SCJ-PS-25-0839
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01254
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I.R.L., vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

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., debidamente representada por [redacted]; quien tiene como abogados constituidos y apoderados al Dr. [redacted] y a las Lcdas. Yannelys [redacted] y Orquídea [redacted]; cuyas generales constan en el expediente.

En este proceso 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-00367, 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

SCJ-PS-25-0839
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01254
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I.R.L., vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

textualmente, dispone lo siguiente:

> ***PRIMERO:*** *En cuanto al fondo, acoge, el recurso de apelación principal canalizado bajo la sombra del acto número 834/2020 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.R.L y el señor* [redacted]*, y en consecuencia REVOCA, en todas sus partes la decisión núm. 1150-2019 de fecha 19 de junio de 2019, evacuada por la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de La Altagracia, y por tanto, dispone: A. Declara regular y valida, en cuanto a la forma, la demanda en reparación de daños y perjuicios canalizado bajo el acto núm. 1621/2018 de fecha 07 de septiembre de 2018, del protocolo del curial* [redacted]*, Ordinario del Tribunal Colegiado de la Cámara Penal de La Altagracia. B. Condena a la entidad social Inmobiliaria Pueblo E.I.R.L. al pago de la suma de setenta y ocho mil novecientos pesos dominicanos (RD$78,900.00) a favor del señor* [redacted]*, como justa reparación por los daños morales provocados por su incumplimiento contractual.* ***SEGUNDO:*** *Compensa las costas del proceso.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Entre los que constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 24 de mayo de 2024; **b)** el acto núm. 524/2024, 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,

SCJ-PS-25-0839
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01254
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I.R.L., vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

mediante el cual la parte recurrida invoca sus medios de defensa; **d)** el acto núm. 398/2024, de fecha 6 de junio de 2024, instrumentado por Edmond I. Canela Ávila, alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Original de 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 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)** 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 rechazada en sede de primer grado a través del fallo núm. 1150-2019 de fecha 19 de junio de 2019; **b)** la enunciada decisión fue recurrida en apelación por el demandante original. La alzada acogió el recurso, revocó la decisión apelada, acogió la demanda y condenó a la entidad

SCJ-PS-25-0839
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01254
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I.R.L., vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

social Inmobiliaria Pueblo, E.I.R.L. al pago de RD$78,900.00 a favor del actual recurrido como justa reparación por los daños morales ocasionados en virtud de su incumplimiento contractual, al tenor de la sentencia civil núm. 335-2021-SSEN-00367, hoy 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 que: "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-25-0839
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01254
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I.R.L., vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

4) Antes de examinar los medios de casación procede valorar la pretensión incidental promovida por la parte recurrida en su memorial de defensa, en donde solicita la inadmisibilidad del recurso por violar el artículo 11 numeral 3 de la Ley núm. 2-23, que concibe la inhabilitación del recurso de casación contra decisiones cuyos montos condenatorios sean menores a los 50 salarios mínimos. Igualmente, 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 del sector privado es improcedente, pues como ya se indicó, el presente recurso se encuentra regido por la Ley núm. 3726-53. Igualmente se impone advertir que la referida inadmisibilidad tampoco se ajusta al literal c) del párrafo II del art. 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda vez que fue expulsado del ordenamiento jurídico nacional por el Tribunal Constitucional mediante sentencia TC/0489/15, de fecha 6 de noviembre de 2015. Del estudio de la glosa procesal que conforma el presente expediente, se advierte que el presente recurso fue interpuesto en fecha 24 de mayo de 2024,

SCJ-PS-25-0839
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01254
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I.R.L., vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

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.

7) 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. En vista de que ambas pretensiones incidentales promovidas por la parte recurrida constituyen exigencias inaplicables por estar carentes de base legal, procede declarar inadmisibles los medios de inadmisión objeto de análisis, lo que vale decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo.

8) 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.

9) Procede examinar en primer término el tercer medio de casación propuesto por la parte recurrente, por convenir al orden expositivo y solución del caso; 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.

