**SCJ-PS-25-1050**
**Exp. núm.** 538-2022-ECIV-00256 (2024-R0202758)
**Partes:** [redacted] y Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria y de Desarrollo Inmobiliario Cake vs. [redacted] y [redacted]
**Materia:** Entrega de la cosa vendida, incumplimiento de contrato en requerimiento injusto/demanda reconvencional en resolución de contrato, restitución de valores y en reconocimiento de ofrecimiento de devolución de valores
**Decisión:** CASA
**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, constituida por los jueces [redacted], quien preside, Justiniano Montero Montero, [redacted] y [redacted], 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 mayo 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] y Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria y de Desarrollo Inmobiliario Cake, debidamente representado por [redacted], quienes tienen como abogados constituidos y apoderados a los Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

**SCJ-PS-25-1050**
**Exp. núm.** 538-2022-ECIV-00256 (2024-R0202758)
**Partes:** [redacted] y Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria y de Desarrollo Inmobiliario Cake vs. [redacted] y [redacted]
**Materia:** Entrega de la cosa vendida, incumplimiento de contrato en requerimiento injusto/demanda reconvencional en resolución de contrato, restitución de valores y en reconocimiento de ofrecimiento de devolución de valores
**Decisión:** CASA
**Ponente:** [redacted]

En este proceso figuran como parte recurrida [redacted] y [redacted], quienes tienen como abogados a los Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 100-2024, dictada en fecha 28 de febrero de 2024, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> *PRIMERO: Acoge, en parte el recurso de apelación incoado por el Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria y Desarrollo Inmobiliario Cake, representado por el señor* [redacted] *contra la sentencia civil núm. 538-2023-SSEN-002244 de fecha 27 de abril del año 2022, dictada en la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Peravia, por los motivos expuestos. SEGUNDO: revoca totalmente la sentencia recurrida y en consecuencia, se acoge la demanda original en cuando al incumplimiento de contrato, enriquecimiento sin causa y daños y perjuicios incoada por* [redacted] *y* [redacted]*, contra los ahora recurrentes, por los*

**SCJ-PS-25-1050**
**Exp. núm.** 538-2022-ECIV-00256 (2024-R0202758)
**Partes:** [redacted] y Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria y de Desarrollo Inmobiliario Cake vs. [redacted] y [redacted]
**Materia:** Entrega de la cosa vendida, incumplimiento de contrato en requerimiento injusto/demanda reconvencional en resolución de contrato, restitución de valores y en reconocimiento de ofrecimiento de devolución de valores
**Decisión:** CASA
**Ponente:** [redacted]

*motivos expuestos y en consecuencia, ordena a los recurrentes a la devolución de la suma recibida de US$82,500.00 dólares más el 2% de interés mensual indemnizatorio hasta la culminación del proceso y se le condena a pagar la suma RD$700,000.00 pesos como justa indemnización por los daños y perjuicios causados a los recurridos por su incumplimiento contractual por los motivos expuestos. TERCERO: Se rechaza la demanda reconvencional invocada por el recurrente por improcedente, por los motivos expuestos. CUARTO: Compensa las costas por sucumbir ambas partes en algunos (sic) de sus demandas.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

**A)** Constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 5 de mayo de 2024; **b)** el acto de emplazamiento núm. 275/2024, de fecha 3 de mayo de 2024, instrumentado por la ministerial Priscila [redacted], depositado en fecha 7 de mayo de 2024; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 17 de mayo de 2024; **d)** el acto de notificación de memorial de defensa y constitución de abogado núm. 520/2024, de fecha 20 de mayo de 2024, instrumentado por la ministerial

**SCJ-PS-25-1050**
**Exp. núm.** 538-2022-ECIV-00256 (2024-R0202758)
**Partes:** [redacted] y Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria y de Desarrollo Inmobiliario Cake vs. [redacted] y [redacted]
**Materia:** Entrega de la cosa vendida, incumplimiento de contrato en requerimiento injusto/demanda reconvencional en resolución de contrato, restitución de valores y en reconocimiento de ofrecimiento de devolución de valores
**Decisión:** CASA
**Ponente:** [redacted]

