SCJ-PS-25-0633
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0080436)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y reclamación de daños y perjuicios
Decisión: [redacted]
[redacted]**ente:** 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, 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 marzo de 2025**, año 182° de la Independencia y año 162° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por [redacted], quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. [redacted] y [redacted], de generales que constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida [redacted], quien tiene como abogado constituido al Lcdo. [redacted], de generales que constan en el expediente.

SCJ-PS-25-0633
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0080436)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y reclamación de daños y perjuicios
Decisión: [redacted]
[redacted]**ente:** Mag. [redacted]

Contra la sentencia civil núm. 1303-2023-SSEN-00568 dictada en fecha 31 de octubre de 2023, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> ***PRIMERO:*** *Rechaza el recurso de apelación interpuesto por el señor* [redacted] *contra la sentencia número 036-2023-SSEN-00053 dictada en fecha 31 de enero de 2023 por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.* ***SEGUNDO:*** *Confirma la sentencia apelada por los motivos suplidos, al tenor de las consideraciones antes expuestas.* ***TERCERO:*** *Condena a la parte recurrente, señor* [redacted]*, al pago de las costas de procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del licenciado* [redacted]*, abogado, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 21 de febrero de 2024; **b)** el acto de emplazamiento núm. 320/2024 de fecha 23 de febrero de 2024, del ministerial [redacted], depositado en fecha 26 de febrero de 2024; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 6 de marzo de 2024; y **d)** el acto de notificación de defensa y constitución de abogado núm. 0276/2024 de fecha 13 de marzo de 2024, del ministerial [redacted], depositado en fecha 22 de marzo de 2024.

SCJ-PS-25-0633
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0080436)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y reclamación de daños y perjuicios
Decisión: [redacted]
[redacted]**ente:** Mag. [redacted]

B) Conforme al artículo 26 de la Ley 2-23, del 17 de enero de 2023, la comunicación del recurso al Ministerio Público y su 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 formalidad de celebración de audiencia.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted] y, como parte recurrida, [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** entre las partes fue suscrito un contrato de promesa de compra y venta de inmueble, en fecha 17 de agosto de 2021; posteriormente, el hoy recurrente demandó al recurrido en resolución de contrato, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios, por supuesto incumplimiento del vendedor; acción que rechazó el tribunal de primer grado apoderado, mediante sentencia núm. 036-2023-SSEN-00053 de fecha 31 de enero de 2023; **b)** la indicada decisión fue objeto de un recurso de apelación por parte del accionante, el cual fue rechazado por la corte *a qua*, confirmando la sentencia apelada, mediante el fallo ahora impugnado en casación.

SCJ-PS-25-0633
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0080436)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y reclamación de daños y perjuicios
Decisión: [redacted]
[redacted]**ente:** Mag. [redacted]

Con relación a la excepción de nulidad

2) Procede referirnos, en primer orden, a la excepción de nulidad planteada por la parte recurrida en su memorial de defensa, mediante la cual solicita que sea declarado nulo el acto contentivo de emplazamiento, marcado con el núm. 320/2024 de fecha 23 de febrero de 2024, por violentar las disposiciones del artículo 20 de la Ley 2-23 sobre Recurso de Casación, dado que no contiene la exhortación a comparecer mediante depósito en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia de un memorial de defensa con constitución de abogados, lo cual está prescrito a pena de nulidad.

3) Conforme el numeral 8 del artículo 20 de la Ley 2-23 sobre Recurso de Casación, el emplazamiento ante la Corte de Casación deberá contener, a pena de nulidad, entre otros: *...Exhortación a comparecer hecha a la parte emplazada para que, dentro del plazo de diez (10) días hábiles a contar del acto de emplazamiento, comparezca mediante el depósito en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, de un memorial de defensa con constitución de abogado, que contenga sus medios de defensa y excepciones, así como recurso de casación incidental o alternativo.*

4) Conviene destacar que al tenor de las disposiciones del artículo 88 de la norma tratada, *ninguna nulidad podrá ser pronunciada si quien la invoca no prueba el agravio causado por la irregularidad alegada,* lo que sucede en este caso, puesto que aun cuando el acto de

emplazamiento se limita a indicar que dicha notificación es a los fines de que la parte requerida tome conocimiento y proceda a realizar su escrito de defensa en el plazo de ley, lo cierto es que la recurrida ha podido ejercer sus medios de defensa en tiempo oportuno, por lo que procede desestimar el planteamiento examinado.

