SCJ-PS-25-0662
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0214569)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato de venta de inmueble, devolución de valores, incumplimiento de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los magistrados 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 abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. [redacted], cuyos datos personales figuran en el expediente.

Figura como parte recurrida [redacted], quien tiene como abogadas constituidas y apoderadas especiales a las Lcdas. [redacted] y Pura [redacted], cuyos datos personales figuran en el expediente.

SCJ-PS-25-0662
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0214569)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato de venta de inmueble, devolución de valores, incumplimiento de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

Contra la sentencia civil núm. 1497-2024-SSEN-00059, dictada en fecha 19 de febrero de 2024, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> *PRIMERO: DECLARA regular y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por INMOBILIARIA [redacted], S.R.L. contra la sentencia civil núm. 366-2022-SSEN-00397 dictada en fecha 24 de octubre del año 2022, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, con motivo de una demanda en resolución de contrato, daños: y perjuicios incoada por el señor [redacted], por circunscribirse a las formalidades y plazos procesales vigentes.- SEGUNDO: En cuanto al fondo, RECHAZA el recurso de apelación de referencia y CONFIRMA en todas sus partes el fallo apelado, con las precisiones realizadas y por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente decisión. - TERCERO: RECHAZA en todas sus partes la demanda en intervención voluntaria a cargo de la señora [redacted], por carecer de sustento legal. - CUARTO: CONDENA a la partes recurrente e interviniente, al pago de las costas procedimentales derivadas de sus respectivas actuaciones, ordenando su distracción en provecho de las LICDAS. CARMEN DE [redacted] Y PURA M. TAPIA SANCHÉZ, abogadas que afirman estarlas avanzando en su totalidad.-*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

SCJ-PS-25-0662
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0214569)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato de venta de inmueble, devolución de valores, incumplimiento de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

A) Constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 8 de marzo de 2024; **b)** el acto núm. 460/2024 de fecha 10 de mayo de 2024, instrumentado por el ministerial [redacted], contentivo de emplazamiento, depositado el 13 de mayo de 2024; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 23 de mayo de 2024; **d)** el acto núm. 424/2024 de fecha 24 de mayo de 2024, instrumentado por el ministerial [redacted], contentivo de notificación de memorial de defensa, constitución de abogados e inventario de documentos, depositado el 28 de mayo de 2024.

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

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted] y como recurrido [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos descritos en esta, se verifican los siguientes hechos:

SCJ-PS-25-0662
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0214569)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato de venta de inmueble, devolución de valores, incumplimiento de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

a) que en fecha 24 de mayo de 2022 el actual recurrido incoó una demanda en rescisión de contrato de venta de inmueble, devolución de valores, incumplimiento de contrato y reparación de daños y perjuicios contra la entidad [redacted], [redacted]., acción que fue acogida parcialmente por el tribunal de primer grado apoderado mediante sentencia no. 366-2022-SSEN-00397 de fecha 24 de octubre de 2022, el cual dispuso la rescisión del contrato de promesa de venta de inmueble de fecha 6 de noviembre de 2019, suscrito entre [redacted], [redacted]., debidamente representada por su gerente, el señor [redacted] y [redacted], con respecto al inmueble: "Apartamento 44-E, [redacted], Santo Domingo. Contará con las siguientes especificaciones: tres habitaciones, baños, sala, comedor, cocina, balcón, lobby, parqueo, entre otros'', pactado en el precio de RDS$9,100,000.00, ordenó a [redacted], [redacted]. devolver al señor [redacted] la suma de RD$5,660,632.05 en un término de quince (15) días de la notificación de dicha sentencia, imponiendo un astreinte conminatorio de RDS1,000.00 diarios para el caso en que una vez transcurrido dicho plazo no se diere cumplimiento a tal obligación, asimismo le condenó a al pago de RD$500,000.00 por concepto de indemnización por los daños y perjuicios ocasionados producto del incumplimiento contractual, más un interés judicial de un 2% de dicho monto, calculado desde la

SCJ-PS-25-0662
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0214569)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato de venta de inmueble, devolución de valores, incumplimiento de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

demanda en justicia y hasta la ejecución de la sentencia; **b)** que dicho fallo fue objeto de un recurso de apelación interpuesto por la demandada original para que se rechazare la acción inicial; en dicha instancia la actual recurrente realizó una demanda en intervención voluntaria, con la finalidad de que se declarase la nulidad del contrato anteriormente referido, sustentada en que el señor [redacted] carecía de calidad para suscribir contratos y comprometer a la entidad [redacted], procediendo la alzada a rechazar sendas acciones por falta de sustento legal y, por vía de consecuencia, confirmó la decisión de primer grado mediante sentencia ahora impugnada en casación.