[redacted], depositado en fecha 24 de mayo de 2024;

**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 citada ley, esta Primera Sala prescinde de la celebración de audiencia.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

**1)** En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente [redacted] y Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria y de Desarrollo Inmobiliario Cake, y como parte recurrida [redacted] y [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica que: **a)** en fecha 8 de abril de 2021 los actuales recurridos suscribieron un contrato de opción a compra con los ahora recurrentes para la adquisición de una

**SCJ-PS-25-1050**
**Exp. núm.** 538-2022-ECIV-00256 (2024-R0202758)
**Partes:** [redacted] y Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria y de Desarrollo Inmobiliario Cake vs. [redacted] y [redacted]
**Materia:** Entrega de la cosa vendida, incumplimiento de contrato en requerimiento injusto/demanda reconvencional en resolución de contrato, restitución de valores y en reconocimiento de ofrecimiento de devolución de valores
**Decisión:** CASA
**Ponente:** [redacted]

vivienda unifamiliar de 2 niveles, identificada con el núm. 1, dentro del proyecto Baní Residente, [redacted], con un metraje de construcción de 185.00 mts2; las partes acordaron un precio de venta de US$85,238.00; **b)** posteriormente, los actuales recurrentes cancelaron el contrato alegando fuerza mayor debido a la crisis sanitaria por COVID-19, que interrumpió la construcción, afectó el cronograma y los costos, haciendo inviable mantener los precios de venta y requiriendo una reestructuración; **c)** en respuesta de lo anterior, los ahora recurridos incoaron una demanda en incumplimiento contractual, entrega de la cosa vendida y daños y perjuicios contra los actuales recurrentes; proceso en el cual, los demandados originales incoaron una demanda reconvencional en resolución de contrato, restitución de valores y en reconocimiento de ofrecimiento de devolución de valores contra los demandantes. La Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Peravia, apoderada de dichos asuntos dictó la sentencia civil núm. 538-2023-SSEN-00244, en fecha 27 de abril de 2023, que por un lado, ordenó la ejecución del contrato de opción a compra suscrito entre las partes en fecha 8 de abril de 2021, y la entrega del inmueble objeto del mismo, tan pronto sea pagado el precio total por los

demandantes, y por otro, rechazó la referida demanda reconvencional; **d)** esta decisión fue recurrida por los actuales recurrentes, procurando que se revocara de manera total el fallo apelado, se rechazara la demanda original y fuera acogida la demanda reconvencional en resolución de contrato, restitución de valores y reconocimiento de ofrecimiento de devolución de valores; **e)** la corte *a qua*, al conocer el indicado recurso, revocó íntegramente la decisión de primer grado, acogiendo la demanda original en lo relativo al incumplimiento de contrato, enriquecimiento sin causa y daños y perjuicios. En consecuencia, condenó a los demandados originales al pago de US$82,500.00, más un 2% de interés mensual a título indemnizatorio, así como al pago de RD$700,000.00 por concepto de daños y perjuicios. Finalmente, la Corte rechazó la demanda reconvencional en resolución de contrato interpuesta por los hoy recurrentes.

***En cuanto a las pretensiones presentadas por la parte recurrida***

**2)** A propósito del pedimento de confirmación de la sentencia impugnada que realiza la parte recurrida, esta Primera Sala debe aclarar que, de conformidad con

**SCJ-PS-25-1050**
**Exp. núm.** 538-2022-ECIV-00256 (2024-R0202758)
**Partes:** [redacted] y Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria y de Desarrollo Inmobiliario Cake vs. [redacted] y [redacted]
**Materia:** Entrega de la cosa vendida, incumplimiento de contrato en requerimiento injusto/demanda reconvencional en resolución de contrato, restitución de valores y en reconocimiento de ofrecimiento de devolución de valores
**Decisión:** CASA
**Ponente:** [redacted]

las disposiciones del artículo 8 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, la Suprema Corte de Justicia decide, como Corte de Casación, si admite o desestima los medios en que se funda el recurso, pero sin conocer del fondo del asunto, salvo en los casos excepcionalmente establecidos en esta ley. De esto se desprende que, a diferencia de lo que sucede ante los jueces del fondo, en el debate en casación no se examinan los hechos, esto es, que el objeto del recurso no versa sobre las pretensiones originarias de las partes, sino más bien de un proceso seguido contra la decisión misma, pues se trata, para el juez de la casación, de verificar si la sentencia que le ha sido diferida ha sido dictada de conformidad con la ley y la Constitución; en caso de no serlo, la solución procesal correspondiente sería casarla, en el escenario contrario, sería rechazar el recurso de casación; una vez aclarado este particular, se rechaza la pretensión analizada.

