SCJ-PS-25-0635
Exp. núm. 2 (2024-R0369285)
Partes: vs Fiduciaria Universal, S. A y Mart Constructora Martcon, .
Materia: Resolución de contrato de venta de inmueble y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag.

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, y , 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 , quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. y Heroino , de generales que constan en el expediente.

En este proceso figuran como parte recurrida Fiduciaria Universal, S. A., representada por ; y Mart Constructora Martcon, ., representada por , quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. , , , , , y , de generales que constan en el expediente.

SCJ-PS-25-0635
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0369285)
Partes: [redacted] vs Fiduciaria Universal, S. A y Mart Constructora Martcon, [redacted].
Materia: Resolución de contrato de venta de inmueble y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

Contra la sentencia núm. 62-2024, dictada en fecha 31 de enero de 2024, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> ***PRIMERO**: En cuanto al fondo, acoge el recurso de apelación incoada por la entidad Fiduciaria Universal, S.A., y Mart Constructora Martcon, [redacted]., contra la sentencia número 0478-2023-SSEN-00473, de fecha 26/06/2023, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Azua, y por el imperio que inviste a los tribunales de alzada se revoca la sentencia recurrida, y en cuanto a la demanda en rescisión de contrato, daños y perjuicios interpuesta por la entidad fiduciaria Universal, S.A., y Mart Constructora Martcon, [redacted], contra [redacted], se acoge, por lo que se ordena la resolución del contrato de promesa de venta suscrito, por las razones precedentemente indicadas. **SEGUNDO**: Se ordena a la entidad Fiduciaria Universal, S.A, y Mart Constructora Martcon, [redacted], la entrega de la suma de trescientos noventa mil pesos (RD$390,000.00), a la señora [redacted], por haberlo entregado como inicial que era el equivalente al 20% del inmueble, del proyecto residencial Azua I. **TERCERO**: Compensa, pura y simplemente las costas del procedimiento, por haber sucumbido ambas partes en algunas de sus pretensiones.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Entre los cuales constan: a) memorial de casación depositado en fecha 17 de julio de 2024; b) emplazamiento mediante acto núm. 1321/2024 de fecha 22 de julio de 2024,

SCJ-PS-25-0635
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0369285)
Partes: [redacted] vs Fiduciaria Universal, S. A y Mart Constructora Martcon, [redacted].
Materia: Resolución de contrato de venta de inmueble y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

instrumentado por el ministerial [redacted], depositado en fecha 26 de julio de 2024; c) memorial de defensa depositado en fecha 31 de julio de 2024; d) notificación del memorial de defensa mediante acto núm. 1521/2024 de fecha 2 de agosto de 2024, instrumentado por el ministerial [redacted], depositado en fecha 5 de agosto de 2024; e) escrito justificativo de conclusiones depositado por la sociedad comercial Mart Constructora Martcon, [redacted]., en fecha 7 de agosto de 2024; f) escrito justificativo de conclusiones depositado por la parte recurrente en fecha 9 de agosto de 2024.

B) Conforme al artículo 26 de la Ley 2-23, del 17 de enero de 2023, la comunicación de los recursos 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) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted] y, como parte recurrida, Fiduciaria Universal, S. A y Mart Constructora Martcon, [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que

SCJ-PS-25-0635
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0369285)
Partes: [redacted] vs Fiduciaria Universal, S. A y Mart Constructora Martcon, [redacted].
Materia: Resolución de contrato de venta de inmueble y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

ella se refiere se advierten los eventos siguientes: **a)** en fecha 11 de septiembre de 2017, los litigantes suscribieron un contrato de promesa de venta, conforme al cual, la Fiduciaria Universal, S. A y Constructora Figueroa & Asociados, [redacted]., le vendieron a la recurrente un apartamento ubicado en el predio identificado con la matrícula núm. [redacted], designado catastral núm. [redacted]31, por un precio de RD$1,950,000.00, pagadero en múltiples cuotas especificadas en el acuerdo; **b)** posteriormente, Fiduciaria Universal, S. A y Mart Constructora Martcon, [redacted]., incoaron una demanda en rescisión de contrato por incumplimiento, retención de valores y reparación de daños y perjuicios, contra [redacted], quedando apoderada para conocer del proceso la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Azua, que rechazó la acción, mediante la sentencia núm. 0478-2023-SSEN-00473, de fecha 23 de junio de 2023; **c)** el indicado fallo fue impugnado en apelación por la parte demandante original, procediendo la corte a acoger el recurso, por lo que, revocó la decisión dada por el primer juez y admitió la demanda, ordenando la resolución del contrato de promesa de venta y la devolución de la suma pagada como inicial, a favor de la compradora demandada, conforme la sentencia objeto de presente recurso de casación.

