PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-0652
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01255
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I. , vs.
Materia: 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 magistrados 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 Inmobiliaria Pueblo E.I. , debidamente representada por ; quien tiene como abogados constituidos y apoderados al Dr. y las Lcdas. Yannelys y Orquídea ; cuyas generales constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida, , quien tiene como abogados constituidos a los Dres. y , y al Lcdo. ; cuyas generales constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 335-2021-SSEN-00371, dictada por la Cámara Civil y

SCJ-PS-25-0652
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01255
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I. [redacted], vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, en fecha 12 de octubre de 2021, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

> ***PRIMERO:*** *En cuanto al fondo, rechaza, el recurso de apelación principal canalizado bajo la sombra del acto núm. 835/2020 de fecha 18/09/2020 del protocolo del ujier* [redacted]*, ordinario del Juzgado de Paz Especial de Tránsito del Municipio de Higüey, a requerimiento del señor* [redacted]*, en contra de la entidad social Inmobiliaria Pueblo, E.I.* [redacted] *y el señor* [redacted]*, así como recurso de apelación incidental, promovido mediante acto núm. 409/20 de fecha 09/10/2020, instrumentado por el curial* [redacted]*, ordinario del Tribunal Colegiado de la Cámara Penal de La Altagracia, por la entidad social Inmobiliaria Pueblo, E.I.* [redacted] *representada por el señor* [redacted]*, en contra del señor* [redacted]*, y en consecuencia, CONFIRMA, en todas sus partes la decisión núm. 186-2019-SSEN-01151 de fecha 19 de junio de 2019, evacuada por la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de La Altagracia, en atención a los motivos ut supra explicitados.* ***SEGUNDO:*** *Compensa las costas del proceso.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 24 de mayo de 2024; **b)** el acto núm. 523/2024, de fecha 27 de mayo de 2024, instrumentado por el ministerial [redacted], ordinario del Primer Juzgado de la Instrucción de La Altagracia, contentivo de emplazamiento en casación; **c)** el

SCJ-PS-25-0652
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01255
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I.[redacted], vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

memorial de defensa depositado en fecha 5 de junio de 2024, mediante el cual la parte recurrida invoca sus medios de defensa; **d)** el acto núm. 403/2024, de fecha 6 de junio de 2024, instrumentado por Edmond I. Canela Ávila, alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Original, Higüey, contentivo de notificación del memorial de defensa

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

LA PRIMERA SALA DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente, Inmobiliaria Pueblo E.I.[redacted]; y, como parte recurrida, [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se puede establecer lo siguiente: **a)** el litigio se originó en ocasión de una demanda en reparación de daños y perjuicios incoada por el actual recurrido en contra de la entidad hoy recurrente, la cual fue acogida en sede de primer grado, que condenó al demandado al pago de RD$54,000.00 por concepto de indemnización, más el 1.5% de interés mensual, según la sentencia civil núm. 186-2019-SSEN-01151, de fecha 19 de junio de 2019; **b)** la

SCJ-PS-25-0652
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01255
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I[redacted], vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

enunciada decisión fue recurrida en apelación de manera principal por el demandante original y, de forma incidental por la demandada; la alzada rechazó ambos recursos y confirmó íntegramente la decisión apelada, al tenor de la sentencia ahora impugnada en casación.

En cuanto a los presupuestos de admisibilidad del recurso

2) Conviene destacar que el artículo 92 de Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación dispone, lo siguiente: "en lo relativo al plazo para recurrir y los presupuestos de admisibilidad, esta ley no tendrá aplicación respecto de los recursos de casación interpuestos contra sentencias dictadas con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley, cuyos recursos en tales aspectos seguirán regulados por la antigua Ley núm. 3726, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación y sus modificaciones".

3) De lo expuesto se advierte, que en los expedientes denominados "híbridos" donde el recurso de casación es depositado posterior a la entrada en vigor de la Ley núm. 2-23, pero la sentencia impugnada es dictada con anterioridad (12 de octubre de 2021), como ocurre en este caso, las reglas respecto al trámite y el procedimiento de casación se analizarán conforme al nuevo régimen; no obstante, las condiciones de admisibilidad de la vía recursoria será regida por la antigua norma.