Medios de casación

5) El recurrente sustenta su recurso en los medios de casación siguientes: **primero:** desnaturalización del contrato de venta y de los hechos de la causa; **segundo:** mala interpretación del artículo 1638 del Código Civil dominicano; **tercero:** sentencia injusta; **cuarto:** violación al derecho de defensa; **quinto:** falta de tutela judicial efectiva.

Con relación al medio de inadmisión por falta de interés casacional

6) La parte recurrida plantea, además de lo antes analizado, que sea declarado inadmisible el recurso de casación, en virtud de que, a su decir, la parte recurrente no ha cumplido con la ley de demostrar el interés casacional establecido en el artículo 10 de la Ley 2-23 sobre Recurso de Casación.

SCJ-PS-25-0633
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0080436)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y reclamación de daños y perjuicios
Decisión: [redacted]
[redacted]**ente:** Mag. [redacted]

7) 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.

8) 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) además, ha lugar a retener interés casacional presunto

1 Las decisiones definitivas sobre el fondo, dictadas en única o en última instancia, en ocasión de las siguientes materias o asuntos: 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

SCJ-PS-25-0633
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0080436)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y reclamación de daños y perjuicios
Decisión: [redacted]
[redacted]**ente:** Mag. [redacted]

cuando se haya incurrido en una infracción procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley.

9) Se verifica que la parte recurrente sostiene su recurso de casación en una alegada desnaturalización, mala interpretación de la ley, violación al derecho de defensa y tutela judicial efectiva, preceptos que se enmarcan dentro de las violaciones a las reglas para el dictado de las sentencias a cargo de los jueces, lo cual corresponde a las denominadas infracciones procesales, que revisten interés casacional presunto, por lo que es procedente su análisis, y el rechazo del medio de inadmisión presentado por la recurrida.

En cuanto al interés casacional presunto por infracción procesal

10) Las infracciones procesales, han sido definidas como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter procesal. Entre estas pueden señalarse las violaciones a las reglas para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces, 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 corresponda a los jueces.
11) La parte recurrente alega en el desarrollo de sus medios de casación, reunidos para su examen por su vinculación, que la corte desnaturalizó el contrato y los hechos de la causa

SCJ-PS-25-0633
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0080436)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y reclamación de daños y perjuicios
Decisión: [redacted]
[redacted]**ente:** Mag. [redacted]

y, con ello, vulneró la tutela judicial efectiva y su derecho de defensa, dado que lo que persigue la demanda primigenia es la devolución del dinero que entregó como avance para la compra de un inmueble, atendiendo a que sobre este pesan dos hipotecas que sumadas sobrepasan el monto restante del precio fijado, lo que justificó que notificara al vendedor para que reciba dichos valores y que entregara una certificación de cargas y gravámenes, donde se hiciese constar que las hipotecas han sido canceladas; sin embargo, los jueces interpretaron que el contrato no establecía la obligación de presentar el inmueble libre cargas, por lo que no era eximente para efectuar el pago debido, inobservando el tribunal que antes del accionante hacer un pago debe procurar que no corre peligro de perder su inversión; que los jueces ponen a cargo del comprador la investigación sobre dicho inmueble, y para eso trae a colación la publicidad que hay en el registro inmobiliario sobre los inmuebles, en desconocimiento del artículo 1638 del Código Civil; que tampoco observó la alzada que es un ciudadano extranjero, y que el contrato se redactó en un idioma que no es el suyo.

12) La parte recurrida establece en defensa de la sentencia impugnada que el hecho de que pasado un mes desde la fecha en que debió pagarse la segunda partida prevista en el contrato constituye un indicativo preciso de que es el demandante original quien se encuentra en falta, pretendiendo cubrirla mediante amenazas e intimidaciones para que se le haga entrega del inmueble sin cargas, cuando esta obligación se debía materializar

SCJ-PS-25-0633
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0080436)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y reclamación de daños y perjuicios
Decisión: [redacted]
[redacted]**ente:** Mag. [redacted]

una vez que se cumpliera con el pago íntegro de la suma pactada; que no tiene aplicación en el asunto las previsiones del artículo 1638 del Código Civil, sino los artículos 1101, 1134 y 1184 del Código Civil dominicano; que el recurrente no puede fundar su incumplimiento contractual en alguna falta del demandado, pues el cumplimiento de éste se encuentra entrelazado con la materialización de las obligaciones puestas a su cargo.

