SCJ-PS-25-0776
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01179
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I.R.L. vs. [redacted]
Materia: 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 **30 de abril 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.R.L., representada por [redacted], quien tiene como abogados al Dr. [redacted] y a las Lcdas. Yannelys [redacted] y Orquídea [redacted], cuyas generales constan en el expediente.

Figura como parte recurrida, [redacted], quien tiene como abogados constituidos a los Dres. [redacted] y [redacted], cuyas generales constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 335-2021-SSEN-00372, dictada por la Cámara Civil y 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

SCJ-PS-25-0776
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01179
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I.R.L. vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

siguiente:

> ***PRIMERO:*** *En cuanto al fondo, rechaza, el recurso de apelación principal canalizado bajo la sombra del acto número 829/2020 de fecha 18/09/2020 del protocolo del ujier* [redacted]*, ordinario del Juzgado de Paz Especial de Tránsito del municipio de Higüey, a requerimiento de la señora* [redacted]*, en contra de la entidad social Inmobiliaria Pueblo, E.IR.L y el señor* [redacted]*, así como recurso de apelación incidental, promovido mediante acto núm. 411/20 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.R.L representada por el señor* [redacted]*, en contra de la señora* [redacted]*, y en consecuencia, CONFIRMA, en todas sus partes la decisión núm. 186-2019-SSEN01264 de fecha 31 de julio 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) Constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 24 de mayo de 2024; **b)** el acto núm. 525/2024, de fecha 27 de mayo de 2024, instrumentado por el ministerial Ramsés [redacted], ordinario del Primer Juzgado de la Instrucción de La Altagracia, contentivo de emplazamiento en casación; **c)** el 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. 401/2024, de fecha 6 de junio de 2024, instrumentado

SCJ-PS-25-0776
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01179
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I.R.L. vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

por [redacted], alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Original de La Altagracia, contentivo de notificación del memorial de defensa.

B) Conforme al artículo 26 de la Ley núm. 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 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.R.L. 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)** en ocasión de la demanda en reparación de daños y perjuicios incoada por la actual recurrida en contra de la entidad hoy recurrente, el tribunal de primer grado acogió la referida demanda y condenó a la demandada al pago de RD$48,000.00 a favor de la demandante por concepto de daños morales más el 1.5% de interés mensual, según la sentencia civil núm. 186-2019-SSEN-01264, de fecha 31 de julio de 2019; **b)** la enunciada decisión fue recurrida en apelación de manera principal por la demandante original y de forma incidental por la demandada primigenia; la alzada

SCJ-PS-25-0776
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01179
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I.R.L. vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

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, 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 recursiva serán regida por la antigua norma.

4) Procede valorar en primer orden las pretensiones incidentales promovidas por la parte recurrida en su memorial de defensa mediante el cual solicita que se declare la inadmisibilidad del presente recurso por las siguientes causas: a) la sentencia

SCJ-PS-25-0776
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01179
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I.R.L. vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

impugnada solo establece condenaciones por la suma de RD$48,000.00, lo que significa que no supera los 50 salarios mínimos que dispone el artículo 11 numeral 3 de la Ley núm. 2-23 y, b) por falta de interés casacional.

5) Según se deriva de lo expuesto en el presente fallo, los presupuestos de admisibilidad del recurso que rigen son los consagrados en la Ley núm. 3726-53, por disposición y aplicación del artículo 92 de la referida Ley núm. 2-23, en salvaguarda del principio de seguridad jurídica.

6) En cuanto al presupuesto de admisibilidad del recurso fundado en que la condenación impuesta en la sentencia impugnada no supera la cuantía requerida para su admisión, según se retiene de lo expuesto, la contestación objeto de examen regulada por la Ley núm. 3726 no aplica, en tanto que el artículo 5 literal c) del párrafo II de la Ley sobre Procedimiento de Casación[1], modificado por la Ley núm. 491-08, fue expulsado de nuestro ordenamiento jurídico por el Tribunal Constitucional, mediante la sentencia TC/0489/15, de fecha 6 de noviembre de 2015, que haciendo uso de la facultad excepcional que le confiere el artículo 48 de la Ley núm. 137-11, el Tribunal Constitucional difirió los efectos de su decisión, es decir la anulación de la norma en

[1] Artículo 5 literal c) del párrafo II de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, establecía lo siguiente: Las sentencias que contengan condenaciones que no excedan la cuantía de doscientos (200) salarios mínimos del más alto establecido para el sector privado, vigente al momento en que se interponga el recurso. Si no se ha fijado en la demanda el monto de la misma, pero existen elementos suficientes para determinarlo, se admitirá el recurso si excediese el monto antes señalado.

