PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-1122
Expediente núm. 186-2021-ECIV-00817 (2024-R0358904)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Terminación de contrato, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [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, presidente, 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 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], quien tiene como abogados constituidos al Dr. [redacted] y las Lcdas. Yannelys [redacted] y Orquídea Carolina Abreu Santana de generales que constan en el expediente.

En este proceso figuran como parte recurrida [redacted] y [redacted], quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], de generales que constan en el expediente.

SCJ-PS-25-1122
Expediente núm. 186-2021-ECIV-00817 (2024-R0358904)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Terminación de contrato, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

Contra la sentencia civil núm. 335-2023-SSEN-00424, dictada el 29 de septiembre de 2023, 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 interpuesto por el señor* [redacted]*, a través de los Actos Nos. 820/2022 de fecha 02/12/2022 y 830/2022 de fecha 07/12/2022, ambos del ministerial* [redacted]*, de Estrado de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, y el Acto No. 573-2022 de fecha 07/12/2022, de la ministerial* [redacted]*, Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, en contra de la sentencia No. 186-2022-SSEN- 00788, de fecha 30/09/2022 dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Altagracia, por los motivos expuestos en esta decisión; SEGUNDO: Confirma la sentencia No. 186-2022-SSEN-00788, de fecha 30/09/2022 dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Altagracia, por ser justa y conforme al derecho; TERCERO: Condena al señor* [redacted]*, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y en provecho de los Licenciados* [redacted]*,* [redacted]*,* [redacted] *y* [redacted]*, abogados concluyentes, quienes así lo han solicitado.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 12 de julio de 2024; **b)** el acto de emplazamiento núm. 696/2024 de fecha 15 de julio de 2024, del ministerial

SCJ-PS-25-1122
Expediente núm. 186-2021-ECIV-00817 (2024-R0358904)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Terminación de contrato, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

Ramsés A. Guerrero López, depositado en fecha 16 de julio de 2024; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 6 de agosto de 2024; **d)** el acto de notificación del memorial de defensa núm. 1255/2024, instrumentado en fecha 8 de agosto de 2024 por el ministerial [redacted], depositado el 12 de agosto de 2024.

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]; verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que a ella se refiere, lo siguiente: **a)** en fecha 5 de junio de 2019, [redacted], en calidad de vendedor, y los señores [redacted] y [redacted], en calidad de compradores, suscribieron un contrato de venta condicional de inmueble; **b)** a raíz de un alegado incumplimiento, Christina Lynn Slone y [redacted] incoaron una demanda en terminación de contrato, devolución de valores y reparación de daños

SCJ-PS-25-1122
Expediente núm. 186-2021-ECIV-00817 (2024-R0358904)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Terminación de contrato, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

y perjuicios contra [redacted]; **c)** el tribunal de primera instancia apoderado, mediante sentencia civil núm. 186-2022-SSEN-00788, de fecha 30 de septiembre de 2022, acogió la demanda, ordenó la resolución del contrato de venta suscrito entre las partes, ordenó la devolución a [redacted] de la suma de US$57,315.00 a favor de [redacted] y [redacted], condenó a [redacted] al pago de la suma de RD$200,000.00 por concepto de reparación de los daños y perjuicios morales ocasionados a los demandantes, así como al pago del 1% de interés judicial; **d)** esta decisión fue recurrida en apelación por [redacted], por lo que la corte *a qua*, conforme sentencia núm. 335-2023-SSEN-00424, de fecha 29 de septiembre de 2023, rechazó el recurso y confirmó la sentencia de primer grado mediante el fallo que es objeto del recurso de casación que nos ocupa.

Incidentes

2) Procede en primer orden ponderar las conclusiones incidentales planteadas por la parte recurrida en su memorial de defensa, con las cuales pretende que se declare inadmisible el presente recurso de casación, por no haber depositado una copia auténtica de la sentencia recurrida.

3) El párrafo I, artículo 18 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, prescribe de forma expresa, entre otras cuestiones, lo siguiente. "el memorial de casación

SCJ-PS-25-1122
Expediente núm. 186-2021-ECIV-00817 (2024-R0358904)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Terminación de contrato, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

deberá estar acompañado de una copia auténtica de la sentencia que se impugna, a pena de inadmisibilidad, así como de los documentos en que se apoye la casación solicitada, si los hubiere".