Incidentes

2) En su memorial de defensa la parte recurrente propone que sea declarado inadmisible el presente recurso de casación, por falta de calidad de la señora [redacted].

3) Es criterio de esta Suprema Corte de Justicia, que la calidad constituye un presupuesto procesal que habilita a la persona para acceder a la justicia con la finalidad de tutelar sus derechos subjetivos[1]; que, en ese sentido, para accionar, la

[1]SCJ 1ra. Sala núm. 1141, 2 diciembre 2015, B. J. 1261.

SCJ-PS-25-0662
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0214569)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato de venta de inmueble, devolución de valores, incumplimiento de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

calidad viene dada por el título en virtud del cual la parte demandante actúa en justicia y, por su parte, para hacer uso de una vía recursiva, es derivada del título en virtud del cual la parte recurrente figura en el procedimiento[2].

4) Del examen de la sentencia impugnada se evidencia que la señora [redacted], ahora recurrente, figuró como interviniente voluntaria en la jurisdicción de fondo, por lo que ostenta la calidad necesaria para recurrir en casación el indicado fallo, resultando infundado el medio de inadmisibilidad planteado, por lo que se desestima.

Medios de casación

5) La parte recurrente invoca en sustento de su recurso los siguientes medios de casación: **primero**: violación a la Ley no. 479-08, modificada por la Ley 31-11, del 10/02/2011, sobre Sociedades Comerciales de Responsabilidad Limitada sobre Sociedades Comerciales y Empresas; **segundo**: falta de ponderación de documentos; **tercero**: falsa apreciación de los hechos.

[2] SCJ-PS-25-0140, 31 enero 2025, B. I.; núm. 648, 28 agosto 2019, B. J. 1305

SCJ-PS-25-0662
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0214569)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato de venta de inmueble, devolución de valores, incumplimiento de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

Sobre el interés casacional

6) 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.

7) 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 materias en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad

SCJ-PS-25-0662
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0214569)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato de venta de inmueble, devolución de valores, incumplimiento de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

previa, las cuales están señaladas en el numeral 1 del artículo 10[3]; y, *iii)* finalmente, 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.

8) La parte recurrente ha invocado en el primer medio de casación la violación a la Ley no. 479-08, modificada por la Ley 31-11, sobre Sociedades Comerciales de Responsabilidad Limitada sobre Sociedades Comerciales y Empresas, lo que concierne al tipo de interés casacional objetivo; asimismo, en el segundo y tercer medios de casación invoca falta de ponderación de documentos y falsa apreciación de los hechos, agravios que se enmarcan dentro de las violaciones a las reglas para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces, es decir que corresponde a las denominadas infracciones procesales, cuyo análisis corresponde realizar en primer término.

En cuanto al interés casacional presunto por infracción procesal

[3] 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-25-0662
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0214569)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato de venta de inmueble, devolución de valores, incumplimiento de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

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

10) Conforme se advierte de la lectura del memorial de casación, la parte recurrente se limita a denominar el segundo y tercer medios de casación como se ha indicado en otra parte de esta sentencia, empero no desarrolla concretamente en qué consistieron la transgresiones procesales invocadas como vicios.

11) De acuerdo con el artículo 16 de la ley 2-23, sobre Recurso de Casación, este se interpondrá por mediante un memorial de casación, debidamente motivado, en el cual se mencione las normas jurídicas infringidas o erróneamente aplicadas, con la exposición concreta, clara y concisa de los fundamentos de la casación y las conclusiones presentadas[4].

[4] Resaltado nuestro.

SCJ-PS-25-0662
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0214569)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato de venta de inmueble, devolución de valores, incumplimiento de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

12) Respecto al contenido del memorial de casación, ha sido el criterio reiterado de esta Primera Sala, 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 advierte o no la violación denunciada, razón por la cual es indispensable que el 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[5].