Sobre los medios de Casación

SCJ-PS-25-0635
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0369285)
Partes: [redacted] vs Fiduciaria Universal, S. A y Mart Constructora Martcon, [redacted].
Materia: Resolución de contrato de venta de inmueble y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

2) Cabe aclarar que, aunque en el memorial de casación los medios no están titulados de la forma acostumbrada, de la lectura del mismo se puede determinar el siguiente medio: **único:** falta de ponderación de documento.

En lo que respecta al medio de inadmisión y los presupuestos de admisibilidad del recurso de casación

3) Antes de adentrarnos al conocimiento del medio de casación señalado, procede referirnos sobre los alegatos planteados por la parte recurrida en su memorial de defensa, quien pretende que se declare inadmisible el presente recurso por las siguientes vertientes: *i)* en virtud del artículo 18, párrafo I, de la Ley núm. 2-23, al no ser acompañado dicho recurso con una copia certificada de la sentencia impugnada; *ii)* por carecer de interés casacional.

4) Es oportuno indicar que, aunque la parte recurrida establece los fundamentos de sus pretensiones, no realiza petitorio formal respecto de ello, sin embargo, la sanción prevista por el incumplimiento a las normas que señala es la inadmisibilidad.

5) Consta en el expediente la instancia depositada por la parte recurrente en fecha 9 de agosto de 2024, contentiva de escrito justificativo de conclusiones, no obstante, de

su lectura no se evidencia la formulación de alegatos respecto al primer medio de inadmisión.

6) En lo relativo al primer medio de inadmisión, cabe destacar que, el artículo 18 párrafo I, de la Ley 2-23 del 17 de enero de 2023, establece: *El memorial de casación deberá estar acompañado de una copia auténtica de la sentencia que se impugna, a pena de inadmisibilidad*[1]*, así como de los documentos en que se apoye la casación solicitada, si los hubiere*.

7) Es preciso puntualizar que la copia auténtica a que se refiere el mencionado texto legal es otorgada por la secretaría del tribunal que emite la sentencia, dando constancia de que este ejemplar es idéntico al original de la sentencia que figura en su protocolo; la autenticad de esa certificación es tradicionalmente establecida mediante la firma manuscrita del secretario, inicialización y sellado en todas las páginas del ejemplar certificado. Además, en virtud de los artículos 12 y 13 de la Ley 339-22, del 21 de julio de 2022, que habilita y regula el uso de medios digitales para los procesos judiciales y procedimientos administrativos del Poder Judicial, cuando se trata de una decisión firmada en forma digital, el requerimiento establecido en el citado artículo 18 de la Ley sobre Recurso de Casación queda satisfecho mediante el aporte de un ejemplar en el

[1] Resaltado nuestro

SCJ-PS-25-0635
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0369285)
Partes: [redacted] vs Fiduciaria Universal, S. A y Mart Constructora Martcon, [redacted].
Materia: Resolución de contrato de venta de inmueble y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

que conste el enlace y código QR correspondientes a través de los cuales es posible verificar la autenticidad del documento.

8) Del examen del presente expediente se verifica que fue depositada una copia certificada de la sentencia civil núm. 62-2024, dictada en fecha 31 de enero de 2024, por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, firmada de manera digital y con código QR, por lo que cumple con las exigencias establecidas en el artículo 18 de la Ley núm. 2-23, lo que da lugar al rechazo del medio de inadmisión estudiado, valiendo esto decisión, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva.

9) En alusión al segundo medio de inadmisión, mediante escrito justificativo de conclusiones depositado en fecha 9 de agosto de 2024, la parte recurrente arguye que al tenor de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Apelación, no será necesario acreditar interés casacional cuando el recurso se encuentra sustentado en una infracción procesal, como en el caso que nos ocupa, donde la litigante no fue debidamente oída o citada para comparecer por ante la corte de apelación.

10) En referencia al medio analizado, 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.

11) 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[2]; 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.