4) La certificación a que se refiere el mencionado texto legal es otorgada por la secretaría del tribunal que emite la sentencia impugnada, dando constancia de que este ejemplar es idéntico al original de la decisión que figura en su protocolo. En el estado actual de nuestro derecho rige al amparo de los 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, que cuando se trata de una decisión firmada en forma digital el requerimiento establecido en el citado artículo 18 de la Ley núm. 2-23 queda satisfecho mediante el aporte de un ejemplar en el que conste el enlace y código QR correspondientes, que permita fehacientemente en el ámbito de la tecnología retener la autenticidad del documento, lo cual sucede si es posible el acceso de manera digital al documento, que reviste la misma naturaleza en virtud del principio de equivalencia que resulta de la combinación de los textos citados, diferente fuese el razonamiento si no fuese posible acceder por alguna irregularidad a través de dicho código QR; por lo tanto, debe entenderse que la parte recurrente aportó la copia certificada de la sentencia impugnada, por facilitar el acceso al original del documento, con el método indicado. En esas atenciones, procede desestimar el medio de inadmisión analizado.

SCJ-PS-25-1122
Expediente núm. 186-2021-ECIV-00817 (2024-R0358904)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Terminación de contrato, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

Medios de casación

5) La parte recurrente invoca en sustento de su recurso los siguientes medios: **primero:** violación al 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 al debido proceso.

Sobre el interés casacional

6) De conformidad con la Ley núm. 2-23, el recurso de casación se concibe en el nuevo contexto procesal como una vía de derecho que plantea un marco regulatorio potenciado sobre la base de un 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-25-1122
Expediente núm. 186-2021-ECIV-00817 (2024-R0358904)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Terminación de contrato, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

7) 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)* 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)* el interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley , combinado con los artículos , 25 párrafo III, 34, y 38 , párrafo I.

8) Los medios de violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, omisión de estatuir, motivos vagos e imprecisos y contradicción de motivos; falta de base legal; desnaturalización de los documentos de la causa y violación al debido proceso planteados por la parte recurrente se refieren a la violación a las reglas para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces, es decir, que corresponden a la denominada infracción procesal, por lo que procede su análisis directo.

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-25-1122
Expediente núm. 186-2021-ECIV-00817 (2024-R0358904)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Terminación de contrato, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

9) 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, incongruencia o insuficiencia en la motivación, 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.

10) En el desarrollo del primer y segundo medios de casación, reunidos por su vinculación, la parte recurrente sostiene, en síntesis, que la corte *a qua* no estatuyó sobre los siguientes hechos que le fueron planteados: a) que al momento de la venta el inmueble no había sido deslindado, y esto era de pleno conocimiento de las partes, por tanto hasta que no fuera realizado el deslinde, no es posible la obtención del certificado de título por parte de la compradora; y b) que el contrato no establece en ninguna de sus cláusulas la entrega inmediata del certificado de título, en razón de que al momento de la suscripción del contrato era imposible su entrega, en el entendido de que era necesario practicar el deslinde.

11) También sostiene la parte recurrente que la corte *a qua* al dictar la sentencia impugnada cometió el vicio de falta de base legal, puesto que al revisar la parte dispositiva se comprueba que las motivaciones, en vez de estas legitimarla, han

SCJ-PS-25-1122
Expediente núm. 186-2021-ECIV-00817 (2024-R0358904)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Terminación de contrato, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

puesto al desnudo una falta de fundamento jurídico, ya que ha inaplicado o interpretado incorrectamente una disposición legal o expuesto los hechos de forma incompleta, dejando la sentencia sin una base de sustentación al respecto.

12) La parte recurrida, en defensa del fallo impugnado, sostiene que los referidos argumentos relativos al deslinde carecen de toda pertinencia en el proceso, pues quedó demostrado desde primer grado que Genaro Flores no tenía ningún derecho registrado sobre el inmueble por el cual recibió el precio de compra de parte de los recurridos, por lo que, poco importa si dicho inmueble se encontraba siendo objeto de operaciones parcelarias de cualquier tipo. También señala la parte recurrida que la alzada si ponderó el argumento del deslinde utilizado por la parte recurrente en apelación para rehuir del cumplimiento de sus obligaciones, sin embargo, no encontró en ella sustancia alguna que verdaderamente le eximiera de su responsabilidad frente a los compradores.

