SCJ-PS-25-1166
Expediente núm. 2[redacted]
Partes: Inversiones y Bienes Raíces [redacted], [redacted]. vs. Cap Cana, S. A.
Materia: Nulidad de cláusula contractual, compensación y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA con envío
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, 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 junio de 2025,** año 182° de la Independencia y año 162° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

El presente recurso de casación ha sido interpuesto por Inversiones y Bienes Raíces [redacted], S.R.L., representada por [redacted]; quien tiene como abogados a la Dra. [redacted] y a los Lcdos. [redacted] y [redacted], de generales que constan anotadas en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida Cap Cana, S. A., representada por su vicepresidente de operaciones y desarrollo, [redacted]; quien tiene como abogados apoderados al Dr. [redacted] y el Lcdo. [redacted], cuyas generales constan en el expediente.

SCJ-PS-25-1166
Expediente núm. 2[redacted]
Partes: Inversiones y Bienes Raíces [redacted], [redacted]. vs. Cap Cana, S. A.
Materia: Nulidad de cláusula contractual, compensación y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]

Contra la sentencia civil núm. 026-03-2023-SSEN-00685, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, de fecha 23 de noviembre de 2023, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> *Único: Rechaza el recurso de apelación interpuesto por razón social Inversiones y Bienes Raíces [redacted]. y, en consecuencia, confirma la sentencia civil número 1532-2023-SSEN-00004, de fecha dieciséis (16) días del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), relativa al expediente número 2[redacted], dictada por la Décima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional Especializada en Asuntos Comerciales, a favor de la entidad Cap Cana, S.A., en atención a los motivos antes señalados.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 7 de febrero de 2024; **b)** el acto de emplazamiento núm. 059/2024 de fecha 8 de febrero de 2024, instrumentado por el ministerial [redacted], depositado en fecha 12 de febrero de 2024; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 21 de febrero de 2024; y, **d)** el acto de notificación del memorial de defensa núm. 23/2024, del ministerial [redacted], instrumentado y depositado en fecha 22 de febrero de 2024.

SCJ-PS-25-1166
Expediente núm. 2[redacted]
Partes: Inversiones y Bienes Raíces [redacted], [redacted]. vs. Cap Cana, S. A.
Materia: Nulidad de cláusula contractual, compensación y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]

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 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 Inversiones y Bienes Raíces [redacted], [redacted]., y como parte recurrida Cap Cana, S. A. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se advierte lo siguiente: **a)** el litigio se originó en ocasión de una demanda en nulidad de cláusula contractual, compensación y responsabilidad civil por daños y perjuicios incoada por la parte recurrente contra la recurrida, de la cual resultó apoderada la Décima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la que mediante sentencia civil núm. 1532-2023-SSEN-00004 de fecha 16 de enero de 2023, rechazó la indicada acción; **b)** la referida decisión fue recurrida en apelación por la parte demandante, por lo cual la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional dictó la

SCJ-PS-25-1166
Expediente núm. 2[redacted]
Partes: Inversiones y Bienes Raíces [redacted], [redacted]. vs. Cap Cana, S. A.
Materia: Nulidad de cláusula contractual, compensación y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]

sentencia objeto del presente recurso casación, mediante la cual rechazó el recurso y confirmó la sentencia apelada.

Medios de casación

2) La parte recurrente invoca los medios de casación siguientes: **primero:** violación a los artículos 6, 16, 66, 67 y 111 de la Constitución, 6 del Código Civil, a las Leyes núms. 64-00 y 202-04, relativas al medio ambiente, recursos naturales y áreas protegidas; **segundo:** desnaturalización de los hechos y documentos de la causa; **tercero:** violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; **cuarto:** errónea aplicación de los artículos 1108, 1134, 1135, 1156 y 1315 del Código Civil.