[2] 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-25-0635
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0369285)
Partes: [redacted] vs Fiduciaria Universal, S. A y Mart Constructora Martcon, [redacted].
Materia: Resolución de contrato de venta de inmueble y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

12) La parte recurrente ha invocado como medio de casación: falta de ponderación de documento, sustentada en el hecho de que la corte *a qua* no valoró en su justa dimensión el contrato de promesa de venta; denuncia esta que se enmarca dentro de las violaciones a las reglas para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces, por tanto, el vicio invocado en esta oportunidad sobre la sentencia objeto de este recurso, se trata de una infracción procesal, que reviste interés casacional presunto, por lo que procede su conocimiento, motivo por el cual se desestima el segundo medio de inadmisión, valiendo dispositivo.

En lo que respecta a las pretensiones del recurrente en el escrito justificativo de conclusiones

13) El artículo 22 párrafo I de la Ley núm. 2-23 prevé que: *En el escrito ampliatorio del memorial de defensa la parte recurrente podrá ampliar la justificación de sus medios de casación, plantear incidentes contra las actuaciones de la parte recurrida en el proceso de casación y responder los incidentes o recurso de casación incidental o alternativo que hubiere planteado la parte recurrida en su memorial de defensa. En ningún caso podrá agregar nuevos medios de casación.*

SCJ-PS-25-0635
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0369285)
Partes: [redacted] vs Fiduciaria Universal, S. A y Mart Constructora Martcon, [redacted].
Materia: Resolución de contrato de venta de inmueble y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

14) La parte recurrente en su escrito justificativo de conclusiones formula un medio nuevo que no se encuentra establecido en su memorial de casación. En ese tenor, en armonía con el texto legal antes transcrito, el escrito de justificación del memorial de casación no debe contener formulaciones distintas a las que contiene el memorial original, por tanto, no procede su ponderación, valiendo deliberación dispositiva.

En cuanto al interés casacional presunto por infracción procesal

15) Las infracciones procesales se definen como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal, consideradas como vicios en la motivación de parte de los jueces. Estas pueden ser, entre otras: la omisión de estatuir, la falta, contradicción, incongruencia o insuficiencia de motivación, la violación a las reglas de competencia funcional o por razón de la materia, así como la vulneración a las normas procesales o de orden material cuya aplicación u observancia corresponda a los jueces.

16) En el desarrollo de su único medio de casación la parte recurrente denuncia como infracción procesal, la falta de ponderación de documentos, alegando, en síntesis, que la corte *a qua* no valoró en su justa dimensión el contrato de promesa de venta de fecha

SCJ-PS-25-0635
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0369285)
Partes: [redacted] vs Fiduciaria Universal, S. A y Mart Constructora Martcon, [redacted].
Materia: Resolución de contrato de venta de inmueble y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

11 de septiembre de 2017, específicamente el artículo cuarto, el cual establecía como fecha de entrega del inmueble, diciembre de 2018; que una vez lista la edificación la vendedora debía notificar a la compradora, lo que nunca sucedió, y esta a su vez, realizar el pago total a los 15 días mínimo, luego del aviso, de lo cual se advierte que la parte hoy recurrida al no cumplir con las condiciones del contrato en el tiempo establecido, dio lugar a que se produjera el aumento de los precios de los materiales de construcción.

17) En ese mismo sentido –continúa argumentando la parte recurrente-, que la alzada no evaluó que la responsable de desarrollar la construcción y la infraestructura del proyecto Azua I, era la Constructora Figueroa, [redacted], entidad con la que fue concertado el contrato de promesa de venta, y en el presente caso la sociedad comercial Mart Constructora Martcon, [redacted], figura como parte demandante original procurando la resolución del aludido contrato, sin poseer calidad para accionar a tales fines en justicia.

18) La parte recurrida con relación a los agravios denunciados por la parte recurrente alega, en suma, que, contrario a lo indicado por la recurrente en fecha 30 de noviembre de 2018 la sociedad comercial Constructora Figueroa y Asociados, [redacted], fue desvinculada del proyecto debido a la falta de capacidad técnica y financiera para

SCJ-PS-25-0635
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0369285)
Partes: [redacted] vs Fiduciaria Universal, S. A y Mart Constructora Martcon, [redacted].
Materia: Resolución de contrato de venta de inmueble y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

iniciar y ejecutar la construcción del proyecto habitacional Residencial Azua I. A tal razón, en fecha 30 de noviembre de 2018 mediante adendum se incorpora la sociedad Mart Constructora Martcon, [redacted]., a la negociación, actuación que le fue notificada a la recurrente intimándola a los fines de presentarse por las instalaciones y proceder a la firma de las nuevas modificaciones del contrato, incluido la variación del precio de la venta generada por el alza del dólar e incremento del sector inmobiliario, requerimiento que no fue obtemperado por la compradora.