13) La corte estableció lo siguiente: *Al tenor de lo anterior, vale resaltar que esta Alzada constata que de acuerdo al contrato de marras las partes convinieron que si el promitente comprador completaba el sesenta por ciento (60%) del precio de la venta o deje como garantía la suma de seis mil dólares norteamericanos con 00/100 (US$6,000.00) como justa compensación, este podía usufructuar el inmueble objeto de la venta. En ese sentido, como hemos indicado anteriormente la parte recurrente sostiene que con el pago que pretendía realizar se completaba el sesenta por ciento (60%) requerido para usufructuar el referido inmueble, por lo que al no haber realizado el referido pago o en su defecto el pago de la suma de seis mil dólares norteamericanos con 00/100 (RDS6,000.00), como compensación, es evidente que en virtud a lo convenido entre las partes el mismo no podía usufructuar el inmueble en cuestión, así las cosas procede descartar dicho alegato. De los argumentos externados por la parte recurrente se colige que el mismo arguye que en virtud de que el segundo pago correspondiente al mes de febrero 2022, ha estado disponible éste necesita una seguridad jurídica del inmueble objeto del contrato, por lo que mediante acto No. 183/2022 de fecha 17 de marzo de 2022, notificó al vendedor hoy recurrido la disponibilidad de setenta y dos mil*

SCJ-PS-25-0633
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0080436)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y reclamación de daños y perjuicios
Decisión: [redacted]
[redacted]**ente:** Mag. [redacted]

quinientos dólares norteamericanos con (US$72,500.00), la cual debía pagar el mes de febrero de 2022, previa presentación del certificado de título que ampara el inmueble, la certificación de estatus jurídico y la certificación del impuesto de propiedad (IP), sin que hasta la fecha el vendedor se presentara a recibir el pago ni ha presentado los documentos requeridos. En esa línea, el artículo Quinto, del referido contrato, expresa que: "Queda expresamente convenido entre las partes que El Vendedor, hará entrega del inmueble, libre de cargas y gravámenes al momento de que el comprador realice el pago definitivo del monto acordado, no pudiendo el prometedor de la compra usufructuarlo ni en parte ni en su totalidad".

14) Continúa motivando la alzada lo siguiente: *El artículo 1638 del Código Civil, contempla que, si la heredad vendida tiene cargas sin que éstas hayan sido declaradas, y servidumbres no manifiestas, pero que son de tal importancia que no se habría comprado al conocerlas, puede el comprador pedir la rescisión del contrato, si no prefiere mejor quedar satisfecho con una indemnización. En ese tenor debemos indicar que de acuerdo con nuestro sistema sobre la propiedad inmobiliaria no existen hipotecas ocultas, en virtud de que la Ley de Registro de Tierras establece un sistema de publicidad que hace del conocimiento público todas las operaciones inmobiliarias, en ese tenor, dado que existe un sistema de publicidad para que los terceros puedan percatarse de la existencia de gravámenes sobre inmuebles registrados. Al tenor de lo anterior esta Alzada comprende que corresponde al promitente comprador agotar la debida diligencia "due diligence" a fin de comprobar que, además de existir un Certificado de Título registrado, la propiedad que se*

SCJ-PS-25-0633
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0080436)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y reclamación de daños y perjuicios
Decisión: [redacted]
[redacted]**ente:** Mag. [redacted]

pretende adquirir no tenga objeciones de ninguna índole. Del escrutinio integral del contrato de promesa de compra y venta de inmueble, de que se trata se desprende que en el mismo las partes convinieron el precio de la venta del inmueble en cuestión así como la modalidad y forma de los pagos, sin embargo, contrario lo externado por el hoy recurrente las partes envueltas no establecieron que los pagos, específicamente, el segundo se encontraba supeditado a la presentación del certificado de título que ampara el inmueble, la certificación de estatus jurídico y la certificación del impuesto de propiedad (IPI), documentos estos que han sido requeridos por el hoy recurrente a fin de completar el pago acordado. Asimismo, el contrato de promesa de compra y venta de inmueble de que se trata el mismo no hace constar que inmueble objeto de la venta se encontraba libre de cargas y gravámenes, sino que, de la cláusula quinta antes indicada, se extrae que el promitente vendedor se obligó frente al promitente compradora entregar el inmueble libre de cargas y gravámenes al momento de que el comprador realice el pago definitivo del monto acordado, de lo que se colige que el recurrente para su protección debía realizar la debida diligencia.