13) Respecto a la falta de base legal invocada por la parte recurrente, la parte recurrida sostiene que en la sentencia impugnada la corte cita en el numeral 6 de la página 8, tanto la base legal como los elementos fácticos, verificados por el juez de primer grado; extendiendo ampliamente dicha cita hasta su página número 11, para más adelante, en su párrafo 7 (página 11) explicar que valoró como correctos los motivos enarbolados por dicho juez por lo que dicho órgano decidió confirmar la

SCJ-PS-25-1122
Expediente núm. 186-2021-ECIV-00817 (2024-R0358904)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Terminación de contrato, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

sentencia. Que, en consecuencia, la corte *a qua* analizo de manera correcta la sucesión de los hechos y la forma que estos sucedieron, por lo que no se configuran los vicios planteados por la parte recurrente.

14) Sobre los aspectos bajo análisis, la alzada fundamentó su decisión en los motivos que se transcriben a continuación:

> *6. Para fallar en la forma que lo hizo, el Juez del Primer Grado enarboló como motivos, entre otros, los siguientes: "6.- Respecto de las pretensiones principales, cabe indicar que el derecho fundamental a la prueba tiene protección constitucional, en la medida en que se trata de un contenido implícito del derecho al debido proceso, reconocido en el artículo 69, inciso 10, de la Constitución. Por tanto, una de las garantías que asisten a las partes del proceso es la de presentar los medios probatorios necesarios que posibiliten crear convicción en el juzgador sobre la veracidad de sus argumentos. Empero, el reconocimiento del derecho a la prueba en la normatividad es restringido, y se le relaciona casi exclusivamente con la presunción de inocencia. Por eso, normalmente aparece bajo la fórmula siguiente: "la persona se considera inocente mientras no se haya declarado judicialmente su responsabilidad". Este es el enunciado utilizado en el artículo 69, inciso 3, de la Constitución, que reproduce lo estipulado por el artículo 26 de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, y, en cierta forma, lo prescrito en los artículos 11, inciso 1, de la Declaración Universal de Derechos Humanos; 14, inciso 2, del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, y 8, inciso 2, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos. Por ello, constituye un derecho básico de los justiciables producir la prueba relacionada con los hechos que configuran su pretensión o su defensa. Que, en ese tenor, la legislación interna que gobierna esta materia ha previsto en el artículo 1315 del Código Civil que todo aquel que reclama la ejecución de una obligación, debe probarla, lo cual es el resultado del brocardo actor incumbit*

SCJ-PS-25-1122
Expediente núm. 186-2021-ECIV-00817 (2024-R0358904)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Terminación de contrato, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

probatio, reus excipiendo fit actor, y en ese tenor, el tribunal ha podido verificar lo siguiente: a) Que en fecha 05-06-2019 el señor [redacted] *le vendió a los señores* [redacted] *y* [redacted] *el inmueble descrito como: "una porción de terreno equivalente a 1,146.3 mts2, marcado con los números 1, 2, 32 y 33 de la manzana 10 de la lotificación Vcana", mediante contrato de venta condicional de inmueble, por un monto de cincuenta y siete mil trescientos quince dólares americanos con 0/100 (US$ 57,315.00), notariado por* [redacted]*. b) Que el contrato antes descrito el señor* [redacted] *hace constar que los hoy demandantes no adquirirán el derecho de propiedad sobre el inmueble objeto del con trato hasta la totalidad del pago del precio de la compraventa, en principal y accesorio, por lo que el hoy demandado retiene dicho certificado hasta el pago total de precio. c) Que en fecha 10-02-2020* [redacted] *representante de Vcana, emite la carta de saldo en la cual hace constar que la señora* [redacted] *ha saldado satisfactoriamente la deuda que tenía con Vcana por el concepto de compra del terreno antes mencionado y que la documentación de venta definitiva y título se encuentra en proceso, ya que el inmueble es objeto de deslinde. 7.- De conformidad con lo establecido por el artículo 1583 del Código Civil Dominicano: "La venta es perfecta entre las partes, y la propiedad queda adquirida de derecho por el comprador, respecto del vendedor, desde el momento en que se conviene en la cosa y el precio...", constituyendo una de las obligaciones principales del vendedor, entregar el título en el lugar y tiempo en que se firma la venta del inmueble, aun no esté claramente estipulada en el contrato, puesto que es una obligación legal a cargo del vendedor, por lo que en ese sentido, 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, en virtud de lo que establece el artículo 1605 del Código Civil Dominicano. 8.- El artículo 1134 del Código Civil Dominicano, establece: "Las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han pactado, no pueden ser cambiadas, sino por su mutuo consentimiento, o por causas autorizadas por la ley, las mismas deben efectuarse de buena fe".*

