SCJ-PS-25-0777
Exp. núm.: 186-2021-ECIV-00848 (2024-R0262432)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato y desalojo
Decisión: [redacted] CASA parcialmente con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

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, [redacted]o, [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 [redacted]; quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. [redacted] y [redacted], de generales que constan anotadas en el expediente.

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

Contra la sentencia civil núm. 335-2024-SSEN-00149, dictada en fecha 10 de abril de 2024, por

SCJ-PS-25-0777
Exp. núm.: 186-2021-ECIV-00848 (2024-R0262432)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato y desalojo
Decisión: [redacted] CASA parcialmente con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> ***PRIMERO**: RECHAZA el recurso de apelación incoado por [redacted] mediante el acto núm. 183/2022 de fecha 15 del mes de Agosto del año 2022, del protocolo del ministerial [redacted], alguacil de estrados del Juzgado de Paz del Municipio de San Rafael de Yuma, en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia núm. 186-2021-SSEN-01612 de fecha 10 de diciembre del año 2021, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia. **SEGUNDO**: CONDENA a [redacted] al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción en favor y provecho del Dr. [redacted], quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: **a)** memorial de casación depositado en fecha 3 de junio de 2024; **b)** acto de emplazamiento núm. 357/2024, instrumentado el 10 de junio de 2024, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 17 de junio de 2024; **c)** memorial de defensa depositado en fecha 26 de junio de 2024; **d)** acto de notificación del indicado memorial núm. 129/2025, instrumentado el 21 de febrero de 2025, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 28 de febrero de 2025.

SCJ-PS-25-0777
Exp. núm.: 186-2021-ECIV-00848 (2024-R0262432)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato y desalojo
Decisión: [redacted] CASA parcialmente con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

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 celebración de audiencia.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted] y como parte recurrida [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos contenidos en ella, se advierte lo siguiente: **a)** las partes suscribieron un contrato de sociedad el cual tenía por objeto, en síntesis, la restauración de unos inmuebles para convertirlos en un proyecto turístico, según se describe. En dicho acuerdo, el recurrente sería el encargado de desarrollar el proyecto e invertir el capital, mientras que el recurrido (*actuando en representación de la concubina del propietario*) aportaría los inmuebles, además se acordó que se dividirían las ganancias del proyecto; **b)** alegando un incumplimiento, el recurrido demandó la resolución de dicho contrato, así como el desalojo del inmueble en cuestión. Esta demanda fue acogida mediante la sentencia civil núm. 186-2021-SSEN-01612, dictada en fecha 10 de diciembre de 2021, por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de

SCJ-PS-25-0777
Exp. núm.: 186-2021-ECIV-00848 (2024-R0262432)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato y desalojo
Decisión: [redacted] CASA parcialmente con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, jurisdicción que, además de la resolución, ordenó el desalojo del inmueble, así como una condena en daños y perjuicios por RD$50,000.00; **c)** el demandado, hoy recurrente, interpuso un recurso de apelación contra la referida decisión, acción que fue rechaza conforme los motivos que constan en la sentencia ahora impugnada en casación.

Incidentes

En cuanto a las conclusiones incidentales de la parte recurrida

2) En su memorial de defensa la parte recurrida solicita: i) que se declare inadmisible el presente recurso de casación por no cumplir con lo dispuesto en el artículo 18, párrafo I de la Ley 2-23, sobre Recurso de Casación; y ii) que se declare nulo el acto de emplazamiento por no cumplir con lo establecido en el artículo 20, numeral 8, de la referida norma.

3) La parte recurrente no se refirió a dichos pedimentos, no obstante haberle sido notificado el indicado memorial de casación a través del acto núm. 129/2025, instrumentado en fecha 21 de febrero de 2025.

SCJ-PS-25-0777
Exp. núm.: 186-2021-ECIV-00848 (2024-R0262432)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato y desalojo
Decisión: [redacted] CASA parcialmente con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

4) Por el orden dispuesto en la Ley núm. 834, procede dar respuesta en primer lugar al pedimento de nulidad del acto de emplazamiento, cuya consecuencia, en caso de que se retenga la irregularidad denunciada, sería pronunciar la caducidad del recurso de casación.

