SCJ-PS-25-0874
Exp. núm. 2[redacted] (2[redacted])
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Rescisión de contrato, desalojo y reparación de daños y perjuicios
Decisión: [redacted]
[redacted]te: [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 jueces 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 [redacted], quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. [redacted] y [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Figuran como parte recurrida [redacted] y [redacted], quienes tienen como abogado constituido al Dr. [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 335-2024-SSEN-00037, dictada en fecha 31 de enero de 2024, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo copiado textualmente establece lo siguiente:

> ***PRIMERO:*** *RECHAZA el recurso de apelación incoado por* [redacted], *mediante el acto no. 173/2023 de fecha 22 del mes de mayo del año 2023, del protocolo del ministerial* [redacted], *alguacil de estrados del Juzgado de Trabajo de El Seibo, en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia*

SCJ-PS-25-0874
Exp. núm. 2[redacted] (2[redacted])
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Rescisión de contrato, desalojo y reparación de daños y perjuicios
Decisión: [redacted]
[redacted]te: [redacted]

núm. 156-2023-SSEN-00092 de fecha 11 de mayo del año 2023, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de El Seibo. ***SEGUNDO:*** *CONDENA a* [redacted]*, al pago de las costas del procedimiento, sin distracción.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: **a)** memorial de casación de fecha 19 de marzo de 2024; **b)** acto núm. 313/2024 instrumentado en fecha 20 de marzo de 2024, por el ministerial [redacted], alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, contentivo de emplazamiento a la parte recurrida, depositado el 25 de marzo de 2024; **c)** memorial de defensa depositado en fecha 10 de abril de 2024; d) acto núm. 108/2024, instrumentado el 11 de abril de 2024, por el ministerial [redacted], ordinario del Segundo Tribunal Colegiado del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contentivo de notificación de memorial de defensa, depositado en la misma fecha que fue notificado.

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 parte recurrida [redacted] y [redacted]. Del

SCJ-PS-25-0874
Exp. núm. 2[redacted] (2[redacted])
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Rescisión de contrato, desalojo y reparación de daños y perjuicios
Decisión: [redacted]
[redacted]te: [redacted]

estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se advierte lo siguiente: **a)** la parte recurrida incoó una demanda en rescisión de contrato, desalojo y reparación de daños y perjuicios, fundamentada en el alegado incumplimiento del contrato de fecha 9 de julio de 2018, cuyo objeto fue la venta de una casa de block, techada de zinc, piso de cemento, sala-comedor, cocina, dos habitaciones, galería y baño a fuera, construida en un solar con una superficie de 94.80 metros cuadrados, ubicada en el sector Ginandiana, ciudad de Santa Cruz de El Seibo; **b)** la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de El Seibo, mediante la sentencia núm. 156-2023-SSEN-00092, acogió parcialmente la referida demanda, en consecuencia, ordenó la resolución del contrato de venta indicado, el desalojo de la parte recurrente del inmueble referido y ordenó a [redacted] a devolver la suma de RD$400,000.00 a favor de [redacted]; **c)** el indicado fallo fue apelado por la hoy recurrente, decidiendo la corte *a qua*, rechazar dicha apelación mediante la sentencia impugnada a través del presente recurso de casación.

Medios de casación

2) La parte recurrente invoca en sustento de su recurso los siguientes medios de casación: **primero**: errónea y falta de valoración de medios de prueba; **segundo:** desnaturalización de los hechos; **tercero**: inobservancia e incorrecta aplicación de los artículos 1134, 1137 y 1184 del Código Civil, en consecuencia, inaplicación del debido proceso (artículos 68 y 69 de la Constitución).

SCJ-PS-25-0874
Exp. núm. 2[redacted] (2[redacted])
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Rescisión de contrato, desalojo y reparación de daños y perjuicios
Decisión: [redacted]
[redacted]te: [redacted]

Sobre el interés casacional

3) 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.

4) 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 materia 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)* por último, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción procesal o sustantiva, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley.

[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-25-0874
Exp. núm. 2[redacted] (2[redacted])
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Rescisión de contrato, desalojo y reparación de daños y perjuicios
Decisión: [redacted]
[redacted]te: [redacted]

5) La parte recurrente en el primer y segundo medios de casación ha invocado los vicios antes indicados, los cuales se enmarcan en 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 en primer término, por estar revestido de interés casacional presunto.

En cuanto al interés casacional presunto por infracción procesal

6) 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 en razón de la materia, así como la vulneración a las normas procesales o de orden material cuya aplicación u observancia corresponda a los jueces.