Incidentes
Sobre el interés casacional

3) Como cuestión incidental, la parte recurrida en su memorial de defensa solicita que se declare inadmisible el recurso de casación interpuesto por la parte recurrente debido a la ausencia de interés casacional, conforme lo dispuesto en el inciso 3 del artículo 10 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, dado que no ha citado las sentencias de contraste dictadas por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, ni ha depositado sentencias para justificar una contradicción de fallos, así como tampoco alegó la especial trascendencia por ausencia de doctrina

SCJ-PS-25-1166
Expediente núm. 2[redacted]
Partes: Inversiones y Bienes Raíces [redacted], [redacted]. vs. Cap Cana, S. A.
Materia: Nulidad de cláusula contractual, compensación y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]

jurisprudencial, ni se trata de un caso con interés casacional presunto en el que no es necesario acreditar dicho interés. En tales atenciones, aduce que no ha podido ejercer su derecho de defensa dada la inespecificidad del interés casacional que debió ser elegido por la parte recurrente, además de que no se fundamentó en infracción de una norma aplicable al caso, por lo tanto, aduce que debe declararse inadmisible este recurso por falta de interés casacional.

4) La recurrente respondió el medio de inadmisión mediante su escrito justificativo depositado dentro del plazo reconocido por el artículo 22 de la Ley núm. 2-23, alegando, en síntesis, que en el memorial de casación se citaron diferentes sentencias de la Suprema Corte de Justicia y el Tribunal Constitucional que contradicen los razonamientos expuestos por la corte *a qua*; que el literal a) del numeral 3 del artículo 10 de la Ley de Casación no menciona la necesidad de referir dos sentencias, además de que citó decisiones sobre el artículo 6 del Código Civil y ha señalado el sesgo de la corte de apelación sobre esa norma legal, lo cual fundamenta el recurso de casación y la queja de que la alzada desconoció las directrices jurisprudenciales evidenciando el interés casacional del asunto por el interés legítimo de garantizar sus derechos constitucionales.

SCJ-PS-25-1166
Expediente núm. 2[redacted]
Partes: Inversiones y Bienes Raíces [redacted], [redacted]. vs. Cap Cana, S. A.
Materia: Nulidad de cláusula contractual, compensación y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]

5) 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.

6) El interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes: *i)* 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 materias, en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa, como las señaladas en el numeral 1 del artículo 10[1], o en el caso de embargo inmobiliario y cuando la situación que concierna

[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-25-1166
Expediente núm. 2[redacted]
Partes: Inversiones y Bienes Raíces [redacted], [redacted]. vs. Cap Cana, S. A.
Materia: Nulidad de cláusula contractual, compensación y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]

a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada; y, *iii)* el interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley[2].

7) Aun cuando es cierto que, como lo invoca la parte recurrida, la recurrente no enuncia en modo general las causas de interés casacional objetivo en que sustenta sus medios de casación, algunos de los vicios que invoca se refieren a infracciones procesales y, por lo tanto, conllevan interés casacional presunto.

8) Esta noción de "infracción procesal" como apertura al recurso de casación se refiere a situaciones extra-litigio o posteriores a la fase del juicio, en las que se incurre cuando el juez emite su decisión. Es por este motivo que las imputaciones contra la sentencia impugnada relativas a violaciones constitucionales en que incurre el juez de fondo al dictar su decisión, el déficit de su motivación o la incongruencia en que se incurre respecto de lo que ha sido pedido por las partes, así como la errónea interpretación de las cuestiones fácticas que son sometidas a su escrutinio, entrañan un interés casacional presunto, ya que abordan deficiencias esenciales en el debido proceso. Estas fallas no solo afectan los derechos procesales de las partes, sino que

[2] SCJ-PS-23-1862, 31 agosto 2023, B. J. 1353.

SCJ-PS-25-1166
Expediente núm. 2[redacted]
Partes: Inversiones y Bienes Raíces [redacted], [redacted]. vs. Cap Cana, S. A.
Materia: Nulidad de cláusula contractual, compensación y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]

también comprometen la correcta administración de justicia, lo que justifica su revisión en casación para garantizar una tutela judicial efectiva y el respeto a los principios fundamentales del ordenamiento jurídico.