5) En lo que concierne al contenido del acto de emplazamiento, el artículo 20 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, del 17 de enero de 2023, establece que debe contener, a pena de nulidad, entre otras menciones, la siguiente: *8) Exhortación a comparecer hecha a la parte emplazada para que, dentro del plazo de diez (10) días hábiles a contar del acto de emplazamiento, comparezca mediante el depósito en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, de un memorial de defensa con constitución de abogado, que contenga sus medios de defensa y excepciones, así como recurso de casación incidental o alternativo.*

6) Conviene destacar que el artículo 88 de la Ley 2-23 del 2023, sobre Procedimiento de Casación consagra un régimen procesal propio y autónomo en cuanto concierne a las nulidades de procedimiento, trazando en el ámbito de un nuevo esquema de optimización normativa concibiendo como eje institucional del proceso la figura de que no hay nulidad sin agravio. En ese sentido, de su contexto se deriva lo siguiente: Ninguna nulidad podrá ser pronunciada si quien la invoca no prueba el agravio causado por la irregularidad alegada.

SCJ-PS-25-0777
Exp. núm.: 186-2021-ECIV-00848 (2024-R0262432)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato y desalojo
Decisión: [redacted] CASA parcialmente con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

7) Del contenido del acto de emplazamiento núm. 357/2024, instrumentado en fecha 10 de junio de 2024, por el ministerial [redacted], de estrado del Juzgado de Paz del municipio de San Rafael de Yuma, se retiene que se le notificó a su requerido, [redacted], hoy recurrido, el memorial de casación depositado en fecha 3 de junio de 2024, contra la sentencia núm. 335-2024-SSEN-00149, dejándole una copia de dicho recurso *para que pueda hacer los reparos y escritos de lugar.*

8) De lo anterior se advierte que, tal como denuncia la parte recurrida, el indicado acto no cumple con lo dispuesto por el citado artículo 20, numeral 8, respecto a la exhortación a comparecer, sin embargo, este no ha demostrado la existencia de agravio alguno que le haya impedido ejercer el derecho a la defensa, al tenor de lo establecido en el artículo 88 de la ley que rige la materia, que justifique acoger y pronunciar la nulidad invocada, en razón de que compareció ante esta jurisdicción mediante el depósito de las actuaciones procesales que la ley pone a su cargo. En esas atenciones, procede desestimar la excepción de nulidad examinada, valiendo deliberación dispositiva.

9) En otro orden, respecto a la inadmisibilidad del recurso de casación, conforme dispone el párrafo I del artículo 18 de la Ley núm. 2-23, el memorial de casación deberá estar acompañado de una copia auténtica de la sentencia que se impugna, a pena de

SCJ-PS-25-0777
Exp. núm.: 186-2021-ECIV-00848 (2024-R0262432)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato y desalojo
Decisión: [redacted] CASA parcialmente con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

inadmisibilidad, así como de los documentos en que se apoye la casación solicitada, si los hubiere.

10) En ocasión del recurso que nos ocupa, se advierte que junto al memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, también fue depositada la sentencia núm. 335-2024-SSEN-00149, dictada en fecha 10 de abril de 2024, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, certificada por el secretario de dicho tribunal, bajo la modalidad de firma digital con el código QR, acompañado del enlace para acceder al documento íntegro, de acuerdo a los parámetros que consagran los artículos 12 y 13 de la Ley que habilita el Uso de Medios Digitales en el Poder Judicial, marcada con el núm. 339 del año 2022.

11) Conforme la situación esbozada, se deriva que la sentencia impugnada cumple con lo previsto en la norma, por lo que procede rechazar el primer medio incidental, valiendo esto decisión.

