finalmente, la parte recurrida señala que el emplazamiento debe ser anulado por contener una exhortación a comparecer en un plazo mayor al indicado en el artículo 20 en su numeral 8 de la ley que rige la materia, el cual es de diez (10) días hábiles a contar del acto de emplazamiento.

15) El examen del acto de emplazamiento núm. 117/2024, instrumentado el 13 de marzo de 2024 por el ministerial [redacted], hace constar lo siguiente: *Que mi requirente le cita y emplaza para como fuere de derecho comparezca por*

SCJ-PS-25-0084
Expediente núm. 186-2020-ECIV-00936 (2024-R0110319)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Delfines del Gran Azul S.R.L.
Materia: Resolución de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: [redacted]

ministerio de abogado en el plazo de quince (15) días, contados a partir de la notificación de presente acto, por ante la Suprema Corte de Justicia, en función de corte de casación, la cual celebra sus audiencias públicas en la sexta planta del Edificio que alberga a la Suprema Corte de Justicia, ubicada en la Ave. [redacted] *esquina* [redacted]*, Centro de los Héroes, de la Ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, a los fines y medios del memorial que se notifica.*

16) Igualmente se comprueba que la parte recurrida depositó el 26 de marzo de 2024, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia su memorial de defensa, el cual le fue notificado a su contraparte mediante acto núm. 140/2024, instrumentado el 3 de abril del 2024 por el ministerial [redacted], ordinario del Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional.

17) De la lectura del acto de emplazamiento analizado se constata que este exhorta a la parte recurrida a comparecer en un plazo distinto al que indica la ley, pero, sin detrimento de lo anterior, esta no ha explicado ni tampoco ha advertido esta sala el agravio o indefensión que esto le haya causado, por cuanto no solo pudo producir y depositar su memorial de defensa ante esta jurisdicción, sino que lo hizo dentro del plazo de 10 días hábiles fijados por el legislador en el texto de referencia, por lo que se desestima esta última causa de nulidad del emplazamiento, lo cual vale disposición.

SCJ-PS-25-0084
Expediente núm. 186-2020-ECIV-00936 (2024-R0110319)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Delfines del Gran Azul S.R.L.
Materia: Resolución de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: [redacted]

Medios de casación

18) La parte recurrente invoca en sustento de su recurso los siguientes medios de casación: **primero:** desnaturalización de los hechos; **segundo:** falta de motivos; **tercero:** falta de base legal; **cuarto:** contradicción a lo establecido en el párrafo IV del artículo 5 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario; **quinto:** contradicción a lo que establece la sentencia TC/0134/20 de fecha 13 de mayo de 2020; **sexto:** falta de objeto por cosa juzgada.

Sobre el interés casacional

19) 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 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.

SCJ-PS-25-0084
Expediente núm. 186-2020-ECIV-00936 (2024-R0110319)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Delfines del Gran Azul S.R.L.
Materia: Resolución de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: [redacted]

20) 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)* 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)* interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley.

21) El primer, segundo y tercer medio invocados por la parte recurrente se enmarcan dentro de las violaciones a las reglas para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces, es decir que corresponden a las denominadas infracciones procesales, por lo que procede su análisis en primer término.

En cuanto al interés casacional presunto por infracción procesal

22) Las infracciones procesales conceptualmente tienen como alcance y ámbito la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal

[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-25-0084
Expediente núm. 186-2020-ECIV-00936 (2024-R0110319)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Delfines del Gran Azul S.R.L.
Materia: Resolución de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: [redacted]

consideradas como aquellas que dejan ver la actividad jurisdiccional puesta a cargo de los jueces en el ámbito de la forma y del fondo, en lo que concierne a la instrumentación de la sentencia desde el punto de vista de la controversia objeto de examen, tales como, cuando han sido incumplidas las reglas relativas a la motivación de la sentencia, omisión de estatuir, fallo ultra o extra *petita*, contradicción o insuficiencia de motivación, la incongruencia, la competencia funcional o en razón de la materia, así como todo el ámbito procesal propio de la tutela judicial que se encuentra a cargo de los jueces.