19) Respecto al punto cuestionado la corte *a qua* fundamentó su decisión en las consideraciones siguientes:

> *De la casuística del recurso de apelación, esta Corte puede discernir que, a persecución de las entidades Fiduciaria Universal, S.A. y Mart Constructora Martcon, [redacted], se interpuso demanda en recisión de contrato contra la señora [redacted], ante el incumplimiento a lo acordado en el contrato promesa de venta de una vivienda en el Residencial Azua I, en la ciudad de Azua, contrato suscrito en fecha 11/09/2017, que dicho proyecto habitacional tenía fecha de entrega para diciembre del 2018. Que la parte recurrente dentro de sus alegatos ha establecido que el juez a quo, determinó que la entidad Fiduciaria Universal y Constructora Figueroa y Asociados S.R.L., y la señora [redacted] convinieron para la adquisición de la vivienda en el proyecto, pero en fecha 30 de noviembre la empresa Constructora Figueroa y Asociados S.R.L., fue desvinculada del referido proyecto, firmando nuevo contrato la razón social Fiduciaria Universal S.A. con la Sociedad Comercial Mart Constructora Martcon, SRL, como fideicomitente Promotor para la ejecución del proyecto habitacional, Residencial Azua I, que siendo así, la entidad Sociedad Comercial Mart Constructora Martcon, SRL sí tenía derecho a*

SCJ-PS-25-0635
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0369285)
Partes: [redacted] vs Fiduciaria Universal, S. A y Mart Constructora Martcon, [redacted].
Materia: Resolución de contrato de venta de inmueble y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

reclamar o accionar en justicia contra la señora [redacted], por lo que el criterio del juez a quo es errado en cuanto a su calidad. Que al tenor de lo anterior este tribunal de alzada estima la actuación de la señora [redacted] ante las notificaciones realizada para su conocimiento del alza al precio del proyecto consignado en el Artículo Quinto del contrato de promesa de venta del residencial Azua I, así como la notificación a los fines de firmar el adendum realizado para el nuevo contrato, como la notificación de la demanda, y no obtemperar al llamado, como una falta de interés, pues debía de presentarse por ante la entidad Fiduciaria Universal, S.A. y Mart Constructora Martcon, [redacted], para revisar y determinar sobre el informe de situación financiera del proyecto habitacional ante el aumento que se había propuesto y establecer sus posibilidades, por el hecho de haber concedido la suma de trescientos noventa mil pesos (RD$390,000.00), como inicial que era el equivalente al 20% del inmueble, del proyecto residencial Azua I. Que, de la valoración a todos los documentos depositado en el expediente, y las pretensiones de las partes, estamos frente a una demanda en resolución de contrato ante el incumplimiento contractual, por lo que el juez a quo hizo una errada interpretación de los hechos y una incorrecta aplicación del derecho, por lo que se acoge el recurso de apelación incoado contra la sentencia recurrida y revoca la misma en todas sus partes, por lo antes indicado. Que ciertamente estamos ante un incumplimiento en el contrato de promesa de venta por parte de la señora [redacted], pues del resumen de presupuesto actualizado a la fecha de 04 de junio año 2021, al fideicomiso residencial Azua I, el presupuesto para la construcción había incrementado en un treinta y cuatro por ciento (34%), por efecto de las alzas en los precios de los materiales de construcción, agregados, y la mano de obras, por lo que se hacía necesario tal y como se había estipulado en el contrato de referencia el aumento a las unidades de los apartamentos a construir el cual fue vendido por la suma de un millón novecientos cincuenta mil peso (RD$1,950,000,00),y por el aumento la suma restante a pagar es por el monto de dos millones seiscientos treinta y cuatro mil ciento nueve con veintinueve centavos (RD$2,634,109.29), que ante la intimación hecha a la señora [redacted] a pagar el aumento, y así para regularizar su situación actual con la entidad Fiduciaria Universal, S.A. y Mart Constructora Martcon, [redacted], esta tiene el derecho ante dicho

SCJ-PS-25-0635
Exp. núm. 2 (2024-R0369285)
Partes: vs Fiduciaria Universal, S. A y Mart Constructora Martcon, .
Materia: Resolución de contrato de venta de inmueble y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag.