SCJ-PS-25-1122
Expediente núm. 186-2021-ECIV-00817 (2024-R0358904)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Terminación de contrato, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

Estableciendo el artículo 1604 del Código Civil, que la entrega implica la traslación de la cosa vendida al dominio y posesión del comprador. En ese sentido la falta de entrega de la cosa vendida, establecida en el artículo 1610 del Código Civil dispone: "Si el comprador no hace la entrega en el tiempo convenido por las partes, podrá el comprador, pedir la rescisión de la venta, o que se le ponga en posesión de ella". En el presente caso existe un compromiso, por la compra de un terreno, sin que a la fecha se haya entregado el inmueble en cuestión, por lo que se hace evidente un incumplimiento defectuoso refutado a la entidad demandada. 9.- El artículo 1184 del Código Civil Dominicano establece: "La condición resolutoria se sobreentiende siempre en los contratos sinalagmáticos, para el caso que una de las partes no cumpla su obligación. En este caso no queda disuelto el contrato de pleno derecho. La parte a quien no se cumplió lo pactado, será árbitra de precisar a la otra a la ejecución de la convención, siendo posible, o de pedir la rescisión de aquella y el abono de daños y perjuicios. La rescisión debe pedirse judicialmente, y podrá concederse al demandado un término proporcionado a las circunstancias ". En ese orden, la parte demandada no ha probado haber cumplido con su obligación de entregar el inmueble vendido, razón por la cual este tribunal entiende procedente y de derecho acoger la demanda de que se trata, y en consecuencia, ordenar la resolución del contrato denominado "contrato de compraventa condicional de inmueble suscrito entre el señor [redacted] y los señores [redacted] y [redacted], en fecha 05-06-2019, legalizadas las firmas por el notario público [redacted]. 10.- 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, en virtud de lo establecido en el artículo 1183 del Código Civil Dominicano; en ese sentido, para que el contrato sea disuelto y con ello se ponga fin a lo convenido retroactivamente por el incumplimiento de una de las partes, o frente al alegato recíproco de que ambas incumplieron, es necesario que la resolución sea pronunciada judicialmente. La parte demandante ha concluido solicitando la devolución de los valores económicos recibidos por Genaro Flores, en atención al contrato de venta,

SCJ-PS-25-1122
Expediente núm. 186-2021-ECIV-00817 (2024-R0358904)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Terminación de contrato, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

ascendente a la cantidad de cincuenta y siete mil trescientos quince dólares americanos con 00/100 (US$ 57,315.00), pedimento que el tribunal entiende pertinente acoger, tal como se hará constar en la parte dispositiva. 11.- Con respecto a la indemnización solicitada, es menester establecer que de conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 1146 y siguientes del Código Civil Dominicano se extrae que, para reclamar daños y perjuicios por violación de contrato, es necesario un contrato válido entre las partes, el incumplimiento de ese contrato, la existencia de un daño y la relación de causa a efecto. Que, si bien están presentes los dos primeros elementos, resulta que el tribunal debe ponderar la existencia del daño resultante del incumplimiento. 13.- En cuanto al daño moral, ha sido conceptualizado por nuestro Tribunal Constitucional como "una noción compleja e imprecisa que se expresa en una consternación o tormento psíquico, que se traduce en angustia, preocupación o temor de no lograr alcanzar algo que se pudo obtener de no haber ocurrido el hecho por el cual se condena al tercero a reparar el perjuicio causado". En ese sentido, está claro que la parte demandante percibió este tipo de daño, a razón de que el incumplimiento causó angustia al no poder adquirir su vivienda como se lo habían propuesto los demandantes 14.- De igual modo, procede condenar a la parte demandada al interés judicial a título de indemnización supletoria, cabe reproducir el criterio asimilado por la Suprema Corte de Justicia en la sentencia de fecha 19 de Septiembre de 2012, el cual establece: "... que conforme al principio de reparación integral que rige la materia de responsabilidad civil, el responsable de un daño está obligado a indemnizar a la víctima la totalidad del perjuicio existente al momento de producirse el fallo definitivo sin importar que dicho daño haya sido inferior a la hora del hecho lesivo o a la de incoarse la acción en su contra; 7. Observa la Corte que los señores [redacted] y [redacted] interpusieron la demanda en rescisión de contrato, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios en contra del señor [redacted], por incumplimiento de contrato, por el señor [redacted] no entregarle la propiedad comprada, a pesar de haber realizado el pago total acordado, que al analizar la sentencia apelada, esta Corte es del criterio que el Juez del Primer