### *Medios de casación*

**3)** La parte recurrente invoca en sustento de su recurso los siguientes medios de casación: **primero:** desnaturalización de los hechos y documentos; **segundo:** falta

**SCJ-PS-25-1050**
**Exp. núm.** 538-2022-ECIV-00256 (2024-R0202758)
**Partes:** [redacted] y Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria y de Desarrollo Inmobiliario Cake vs. [redacted] y [redacted]
**Materia:** Entrega de la cosa vendida, incumplimiento de contrato en requerimiento injusto/demanda reconvencional en resolución de contrato, restitución de valores y en reconocimiento de ofrecimiento de devolución de valores
**Decisión:** CASA
**Ponente:** [redacted]

de base legal, insuficiencia y contradicción de motivos y vulneración a los artículos 1226, 1229 y 1152 del Código Civil conforme los aplica la jurisprudencia.

***Sobre el interés casacional***

**4)** 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 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.

**5)** 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)* Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley.

**6)** La parte recurrente ha invocado los medios que han sido indicados anteriormente, el cual o 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 por estar revestido de interés casacional presunto

[1] Estas materas 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-25-1050**
**Exp. núm.** 538-2022-ECIV-00256 (2024-R0202758)
**Partes:** [redacted] y Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria y de Desarrollo Inmobiliario Cake vs. [redacted] y [redacted]
**Materia:** Entrega de la cosa vendida, incumplimiento de contrato en requerimiento injusto/demanda reconvencional en resolución de contrato, restitución de valores y en reconocimiento de ofrecimiento de devolución de valores
**Decisión:** CASA
**Ponente:** [redacted]

***En cuanto al interés casacional presunto por infracción procesal***

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

**8)** En el desarrollo del primer medio y en un aspecto del segundo medio de casación, analizados en conjunto debido a la solución que se le dará al presente caso, la parte recurrente denuncia que la corte *a qua* incurrió en el vicio de falta de base legal al acreditar en su decisión un monto incorrecto, pues dicho órgano estableció en la sentencia impugnada que los recurrentes habían recibido US$82,500.00 de los demandantes originales, ordenando en consecuencia la restitución de dicha suma. Sin embargo, los documentos y piezas aportadas en el proceso no acreditan ese monto, sino uno inferior, específicamente US$62,650.00; que la alzada reconoció en la propia sentencia que el comprador no había abonado

**SCJ-PS-25-1050**
**Exp. núm.** 538-2022-ECIV-00256 (2024-R0202758)
**Partes:** [redacted] y Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria y de Desarrollo Inmobiliario Cake vs. [redacted] y [redacted]
**Materia:** Entrega de la cosa vendida, incumplimiento de contrato en requerimiento injusto/demanda reconvencional en resolución de contrato, restitución de valores y en reconocimiento de ofrecimiento de devolución de valores
**Decisión:** CASA
**Ponente:** [redacted]

el total del precio pactado, lo que hace insostenible en derecho la suma ordenada a devolver. Asimismo, señala que los recibos de pago aportados a la corte demuestran que los recurridos únicamente adelantaron US$62,650.00.

**9)** La parte recurrente, denuncia, además, que la corte *a qua* incurrió en el vicio de contradicción de motivos, ya que, por un lado: a) rechazó la demanda de entrega de la cosa vendida; b) acogió el incumplimiento del contrato y el enriquecimiento injusto, y c) rechazó la demanda reconvencional, mientras que al mismo tiempo ordenó de forma implícita la resolución del contrato -que fue el objeto de la demanda reconvencional- pues rechazó la demanda primigenia en ejecución de contrato y ordenó la devolución del dinero pagado por los compradores.