SCJ-PS-25-0652
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01255
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I. [redacted], vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

4) Antes de examinar los medios de casación procede valorar la pretensión incidental promovida por la parte recurrida en su memorial de defensa, donde solicita la inadmisibilidad del recurso por violar el artículo 11 numeral 3 de la Ley núm. 2-23, que limita los recursos de casación contra decisiones cuyos montos condenatorios son menores a los 50 salarios mínimos; en este caso, la sentencia recurrida solo establece condenaciones por la suma de RD$54,000.00 Igualmente. Por otro lado, la parte recurrida pide que se declare inadmisible el recurso por falta de interés casacional.

5) Tal y como se ha indicado en otra parte del presente fallo, los presupuestos de admisibilidad del recurso que rigen son los consagrados en la Ley núm. 3726-53, por disposición y aplicación del art. 92 de la Ley núm. 2-23 en salvaguarda del principio de seguridad jurídica.

6) En ese sentido, el presupuesto de admisibilidad del recurso fundado en que la condenación impuesta en la sentencia impugnada no supera los 50 salarios mínimos del más alto sector privado, tomando en cuenta que, como ya se hizo referencia previamente, el presente recurso se encuentra regido por la Ley núm. 3726-53, se impone advertir que la referida inadmisibilidad no aplica al caso de la especie, pues, el transcrito literal c) del párrafo II del art. 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, fue expulsado del ordenamiento jurídico nacional por nuestro Tribunal Constitucional mediante sentencia TC/0489/15, de fecha 6 de noviembre de 2015.

SCJ-PS-25-0652
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01255
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I[redacted], vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

7) Del estudio de la glosa procesal que conforma el presente expediente, se advierte que la sentencia recurrida fue dictada en fecha 12 de octubre de 2021 y el presente recurso fue interpuesto en fecha 24 de mayo de 2024, luego de la entrada en vigencia de la expulsión del texto legal, por lo que la referida disposición no tiene aplicación para el caso que nos ocupa.

8) Con relación al presupuesto de admisibilidad basado en que el recurrente no acreditó el interés casacional; resulta relevante destacar que la Ley núm. 3726-53 no exige el interés casacional como requisito de admisibilidad del recurso de casación; por tanto, ambas pretensiones promovidas por el recurrido constituyen exigencias inaplicables, procediendo rechazar los incidentes objeto de análisis.

9) La parte recurrente invoca los siguientes medios de casación: **primero:** violación del art. 141 del Código de Procedimiento Civil y omisión de estatuir, motivos vagos e imprecisos y contradicción de motivos; **segundo:** falta de base legal; **tercero:** desnaturalización de los documentos de la causa, violación del debido proceso.

10) Procede examinar en primer término el tercer medio de casación propuesto por la parte recurrente en virtud de la solución que se adoptará; que, en síntesis, sostiene, que la corte *a qua* desnaturalizó los documentos y hechos del proceso produciendo una lesión a su derecho de defensa y el debido proceso.

SCJ-PS-25-0652
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01255
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I[redacted], vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

11) Ha sido juzgado que solo mediante una fundamentación jurídica ponderable de los medios de casación la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, estará en condiciones de examinar si se configura la violación denunciada, razón por la cual, es indispensable que la parte recurrente explique mediante una exposición clara, precisa y coherente en qué consisten las violaciones alegadas y de qué forma se advierten esos vicios en el fallo impugnado[1].

12) En el caso, se constata que la parte recurrente no explicó de forma específica cómo han sido desnaturalizados los hechos, ni indicó cuáles documentos han sido desvirtuados por la alzada en la decisión impugnada, por consiguiente, el medio examinado no cumple con su requisito de admisibilidad, por tanto, procede declararlo inadmisible.

13) En el primer aspecto del primer medio de casación la recurrente alega, que la corte incurrió en omisión de estatuir al no responder los argumentos que le fueron presentados, en el sentido de que el contrato suscrito entre las partes no estableció un plazo para la entrega del certificado de título del inmueble objeto de venta, por tanto, los compradores tenían pleno conocimiento de que el inmueble no disponía de dicho certificado, pues, al momento de suscribir el contrato era necesario practicar el proceso de deslinde.

[1] SCJ, 1ra. Sala núm. 1106/2019, 30 octubre 2019.

SCJ-PS-25-0652
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01255
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I. [redacted], vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

14) La parte recurrida en defensa de la sentencia censurada alega, que la recurrente no precisa el agravio invocado, ya que, no establece en qué parte de la sentencia figuran tales vicios, por lo que, dichos alegatos carecen de seriedad, pues, no hubo omisión de estatuir, ni motivos contradictorios.