SCJ-PS-25-1122
Expediente núm. 186-2021-ECIV-00817 (2024-R0358904)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Terminación de contrato, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

> *Grado hizo una correcta apreciación de los hechos y una justa aplicación del derecho, pues ciertamente los actuales recurridos pagaron el total de la venta, sin embargo el recurrente no ha entregado la porción de terreno vendida, y por ante esta Corte comenta en su recurso, de una manera repetitiva, que el contrato de venta condicional de inmueble, de fecha de 05 de junio de 2019, suscrito entre los instanciados establece en el Artículo 5, Párrafo I, establece que el comprador reconoce y acepta que para el caso en que se haya pagado la totalidad del precio de la compraventa, la entrega del certificado de propiedad siempre estará sujeta a la terminación del registro del derecho de propiedad y del deslinde de la porción atribuida al vendedor, y luego del deslinde que debe efectuarse dentro de la porción, conforme a los planes particulares del Vendedor". Que está bastante claro que lo que los compradores acordaron recibir fue la entrega del certificado de propiedad, no así el inmueble comprado, del cual se le debió poner en posesión desde el momento en que los recurridos efectuaron el pago total de la venta, lo cual no hizo el hoy recurrido, razón por la cual esta Corte es de criterio que procede rechazar el recurso de apelación y confirmar la sentencia del primer grado, por los mismos motivos dados por el Primer Juez, tal y como se deja dicho en el dispositivo de esta decisión, razón por la cual se rechaza el informativo testimonial solicitado por la parte recurrente en audiencia de fecha 20/07/2023, por dicha medida no ser útil al proceso.*

15) El análisis de la sentencia impugnada pone de manifiesto que el conflicto entre las partes se originó en ocasión de una demanda en terminación de contrato de venta de inmueble, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios incoada por [redacted] y [redacted], fundamentada en el incumplimiento contractual por parte de [redacted] consistente en no haberle entregado la propiedad a los compradores (demandantes originarios), a pesar de estos haber realizado el pago total acordado. El tribunal de primera instancia dictó una sentencia

SCJ-PS-25-1122
Expediente núm. 186-2021-ECIV-00817 (2024-R0358904)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Terminación de contrato, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

favorable para los demandantes, como se detalla en parte anterior de esta sentencia. La corte *a qua*, de su parte, confirmó la decisión primigenia tras determinar que esta no contenía los vicios que se le imputaron a través del recurso de apelación.

16) Con relación al vicio de omisión de estatuir invocado por la parte recurrente, conviene precisar que, según el criterio fijado por las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia, se incurre en este vicio cuando "un tribunal dicta una sentencia sin haberse pronunciado sobre uno o varios de los puntos de las conclusiones formalmente vertidas por las partes"[2]. Empero, del mismo modo ha sido juzgado que no hay omisión de estatuir si al momento en que los jueces del fondo hacen una relación detallada de los hechos y examinan los medios de pruebas aportados haciéndolo constar en su sentencia, estableciendo, además, los motivos justificativos de su decisión, con ello satisfacen los planteamientos de la parte recurrente, sin que sea necesario que de manera expresa se haga una nueva referencia a los planteamientos invocados por dicha parte[3].