**10)** La parte recurrida sostiene que pagó la suma de US$62,650.00, según consta en los recibos de transferencia aportados ante la corte *a qua*. Además, alega haber realizado un pago adicional de US$10,700.00, conforme al acuerdo privado de modificación de inmueble del proyecto Baní Residencia, suscrito con [redacted] el 8 de abril de 2021. También argumenta que, debido a la resolución

**SCJ-PS-25-1050**
**Exp. núm.** 538-2022-ECIV-00256 (2024-R0202758)
**Partes:** [redacted] y Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria y de Desarrollo Inmobiliario Cake vs. [redacted] y [redacted]
**Materia:** Entrega de la cosa vendida, incumplimiento de contrato en requerimiento injusto/demanda reconvencional en resolución de contrato, restitución de valores y en reconocimiento de ofrecimiento de devolución de valores
**Decisión:** CASA
**Ponente:** [redacted]

unilateral del contrato por parte de los recurrentes, les corresponde una indemnización de US$8,523.80, sumado a los impuestos por transferencia internacional asumidos por ellos, lo que eleva el total a US$82,500.00. Afirma que los recurrentes han presentado una relación de recibos de transferencia, pero sin considerar el acuerdo privado, el cual prueba el pago de US$10,700.00, y resalta que ante la corte se presentaron las pruebas que sustentan el monto reclamado.

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

> *…El contrato de opción a compra contiene también en su preámbulo derechos que prevén cuando se han cumplido las condiciones de preventa en beneficio del interesado a comprar y sí señala: En la página dos del contrato: 1) La restitución de los recursos depositados por el interesado en comprar en la cuenta bancaria del patrimonio Fideicomiso, junto con los respectivos rendimientos en el evento durante el plazo previsto el promotor (fideicomitente fundados se acredite el cumplimiento de las condiciones de las preventas) e incluso señala en el 2). La restitución de los recursos*

**SCJ-PS-25-1050**
**Exp. núm.** 538-2022-ECIV-00256 (2024-R0202758)
**Partes:** [redacted] y Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria y de Desarrollo Inmobiliario Cake vs. [redacted] y [redacted]
**Materia:** Entrega de la cosa vendida, incumplimiento de contrato en requerimiento injusto/demanda reconvencional en resolución de contrato, restitución de valores y en reconocimiento de ofrecimiento de devolución de valores
**Decisión:** CASA
**Ponente:** [redacted]

*depositados por el interesado en comprar en caso de resolución de la opción por mora que no es el presente caso, ya que al momento de la cancelación del contrato ya los recurridos habían pagado US$82,500.00 dólares faltando pagar del total US$3,262.00 dólares al promotor e incluso estuvieron recibiendo recursos de los recurridos hasta el 19-10-2021 como señalan los recibos que constan en el expediente, es decir, que por un período de casi 10 meses tuvieron en sus manos el dinero de los recurridos y solo ofrecieron devolver las sumas recibidas sin pago de intereses. Esta Corte aprecia que si bien los recurrentes fueron condenados por el juez A-quo, a la entrega de la vivienda contratada y que estos depositaron una fotografía donde se ve una vivienda aparentemente constituida, (sic), lo cierto es que no se llegó a pagar el precio total convenido como hemos señalado además tampoco se ha demostrado cuantas viviendas fueron construidas, si la foto es de la vivienda modelo del proyecto ni si esa construcción era la que le correspondía a los recurridos. Apreciamos por tanto, que lo justo y que está contenido en el contrato sería la devolución de las sumas recibidas más los rendimientos como dice el contrato y condenar al pago de una justa compensación por los daños y perjuicios recibidos, ya que los recurrentes no cumplieron con el*

**SCJ-PS-25-1050**
**Exp. núm.** 538-2022-ECIV-00256 (2024-R0202758)
**Partes:** [redacted] y Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria y de Desarrollo Inmobiliario Cake vs. [redacted] y [redacted]
**Materia:** Entrega de la cosa vendida, incumplimiento de contrato en requerimiento injusto/demanda reconvencional en resolución de contrato, restitución de valores y en reconocimiento de ofrecimiento de devolución de valores
**Decisión:** CASA
**Ponente:** [redacted]