> *incumplimiento solicitar su resolución. Que si bien es cierto, que toda obligación de hacer o de no hacer, se resuelve en indemnización de daños y perjuicios, en caso de falta de cumplimiento de parte del deudor, no menos verdad es, que el aumento realizado al proyecto de vivienda residencial Azua I, es exorbitante ante el precio que debía de haber pagado, que era la suma de un millón quinientos sesenta mil pesos (RD$1,560,000.00), para pagar con el aumento realizado la suma de dos millones seiscientos treinta y cuatro mil ciento nueve con 29/100(RD$2,634, 109.29), que la imposibilidad de cumplir con el aumento descomunal establecido fue la causa por la que no se concretizo el contrato, y por lo que no pudo seguir pagando, que en ese sentido entendemos que la señora también es víctima del sistema ante el alza de los precios en la economía nacional, que siendo así se ordena la resolución del contrato suscrito entre entidad Fiduciaria Universal, S.A. y Mart Constructora Martcon, , y la señora , decidiendo ordenarla devolución de la suma de trescientos noventa mil pesos (RD$390,000.00), que había aportado la señora como separación e inicial a la compra del inmueble apartamento residencial Azua I, por lo que rechaza la solicitud de reparación de daños y perjuicios, por no establecerse falta alguna.*

20) El estudio de la sentencia impugnada revela que originalmente se trató de una demanda en rescisión de contrato que procuraba disolver el acuerdo de promesa de compraventa de inmueble, de fecha 11 de septiembre de 2017, suscrito entre Fiduciaria Universal, S. A., Constructora Figueroa & Asociados, (vendedores) y (compradora), así como la retención como penalidad de la suma entregada por concepto de inicial al momento de la concertación del contrato, más los daños y perjuicios, bajo el fundamento de que ésta última no cumplió con su obligación de efectuar el pago total del precio convenido para la venta, pretensiones que fueron rechazadas por el tribunal de primer grado.

SCJ-PS-25-0635
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0369285)
Partes: [redacted] vs Fiduciaria Universal, S. A y Mart Constructora Martcon, [redacted].
Materia: Resolución de contrato de venta de inmueble y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

21) Que, con motivo del recurso de apelación interpuesto por Fiduciaria Universal, S. A y Mart Constructora Martcon, [redacted]., la corte *a qua* revocó la decisión impugnada y acogió la demanda, ordenando la resolución del contrato de compraventa de inmueble, tras comprobar el incumplimiento de la compradora-demandada.

22) Según se advierte, uno de los puntos discutidos por la parte recurrente es que el contrato de venta fue concertado con Fiduciaria Universal, S. A. y Constructora Figueroa & Asociados, [redacted]., no con la entidad Mart Constructora Martcon, [redacted]., por lo que esta no tiene calidad para demandar la resolución del contrato aludido.

23) De la lectura de la sentencia impugnada se puede evidenciar, que la corte *a qua* analizó las piezas depositadas por las partes en sustento de sus pretensiones, a saber: 1. copia del acto núm. 683/2020, de los del protocolo del Ministerial Miannudi [redacted], alguacil ordinario de la Cámara Civil Comercial y de Trabajo de Azua, contentivo de la demanda en Recisión de Contrato. 2. copia del contrato promesa de venta de fecha 11 de septiembre de 2017. 3. copia del acto núm. 69/2022 de los del protocolo del Ministerial Miannudi [redacted], alguacil ordinal de la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo de Azua, contentivo de

SCJ-PS-25-0635
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0369285)
Partes: [redacted] vs Fiduciaria Universal, S. A y Mart Constructora Martcon, [redacted].
Materia: Resolución de contrato de venta de inmueble y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

la notificación de aumento. 4. copia del acto núm. 318/2022 de los del protocolo del Ministerial Miannudi [redacted], alguacil ordinario de la Cámara Civil y Comercial y de Trabajo de Azua, contentivo de la intimación a la aceptación de aumento. 5. copia del acto núm. 498/2022, de los del protocolo del Ministerial Miannudi [redacted], alguacil ordinario de la Cámara Civil Comercial y de Trabajo de Azua, contentivo de la devolución de los fondos. 6. copia del acto núm. 570/2020, de los del protocolo del Ministerial Miannudi [redacted], alguacil ordinario de la Cámara Civil Comercial y de Trabajo de Azua, contentivo de intimación de pago.