7) La parte recurrente alega en sus medios de casación primero y segundo, reunidos por estar vinculados, lo siguiente: **a)** que la corte *a qua* debió verificar, en virtud del efecto devolutivo, que entre los testimonios presentados en primer grado se encontraba un hijo y hermano de las recurridas, como es el señor [redacted], quien manifestó que había que mudar a su madre para cumplir con la reparación de la casa, ya que se encontraba inhabitable; **b)** que la corte citó lo establecido por el testigo que declaró en primer grado, sin realizar una valoración propia de esa prueba testimonial para determinar su veracidad, haciendo suyo lo expresado por testigos en

SCJ-PS-25-0874
Exp. núm. 2[redacted] (2[redacted])
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Rescisión de contrato, desalojo y reparación de daños y perjuicios
Decisión: [redacted]
[redacted]te: [redacted]

primer grado, quienes manifestaron que la casa estaba en reparación, sin embargo, la corte indica que no fue presentada prueba de que se desocuparía la casa para repararla y luego la señora [redacted] retomar la posesión del inmueble, así como tampoco se percató la alzada de que dicha situación fue comunicada mediante acto de alguacil, por lo que se incurrió en desnaturalización de los hechos; **c)** que la alzada no valoró los medios de pruebas presentados por la recurrente, como son los actos de alguacil núms. 321/2022 de fecha 3 de noviembre de 2022 y 518/2022 de fecha 18 de mayo de 2022, los cuales expresan las causas por las que estaba en reparación el inmueble y que se podía habitar.

8) La parte recurrida solicitó el rechazo del recurso y alega en defensa del fallo objetado, entre otras cosas, lo siguiente: **a)** que la corte valoró correctamente las pruebas, dedujo de ellas que [redacted] intimó a [redacted] en fecha 21 de mayo de 2022 para que desocupe el inmueble objeto del contrato de venta, manifestó vía acto de alguacil que la ocupación es de manera ilegal y que de no obtemperar interpondrían una querella, todo al tenor del acto 695/22, instrumentado en indicada fecha por [redacted]; **b)** que no existe desnaturalización porque la corte realizó una valoración soberana de las pruebas, ya que la recurrente colocó un candado diferente a la puerta de la casa para que no pueda ser ocupada por la señora [redacted] y rompió parte de la pared bajo la excusa de que estaba realizando una construcción.

9) La sentencia impugnada establece en cuanto al punto objeto de discusión lo siguiente:

SCJ-PS-25-0874
Exp. núm. 2 (2)
Partes: vs. y
Materia: Rescisión de contrato, desalojo y reparación de daños y perjuicios
Decisión:
te:

> *...9. Conforme a las pruebas que han sido presentadas y suscribieron un contrato de venta, en la cual estipularon que la señora , iba a ocupar el inmueble objeto de venta de forma gratuita hasta que está viva, no obstante, mediante el acto no. 695/22 de fecha 22 de mayo del año 2022, del alguacil , le fue notificado a la parte recurrida y a la señora que tenía un plazo de treinta días para desalojar el referido inmueble. Por otro lado, ante el tribunal de primer grado la testigo depuso ante el tribunal y declaró que el inmueble de que se trata estaba en construcción y que la señora tenía más de dos meses fuera del referido inmueble. 10. …En el caso que apodera a la Corte, los Jueces han formado su religión en el sentido de que la parte recurrente ha incumplido con el contrato de venta antes descrito, en el sentido, de que las partes pactaron que la señora ocuparía dicho inmueble durante toda su vida, no obstante mediante el acto 695/22 de fecha 22 de mayo del año 2022, fue notificada que tenía un plazo de treinta días para desocupar dicho inmueble, so pena de tomar acciones judiciales en su contra, a lo cual conforme al testimonio vertido por ante el tribunal de primer grado, se demuestra que la señora había desocupado el inmueble desde hace poco más de dos meses. Conviene argumentar que la parte recurrente sostiene que el inmueble de que trata está en construcción y que esto justifica que no esté ocupado por la señora , no obstante, la parte recurrente no ha presentado pruebas de que demuestre que se haya llegado algún tipo de acuerdo que establezca que la señora desocuparía dicho inmueble exclusivamente hasta que fuera reparado el inmueble y que luego sería reintegrada en la posesión del mismo.*