*inicio y avance en la construcción de la vivienda convenida en el contrato ni que han depositado pruebas documentales o testimoniales que justifiquen su incumplimiento cosa que no puede ser suplida con alegaciones en su escrito justificativo de conclusiones, situación que evidentemente ha provocado un daño a los recurridos, ya que tendrán que hacer una mayor inversión al día actual para comprar una vivienda similar a la que habían contratado y que los recurrentes no han justificado debidamente su no construcción. Vamos a rechazar la demanda que se refiere a la entrega de la cosa vendida porque el propio contrato deja claramente establecido que no había producido tal venta como se señala en el artículo segundo, párrafo II: Queda expresamente convenido que este contrato se hace bajo la condición de que no se convertirá en venta y que por tanto, El interesado en Comprar no será propietario del inmueble a que se contrae hasta tanto no se haga (sic) realizado el pago total del precio convenido mas (sic) adelante con sus accesorios, en la forma el termino (sic) y bajo las demás estipulaciones contenidas en el contrato. VALE CUAL DISPOSITIVO. (sic). Si acogeremos lo referente al incumplimiento del contrato por lo ya expuesto, el enriquecimiento injusto y los daños y perjuicios y condenaremos en costas a los recurridos y en*

**SCJ-PS-25-1050**
**Exp. núm.** 538-2022-ECIV-00256 (2024-R0202758)
**Partes:** [redacted] y Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria y de Desarrollo Inmobiliario Cake vs. [redacted] y [redacted]
**Materia:** Entrega de la cosa vendida, incumplimiento de contrato en requerimiento injusto/demanda reconvencional en resolución de contrato, restitución de valores y en reconocimiento de ofrecimiento de devolución de valores
**Decisión:** CASA
**Ponente:** [redacted]

> *consecuencia rechazaremos la demanda reconvencional del recurrente por improcedente, por los motivos expuestos. En ese sentido, condenaremos a los recurrentes no a la entrega de la vivienda sino a la devolución de la suma recibida mas (sic) un dos por ciento de interés mensual indemnizatorio por el incumplimiento del contrato y el enriquecimiento injusto y lo condenaremos al pago de una indemnización razonable por los daños y perjuicios causados.*

**12)** Respecto al vicio denunciado por la parte recurrente, esta Primera Sala ha juzgado que un tribunal incurre en falta de base legal 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, por lo que se trata de un vicio que nace como consecuencia de una incompleta exposición de los hechos de la causa y de una impropia aplicación de los textos legales[2].

[2] SCJ-PS-24-0110, 31 de enero de 2024, B. J. 1358.

**SCJ-PS-25-1050**
**Exp. núm.** 538-2022-ECIV-00256 (2024-R0202758)
**Partes:** [redacted] y Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria y de Desarrollo Inmobiliario Cake vs. [redacted] y [redacted]
**Materia:** Entrega de la cosa vendida, incumplimiento de contrato en requerimiento injusto/demanda reconvencional en resolución de contrato, restitución de valores y en reconocimiento de ofrecimiento de devolución de valores
**Decisión:** CASA
**Ponente:** [redacted]

**13)** En ese sentido, el vicio de falta de base legal se configura cuando una sentencia contiene una exposición manifiestamente vaga e incompleta de los hechos del proceso, así como una argumentación general de los motivos que hace imposible reconocer si los elementos de hecho necesarios para la aplicación de las normas jurídicas cuya violación se invoca, han sido violentados, resultando manifiesto, en tales condiciones, que esta Corte de Casación no puede ejercer su poder de control y decidir si la ley ha sido bien o mal aplicada[3].

**14)** En el presente caso, del análisis de los argumentos expuestos por la alzada, esta Sala considera que han sido formulados en términos vagos e imprecisos, presentando un razonamiento superficial y generalizado, carente de una motivación adecuada y suficiente para justificar la decisión adoptada. Pues, como denuncia la parte recurrente, la corte *a qua* determinó el monto a restituir a favor de los demandantes originales sin fundamentar debidamente su decisión en los documentos que sirvieron de sustento, lo que evidencia una falta de base legal y vulnera el deber de motivación exigido en toda resolución judicial.