Medios de casación

SCJ-PS-25-0777
Exp. núm.: 186-2021-ECIV-00848 (2024-R0262432)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato y desalojo
Decisión: [redacted] CASA parcialmente con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

12) La parte recurrente invoca en sustento de su recurso los siguientes medios de casación: **primero**: falsa y errónea aplicación de la norma jurídica, desnaturalización de los hechos y del derecho; **segundo**: violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, y los artículos 1108, 1109, 1110 y 1315 del Código Civil; **tercero**: contradicción de motivos, falta de base legal y violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

Sobre el interés casacional

13) 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.

SCJ-PS-25-0777
Exp. núm.: 186-2021-ECIV-00848 (2024-R0262432)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato y desalojo
Decisión: [redacted] CASA parcialmente con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

14) El interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes: *i)* 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)* interés casacional presunto aplicable a un glosario de materias en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa, las cuales están señaladas en el numeral 1 del artículo 10[1]; y, *iii)* interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley.

15) La parte recurrente ha invocado los vicios arriba descritos, los cuales 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, por lo que procede su análisis directo por estar revestidos de interés casacional presunto.

En cuanto al interés casacional presunto por infracción procesal

[1] 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-25-0777
Exp. núm.: 186-2021-ECIV-00848 (2024-R0262432)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato y desalojo
Decisión: [redacted] CASA parcialmente con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

16) 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.

17) En el desarrollo del primer medio de casación el recurrente denuncia que la corte *a qua* erróneamente estableció que este no demostró si intervino una sentencia que estatuyera respecto a una demanda en resolución de contrato que interpuso contra el recurrido, lo que evidencia que obvió los siguientes documentos: i) certificación núm. 00013-2023, de la Cámara civil y Comercial del Distrito Judicial de La Altagracia, que establece que en dicha jurisdicción existe esta demanda y se encuentra en estado de fallo; ii) la certificación del Ayuntamiento del municipio de Higuey, que prueba el registro del acto introductivo de demanda; iii) la resolución penal núm. 187-1-2023-SRES-00008, de fecha 19 de abril de 2023, en la cual se le impuso una medida de coerción al recurrido por el delito de estafa cometido en contra del recurrente, al engañarlo con unas propiedades que no eran suyas, sino que pertenecían a terceros desde el año 2007. Que dichas pruebas fueron sometidas al debate, lo cual viola el derecho de tutela judicial efectiva.

SCJ-PS-25-0777
Exp. núm.: 186-2021-ECIV-00848 (2024-R0262432)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato y desalojo
Decisión: [redacted] CASA parcialmente con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

18) En defensa de este punto, el recurrido argumenta que la existencia de una demanda en resolución de contrato no era motivo para anular la decisión de primer grado, como estableció la corte; que los hechos no han sido desnaturalizados, máxime cuando dentro de los documentos aportados al proceso están las declaraciones ofrecidas por el propio recurrente, quien admite no haber pagado los beneficios al recurrido, lo que evidencia la violación al contrato de propiedad, por lo que la corte falló en apego a la norma y el medio propuesto debe ser desestimado.

19) En cuanto al punto denunciado la corte *a qua* estableció que

> *…el hecho de que el hoy recurrente haya demandado primero, en rescisión de contrato previo a la demanda en resolución, constituye un medio o causa válida para revocar la sentencia que se apela, toda vez que con la interposición de dicha demanda, solo se demuestra que el recurrente* [redacted]*, apoderó al tribunal de una demanda en rescisión, pero con dicho apoderamiento no se demuestra que dicha parte o la parte recurrida ha incumplido con las obligaciones convenidas en el contrato, especialmente, porque la accionante no ha demostrado si ha intervenido una decisión que dirima dicha demanda…*

20) Ha sido juzgado por esta Primera Sala que los jueces del fondo gozan de un poder soberano en la valoración de la prueba; asimismo, estos pueden fundamentar sus decisiones

SCJ-PS-25-0777
Exp. núm.: 186-2021-ECIV-00848 (2024-R0262432)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato y desalojo
Decisión: [redacted] CASA parcialmente con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

en aquellos elementos que consideren útiles para fundamentar su convicción[2], lo que pertenece al dominio exclusivo de dichos jueces y escapa al control de la Corte de Casación. Este poder encuentra su límite en que, durante su ejercicio, no incurran desnaturalización[3], vicio que supone que a los hechos establecidos como verdaderos no se le ha dado el sentido y alcance inherente a su propia naturaleza[4], o que dejen de ponderar o valorar algún elemento probatorio que resulte relevante para la suerte del litigio y cuya valoración pudiera contribuir a darle una solución distinta al asunto[5].