10) En cuanto al argumento de que la corte *a qua* no valoró los actos números 321/2022 y 518/2022, descritos anteriormente, los cuales fueron depositados ante esta Corte de Casación mediante inventario de fecha 25 de marzo de 2024, se ha juzgado que la falta de ponderación de las pruebas solo constituye una causa de casación cuando se trate de elementos probatorios decisivos para la suerte del litigio, toda vez que los jueces del fondo no están obligados a valorar extensamente todas las pruebas aportadas a la

causa, sino solo aquellas que resulten relevantes para sustentar su convicción sobre el litigio[2]

11) Además, para que quede configurado el vicio de falta de ponderación de documentos decisivos, es necesario establecer lo siguiente: a) que la corte no ponderó el documento cuya omisión se invoca; b) que ese documento era decisivo y concluyente o determinante para la suerte del litigio, y c) que el documento fue sometido al debate contradictorio desarrollado ante la alzada en forma cónsona con el respeto al derecho a la defensa de las partes instanciadas[3], estas condiciones no se verifican en la especie, debido a que dichos actos no se encuentran descritos en el contenido de la sentencia impugnada, ni fue depositado por la parte recurrente en casación el inventario mediante el cual deposita las pruebas supuestamente omitidas por la alzada, a fin de que esta jurisdicción pueda comprobar si estos fueron sometidos al debate contradictorio desarrollado ante corte de apelación, lo que en modo alguno puede producir la nulidad de la decisión puesta bajo examen, ni pueden ser valorados por esta Primera Sala.

12) En cuanto al efecto devolutivo esta Primera Sala se ha pronunciado en el tenor de que por su efecto en la apelación se procede a un nuevo examen de la demanda introductiva de instancia y los medios de defensa. Esto permite que las partes produzcan las pruebas que estimen convenientes en torno a sus respectivos intereses

[2] SCJ, 1ª Sala, núm. 8, 6 de febrero de 2023, B. J. 1227.

[3] SCJ-PS-22-3441, 18 de noviembre de 2022, BJ 1344; SCJ-PS-22-2220, 29 de julio de 2022, BJ 1340.

litigiosos, aunque no sean una reiteración de sus medios fundamentales de defensa en la primera instancia y constituyan un medio nuevo de defensa en la acción principal[4]. En suma, en virtud del nuevo examen de los hechos que el efecto devolutivo del recurso de apelación permite realizar, las partes pueden producir los medios y pruebas que estimen de lugar en defensa de sus intereses, aunque tengan el carácter de novedosos en relación con aquello que se haya sostenido en primer grado.

13) De la revisión del fallo cuestionado se advierte que la corte *a qua* al realizar la valoración de la comunidad de las pruebas sometidas a su escrutinio determinó lo siguiente: **a)** que el 9 de julio de 2018 fue suscrito un contrato en virtud del cual [redacted] le vendió a [redacted] un inmueble con una superficie de 94.80 metros cuadrados, cuya mejora en el construida sería ocupada por [redacted] durante toda su vida según se pactó en el referido acto de compraventa; **b)** en fecha 22 de mayo de 2022, mediante acto núm. 695/22, del ministerial [redacted] la actual recurrente le notificó a [redacted] para que en el plazo de 30 días abandone el inmueble objeto de la venta so pena de tomar acciones judiciales en su contra; **c)** según se advierte de las declaraciones del testigo [redacted], quien depuso en primer grado, en el sentido de que el inmueble se encontraba en construcción y [redacted] llevaba más dos meses fuera de la mejora.

14) Es jurisprudencia constante de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia que los jueces del fondo gozan de un poder soberano para apreciar la fuerza probatoria

[4] SCJ, 1.ª Sala, núm. 26, 14 de diciembre de 2011 BJ 1213.

de los testimonios en justicia, pudiendo acoger aquellos que estimen como sinceros y descartar los que a su juicio no le parezcan veraces, apreciación que escapa a la censura de la casación, salvo desnaturalización[5].

15) Igualmente es criterio de esta Corte de Casación que los jueces del fondo son soberanos en la apreciación de las pruebas que se les someten, más aún cuando se trata de cuestiones de hecho, por lo que pueden darle validez a una parte de una declaración hecha en un informativo testimonial y descartar otra parte de las declaraciones presentadas. En consecuencia, no tienen obligación de dar razones particulares por las cuales acogen como veraces unas declaraciones y desestiman otras, pudiendo acoger las afirmaciones que aprecien como sinceras sin necesidad de motivar de manera especial o expresa por qué se acogen las declaraciones que se hayan producido, valoración que escapa a la censura de la casación, siempre y cuando hagan un correcto uso de su poder soberano de apreciación de los hechos en base al razonamiento lógico sobre los acontecimientos acaecidos y en base a las pruebas aportadas, sin incurrir en desnaturalización[6], la que no se verifica en la especie.