10) La parte recurrida sostiene que la supuesta desnaturalización invocada no es más que un argumento sin ningún tipo de sustento, en virtud de que la recurrente

SCJ-PS-25-0839
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01254
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I.R.L., vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

se limita a enunciar sin señalar cuál es el documento desnaturalizado por la corte *a qua*, sin que tampoco se indique cuál fue la violación al debido proceso atribuida a los jueces de alzada.

11) 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[1].

12) En el caso del vicio de desnaturalización, el recurrente tiene que precisar y designar claramente el escrito o el hecho que ha sido desnaturalizado, así como detallar en qué consistió la desnaturalización. Dicho agravio será declarado inadmisible si no se acompaña de la pieza argüida de desnaturalización[2].

13) 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,

[1] SCJ, 1ra. Sala núm. 1106/2019, 30 octubre 2019, B. J. 1307
[2] [redacted]. *La casación civil dominicana*, 2019.

SCJ-PS-25-0839
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01254
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I.R.L., vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

el vicio denunciado no cumple con su requisito de admisibilidad, por tanto, procede declarar inadmisible el medio examinado.

14) En el primer aspecto del primer medio de casación la recurrente alega, en esencia, que la corte *a qua* incurrió en omisión de estatuir al no responder los argumentos que le fueron presentados, relativos a 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.

15) La parte recurrida en defensa de la sentencia criticada 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 y motivos contradictorios.

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

> *(…) Esta alzada le ha quedado probada la existencia de un contrato de compraventa entre los ahora litisconsortes de fecha 08 de diciembre de 2014, legalizadas las firmas por el letrado* [redacted]*, por el inmueble identificado como una porción de terreno de 325 metros cuadrados, dentro de la parcela núm. 67-B, 539 del* [redacted]*. 11/3, amparado en el certificado de título* [redacted]*, marcado bajo el núm. de solar 17 de la manzana 07, proyecto Villas del Mar. 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*

SCJ-PS-25-0839
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01254
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I.R.L., vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

la entrega del certificado de título que avala la propiedad, y por lo mismo, daños y perjuicios generados por el incumplimiento contractual. La parte demandada original, y ahora recurrida, 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, 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 recurrida, 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 (…)

17) 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[3]. Con relación a este vicio procesal, esta Primera Sala ha establecido que es imperativo para los jueces valorar 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.

[3] SCJ. 1ra Sala, sent núm. SCJ-PS-22-1060, 30 de marzo de 2022, BJ núm.1336.

SCJ-PS-25-0839
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01254
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I.R.L., vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

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

19) 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, la alzada estatuyó sobre los planteamientos presentados en su recurso, 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,

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

debido a que se limitó a hacer una mera denominación o calificación de los hechos que impide estimar la conexión existente entre el hecho y el derecho, por lo que el fallo impugnado 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) En cuanto a la falta de base legal, como infracción procesal, ha sido juzgado por esta Corte de Casación, que esta 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) 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. 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[6].

[5] SCJ-PS-22-2014, 29 de junio de 2022, BJ núm. 1339.
[6] Artículo 69 de la Constitución dominicana.

SCJ-PS-25-0839
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01254
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I.R.L., vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

24) 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 de los motivos de la decisión que se examina, los cuales han sido transcritos precedentemente; por lo que, no se advierte la alegada falta de base legal.

25) 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 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) Conforme lo explicitado y contrario a lo invocado por la parte 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 adoptar su decisión.

SCJ-PS-25-0839
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01254
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I.R.L., vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

27) Huelga retener que la sentencia impugnada contiene una motivación suficiente y coherente, 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 objeto de examen y, con ello, rechazar el presente recurso.

28) Las costas procesales pueden ser compensadas si como en la especie los litigantes sucumbieren respectivamente en algunos puntos de sus pretensiones, esto 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. En consecuencia, se compensan las costas.

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; y los artículos 1134, 1135 y 1605 del Código 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-00367, dictada por

SCJ-PS-25-0839
Exp. núm. 186-2018-ECIV-01254
Partes: Inmobiliaria Pueblo E.I.R.L., vs. [redacted]
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

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, por los motivos antes 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.*