15) Igualmente motiva la corte: *En ese orden, después del tribunal evaluar las consideraciones en que se cimenta la presente acción, aunadas a las comprobaciones obtenidas a través de los medios de prueba presentados por ambas partes, ha podido evidenciar que ciertamente el demandante original, hoy recurrente, realizó el pago de la suma de treinta mil dólares (US$30,000.00), como monto inicial del precio el cual se extrae del mismo contrato contrario a lo razonado por el juez a-quo. Asimismo, advertimos, que, en relación al pago restante, o sea, de US$145,000.00, el mismo*

SCJ-PS-25-0633
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0080436)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y reclamación de daños y perjuicios
Decisión: [redacted]
[redacted]**ente:** Mag. [redacted]

debió ser efectuado en dos pagos por el monto de US$72,500.00, en fecha 17 de febrero de 2022, y un último pago por el monto de US$72,500.00 en fecha de 2022 (sic), *sin ninguna otra condición; así las cosas, conforme al imperio de que lo convenido es ley entre las partes, el prominente comprador para poder reclamar la entrega de los documentos relativos al inmueble en cuestión y consecuentemente la entrega del inmueble libre de cargas y gravámenes, debió ante todo cumplir con su obligación contractual que es la de pagar el precio de la cosa; que es a partir del momento en que el prominente vendedor asume la obligación de entrega del inmueble libre de cargas y gravámenes, tal y como lo convinieron. En ese sentido, de la lectura del comentado contrato, se desprende que el vendedor, para entregar el inmueble el comprador debió haber saldado el pago definitivo del precio, lo que no hizo; en ese sentido, vale resaltar que la obligación del promitente es interdependiente en el contrato sinalagmático, la inejecución por una de las partes en su obligación entraña la desaparición de la causa de la obligación del otro; así las cosas, el primero en cumplir con lo pactado es el beneficiario comprador, consistente en el pago del precio para que, a partir de ese momento, el vendedor este obligado a entregar el inmueble, libre de cargas y gravámenes, en ese sentido, esta Alzada no ha constatado un incumplimiento por parte del hoy recurrido, por lo que procede rechazar el recurso y confirmar la sentencia por los motivos expresados.*

16) Conforme se extrae del fallo criticado y del acto de demanda aportado al expediente, la acción primigenia persigue la resolución del contrato de promesa de venta de inmueble, la devolución de los valores adelantados y el pago por reparación de daños y perjuicios,

SCJ-PS-25-0633
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0080436)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y reclamación de daños y perjuicios
Decisión: [redacted]
[redacted]**ente:** Mag. [redacted]

bajo el fundamento de que el comprador, hoy recurrente, intimó a su vendedor para que retirara los valores que debían ser pagados previo hacer entrega del certificado de título, la certificación de cargas y gravámenes y el pago del impuesto a la propiedad, puesto que, a su decir, no le fue declarado que sobre el bien adquirido pesan dos hipotecas que superan el valor adeudado, por lo que requiere asegurar su inversión ante la posible ejecución de los acreedores hipotecarios; la corte confirmó la sentencia del tribunal de primer grado al entender, que la propiedad inmobiliaria no contiene hipotecas ocultas por ser de conocimiento público todas las operaciones inmobiliarias, por lo que le correspondía al recurrente hacer las diligencias de lugar para obtener las informaciones sobre el bien adquirido; además, de que, el contrato no disponía que el segundo pago estuviera a cargo de la entrega de los documentos requeridos; asimismo, que el contrato no hacía constar que el inmueble se encontraba libre de cargas y gravámenes, sino que, en su cláusula quinta el promitente vendedor se obligó a entregar el inmueble libre de cargas y gravámenes al momento de que el comprador realizara el pago definitivo del monto acordado, comprobando finalmente la alzada, que el recurrente no ha cumplido con su obligación de pago para el cumplimiento de su exigencia.

17) Ha sido juzgado en reiteradas ocasiones por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, que actuando como Corte de Casación tiene la facultad excepcional para observar si los jueces apoderados del fondo del litigio le han dado a los documentos

SCJ-PS-25-0633
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0080436)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y reclamación de daños y perjuicios
Decisión: [redacted]
[redacted]**ente:** Mag. [redacted]

aportados al debate su verdadero sentido y alcance y si las situaciones constatadas son contrarias o no, a las plasmadas en las documentaciones depositadas, siempre que dicho examen sea requerido por las partes[2]; igualmente, es criterio de esta Primera Sala que para que exista desnaturalización de los hechos de la causa que pueda conducir a la casación de la sentencia impugnada, es necesario que, la decisión no quede justificada en hecho y en derecho por otros motivos[3].