21) El recurrente denuncia específicamente que la corte no tomó en consideración los medios probatorios mencionados arriba, por lo que erróneamente estableció que no demostró que intervino una sentencia que estatuyera respecto a la demanda en resolución de contrato que incoó previamente contra la parte ahora recurrida.

22) En esta oportunidad, esta Primera Sala ha comprobado que los documentos a los que hace referencia el recurrente, tal como juzgó la alzada, no evidencian que, en ocasión a la demanda en resolución de contrato que incoó, haya intervenido una sentencia definitiva en

[2] SCJ, 1ª Sala núm. 139, 27 de marzo de 2013, BJ 1228.
[3] SCJ-PS-23-0007, 31 de enero de 2023, BJ 1346.
[4] SCJ-PS-23-2010, 29 de septiembre de 2023, BJ 1354.
[5] SCJ-PS-24-0488, 27 de marzo de 2024, BJ 1360.

SCJ-PS-25-0777
Exp. núm.: 186-2021-ECIV-00848 (2024-R0262432)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato y desalojo
Decisión: [redacted] CASA parcialmente con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

la cual se haya constatado un incumplimiento contractual a cargo del hoy recurrido; sino que, solo demuestran la existencia misma de la acción. Además, el propio recurrente reconoce que, de la certificación emitida por la secretaría de la jurisdicción apoderada de demanda, se advierte que *se extravió el expediente, el cual fijamos y en este momento se encuentra en estado de fallo*, es decir, que no se ha emitido una decisión al respecto. Finalmente, en cuanto a la sentencia penal a la que hace referencia, además de que tampoco hace prueba de la existencia de la decisión civil, no existe constancia de que dicho documento fuera aportado ante la corte *a qua*. En tal sentido, la alzada no incurrió en la desnaturalización ni falta de valoración de documentos alegada, por lo que se desestima el medio analizado.

23) En un aspecto del segundo y tercer medio de casación, reunidos por su vinculación, el recurrente denuncia que la corte incurrió en violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, ya que los motivos transcritos en el párrafo núm. 11 de la motivación de la decisión impugnada, resultan contradictorios.

24) Al respecto, el recurrido alega que el vicio incoado debe ser desestimado, ya que la sentencia recurrida contiene una exposición clara, precisa y coherente, tanto de los hechos como el derecho, basada en pruebas fehacientes que no dan lugar a contradicción.

SCJ-PS-25-0777
Exp. núm.: 186-2021-ECIV-00848 (2024-R0262432)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato y desalojo
Decisión: [redacted] CASA parcialmente con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

25) La infracción procesal de contradicción de motivos se configura cuando en una sentencia existe una incompatibilidad entre las motivaciones, de forma que se anulan recíprocamente entre sí, fuesen estas de hecho o de derecho, o entre estos y el dispositivo y otras disposiciones de la sentencia censurada; además, la contradicción debe ser de tal naturaleza que no permita a la Corte de Casación ejercer el control de legalidad, así como garantizar la salvaguarda y la uniformidad como doctrina jurisprudencial[6].

26) Del análisis del fallo impugnado, específicamente las motivaciones que el recurrente tilda de contradictorias y que han sido transcritas anteriormente, no es posible advertir el vicio de contradicción, toda vez que si bien la alzada estableció que lo alegado *constituye un medio o causa válida* para revocar el fallo de primer grado, una lectura contextual de todo lo expresado permite concluir que la intención era indicar lo contrario, es decir, que esto no era suficiente para revocar la decisión apelada, pues concluye indicando que esto solo demuestra que un tribunal fue apoderado, pero no un incumplimiento contractual a cargo del recurrido. En ese tenor, se impone el rechazo de los aspectos analizados por no configurarse lo denunciado.