15) La corte de apelación fundamentó su decisión en las motivaciones que se transcriben textualmente a continuación:

> *(…) Esta alzada le ha quedado probada la existencia de un contrato de compraventa válido entre los ahora litisconsortes de fecha 22 de febrero de 2013, legalizadas las firmas por el letrado* [redacted]*, por el inmueble identificado en otra parte de la presente sentencia. No existe controversia entre las partes de que fue una venta perfecta, el precio pagado y el inmueble físicamente entregado a la intimante, pero sí existe discrepancia — y de ahí el apoderamiento judicial — en torno a la entrega del certificado de título que avala la propiedad, y por lo mismo, alegados daños y perjuicios generados por el incumplimiento contractual. La recurrente incidental, para liberarse de su obligación exigida, alega que conforme al contrato celebrado entre las partes no fue pactado en ninguna de sus cláusulas la entrega inmediata del certificado de título, y que debido a los procedimientos normales de deslinde que era del conocimiento de la compradora (lo cual no se hizo constar, sin embargo, en el contrato), es natural que se retarde en la entrega del indicado documento que avala la propiedad adquirida. Sin embargo, a juicio de esta Corte, y tal como fue juzgado por el primer juez, no era necesario que en el contrato de venta se hiciera constar que el certificado de título se entregaría de forma inmediata, como arguye la recurrente incidental, pues se trata de una obligación natural que nace no solo del contrato, sino de la ley misma, según indica el artículo 1605 del código civil dominicano. Al contrario, si existía alguna causa actual, inminente o futura que retrasaría la eventual entrega del certificado de título, era algo que precisamente debió quedar convenido entre las partes para dispensar al vendedor de esta responsabilidad, pero como ello no fue acordado en la convención de referencia, no puede excudarse la intimada en esos vericuetos procesales para eludir su compromiso legal. (…)*

SCJ-PS-25-0652
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01255
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I. [redacted], vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

16) Es jurisprudencia constante que el vicio de omisión de estatuir se configura cuando un tribunal dicta una sentencia sin haberse pronunciado sobre uno o varios de los puntos de las conclusiones formalmente vertidas por las partes[2].

17) La falta de respuesta a conclusiones es asimilada tradicionalmente por la Corte de Casación francesa a una falta de motivos. Los jueces del orden judicial están en el deber de responder a todas las conclusiones explicitas y formales de las partes, sea para admitirlas o rechazarlas, dando los motivos pertinentes, sean las mismas principales, subsidiarias o incidentales (...) así como también deben responder aquellos medios que sirven de fundamento a las conclusiones de las partes cuando estos hayan sido articulados de manera formal y precisa, y no dejan duda alguna de la intención de las partes de basar en ellos sus conclusiones[3].

18) En materia inmobiliaria, la entrega de la documentación que ampara la propiedad es una de las modalidades de la tradición de la cosa vendida aun cuando no se indique en la convención de conformidad con el artículo 1605 del Código Civil, que dispone: "La obligación de entregar los inmuebles vendidos, se cumple por parte

[2] SCJ. 1ra Sala, sent núm. SCJ-PS-22-1060, 30 de marzo de 2022.
[3] [redacted]r. *La Casación Civil Dominicana*, 2019.

SCJ-PS-25-0652
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01255
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I. [redacted], vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

del vendedor, cuando ha dado las llaves, si se trata de un edificio, o cuando ha entregado los títulos de propiedad[4]".

19) Esta Primera Sala ha verificado del examen de la sentencia impugnada, que la actual recurrente sostuvo en su defensa los argumentos ahora invocados, cuya omisión de estatuir alega; que en cuanto a estos la jurisdicción de alzada indicó, que la obligación de entrega tanto material como jurídica nace de la ley en virtud del art. 1605 del Código Civil, por consiguiente, no era necesario que el contrato de venta de inmueble suscrito entre las partes hiciera constar la entrega inmediata del certificado de título; planteó la corte también que si existía alguna causa que retrasaría la entrega del certificado de título, debió quedar convenido para dispensar al vendedor de esta responsabilidad. En ese sentido, contrario a lo alegado por la parte recurrente, la alzada estatuyó sobre los planteamientos presentados en su recurso de apelación, por lo que procede desestimar el aspecto del medio objeto de examen.