18) Se constata que, la alzada retuvo que correspondía a la parte recurrente la debida diligencia para indagar el estatus jurídico del bien inmueble adquirido, pues el registro inmobiliario es de naturaleza pública, por lo que cualquiera puede obtener las informaciones de las cargas que pesan sobre estos, máxime cuando dicha publicidad es lo que da plena garantía a los acreedores inscritos de poder perseguir el inmueble sobre el cual existe la hipoteca, en cualquier mano que se encuentre; sin embargo, es de principio que el vendedor debe garantía al comprador por evicción, la cual no solo es por el hecho propio, sino, además, por el hecho de los terceros que atenten contra la propiedad, la posesión o la tenencia del comprador; igualmente asegurar al comprador el goce de la posesión y el dominio pacífico de la cosa, en virtud de los artículos 1625 y siguientes del

2 SCJ, núm. 7, 5 de marzo de 2014, [redacted]. 1240.

3 SCJ, Salas Reunidas, 22 de enero de 2014, núm. 1, B. J. 1238.

SCJ-PS-25-0633
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0080436)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y reclamación de daños y perjuicios
Decisión: [redacted]
[redacted]**ente:** Mag. [redacted]

Código Civil, que ponen a cargo del vendedor la obligación de responder por cualquier disminución, turbación o evicción eventual que pudiera sufrir el comprador respecto de los inmuebles vendidos.

19) En ese mismo tenor el artículo 1626 del Código Civil exige al vendedor garantizar al comprador de la evicción que pueda experimentar en el todo o parte del objeto vendido o de las cargas que existan sobre él que no hayan sido declaradas al momento de la venta y, en ese sentido, el artículo 1629 del mismo código, dispone que "Aun cuando se llegue a estipular la no garantía, el vendedor, en caso de evicción, está obligado a la restitución del precio, a no ser que el comprador haya conocido, en el momento de la venta, el peligro de evicción, o que haya comprado por su cuenta y riesgo", de lo que se desprende que, el vendedor debe la garantía contra la evicción a favor de su comprador, aun cuando haya actuado de buena fe, porque la ley solo lo exime cuando el comprador tiene conocimiento del riesgo o peligro de evicción al momento de efectuar la compraventa.

20) Ahora bien, el hecho de que la corte haya fundamentado su fallo argumentando que el comprador debía realizar la investigación correspondiente, sin verificar que el vendedor es que debe la garantía por evicción, esto por sí solo no constituye vicio procesal que haga anulable la decisión criticada, pues se trata de un motivo superabundante. Con relación a los motivos superabundantes, esta Corte de Casación ha juzgado que se trata

SCJ-PS-25-0633
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0080436)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y reclamación de daños y perjuicios
Decisión: [redacted]
[redacted]**ente:** Mag. [redacted]

de fundamentos no indispensables para sostener la decisión criticada4; por tanto, como se indicó, lo antes señalado no es una causa de casación, puesto que, en definitiva, la corte confirmó el rechazo de la demanda primigenia, sosteniendo, además, que el contrato no establecía que para la ejecución del segundo pago, el vendedor debía hacer entrega de los documentos requeridos, sino que esto tendría lugar cuando se realizara el pago definitivo, lo cual extrajo del contrato. En ese orden de ideas, consta el referido contrato en el expediente, del cual resulta que, en efecto, las partes acordaron el precio del inmueble en la suma de US$175,000.00, dólares, pagando el comprador US$30,000.00 a la firma de este; debiendo efectuar un segundo pago de US$72,500.00, al día 17 de febrero de 2022 y, un último de igual valor en fecha 22 de febrero de 2022; consensuaron, además, que *si el comprador asume completar el sesenta porcientos (60%) de la suma equivalente al monto acordado por la compra y venta del inmueble objeto del presente documento, el vendedor les otorgarla el usufructo del inmueble SIEMPRE QUE EL COMPRADOR PAGUE O DEJE COMO GARANTIA LA SUMA DE SEIS MIL TRESCIENTOS DOLARES NORTEAMERICANOS COMO JUSTA COMPENSACION DEL USUFRUCTO DE EL LOCAL OBJETO DEL PRESENTE ACUERDO Y A BENEFICIO DEL PROPIETARIO.* Finalmente, acordaron en su artículo quinto, lo siguiente: *Queda expresamente convenido entre las partes que EL VENDEDOR, hará entrega del inmueble, libre de cargas y gravámenes al momento de que el*

4 SCJ 1ra. Sala núm. 147, 24 abril 2013, B. J. 1229.

SCJ-PS-25-0633
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0080436)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y reclamación de daños y perjuicios
Decisión: [redacted]
[redacted]**ente:** Mag. [redacted]

comprador realice el pago definitivo del monto acordado, NO PUDIENDO EL PROMETEDOR DE LA COMPRA USUFRUCTUARLO NI EN APARTE NI EN SU TOTALIDAD.