24) Conforme se desprende de sus motivaciones, la corte, de la verificación del contrato de promesa de venta, de fecha 11 de septiembre de 2017, comprobó que, si bien se evidenciaba que la recurrente ciertamente concertó la convención con Fiduciaria Universal, S. A. y Constructora Figueroa & Asociados, [redacted]., no menos cierto es que, en fecha 30 de noviembre de 2018, la Constructora Figueroa & Asociados, [redacted]., fue desvinculada del proyecto como promotora, incorporándose al complejo inmobiliario la entidad Mart Constructora Martcon, [redacted]., actuaciones que les fueron notificadas a la demandada original, hoy recurrente, según determinó el tribunal, quedando de manifiesto la calidad de la referida constructora para procurar la resolución del indicado contrato.

SCJ-PS-25-0635
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0369285)
Partes: [redacted] vs Fiduciaria Universal, S. A y Mart Constructora Martcon, [redacted].
Materia: Resolución de contrato de venta de inmueble y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

25) Es pertinente destacar que el artículo 1134 del Código Civil, en virtud del principio de autonomía de la voluntad dispone que: *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*; a su vez, el artículo 1165 dispone que: *Los contratos no producen efecto sino respecto de las partes contratantes; no perjudican a tercero ni le aprovechan, sino en el caso previsto en el artículo 1121*.

26) En ese sentido, se ha juzgado que la base primordial sobre la que se sustenta el contrato reside en el consentimiento manifestado por las partes, a fin de vincularse en ese negocio jurídico y esta voluntad es, a la vez, la fuente y la medida tanto de los derechos creados como de las obligaciones asumidas por aquellos que la han expresado; ese acuerdo de voluntades configura el principio de la relatividad de los contratos, que deriva del referido artículo 1165 del Código Civil, según el cual sus efectos se organizan, en línea de principio, entre las partes que han participado en su celebración, no produciendo derechos ni generando obligaciones frente a los terceros, cuya voluntad no ha concurrido a formar la convención[3].

[3] SCJ-PS-22-2671, 14 de septiembre de 2022, B. J. 1342

27) Ahora bien, esta jurisdicción también ha sostenido que si bien la característica fundamental del contrato es la eficacia de su fuerza obligatoria frente a quienes han consentido en celebrarlo, lo que se deriva de las previsiones del artículo 1165 del Código Civil, que consagra el principio de la relatividad de los contratos, según el cual sus efectos se desarrollan, por regla general, entre las partes que han participado en su celebración, no produciendo derechos ni generando obligaciones frente a los terceros, cuya voluntad no ha concurrido a formar la convención, se ha exceptuado la aplicación de dicho principio en los casos en que se admite la intervención eficaz de un tercero en ese ámbito sinalagmático ajeno a él dada su vinculación con alguna de las partes[4].

28) De este modo, la jurisprudencia se ha referido al principio de relatividad de los contratos en el contexto de que dicho principio no puede ser evaluado como un criterio *stricto sensus*, puesto que en el ámbito contractual existen diversas situaciones jurídicas en las que un tercero se podría considerar como parte afectada por una convención, lo que conduciría a que este pueda invocar en su beneficio la existencia de un hecho jurídico generado por un contrato en el que no tuvo participación durante su celebración, estableciéndose en esas atenciones que para determinar el

[4] SCJ, 1.ª Sala, núm. 16, 25 de noviembre de 2020, B. J. 1320.

alcance de la relatividad de las convenciones con relación a los terceros, basta con distinguir entre los que directamente han participado en el convenio originario y aquellos que en razón de un acto o hecho jurídico ulterior han quedado colocados en una situación que afecta sus intereses[5].

29) Por lo expuesto, el principio de la relatividad de los negocios jurídicos no es absoluto, porque si bien es cierto que la eficacia de los actos jurídicos se restringe al interés de las partes, es posible –y a menudo ocurre– que sus efectos incidan en intereses de personas ajenas al convenio, quienes tendrán por ello la calidad de terceros relativos y no de completos extraños[6].

30) En la especie, la corte retuvo que Mart Constructora Martcon, [redacted]., continuó ejerciendo las funciones originales de la Constructora Figueroa & Asociados, [redacted]., frente a la compradora, en razón de que, aunque esta última no firmó el adendum del contrato, una vez les fueron notificadas las modificaciones del acuerdo, al tenor del acto núm. 570-2020, de fecha 8 de agosto de 2020, instrumentado por el ministerial Miannudi [redacted], ordinario de la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Distrito Judicial de Azua, no se dirigió a las oficinas de

[5] Ibidem.
[6] Ibidem.

la parte accionante, ni le notificó su postura de no aceptar las nuevas condiciones, sino que presentó dicho argumento por primera vez ante el tribunal de primer grado, en el conocimiento de la demanda en resolución de contrato. Que, así las cosas, no se advierte que la alzada haya incurrido en el vicio alegado, lo que da lugar a la desestimación de este argumento.