[6] SCJ-PS-23-2000, 29 de septiembre de 2023, BJ 1354.

SCJ-PS-25-0777
Exp. núm.: 186-2021-ECIV-00848 (2024-R0262432)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato y desalojo
Decisión: [redacted] CASA parcialmente con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

27) En otro aspecto del segundo medio denuncia el recurrente que la corte incurrió en violación a los artículos 1108, 1109 y 1110 del Código Civil, debido a que, no obstante estar depositados los elementos probatorios y los argumentos presentados respecto a la estafa llevada a cabo en contra del recurrente, incluyendo una sentencia penal que ordenó medida de coerción contra el recurrido, obvia el dolo presente en el contrato que dio lugar a la acción.

28) El artículo 17 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, dispone que *los medios nuevos no son admisibles ante la Corte de Casación;* salvo que se trata de: i) medios de puro derecho; ii) aspectos nacidos de la sentencia impugnada; y iii) los medios que invoquen cuestiones constitucionales. En tal sentido, ha sido jurisprudencia de esta Primera Sala que *para que un medio de casación sea admisible es necesario que los jueces del fondo hayan sido puestos en condiciones de conocer los hechos y circunstancias que le sirven de causa a los agravios formulados*[7].

29) De la revisión de la sentencia impugnada no se aprecia que el recurrente haya argumentado ante la alzada que el contrato suscrito entre las partes adolecía de un vicio del consentimiento. En consecuencia, el aspecto propuesto debe ser declarado inadmisible por novedoso.

[7] SCJ-PS-22-2509, 26 de agosto de 2022, BJ 1329.

SCJ-PS-25-0777
Exp. núm.: 186-2021-ECIV-00848 (2024-R0262432)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato y desalojo
Decisión: [redacted] CASA parcialmente con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

30) En un último aspecto de su segundo medio de casación, así como en un aspecto restante del tercero, el recurrente denuncia falta de base legal y violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. Para ello argumenta que la alzada no se refirió a sus conclusiones respecto a que la decisión de primer grado ordenó un desalojo a favor del recurrido, sin tener una certificación de titularidad a su nombre; ni tampoco se refiere al porqué el tribunal de primer grado, si retuvo una violación de contrato, solo lo condenó a pagar RD$50,000.00. Añade que dicha jurisdicción desconoció el derecho de propiedad frente a la existencia de un contrato, lo que conlleva a una falta de base legal. Asimismo, sostiene que la corte estableció que siempre tuvo conocimiento de que el inmueble en cuestión no era propiedad del recurrido, lo que implica que, a pesar de haber sido aportados los certificados de título que demuestran la propiedad del inmueble, prefirió tomar como referencia un contrato viciado.

31) En defensa, el recurrido argumenta que la sentencia impugnada contiene todas las incidencias que se dieron durante la instrucción del proceso, que contiene motivos a partir de los documentos aportados, los cuales son suficientes, razonados en buen derecho, sobre la base de las leyes y la jurisprudencia. Sostiene que la alzada respetó el debido proceso, además de que el recurrente no puede alegar violación al derecho de propiedad, porque no

SCJ-PS-25-0777
Exp. núm.: 186-2021-ECIV-00848 (2024-R0262432)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato y desalojo
Decisión: [redacted] CASA parcialmente con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

es propietario del inmueble en cuestión, sino que lo ocupó por un contrato; en tal sentido dichos medios deben ser rechazados.