SCJ-PS-25-0776
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01179
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I.R.L. vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

cuestión, por el plazo de un (1) año a partir de su notificación a las partes intervinientes en la acción de inconstitucionalidad.

7) El fallo TC/0489/15 fue notificado en fecha 19 de abril de 2016 al tenor de los oficios núms. SGTC-0751-2016, SGTC-0752-2016, SGTC-0753-2016, SGTC-0754-2016 y SGTC-0756-2016, suscritos por el secretario de esa alta corte; que, en tal virtud, la anulación del indicado texto entró en vigencia a partir del 20 de abril de 2017, quedando desde entonces suprimida la causal de inadmisibilidad del recurso de casación fundamentada en la cuantía contenida en la sentencia condenatoria o envuelta en el litigio.

8) Del 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 vigor de la expulsión del texto legal, por lo tanto, la referida disposición no tiene aplicación para el caso que nos ocupa.

9) Con relación al presupuesto de admisibilidad que plantea la recurrida 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. En vista de que ambas pretensiones incidentales promovidas por la parte recurrida constituyen exigencias inaplicables por estar carentes de base legal, por tanto, procede desestimar los medios de inadmisión objeto de análisis, lo que vale decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo.

SCJ-PS-25-0776
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01179
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I.R.L. vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

10) 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.

11) 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 y que los compradores tenían pleno conocimiento de que el inmueble no disponía de dicho certificado, ya que al momento de suscribir el contrato era necesario realizar el proceso de deslinde.

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

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

SCJ-PS-25-0776
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01179
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I.R.L. vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

> *Esta alzada le ha quedado probada la existencia de un contrato de compraventa válido entre los ahora litisconsortes de fecha 29 de septiembre de 2015, 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 esa responsabilidad, pero como ello no fue acordado en la convención de referencia, no puede excudarse* (sic) *la intimada en esos vericuetos procesales para eludir su compromiso legal. (…)*

14) Ha sido juzgado en sede de casación, 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]. Con relación a este vicio procesal, esta Primera Sala ha establecido que es imperativo para los jueces valorar

[2] SCJ. 1ra Sala, SCJ-PS-22-1060, 30 de marzo de 2022, [redacted]. 1336.

y responder a todas las pretensiones explícitas y formales de las partes, dando los motivos pertinentes, sea para admitirlas o rechazarlas, regla que se aplica tanto a las conclusiones principales, como a los petitorios sobre incidentes, lo cual se corresponde con las garantías propias del derecho de defensa, que tiene su base en el principio dispositivo.

15) En materia inmobiliaria, la entrega de la documentación que ampara la propiedad es una de las modalidades de entrega de la cosa vendida, aun cuando no se indique en la convención; esto así de conformidad con el artículo 1605 del Código Civil, el cual dispone: "La obligación de entregar los inmuebles vendidos, se cumple por parte del vendedor, cuando ha dado las llaves, si se trata de un edificio, o cuando ha entregado los títulos de propiedad"[3].

16) De la sentencia impugnada se advierte que la actual recurrente sostuvo en su defensa los argumentos ahora invocados, cuya omisión de estatuir alega. En ese sentido, la jurisdicción de alzada retuvo que *no era necesario que en el contrato de venta se hiciera constar que el certificado de título se entregaría de forma inmediata*, basada en que la obligación de entrega tanto material como jurídica nace de la ley en virtud del artículo 1605 del Código Civil. Quiere decir que, contrario a lo alegado por la parte recurrente,

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

SCJ-PS-25-0776
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01179
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I.R.L. vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

la alzada estatuyó sobre los planteamientos presentados en su recurso, por lo que procede desestimar el aspecto del medio objeto de examen.

17) En el segundo aspecto del primer medio y el segundo medio de casación, analizados en conjunto por su estrecha vinculación, 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, ya que la corte hizo una aplicación incorrecta de las disposiciones legales y se limitó a hacer una mera denominación o calificación de los hechos, lo cual impide estimar la conexión existente entre el hecho y el derecho, por lo que adolece de falta de base legal la decisión impugnada.