13) En este caso, como se lleva dicho, la parte recurrente no realizó un desarrollo preciso que desde el punto de vista de la legalidad formal se constituya en infracción procesal que haga anulable la sentencia impugnada, ni articuló un razonamiento jurídico atendible y pertinente en derecho que permita a esta Corte de Casación valorar las vulneraciones invocadas, por lo que procede declarar inadmisibles los medios de casación objetos de examen.

En cuanto al interés casacional objetivo

[5] SCJ 1ra. Sala núm. 15, 31 agosto 2021. B. J. 1329; SCJ-PS-24-0317, 29 febrero 2024, B. J. 1359.

SCJ-PS-25-0662
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0214569)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato de venta de inmueble, devolución de valores, incumplimiento de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

14) El interés casacional objetivo se determina de acuerdo con lo indicado en el artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia, interés que deberá invocar y acreditar de manera individual la parte recurrente, antes de sus medios de casación, justificando la necesidad de fijación o unificación de la doctrina jurisprudencial.

15) Respecto al vicio invocado en el primer medio propuesto, la parte recurrente señala, en síntesis, que el caso que nos ocupa el juez de primer grado condenó a la inmobiliaria [redacted], [redacted]. sin tomar en cuenta que esta no formó parte del negocio jurídico convenido entre [redacted] y [redacted]; que las actuaciones cometidas en este caso lesionan severamente sus derechos, en razón de que en su condición de accionista de la sociedad mencionada no ha dado su consentimiento, al tenor de lo que consagran los estatutos; que tratándose de bienes inmuebles cuyo titular es la entidad [redacted], [redacted], el contrato de promesa de compraventa no podía tener efecto más que aquel que le pudiera haber sido otorgado a [redacted] mediante asamblea extraordinaria celebrada previo al contrato; que el recurrido, amparado en el hecho ilícito denunciado y en detrimento de los intereses de los demás miembros de la empresa, ha logrado - ante el primer y segundo grado - el reconocimiento y validez de los contratos de promesa de venta y adenda, y a la vez la condenación a una

SCJ-PS-25-0662
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0214569)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato de venta de inmueble, devolución de valores, incumplimiento de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

suma de la que solo se benefició el gerente de la sociedad; que al haber actuado el indicado señor en abierta transgresión a una norma de orden público, su accionar no puede constituir causa lícita, convirtiéndose así en pasible de aplicación de la previsión legal contenida en el artículo 1133 del Código Civil; que no existe justificación legal que respalde la acción interpuesta por el señor [redacted], toda vez que la misma se ampara en documentos y hechos viciados de irregularidades insubsanables, cuya inobservancia hace nulos los contratos que se cuestionan.

16) En adición a los argumentos anteriormente transcritos, la parte recurrente ha realizado un recuento de hechos relacionados a la *litis*, y transcribió diversos artículos, entre ellos, 89 y 111 de la Ley no. 479-08, y 1133 del Código Civil Dominicano, así como algunos artículos de los estatutos sociales de la entidad [redacted], [redacted].

17) Corresponde al recurrente acreditar debidamente el interés casacional que presenta el recurso, motivando de manera individual cada una de las causas que invoca con la justificación de fijación o unificación de la doctrina jurisprudencial. En el caso que nos ocupa esta sala entiende que los argumentos presentados por el recurrente no permiten determinar la existencia del interés casacional objetivo

SCJ-PS-25-0662
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0214569)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato de venta de inmueble, devolución de valores, incumplimiento de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

exigido en el artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia, en razón de que no existe argumentación o referencia puntual a uno de los presupuestos del interés casacional, razón por la cual procede declarar dicho argumento inadmisible por falta de interés casacional y, por vía de consecuencia, rechazar el recurso de casación que nos ocupa.

18) En virtud del párrafo del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, en todo lo concerniente a las costas procesales, la Corte de Casación observará las disposiciones previstas en el derecho procesal común, en ese sentido, el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil dispone que las costas pueden ser compensadas cuando los litigantes sucumbieren respectivamente en algunos puntos de sus pretensiones, tal y como ha sucedido en la especie.

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; artículos 19, 20, 21, 54 y 82 Ley núm. 2 de 2023.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia civil núm. 1497-2024-SSEN-00059, dictada en fecha 19

SCJ-PS-25-0662
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0214569)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato de venta de inmueble, devolución de valores, incumplimiento de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

de febrero de 2024, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, conforme las motivaciones expuestas.

SEGUNDO: COMPENSA las costas procesales.

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 secretario que figuran en la estampa.*