31) En cuanto a la falta de ponderación de documento, ha sido criterio de este Primera Sala, que los tribunales de fondo gozan de un poder soberano en la valoración de la prueba, así como que esa valoración constituye una cuestión de hecho que pertenece al dominio exclusivo de dichos jueces y escapa al control de la Corte de Casación, salvo desnaturalización[7].

32) De la sentencia impugnada se retiene que la jurisdicción de alzada ponderó la existencia del contrato de promesa de venta, de fecha 11 de septiembre de 2017, mediante el cual Fiduciaria Universal, S. A y Constructora Figueroa & Asociados, [redacted]., le vendieron a [redacted], un inmueble dentro del proyecto Residencial Azua I.

[7] SCJ 1.ª Sala, núms. 63, 17 octubre 2012 y 1954, 14 diciembre 2018, B. J. 1297

SCJ-PS-25-0635
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0369285)
Partes: [redacted] vs Fiduciaria Universal, S. A y Mart Constructora Martcon, [redacted].
Materia: Resolución de contrato de venta de inmueble y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

33) La parte recurrente arguye que la corte *a qua* omitió valorar el artículo cuarto del contrato ya señalado, donde se indica que la parte demandante debía efectuar la entrega del inmueble, en diciembre de 2018, lo que no hizo, dando lugar a que pasara el tiempo y se produjera el alza del precio del inmueble.

34) En ese tenor el artículo 1184 del Código Civil, el cual dispone que: *La condición resolutoria se sobreentiende siempre en los contratos sinalagmáticos, para el caso que una de las partes no cumpla su obligación. En este caso no queda disuelto el contrato de pleno derecho. La parte a quien no se cumplió lo pactado, será árbitra de precisar a la otra a la ejecución de la convención, siendo posible, o de pedir la rescisión de aquella y el abono de daños y perjuicios. La rescisión debe pedirse judicialmente, y podrá concederse al demandado un término proporcionado a las circunstancias*. Asimismo, el artículo 1650, el cual dispone que: *La obligación principal del comprador, es pagar el precio el día y en el lugar convenido en la venta.*

35) En el ámbito contractual el artículo 1184 del Código Civil establece la resolución judicial como principio en materia de terminación por incumplimiento, ante la cual el juez tiene la oportunidad de analizar si la inejecución es de tal gravedad que implique la resolución de la convención como sanción. No obstante, este principio

no comporta la naturaleza de orden público, por lo que el carácter judicial de la resolución puede ser derogado por convención entre particulares.

36) Ha sido juzgado que en los contratos sinalagmáticos la condición resolutoria queda implícita para el supuesto de que una de las partes no cumpla con su compromiso. Cuando un contrato sinalagmático es resuelto por inejecución de una de las partes de sus obligaciones, las cosas deben ser remitidas al mismo estado como si las obligaciones nacidas del contrato no hubieran existido jamás[8].

37) El artículo 1102 del Código Civil, cuando los contratantes se obligan recíprocamente los unos respecto a los otros, se configura un contrato sinalagmático perfecto o bilateral. Así las cosas, esta convención legalmente formada debe ejecutarse de buena fe y obliga a lo que en esta consta y también a las consecuencias que de ella se deducen, conforme disponen los artículos 1134 y 1135 del mismo cuerpo normativo[9].

38) En el caso, se advierte que, los jueces de fondo afirmaron que la demandada, una vez le fue notificado que el precio del valor del inmueble había aumentado por el

[8] SCJ-PS-22-0425, 28 febrero 2022. B. J. 1335
[9] SCJ-PS-22-3584, 16 diciembre 2022.[redacted].1345

SCJ-PS-25-0635
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0369285)
Partes: [redacted] vs Fiduciaria Universal, S. A y Mart Constructora Martcon, [redacted].
Materia: Resolución de contrato de venta de inmueble y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

alza de la prima del dólar, lo que trajo consigo un incremento en los materiales de construcción -situación prevista en el contrato, en su artículo quinto y aceptada por los contratantes-, no obtemperó a presentarse ante la parte vendedora-demandante para regularizar su situación de pago, razón por la cual, la alzada retuvo su incumplimiento, afirmando que, en consecuencia, la parte accionante tenía derecho de perseguir la resolución del convenio.