18) 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.

19) En cuanto a la falta de base legal, como vicio procesal, ha sido juzgado por esta Corte de Casación que se trata de una infracción procesal que se produce cuando los motivos que sustentan la decisión impugnada no permiten determinar la correcta aplicación de

SCJ-PS-25-0776
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01179
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I.R.L. vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

la ley, ya que este vicio es el producto de una exposición incompleta de un hecho decisivo[4].

20) Es pertinente retener que la motivación consiste en la argumentación en la que los jueces explican las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar una decisión[5]. 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.

21) Del examen del fallo impugnado, se advierte que la alzada analizó los hechos presentados conforme las pruebas aportadas y sobre la base de estos aplicó el derecho, tal como se observa en la transcripción *ut supra* de los motivos de la decisión que se examina, por lo que, no se retiene la alegada falta de base legal.

22) La alzada 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. 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. 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

[4] SCJ-PS-22-2014, 29 de junio de 2022, [redacted]. 1339.
[5] SCJ Salas Reunidas núm. 2, 12 diciembre 2012. B. J. 1228.

SCJ-PS-25-0776
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01179
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I.R.L. vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

de los efectos de la relación contractual concertada por las partes y del principio de buena fe y equidad, conforme los artículos 1134 y 1135 del Código Civil.

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

24) Huelga retener que la sentencia impugnada contiene una motivación suficiente y coherente, en tanto en cuanto 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.

25) En el tercer medio de casación la parte recurrente alega que la corte *a qua* desnaturalizó los documentos y hechos del proceso produciendo una lesión a sus derechos.

26) La parte recurrida respecto del medio analizado expone que los alegatos de la recurrente no tienen fundamento jurídico y por tanto la supuesta desnaturalización de los documentos y violación al debido proceso invocada es un argumento sin ningún tipo de sustentación, debiendo ser desestimado puesto que se trató de una simple

SCJ-PS-25-0776
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01179
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I.R.L. vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

enunciación del vicio sin que se señale cual fue el documento desnaturalizado por la alzada y la violación del debido proceso en la que se incurrió.

27) Ha sido juzgado que solo mediante una fundamentación jurídica ponderable de los medios, la Corte de Casación estará en condiciones de examinar si se configura la violación denunciada, razón por la cual, es procesalmente imperativo 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[6].

28) En el caso del vicio de desnaturalización, la parte recurrente tiene que precisar y designar claramente el escrito o el hecho que ha sido desnaturalizado, así como, detallar en qué consistió la desnaturalización alegada. Dicho agravio será declarado inadmisible si no se acompaña de la pieza argüida de desnaturalización[7].

29) En la contestación que nos ocupa, la parte recurrente no articula un desarrollo en cuanto a la vulneración invocada, relativa a la desnaturalización de los hechos, ni hace una formulación concreta relativa a cuáles documentos fueron desvirtuados por la alzada al adoptar la decisión impugnada, por consiguiente, el vicio denunciado no cumple con su requisito de admisibilidad, por tanto, procede declarar inadmisible el medio objeto de examen.

[6] SCJ, 1ra. Sala núm. 1106/2019, 30 octubre 2019, [redacted]. 1307.
[7] [redacted]. *La Casación Civil Dominicana*, 2019, p. 304.

SCJ-PS-25-0776
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01179
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I.R.L. vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

30) Finalmente, las circunstancias expuestas precedentemente y los motivos que sirven de soporte a la sentencia impugnada ponen de relieve que la corte *a qua* no incurrió en los vicios denunciados por la parte recurrente en su memorial de casación, sino que, por el contrario, dicha corte realizó una correcta apreciación de los hechos y una justa aplicación del derecho, razón por la cual procede rechazar el presente recurso de casación.

31) Según el régimen procesal vigente 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, de fecha 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación.

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; 11 numeral 3, 26, 29, 54 y 92 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación; 1134, 1135 y 1605 del Código Civil; 131 y 141 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la Inmobiliaria Pueblo E.I.R.L. contra la sentencia civil núm. 335-2021-SSEN-00372, dictada por la Cámara Civil

SCJ-PS-25-0776
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01179
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I.R.L. vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

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.*