32) De la lectura de la sentencia impugnada se advierte que la alzada decidió rechazar el recurso de apelación y confirmar la sentencia de primer grado, sobre la base de las motivaciones siguientes:

> *…Que de la ponderación y examen del expediente, la Corte ha comprobado los siguientes hechos: a) En fecha 17/102016,* [redacted] *y* [redacted]*, suscribieron un Contrato de Sociedad a riesgo compartido, en el que las partes en síntesis convinieron: mejorar la propiedad y transformarla en productiva, b) Limpiar, instalar y administrar un negocio de alquiler de piscina, cabañas, restaurante, entretenimiento, sembrar la propiedad para ponerla a producir; El aporte del señor* [redacted] *consistió en entregar dos inmuebles a saber: La parcela 246, Distrito Catastral número 10/5, solar número SS con un área de terreno de 5 HAS, 03AS, 09-1 CAS,, amparada en el Certificado de Titulo62-77 y La finca ubicada en la carretera Higüey-Boca de Yuma, dentro del ámbito de la parcela 07 HAS, 54 AS, 63.6 CAS, amparada en el certificado de título número 506, que está a nombre del señor* [redacted]*. C) Las partes acuerdan que la producción de las fincas o ganancias serán divididas de la manera siguiente: 60% para* [redacted] *y 40% para* [redacted]*. Al tenor del artículo 1134, del Código Civil Dominicano (…) y conforme al artículo 1135 del mismo texto legal (…) La condición resolutoria en los contratos sinalagmáticos queda implícita para el supuesto de que una de las partes no cumpla su compromiso. Cuando el contrato es resuelto por inejecución de una de las partes por incumplimiento de sus obligaciones, las cosas deben estar remitidas al mismo estado que se encontraba, como si las obligaciones nacidas del contrato nunca hubieran existido.*

SCJ-PS-25-0777
Exp. núm.: 186-2021-ECIV-00848 (2024-R0262432)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato y desalojo
Decisión: [redacted] CASA parcialmente con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

33) En tal sentido, la alzada motivó como sigue:

En el caso que apodera al órgano jurisdiccional, se observa que la parte recurrente alega como sustento principal para que sea revocada la sentencia que se recurre que previamente, antes de apoderar el recurrido al tribunal de primer grado de la demanda que decidió la sentencia que se impugna, y por el hecho de que el recurrido no es propietario de los inmuebles envueltos en la presente litis, fallando el tribunal a quo extrapetita (…) Conviene argumentar que el hecho de que el hoy recurrente haya demandado primero, en rescisión de contrato previo a la demanda en resolución, constituye un medio o causa válida para revocar la sentencia que se apela, toda vez que con la interposición de dicha demanda, solo se demuestra que el recurrente [redacted], apoderó al tribunal de una demanda en rescisión, pero con dicho apoderamiento no se demuestra que dicha parte o la parte recurrida ha incumplido con las obligaciones convenidas en el contrato, especialmente, porque la accionante no ha demostrado si ha intervenido una decisión que dirima dicha demanda. En otro orden, el recurrente alega que el tribunal no debió ordenar el desalojo de los inmuebles envueltos en la presente litis, bajo el alegato de que el recurrido no ha demostrado ser el legítimo propietario. No obstante, los Jueces al ponderar el Contrato de Sociedad suscrito por las partes instanciadas, claramente se hace constar que el propietario de las Parcelas 246 y 248 del Distrito Catastral 10/5, lo fue el señor [redacted], pero que la señora [redacted], en calidad de ser su concubina y madre de su hijo menor, le otorgó un poder al señor [redacted] para administrar o alquilar los inmuebles descritos. Esto quiere decir, que desde el momento en que se suscribió el contrato de sociedad, el señor [redacted] tenía conocimiento de que el señor [redacted] no era el propietario de los inmuebles, sino más bien un tercero intermediario que fungiría como representante y administrador para el referido contrato. Huelga precisar, que la parte recurrente ha presentado un informe de rendición de cuentas (…) sin embargo, al examinar la parte que refiere a los gastos los jueces han encontrado que existe un gasto de RD$1,933,655.34 relación de gastos No. 1 (cuaderno Belis, Relación Gastos No. 2 (Sin facturas) por la suma de 640,721.31.