16) En este caso se advierte que la corte basó su fallo en la valoración conjunta de los elementos de prueba que consideró propicios para forjar su criterio; igualmente se advierte que el hecho de que haya sido apreciado un informativo teniendo en cuenta

[5] SCJ-PS-23-0249, 30 de junio de 2023, B. J. 1351.
6 SCJ, 1.ª Sala, núm. 157, 30 de mayo de 2018, BJ 1290; núm. 1559, 30 de agosto de 2017, BJ 1281; SCJ-PS-22-0987, 30 de marzo de 2022, BJ 1336.

la transcripción de las deposiciones contenidas en la sentencia emitida por el tribunal de primer grado no se corresponde a una adopción automática de dichos testimonios, ni violenta el efecto devolutivo que caracteriza los recursos de apelación, sino que por el contrario, la alzada valoró el conjunto de pruebas que le fue aportado incluyendo aquellas medidas de instrucción celebradas ante el tribunal de primer grado, lo cual realizó en el ejercicio de su poder soberado de apreciación de las pruebas, sin que se advierta desnaturalización de los hechos.

17) Las consideraciones anteriores nos permiten concluir con que corte la *a qua* no incurrió en los vicios denunciados, pues basó su fallo en las pruebas que consideró de lugar ateniendo a las circunstancias del caso puesto a su escrutinio, por lo que se rechazan los medios objeto de examen.

Sobre el interés casacional objetivo

18) 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.

19) En sustento del tercer medio de casación la parte recurrente alega que a la luz del artículo 1137 del Código Civil es evidente la conducta de la parte recurrente, es decir, que su objeto con la remodelación del inmueble fue una mejor utilidad y el uso común entre ella y [redacted], lo que se advierte de los actos de alguacil que notificó al efecto y de las declaraciones de los testigos. Agrega que fue desconocido el artículo

SCJ-PS-25-0874
Exp. núm. 2[redacted] (2[redacted])
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Rescisión de contrato, desalojo y reparación de daños y perjuicios
Decisión: [redacted]
[redacted]te: [redacted]

1184 del referido texto legal porque no acudió a sus disposiciones, sino a otorgar un plazo proporcional a las circunstancias presentadas por existir un conflicto entre familias.

20) En cuanto a este medio la parte recurrida alegó que no hubo acuerdo entre las partes para que [redacted] desocupe el inmueble a fin de que sea reparado, he haber acuerdo la parte recurrente no notifica los actos de intimación núms. 695/22 del 21 de mayo de 2022 y 578-2022 de fecha 18 de agosto de 2022, lo que constituye un incumplimiento premeditado del contrato de venta.

21) Es propicio resaltar, que el simple nombramiento o intitulación de los medios de casación no resulta suficiente para que esta Corte de Casación pueda retener un interés casacional (objetivo o presunto). Por el contrario, lo que permite a esta jurisdicción poder apreciar la existencia del referido interés casacional son los fundamentos que desarrolle la parte recurrente y con base en su justificación es que este alto tribunal puede verificar los razonamientos expuestos.

22) 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. Sin embargo, en este caso se determina que la parte recurrente no ha cumplido con la formalidad de articular debidamente el interés casacional con relación al medio de casación analizado, como *test* de admisibilidad que permita valorar el fondo; en esas

atenciones, procede declarar inadmisible el medio de casación objeto de examen y como consecuencia, rechazar el presente recurso de casación.

23) El artículo 35 de la Ley 2-23, señala que: *La Corte de Casación rechazará el recurso de casación cuando desestime o declare inadmisibles todos los medios de casación propuestos por la parte recurrente contra la sentencia impugnada…*

24) En su párrafo el artículo 54 de la Ley 2-23 sobre Recurso de Casación seña que: *Toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas procesales*. De ahí que, al haber sucumbido la parte recurrente procede condenarlo al pago de las costas, a favor del abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado.

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; los artículos 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 16, 18, 19, 20, 21, 26, 28, 29, 35 y 54 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación; 141 del Código de Procedimiento Civil:

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia civil núm. 335-2024-SSEN-00037, dictada en fecha 31 de enero de 2024, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, por los motivos antes expuestos.

SCJ-PS-25-0874
Exp. núm. 2[redacted] (2[redacted])
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Rescisión de contrato, desalojo y reparación de daños y perjuicios
Decisión: [redacted]
[redacted]te: [redacted]

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del proceso y ordena su distracción a favor del Dr. [redacted], abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

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.*