[3] Ibidem.

**SCJ-PS-25-1050**
**Exp. núm.** 538-2022-ECIV-00256 (2024-R0202758)
**Partes:** [redacted] y Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria y de Desarrollo Inmobiliario Cake vs. [redacted] y [redacted]
**Materia:** Entrega de la cosa vendida, incumplimiento de contrato en requerimiento injusto/demanda reconvencional en resolución de contrato, restitución de valores y en reconocimiento de ofrecimiento de devolución de valores
**Decisión:** CASA
**Ponente:** [redacted]

**15)** En efecto, la jurisdicción *a qua* se limitó a afirmar que los recurridos habían pagado US$82,500.00, sin precisar de qué documentos extrajo dicha conclusión. Esta omisión resulta determinante, pues la parte recurrente alega que la suma efectivamente pagada asciende únicamente a US$62,650.00, monto que, según sostiene, sí está respaldado por los recibos de pago aportados al expediente. Por tanto, ante el hecho de que la corte no indicó expresamente las pruebas en las que basó su decisión, incumplió con su deber de motivación suficiente, privando a la sentencia de una adecuada fundamentación fáctica y jurídica.

**16)** Por otro lado, en cuanto al vicio de contradicción de motivos es preciso destacar que para que se configure esa infracción procesal es necesario que aparezca una verdadera y real incompatibilidad entre las motivaciones contradictorias, fuesen estas de hecho o de derecho, o entre estos y el dispositivo y otras disposiciones de la sentencia censurada; además, que la contradicción sea de tal naturaleza que no permita a la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ejercer su control casacional[4].

[4] SCJ-PS-22-2293, 29 de julio de 2022, B. J. 1340.

**SCJ-PS-25-1050**
**Exp. núm.** 538-2022-ECIV-00256 (2024-R0202758)
**Partes:** [redacted] y Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria y de Desarrollo Inmobiliario Cake vs. [redacted] y [redacted]
**Materia:** Entrega de la cosa vendida, incumplimiento de contrato en requerimiento injusto/demanda reconvencional en resolución de contrato, restitución de valores y en reconocimiento de ofrecimiento de devolución de valores
**Decisión:** CASA
**Ponente:** [redacted]

**17)** De la sentencia impugnada se desprende que la acción inicial presentada por los demandantes originales (actuales recurridos) consistió en una demanda por incumplimiento de contrato y requerimiento injusto contra los actuales recurrentes. En respuesta, los demandados primigenios interpusieron una demanda reconvencional solicitando la resolución del contrato, la restitución de valores y el reconocimiento de su ofrecimiento de devolución de fondos. El tribunal de primer grado ordenó la ejecución del contrato de opción a compra, suscrito entre las partes, así como la entrega del inmueble, condicionada al pago total del precio por los demandantes. A su vez, rechazó la demanda reconvencional.

**18)** La indicada decisión fue recurrida en apelación por los demandados originales, quienes solicitaron su revocación total, el rechazo de la demanda inicial y la acogida de su demanda reconvencional en resolución de contrato, restitución de valores y reconocimiento del ofrecimiento de devolución de fondos. La corte *a qua*, al conocer el recurso, revocó íntegramente la decisión de primer grado, acogiendo la demanda original en lo relativo al incumplimiento de contrato,

**SCJ-PS-25-1050**
**Exp. núm.** 538-2022-ECIV-00256 (2024-R0202758)
**Partes:** [redacted] y Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria y de Desarrollo Inmobiliario Cake vs. [redacted] y [redacted]
**Materia:** Entrega de la cosa vendida, incumplimiento de contrato en requerimiento injusto/demanda reconvencional en resolución de contrato, restitución de valores y en reconocimiento de ofrecimiento de devolución de valores
**Decisión:** CASA
**Ponente:** [redacted]

enriquecimiento sin causa y daños y perjuicios. En consecuencia, condenó a los demandados al pago de US$82,500.00, más un 2% de interés mensual a título indemnizatorio, así como al pago de RD$700,000.00 por concepto de daños y perjuicios. Finalmente, la Corte rechazó la demanda reconvencional en resolución de contrato interpuesta por los recurrentes.