SCJ-PS-25-0777
Exp. núm.: 186-2021-ECIV-00848 (2024-R0262432)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato y desalojo
Decisión: [redacted] CASA parcialmente con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

> *Lo que significa se infiere que han sido incluidos en dicho informe gastos operacionales que se encuentran en un cuaderno y otras incluso que no están sustentadas en facturas, de modo que en la forma en que ha sido redactado dicha rendición, esta Corte no le puede otorgar entera credibilidad, porque en el área de gastos operacionales, no han sido presentadas pruebas que sustenten el cálculo de dichos gastos. En ese escenario procesal, el plenario de jueces que componen esta alzada, al sopesar las motivaciones expuestas en la sentencia recurrida, las ha encontrado de manera íntegra conformes a los hechos y circunstancias del proceso, las mismas se retienen, por las causales invocadas, toda vez que la parte recurrente no ha demostrado que ha cumplido con su obligación de pago de las ganancias obtenida por la administración de los inmuebles objeto de litis en la forma establecida en el contrato de sociedad…*

34) Los motivos transcritos evidencian que la alzada comprobó que entre las partes fue suscrito un acuerdo con la finalidad de *mejorar la propiedad y transformarla en productiva*; que el hoy recurrente haría los aportes de capital, mientras que el [redacted] *consistió en entregar dos inmuebles;* además de que dividirían las ganancias como sigue*: 60% para* [redacted] *y 40% para* [redacted]. Por otro lado, comprobó que los alegatos del recurrente – que demandó primero la resolución contractual- no hacían prueba de que *la parte recurrida ha incumplido con las obligaciones convenidas en el contrato*; mientras que, respecto a que no se debió ordenar el desalojo porque el recurrido no era propietario, juzgó que desde el inicio de la relación contractual, [redacted] *tenía conocimiento de que el señor* [redacted] *no era el propietario de los inmuebles, sino más bien un tercero intermediario*.

SCJ-PS-25-0777
Exp. núm.: 186-2021-ECIV-00848 (2024-R0262432)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato y desalojo
Decisión: [redacted] CASA parcialmente con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

35) En vista a lo denunciado, el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil dispone que: *La redacción de las sentencias contendrá los nombres de los jueces, del fiscal y de los abogados; los nombres, profesiones y domicilio de las partes; sus conclusiones, la exposición sumaria de los puntos de hecho y de derecho, los fundamentos y el dispositivo.* En ese sentido, ha sido juzgado que la sentencia debe contener los fundamentos o los motivos en los que el tribunal basa su decisión, entendiéndose por motivación la forma en la que el tribunal expone de manera clara y ordenada las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia[8].

36) En cuanto al deber de motivación, el Tribunal Constitucional, ha expresado lo siguiente: La debida motivación de las decisiones es una de las garantías del derecho fundamental a un debido proceso y de la tutela judicial efectiva, consagradas en los artículos 68 y 69 de la Constitución, e implica la existencia de una correlación entre el motivo invocado, la fundamentación y la propuesta de solución; es decir, no basta con la mera enunciación genérica de los principios sin la exposición concreta y precisa de cómo se produce la valoración de los hechos, las pruebas y las normas previstas[9].

[8] SCJ 1º Sala núm. 167, 31 de enero de 2022, BJ 1334.
[9] TC/0017/12, 20 de febrero de 2013.

SCJ-PS-25-0777
Exp. núm.: 186-2021-ECIV-00848 (2024-R0262432)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato y desalojo
Decisión: [redacted] CASA parcialmente con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

37) En esas atenciones, cuando los motivos que justifican la sentencia no permiten comprobar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la correcta aplicación de la ley se encuentran presentes en la decisión, se incurre en falta de base legal[4]. Este vicio proviene de una incompleta exposición de los hechos de la causa y de una impropia aplicación de los textos legales.

38) El caso concreto se trató de una demanda en resolución de contrato y desalojo, acogida en primer grado y confirmada en apelación al ser constatado en ambas jurisdicciones que las partes suscribieron un acuerdo que no fue cumplido por el demandado, hoy recurrente. Este sostiene en casación que la sentencia impugnada carece de base legal, pues fue ordenado un desalojo en favor del demandante, hoy recurrido, sin que este probara su derecho de propiedad sobre el inmueble. Al respecto, la alzada indicó que el recurrente estuvo en conocimiento de esto, desde el inicio de la relación contractual y desestimó el argumento.