21) Conforme se extrae del contrato consensuado entre las partes, tal como observó la corte, la obligación de entregar el inmueble libre de cargas y gravámenes se efectuaría una vez se cumpliera con el pago definitivo del precio convenido, lo que fue aceptado por el comprador con la suscripción del citado convenio, lo cual no puede desconocer al tenor del artículo 1134 del Código Civil, según el cual: *Las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho. No pueden ser revocadas, sino por su mutuo consentimiento, o por las causas que estén autorizadas por la ley. Deben llevarse a ejecución de buena fe.* Ha sido establecido por esta Corte de Casación que se entiende como buena fe el modo sincero y justo que debe prevalecer en la ejecución de los contratos hechos con sujeción al principio de la autonomía de la voluntad; fuente primigenia de la regulación contractual que confiere al contrato el equilibrio que se presume han deseado las partes.

22) En ese contexto, tal como constató la corte, resulta improcedente, que el hoy recurrente pretenda ejecutar el cumplimiento de su obligación de pagar la segunda cuota del precio fijado, cuando el comprador haga entrega de los documentos relativos a las cargas del inmueble y el pago del impuesto a la propiedad, aun cuando esto sea para seguridad de los pagos restantes, ya que, además de que este pago no estaba supeditado a esta

SCJ-PS-25-0633
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0080436)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y reclamación de daños y perjuicios
Decisión: [redacted]
[redacted]**ente:** Mag. [redacted]

condición, más que a la posibilidad de que al completar el 60% o el pago de una garantía de US$6,000.00, gozara del usufruto del inmueble, fue convenido que el cumplimiento del pago definitivo del precio era lo que haría entregar el inmueble libre de cargas y gravámenes.

23) Según se deriva de la situación esbozada, contrario a lo alegado por el recurrente, la corte *a qua* al adoptar el fallo impugnado, tuvo a bien retener una articulación completa de los hechos de la causa, derivando del análisis de las pruebas aportadas, con especial atención al contrato suscrito entre las partes, la inexistencia del incumplimiento alegado por el demandante, conforme los motivos precedentemente expuestos; por lo que, al fallar como lo hizo, el tribunal actuó conforme a derecho, ofreciendo motivos suficientes, sin incurrir en las violaciones denunciadas; por lo que procede desestimar el aspecto estudiado.

24) Por otro lado en cuanto al aspecto argüido por la parte recurrente en el que pretende restar valor al contrato de promesa de venta, alegando ante esta Corte de Casación que la alzada no observó que el comprador demandante se trataba de un ciudadano extranjero y que el referido contrato fue suscrito en un idioma distinto al suyo, no se advierte del fallo criticado que este argumento haya sido expuesto ante los jueces de fondo, resultando ser un medio nuevo, inadmisible en casación, por no tratarse de un punto que entra dentro

SCJ-PS-25-0633
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0080436)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y reclamación de daños y perjuicios
Decisión: [redacted]
[redacted]**ente:** Mag. [redacted]

de los que señala el artículo 17 de la Ley 2-23 sobre Recurso de Casación, a saber, los medios de puro derecho, los medios nacidos de la sentencia impugnada y los medios que invoquen cuestiones constitucionales; en tal virtud procede declarar inadmisible el aspecto analizado y, consecuentemente, se rechaza el recurso de casación, por no quedar nada por juzgar.

25) Procede compensar las costas puesto que ambas partes sucumbieron en alguna de sus pretensiones, conforme lo dispone el artículo 54 de la Ley núm. 2-23, combinado con el artículo 131 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 establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997; Ley 2-23, del 17 de enero de 2023; 141 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia civil núm. 1303-2023-SSEN-00568, dictada en fecha 31 de octubre de

SCJ-PS-25-0633
Exp. núm. 2 (2024-R0080436)
Partes: vs
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y reclamación de daños y perjuicios
Decisión:
ente: Mag.

2023, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, y .

, *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.*