39) En esas atenciones, esta Corte de Casación considera que la alzada juzgó la contestación que le apoderaba, en el ámbito de la legalidad; aplicando adecuadamente la ley que rige la materia, sin incurrir en el vicio de falta de ponderación de documentos, denunciado.

40) Con relación a que el contrato de compraventa de inmueble en su artículo cuarto, parte *in fine*, indicaba que la fecha programada para la entrega del inmueble era diciembre de 2018 y, no se realizó; así como el hecho de que una vez le fue notificado a la compradora que el precio del valor del inmueble había aumentado, ésta procedió a efectuar el pago del restante establecido en el convenio original, ascendiente a RD$1,560,000.00, mediante cheque núm. 21304836, de fecha 18 de mayo de 2022, el cual fue rechazado por Fiduciaria Universal, S. A. y la Constructora Figueroa, [redacted].; no es posible retener del fallo objetado que estos argumentos hayan sido

expuestos por la recurrente ante los jueces de fondo, para ponerlos en condiciones de realizar juicio de legalidad al respecto, por lo que resultan ser nuevos en casación. 41) De conformidad con el artículo 17 de la Ley 2-23, "Los medios nuevos no son admisibles ante la Corte de Casación, pero pueden invocarse por primera vez, salvo disposición legal contraria: 1) Los medios de puro derecho. 2) Los medios nacidos de la sentencia impugnada. 3) Los medios que invoquen cuestiones constitucionales", siendo que, en la especie, no se trata de ninguna de las excepciones previstas en dicho texto legal, procediendo entonces declarar inadmisibles los argumentos ahora presentados por la recurrente, y consecuentemente, rechazar el recurso de casación, por no quedar nada por juzgar.

En cuanto al fallo directo

42) Finalmente, procede examinar la pretensión planteada por la parte recurrente en su memorial de casación, la cual versa en el sentido de que esta Corte de Casación falle el fondo y ordene a la Fiduciaria Universal, S. A., y la entidad comercial Mart Constructora Martcon, [redacted]., RNC: 1-30-95165-9, a recibir el restante del valor del inmueble el cual equivale al monto de un millón quinientos sesenta mil pesos (RD$1,560,000.00) por parte de la señora [redacted], en virtud de lo

establecido en el contrato de promesa de compra venta en el proyecto residencial Azua I, suscrito en fecha 11 de septiembre de 2017.

43) En el contexto procesal consagrado en la Ley 2-23, sobre Recurso de Casación, esta jurisdicción tiene la potestad excepcional de dictar fallo directo sobre los asuntos sometidos a su jurisdicción, en las condiciones legalmente establecidas, conforme al artículo 38 que dispone que: Si la Corte de Casación casare la decisión en cuanto al fondo del asunto y si lo considera de una buena administración de justicia, podrá dictar directamente la sentencia que en su lugar correspondiere sobre el material de hecho fijado por el fallo recurrido y la prueba documental incorporada en aquel juicio, procediendo a reemplazar los fundamentos jurídicos erróneos por los que estimare correctos.

44) En ese tenor, como condición de apertura para que esta Sala, actuando como Corte de Casación, haga uso de la novedosa facultad conferida por el citado artículo es necesario que el recurso de casación sea admitido, es decir, que sea anulada la sentencia criticada, a fin poder asumir el rol de vigilante de la instancia de fondo, siempre y cuando así lo considere esta sede de casación, por ser facultativo. Por lo que, al rechazarse el recurso de casación de que estamos apoderados, procede rechazar la conclusión planteada por la parte recurrente, al no cumplir su pretensión

SCJ-PS-25-0635
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0369285)
Partes: [redacted] vs Fiduciaria Universal, S. A y Mart Constructora Martcon, [redacted].
Materia: Resolución de contrato de venta de inmueble y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

con los requisitos establecidos en el artículo 38 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, valiendo esta disposición, decisión.

45) Procede compensar el pago de las costas del proceso por haber sucumbido ambas partes en sus pretensiones, como lo permite 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; los artículos 1, 2, 5, 7, 11, 12, 16, 26, 29, 54, 92 y 95 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación. Artículos 1102, 1121, 1134 y 1165 del Código Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 62-2024, dictada en fecha 31 de enero de 2024, por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, por los motivos antes expuestos.

SCJ-PS-25-0635
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0369285)
Partes: [redacted] vs Fiduciaria Universal, S. A y Mart Constructora Martcon, [redacted].
Materia: Resolución de contrato de venta de inmueble y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmada 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 y secretario que figuran en la estampa.*