23) En varios aspectos del primer, segundo y tercer medio de casación, analizados de forma conjunta por su estrecha vinculación, la parte recurrente argumenta, en síntesis, que la corte *a qua* desnaturalizó los hechos al rechazar su demanda y validar un supuesto acto de venta definitivo desconocido por ella y que no fue depositado en apelación, ignorando que el contrato que dio lugar a la demanda original era una venta condicional, por lo que la sentencia recurrida carece de motivos claros y jurídicos que la justifiquen y la negativa de la corte a confirmar la sentencia de primer grado no está legalmente sustentada.

24) La parte recurrida en su memorial de defensa no se refiere ni contesta los vicios que denuncia la parte recurrente y que ahora se examinan, sino que expone los motivos de porqué recurrió en apelación.

SCJ-PS-25-0084
Expediente núm. 186-2020-ECIV-00936 (2024-R0110319)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Delfines del Gran Azul S.R.L.
Materia: Resolución de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: [redacted]

25) De la lectura del fallo impugnado se advierte que la corte *a qua* revocó la sentencia de primer grado, sustentando la decisión en los siguientes motivos:

> *(…) al contrato suscrito entre las partes le dio la connotación de contrato de venta condicional cuando de la documentación aportada examinada por esta corte se evidencia que se trata de un contrato de venta definitivo y en el que se hace referencia a que la parte ahora recurrente pagó el monto acordado entre las partes en dicho contrato de venta que fue la suma de tres millones de pesos (RD$3,000,000.00), tal como se evidencia en el numeral segundo del referido contrato (…) por lo que al haber decidido como lo hizo el Tribunal a quo como lo hizo una incorrecta valoración de la prueba que le fue aportada y desvirtuó el contenido de esta, por lo tanto procede revocar la sentencia atacada…*

26) Continuando con las motivaciones que dio la corte *a qua,* se observa que, para rechazar la demanda original, esta expuso el siguiente razonamiento:

> *Tal como se aprecia la parte ahora recurrente y demandada en primer grado, presentó una demanda en rescisión de contrato de venta alegando el incumplimiento de pago de la parte compradora del mundo(sic) acordado (…) Partiendo de los hechos fijados por esta corte de los motivos ya esgrimidos anteriormente se puede evidenciar que si bien una de las principales obligaciones por parte del comprador es pagar el monto acordado entre las partes al momento de la suscripción del contrato de venta se ha evidenciado que en el contrato de venta de fecha 15 de septiembre de año 2017 se plasmó que la parte compradora, la parte ahora demandante recurrente y demandada en primer grado, había entregado la suma acordada de tres millones de pesos (RD$3,000,000.00) al vendedor, lo que significa es su momento cumplió son su obligación contrario a lo decidido por el Tribunal de primer grado; , motivos (sic) no existe el alegado incumplimiento alegado por la parte demandante*

27) Ha sido juzgado que los tribunales incurren en desnaturalización cuando a los

SCJ-PS-25-0084
Expediente núm. 186-2020-ECIV-00936 (2024-R0110319)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Delfines del Gran Azul S.R.L.
Materia: Resolución de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: [redacted]

hechos establecidos como ciertos (o a los documentos examinados) y en virtud de los cuales se fijaron los hechos, no se le ha dado su verdadero sentido y alcance inherente a su propia naturaleza[2].

28) Adicionalmente, la falta de base legal se configura cuando los motivos que justifican la sentencia no permiten comprobar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la correcta aplicación de la ley se encuentran presentes en la decisión.[3]

29) Del examen de la sentencia de primer grado se advierte que la parte ahora recurrente incoó una demanda en resolución del contrato de venta condicional suscrito por ambas partes en fecha 15 de septiembre del 2017, a través del cual se vendía una porción de terreno de 77,006.88 Mts2, con designación catastral núm. [redacted]94, municipio de Higüey, provincia La Altagracia, fundamentada en que a la fecha de la interposición de la acción, aún la demandada le adeudaba la suma de RD$2,500,000.00 del precio original. Partiendo de esto, el tribunal de primer grado examinó el contrato de venta que tuvo a la vista, indicando lo siguiente: *Que en fecha 15-09-2017 los señores* [redacted] *y* [redacted] *hacen un contrato de compraventa condicional del inmueble descrito como: "una extensión de setecientos setenta y siete mil seis punto ochenta y ocho metros cuadrados, con todo y sus mejoras, descrito con la*

[2] [redacted]., 1ra. Sala, núm. 58, 26 de abril de 2017. B. J. 1277.
3 [redacted]. 1° Sala núm. 42, 14 marzo 2012; [redacted]. 1216.