**19)** Del análisis de la decisión adoptada por la corte *a qua*, se advierte que esta incurrió en el vicio de contradicción de motivos, ya que, por un lado, revocó la decisión de primer grado y acogió la demanda original, fundamentándose en el incumplimiento de contrato, enriquecimiento sin causa y daños y perjuicios. Sin embargo, al mismo tiempo, rechazó la demanda reconvencional interpuesta por los recurrentes, cuyo objeto era precisamente la resolución del contrato, restitución de valores y reconocimiento del ofrecimiento de devolución de fondos. Dicha contradicción se evidencia en el hecho de que, aunque la corte no declaró expresamente la resolución del contrato, sí ordenó la devolución de los valores pagados y condenó al pago de daños y perjuicios, lo que en la práctica equivale a una resolución contractual. Al proceder de esta manera, la corte desconoció el

**SCJ-PS-25-1050**
**Exp. núm.** 538-2022-ECIV-00256 (2024-R0202758)
**Partes:** [redacted] y Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria y de Desarrollo Inmobiliario Cake vs. [redacted] y [redacted]
**Materia:** Entrega de la cosa vendida, incumplimiento de contrato en requerimiento injusto/demanda reconvencional en resolución de contrato, restitución de valores y en reconocimiento de ofrecimiento de devolución de valores
**Decisión:** CASA
**Ponente:** [redacted]

objeto de la demanda reconvencional y, al mismo tiempo, acogió de forma implícita lo que expresamente rechazó.

**20)** Esta falta de coherencia en los fundamentos de la decisión genera incertidumbre sobre los criterios aplicados por la alzada y afecta la correcta motivación del fallo, en contravención con el deber de fundamentación de las decisiones judiciales. Por consiguiente, procede acoger el primer medio y el aspecto del segundo medio de casación examinados y casar la sentencia impugnada.

**21)** En virtud del artículo 36, párrafo V de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, procede enviar el asunto por ante un tribunal del mismo grado, para que decida el recurso de apelación de que se trata.

**22)** Cuando la sentencia es casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, como sucede en la

**SCJ-PS-25-1050**
**Exp. núm.** 538-2022-ECIV-00256 (2024-R0202758)
**Partes:** [redacted] y Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria y de Desarrollo Inmobiliario Cake vs. [redacted] y [redacted]
**Materia:** Entrega de la cosa vendida, incumplimiento de contrato en requerimiento injusto/demanda reconvencional en resolución de contrato, restitución de valores y en reconocimiento de ofrecimiento de devolución de valores
**Decisión:** CASA
**Ponente:** [redacted]

especie, las costas pueden ser compensadas, al tenor del numeral 1) del artículo 55 de la Ley núm. 2-23. Por consiguiente, se compensan las costas del proceso.

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; 7, 8, 26, 29, 36 y 55 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023; Ley núm. 339-22 que habilita y regula el uso de medios digitales para los procesos judiciales y procedimientos administrativos del Poder Judicial.

**FALLA:**

**PRIMERO:** CASA la sentencia civil núm. 100-2024, dictada en fecha 28 de febrero de 2024, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia y, para hacer derecho, las envía por ante la Tercera Sala de la Cámara Civil y

**SCJ-PS-25-1050**
**Exp. núm.** 538-2022-ECIV-00256 (2024-R0202758)
**Partes:** [redacted] y Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria y de Desarrollo Inmobiliario Cake vs. [redacted] y [redacted]
**Materia:** Entrega de la cosa vendida, incumplimiento de contrato en requerimiento injusto/demanda reconvencional en resolución de contrato, restitución de valores y en reconocimiento de ofrecimiento de devolución de valores
**Decisión:** CASA
**Ponente:** [redacted]

Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones, por los motivos antes expuestos

**SEGUNDO:** COMPENSA las costas.

Firmado: [redacted], presidente, 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.*