9) De la lectura del memorial de casación se advierte que los vicios denunciados en sus medios segundo y tercero se enmarcan en violaciones a las reglas para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces, es decir que se corresponde a las denominadas infracciones procesales. Adicionalmente, aun cuando en el primer medio se invoca la violación de la norma, en su desarrollo, la parte recurrente desarrolla la desnaturalización del contrato intervenido entre las partes, de manera que también este medio cuenta con interés casacional presunto, lo que implica la no necesidad de acreditación alguna de las causas previstas por el artículo 10, inciso 3) de la Ley núm. 2-23. En ese sentido, respecto de estos medios, ha lugar a desestimar el medio de inadmisión que se analiza en lo que se refiere a los referidos vicios.

10) Sin embargo, esta Primera Sala verifica que, en lo que se refiere al cuarto medio de casación, la parte recurrente invoca la errónea aplicación de la norma; cuestión que, al no tener interés casacional presunto, sí debe ser acreditada en virtud de una de las causas que contempla el referido texto legal. En ese tenor, el medio de

inadmisión respecto de dicho medio se analizará –si ha lugar— luego de decidir con relación a las infracciones procesales que deben ser analizadas en primer término.

En cuanto al interés casacional presunto por infracción procesal

11) En el desarrollo de un aspecto del primer medio, la parte recurrente aduce que la corte transgredió los artículos 6, 16, 66, 67 y 111 de la Constitución, así como el 6 del Código Civil y las Leyes 62-00, General de Medio Ambiente y 202-04, Sectorial de Áreas Protegidas, al establecer que con la cláusula cuarta del contrato de dación en pago no se le induce a error respecto de la afectación del inmueble como área protegida y monumento natural. Indica la parte recurrente que una de las posibilidades de destino del inmueble era su desarrollo urbano, para lo que debía cumplir con las regulaciones del proyecto; de manera que, contrario a lo motivado por la corte, no se establece que el terreno debía dirigirse exclusivamente a reserva ecológica y otras limitantes. Según alega, esto se podía también derivar de las cláusulas Quinta y Sexta del contrato, donde se establece el sometimiento a las regulaciones de desarrollador y regulaciones de construcción, así como a la contemplación de posibilidad de desarrollo de mejoras. Adicionalmente, argumenta que derivar una limitación para el destino del inmueble implica un desconocimiento de la certificación núm. 50-2020 emitida por el Ministerio de Medio Ambiente y

SCJ-PS-25-1166
Expediente núm. 2[redacted]
Partes: Inversiones y Bienes Raíces [redacted], [redacted]. vs. Cap Cana, S. A.
Materia: Nulidad de cláusula contractual, compensación y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]

Recursos Naturales de fecha 24 de junio de 2020, que dice que la propiedad tiene una porción aproximada de 748,911.38 metros cuadrados dentro del área protegida Monumento Natural Hoyo Claro, área que solo puede ser visitada previa autorización del organismo rector, según establece el artículo 2 de la Ley 202-04; disposición que hace caer su uso, explotación y acceso; de manera que se afecta considerablemente el patrimonio de la recurrente.

12) Con relación a este aspecto del primer medio, la parte recurrida señala que la corte no incurrió en los vicios que se denuncian, por cuanto la parte recurrente alega desconocer lo contractualmente pactado; sin embargo, la corte observó que, al momento de la dación en pago, el inmueble ya estaba sujeto a regulaciones de conservación ambiental. En ese sentido, la corte consideró equilibrada y justa la cláusula que restringe el uso de la propiedad a fines ecológicos, parques temáticos, zoológicos, jardines botánicos y actividades ecuestres, disposición que había sido objeto de discusión desde el momento del acuerdo inicial de cesión de derechos, ya que también se mencionaba su contenido. Agrega que la Ley 202-04 fue promulgada cuatro años antes de la suscripción del acuerdo, de manera que no se puede alegar desconocimiento de la ley; que al tratarse de un monumento natural, más que una desventaja, lo que recibió la parte recurrente fue un área con valor excepcional y único debido a su rareza; y que no se trató de un hecho oculto según la ley; que el

SCJ-PS-25-1166
Expediente núm. 2[redacted]
Partes: Inversiones y Bienes Raíces [redacted], [redacted]. vs. Cap Cana, S. A.
Materia: Nulidad de cláusula contractual, compensación y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]

representante de la entidad ahora recurrida fue contratado por Cap Cana debido a su profundo conocimiento de todas las áreas y posesiones de los terrenos donde se ubica el proyecto; de manera que debe conocer a fondo los terrenos y todas sus restricciones