20) Procede examinar reunidos por su estrecho vínculo el segundo aspecto del primer medio y el segundo medio de casación. La parte recurrente denuncia, que las motivaciones adoptadas por la alzada son vagas e imprecisas lo cual contraviene el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. Además, la corte hizo una aplicación incorrecta de las disposiciones legales y no mencionó estas, debido a que se limitó a

[4] SCJ-PS-22-1553, 31 de mayo de 2022, [redacted]. 1338.

SCJ-PS-25-0652
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01255
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I. [redacted], vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

hacer una mera denominación o calificación de los hechos que impide estimar la conexión existente entre el hecho y el derecho, por lo que adolece de falta de base legal.

21) La parte recurrida en defensa de la sentencia impugnada alega, que la decisión contiene una relación armónica de los hechos y del derecho aplicado, dando una amplia y contundente motivación, específicamente, en los párrafos 10, 11, 12, 13 y 14 de su decisión donde detalló de manera razonada y justificada los motivos por los cuales rechazó las conclusiones de la actual recurrente.

22) La falta de base legal como causal de casación se produce cuando los motivos dados por los jueces no permiten reconocer si los elementos de hecho necesarios para justificar la aplicación de la ley se hallan presentes en la sentencia[5].

23) En el mismo hilo, es preciso señalar que la motivación consiste en la argumentación en la que los jueces explican las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar una decisión[6]. La obligación que se impone a los jueces de motivar sus decisiones constituye una garantía del ciudadano, derivada del debido proceso y la tutela judicial efectiva[7].

[5] SCJ-PS-22-2014, 29 de junio de 2022, [redacted]. 1339
[6] SCJ Salas Reunidas núm. 2, 12 diciembre 2012. [redacted]. 1228.
[7] Artículo 69 de la Constitución dominicana.

SCJ-PS-25-0652
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01255
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I[redacted], vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

24) Esta Primera Sala ha verificado conforme los motivos expuestos por la alzada en su decisión, que esta analizó los hechos presentados conforme las pruebas aportadas y sobre la base de estos aplicó el derecho.

25) Es decir, la corte determinó que, aunque las partes no incluyan en el contrato de venta la entrega inmediata del certificado de título, esto no exime al vendedor de su responsabilidad. En esa línea, es importante acotar que la obligación principal del vendedor es entregar el bien y transferir el derecho de propiedad, lo cual se cumple con la entrega del certificado de título según el artículo 1605 del Código Civil Dominicano. En el derecho contractual rige que, cuando se conviene una venta se paga el precio en su totalidad desde la suscripción, la entrega de la cosa vendida debe ser simultánea al contrato, entendiendo que recibir el certificado de título es parte de la entrega del bien vendido como garantía. La situación expuesta se deriva de los efectos de la relación contractual concertada por las partes y del principio de buena fe y equidad, según los artículos 1134 y 1135 del Código Civil.

26) En esas atenciones, conforme lo expuesto y contrario a lo invocado por la recurrente, la corte *a qua* hizo una valoración pertinente y conforme a derecho, según lo invocado las partes, atendiendo los medios probatorios aportados, derivando en su razonamiento los fundamentos que en derecho le sirvieron de base para para rechazar las pretensiones invocadas.

SCJ-PS-25-0652
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01255
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I.[redacted], vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

27) Por tanto, se constata que la sentencia impugnada contiene una motivación suficiente y coherente, puesto que articula una exposición de los hechos probados que le han permitido a esta Primera Sala verificar la legalidad de la decisión, en consonancia con la disposición del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, sin incurrir en falta de base legal, por lo que procede desestimar los medios de casación objetos de examen y, con ello, rechazar el recurso, por no quedar nada por juzgar.

28) Las costas procesales pueden ser compensadas si los litigantes sucumbieren respectivamente en algunos puntos por aplicación combinada del artículo 131 del Código de Procedimiento Civil y el párrafo del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023.

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; artículos 1134,1135 y 1605 del Código Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la Inmobiliaria Pueblo E.I.[redacted], contra la sentencia civil núm. 335-2021-SSEN-00371, dictada por la Cámara

SCJ-PS-25-0652
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01255
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I[redacted]., vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, en fecha 12 de octubre de 2021, según los motivos expuestos.

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.*