SCJ-PS-25-0084
Expediente núm. 186-2020-ECIV-00936 (2024-R0110319)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Delfines del Gran Azul S.R.L.
Materia: Resolución de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: [redacted]

designación catastral número [redacted]*94 del municipio de Salvaleón de Higüey a la sociedad Delfines Del Gran Azul, S.R.L., debidamente representada por el señor* [redacted]*, por la suma de cuarenta millones (sic) de pesos dominicanos con 00/100 (RD$48,000,000.00) los cuales se compromete a pagar dos millones de pesos dominicanos con 00/100 (RD$2,000,000.00) con la firma del contrato y la cantidad restante en cuotas de cien mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$100,000.00) los días 5 de cada mes sin retardo, por un periodo de 60 meses, comenzando a partir del 05-12-2018 y un último pago por el restante al finalizar los 60 meses. Que, en caso de atrasos, la falta de pago en el tiempo indicado rescinde este contrato de pleno derecho por lo que la compradora libre y voluntariamente se compromete a entregar el inmueble,* por lo que acogió en parte la demanda y ordenó la resolución del referido contrato de venta condicional.

30) Sin embargo, a propósito del recurso de apelación, la alzada revocó la sentencia de primer grado, al considerar que el primer juzgador había hecho una incorrecta valoración del contrato en cuestión al indicar que se trataba de una venta condicional cuando la documentación aportada ante la corte hacía constar que se trataba de un contrato de venta definitiva. Adicionalmente, estableció la corte que el precio de venta pactado era RD$3,000,000.00 y que en este se hacía constar que la parte compradora le había entregado a la vendedora dicha suma al momento de suscribirse el contrato, lo que probaba que había cumplido con su obligación, por lo que revocó la decisión de primer grado y rechazó la demanda en resolución.

SCJ-PS-25-0084
Expediente núm. 186-2020-ECIV-00936 (2024-R0110319)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Delfines del Gran Azul S.R.L.
Materia: Resolución de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: [redacted]

31) Ahora, aduce la parte recurrente que la corte incurrió en desnaturalización de los hechos, falta de motivos y de base legal, ya que: a) se fundamentó en un documento que no fue depositado; y b) el reclamo de la demanda era respecto de un contrato de venta condicional y no definitiva.

32) Contrario a lo que alega la parte recurrente, la corte hizo constar en la página 4 de la decisión impugnada que la empresa apelante depositó los documentos que quería hacer valer ante la alzada el 8 de agosto de 2023 mediante solicitud número 2023-R0314979 y luego, en la parte motivacional, indicó haber analizado un contrato de venta definitiva de fecha 15 de septiembre de 2017, de lo que se advierte que no es cierto que la alzada se haya fundamentado en un documento que no le fue depositado, por tanto, se desestima este argumento.

33) No obstante, en ocasión de la desnaturalización que se discute, han sido aportados en el expediente formado al efecto de este recurso de casación, dos actos de venta suscrito entre las mismas partes, el mismo día 15 de septiembre de 2017 y legalizadas sus firmas por el mismo notario público, Dr. [redacted], de los del número para el municipio de Higüey, pero uno titulado *contrato de venta condicional* y otro titulado *contrato de venta definitiva,* de cuya lectura se advierte que: a) el contrato de venta condicional tiene como objeto de venta un solo inmueble: porción de terreno de 77,006.88 Mts2, con designación catastral núm. [redacted]94 del

municipio de Higüey, provincia La Altagracia; por el precio de RD$48,000,000.00, de lo que se daba constancia de haberse pagado RD$2,000,000.00 a la firma de dicho contrato. Estableciéndose como forma de pago adicional, primero, 60 cuotas de RD$100,000.00 y, al final de las cuotas, un último pago con el restante de la deuda; y b) el contrato de venta definitiva tiene como objeto de venta dos inmuebles: la porción de terreno descrita en la venta condicional y otra porción de terreno de 20,000 Mts2, con designación catastral núm. [redacted]27 del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, en donde se establece que el precio de venta de ambos inmuebles es de RD$3,000,000.00 pagados al momento de la suscripción del contrato.