17) Esta sala, al examinar la sentencia impugnada, ha constatado que contiene las conclusiones de las partes litigantes, los medios planteados por las partes, el análisis de la sentencia de primer grado y de los documentos probatorios de los que fue

[2] SCJ Salas Reunidas núm. 9, 16 octubre 2013, B. J. 1235.
[3] SCJ 1ra. Sala núm. 45, 19 marzo 2014, B. J. 1240.

SCJ-PS-25-1122
Expediente núm. 186-2021-ECIV-00817 (2024-R0358904)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Terminación de contrato, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

apoderada, destacando la alzada, contrario a lo sostenido por la parte recurrente, que [redacted] y [redacted] pagaron el total de la venta, sin embargo el recurrente no entregó la porción de terreno vendida, y que, respecto al argumento de que la entrega del certificado de título estaba sujeta a la terminación del registro del derecho de propiedad y del deslinde de la porción atribuida por el vendedor, la corte *a qua* señaló en la sentencia recurrida lo que las partes acordaron recibir luego de la culminación del deslinde fue la entrega del certificado de propiedad, no así el inmueble comprado, del cual se le debió poner en posesión desde el momento en que los recurridos efectuaron el pago total de la venta, lo cual no hizo el hoy recurrente. Este motivo sirvió a la alzada para rechazar el recurso de apelación y confirmar la sentencia de primer grado, de manera que no se configura en la especie el vicio de omisión de estatuir bajo análisis y en consecuencia procede que este sea desestimado.

18) Sobre la falta de base legal invocada por la parte recurrente, ha sido juzgado, que esta se configura cuando el razonamiento de los hechos del proceso que ostenta una sentencia es disgregado o incompleto respecto de los hechos del proceso, y cuando la argumentación de los motivos es abstracta e imposibilita identificar los elementos de hecho necesarios para la aplicación de las normas jurídicas cuya violación se invoca, no permitiendo a esta Corte de Casación ejercer su control y determinar si la

SCJ-PS-25-1122
Expediente núm. 186-2021-ECIV-00817 (2024-R0358904)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Terminación de contrato, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

ley ha sido bien o mal aplicada[4]. Sin embargo, la corte *a qua* no ha incurrido en el aludido vicio, pues esboza claramente en su decisión y haciendo uso de la técnica de adopción de motivos bajo los presupuestos admitidos por esta jurisdicción, las razones fácticas y legales por las que quedó retenido el incumplimiento de contrato que originó la controversia entre las partes, lo cual realizó la alzada en el marco del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, superando cualquier déficit motivacional o falta de base legal y realizando una motivación suficiente, pertinente y coherente, por lo que procede .

19) Con relación al tercer medio de casación propuesto por la parte recurrente, relativo a que la alzada desnaturalizó los documentos y los hechos del proceso, conviene señalar que según ha sido juzgado, solo mediante una fundamentación jurídica ponderable de los medios de casación, la Suprema Corte de Justicia en funciones de Corte de Casación, estará en condiciones de examinar si se advierte o no la violación denunciada, razón por la cual es indispensable que el 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, lo que no se cumple en la especie, ya que la recurrente se limitó a hacer un desarrollo genérico e impreciso de su argumento, sin indicar cuáles fueron los documentos y

[4] SCJ 1ra Sala núm. 72, 18 de diciembre 2018, B. J. 1297.

los hechos del proceso desnaturalizados por la corte *a qua*, situación que no permite a esta Primera Sala, actuando como Corte de Casación, realizar juicio de legalidad al respecto, por lo que procede declarar inadmisible el aspecto examinado. En ese sentido, procede rechazar el recurso de casación.

20) En virtud del artículo 55 de la Ley núm. 2-23 procede compensar las costas por haber sucumbido ambas partes en puntos de sus pretensiones.

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 en establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, los artículos 10.1, 26, 28, 29, 36 y 55.2 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia civil núm. 335-2023-SSEN-00424, dictada el 29 de septiembre de 2023, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, por los motivos expuestos.

SCJ-PS-25-1122
Expediente núm. 186-2021-ECIV-00817 (2024-R0358904)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Terminación de contrato, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

SEGUNDO: COMPENSA las costas.

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 que figuran en la estampa.*