39) En este punto es pertinente recordar que conforme dispone el artículo 1183 del Código Civil, *La condición resolutoria es aquella que, una vez verificada, produce la revocación de la obligación, y vuelve a poner las cosas en el mismo estado que tendrían si no hubiese existido la obligación. No suspende el cumplimiento de la obligación, sólo se obliga al acreedor a restituir lo que recibió, en caso de que el acontecimiento previsto en la condición llegue a verificarse.* añadiendo el

artículo 1184 del mismo texto legal que esta *se sobreentiende siempre en los contratos sinalagmáticos, para el caso que una de las partes no cumpla su obligación*… En ese orden, ha sido juzgado que 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[10].

40) En el caso concreto, al verificarse que el recurrente estaba en posesión de los inmuebles en virtud de una convención cuya resolución fue ordenada -sin que esto fuera impugnado- el efecto jurídico de esto conllevaba inevitablemente el desalojo, sin que esto suponga, en ningún caso, un reconocimiento del derecho de propiedad en favor del recurrido.

41) En ese escenario, en cuanto a la resolución de contrato, la alzada ofreció motivos suficientes para justificar su decisión, mientras que, respecto al desalojo, esta sala suple de oficio los que erróneamente otorgó, conforme lo permite el artículo 36, párrafo I de la Ley 2-23, por lo que rechazan los aspectos analizados en ese sentido.

[10] SCJ-PS-23-092, 31 de mayo de 2023, BJ 1350.

SCJ-PS-25-0777
Exp. núm.: 186-2021-ECIV-00848 (2024-R0262432)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato y desalojo
Decisión: [redacted] CASA parcialmente con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

42) Por otro lado, respecto al argumento de que la alzada no ofreció motivos sobre la indemnización de RD$50,000.00, por daños morales otorgada en primer grado.

43) De la decisión impugnada, se evidencia, como es denunciado por el recurrente, que la alzada no hizo reparo en el monto de la indemnización otorgada en primer grado, lo que evidentemente configura la infracción procesal de falta de motivos, ya que, si bien los jueces cuentan con un poder soberano para la apreciación de la cuantía a la que hacienden los daños morales, es imperativo que cumplan con su deber de motivación, arriba explicado.

44) En virtud de todo lo antes razonado procede la casación parcial de la sentencia impugnada, toda vez que la infracción procesal retenida alcanza solo un punto. Respecto a lo que ha sido objeto de casación, procede enviar el asunto ante otra jurisdicción de la misma categoría que aquella de la cual emana la sentencia casada, por aplicación de lo dispuesto en los párrafos I, II y V del artículo 36 de la Ley núm. 2-23.

45) Procede compensar las costas del procedimiento, por haber sido casada la sentencia por una violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento está a cargo de los jueces y por haber sucumbido ambas partes en algunos puntos de sus pretensiones en aplicación del

SCJ-PS-25-0777
Exp. núm.: 186-2021-ECIV-00848 (2024-R0262432)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato y desalojo
Decisión: [redacted] CASA parcialmente con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

párrafo del artículo 54 y el numeral 2, del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, 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. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación; 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; 141 del Código de Procedimiento Civil, 1183 y 1184 del Código Civil.

FALLA:

PRIMERO: CASA parcialmente la sentencia civil núm. 335-2024-SSEN-00149, dictada en fecha 10 de abril de 2024, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, únicamente respecto al monto de la indemnización por daños morales y en consecuencia, envía el asunto así delimitado por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en las mismas atribuciones, por los motivos expuestos.

SCJ-PS-25-0777
Exp. núm.: 186-2021-ECIV-00848 (2024-R0262432)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato y desalojo
Decisión: [redacted] CASA parcialmente con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, [redacted]o, [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.*