34) En ese tenor, se verifica que la corte se fundamentó para revocar la decisión de primer grado y rechazar la demanda original, en el contrato de venta definitiva, sin embargo, en este, pese a ser suscrito el mismo día, se establecen cláusulas (de objeto de venta, precio y modalidad de pago) totalmente distintas a las contenidas en la venta condicional que es la que está siendo objeto de reclamo a raíz de la demanda original y que fue examinada por el tribunal de primer grado.

35) Adicionalmente, observa esta Sala que la corte al examinar la venta definitiva tan solo indicó que a través de esta se vende *una porción de terreno con una extensión superficial de 77,006.88 Mts2, descrito con la designación catastral núm.* [redacted]*94 del municipio de Higüey*, sin hacer mención en el fallo impugnado del otro inmueble que

SCJ-PS-25-0084
Expediente núm. 186-2020-ECIV-00936 (2024-R0110319)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Delfines del Gran Azul S.R.L.
Materia: Resolución de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: [redacted]

también forma parte del objeto de la venta que se hace constar en el contrato, de lo que se deriva que la alzada no analizó correctamente y en todo su alcance el documento ponderado e incurrió en falta de base legal al no hacer una completa exposición de los hechos, ni valorar las pruebas aportadas teniendo en consideración el objeto y la causa de la litis, además de que no tomó en cuenta en su justa medida la retención de los hechos que hizo el tribunal de primer grado, quien no solo expuso en su análisis del contrato discutido una modalidad de venta distinta, como señaló la corte, sino un objeto, precio y forma de pago diferentes, lo cual le obligaba a hacer un estudio minucioso y comparativo entre el contrato aportado y el contexto de la causa de la acción expuesto por la parte demandante en su acto introductivo de demanda, lo que no hizo.

36) En virtud de todo lo antes expuesto, esta Corte de Casación retiene que la alzada incurrió en los vicios denunciados, lo cual no le ha permitido a esta jurisdicción, determinar que en el presente caso se haya hecho una correcta aplicación de la norma, por lo que procede acoger el presente recurso de casación y, consecuentemente, anular el fallo impugnado, sin necesidad de valorar los otros aspectos y medios de casación propuestos.

37) En virtud del artículo 36, párrafos III y V, de la Ley núm. 2-23*: Párrafo III.- Sobre los puntos a que ella se refiere, la casación coloca a las partes en el estado en que ellas se*

SCJ-PS-25-0084
Expediente núm. 186-2020-ECIV-00936 (2024-R0110319)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Delfines del Gran Azul S.R.L.
Materia: Resolución de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: [redacted]

encontraban antes de la sentencia casada (...) Párrafo V.- Cuando la sentencia es casada, el asunto es enviado ante otra jurisdicción de la misma categoría que aquella de la cual emana la sentencia casada, o ante otra sala u otra composición de jueces de la misma jurisdicción; a menos que no exista otra jurisdicción del mismo grado y categoría.

38) Cuando la sentencia es casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos y documentos, o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, las costas pueden ser compensadas, al tenor del numeral 2 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación; en tal virtud, procede compensar las costas del procedimiento.

Por los tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, después de haber deliberado, vista la Constitución de la República Dominicana; visto el artículo 44 de la Ley 834 de 1978; visto el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; vistos los artículos 10 numeral 3,12,16,18 numeral 20, 19 párrafo II, 26, 29, 36 párrafos III y V y 55 numeral 2 de Ley 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación:

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia civil núm. 335-2023-SSEN-00581, dictada en fecha 29 de diciembre de 2023, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del

SCJ-PS-25-0084
Expediente núm. 186-2020-ECIV-00936 (2024-R0110319)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Delfines del Gran Azul S.R.L.
Materia: Resolución de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: [redacted]

Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia y, para hacer derecho, las envía ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en las mismas atribuciones.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: 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 y el secretario que figuran en la estampa.*