13) Según se verifica de la sentencia ahora impugnada, entre las partes instanciadas intervino un contrato de dación en pago, mediante el que la actual recurrida cedió a la actual recurrente una porción de terreno de 2,250,000.65 metros cuadrados dentro del ámbito de una parcela. La parte recurrente discute que, varios años posteriores a la fecha del acuerdo, se percató de que la cantidad de 748,911.38 metros cuadrados del inmueble se encontraban afectados por ser área protegida (monumento natural). Argumentando que el ocultamiento de este dato constituye dolo o inducción a error por parte de la actual recurrida, lo que –a su juicio— invalida las cláusulas Cuarta, Quinta y Sexta del contrato referido, demandó en nulidad de dichas cláusulas y en reparación de daños y perjuicios a la sociedad Cap Cana, S. A. Esta demanda fue rechazada por el tribunal de primer grado, lo que confirmó la corte mediante el fallo impugnado.

14) Impugna en ocasión del medio analizado, la parte recurrente, que –contrario a lo establecido por la corte— el contrato de dación en pago deja establecido que era

SCJ-PS-25-1166
Expediente núm. 2[redacted]
Partes: Inversiones y Bienes Raíces [redacted], [redacted]. vs. Cap Cana, S. A.
Materia: Nulidad de cláusula contractual, compensación y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]

posible el desarrollo urbano del inmueble objeto de dación. En ese sentido, invoca que no era posible para la corte derivar que no hubo ocultamiento de información que derivara en una afectación a sus derechos patrimoniales.

15) En lo que se refiere a la interpretación de no existencia de dolo o engaño en el contrato de dación en pago, y en específico, a la afectación del inmueble como área protegida, la corte motivó lo siguiente:

> …32. (…) que ***fue convenido entre las partes que el inmueble dado en pago sería destinado para 'desarrollo urbano***, *reservas ecológicas, parques temáticos, zoológicos, botánicos, ecuestre, pero siempre con autorización previa de la primera parte'*, ***además de que este estaría sometido a 'la declaración maestra de zonas residenciales, (…) de regulaciones comerciales, (…) de desarrollador, los lineamientos de Cap Cana y regulaciones constructivas de Cap Cana'***, *y que, en caso de colocarse en venta, la recurrida podía optar por la adquisición del inmueble, para lo cual la recurrente debía notificarle, con un plazo de anticipación de quince (15) días laborables, indicando las condiciones en que se encuentra el inmueble, el precio de venta, así como los demás términos de la venta. (…) 37. Así las cosas, esta Sala de la Corte ha comprobado del análisis del acuerdo atacado, así como de los demás documentos aportados al expediente, que la cantidad de 748,911.38 m correspondiente a la porción de 2,250,000.65 metros cuadrados ubicada dentro del ámbito de la parcela (…) transferida como dación en pago al demandante por la demandada (…),* ***se encuentra dentro del área protegida Monumento Natural Hoyo Claro desde el año 2004, conforme disposición de la Ley Sectorial de***

SCJ-PS-25-1166
Expediente núm. 2[redacted]
Partes: Inversiones y Bienes Raíces [redacted], [redacted]. vs. Cap Cana, S. A.
Materia: Nulidad de cláusula contractual, compensación y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]

> ***Áreas Protegidas No. 202.04,*** *o sea, que cuatro años previo a la suscripción de la dación ya dicho inmueble estaba sujeto a este régimen de conservación ambiental* ***y dada esta situación se entiende la razonabilidad y equilibrio de la cláusula cuarta atacada****, aspecto que inclusive se venía discutiendo desde el acuerdo de cesión de derechos pues también en su contenido reposa establecida,* ***al limitar el destino del inmueble a reservas ecológicas, parques temáticos, zoológicos, botánicos, ecuestre****, cuestión que descarta algún tipo de engaño y, por ende, dolo respecto de este término contractual que indujera a la parte demandante a algún error al momento de recibir el inmueble como dación en pago, y que de haberlo conocido no hubiera consentido el acuerdo al que llegó…*[3]

16) Aun cuando la parte recurrente no enuncia en el primer medio el vicio de desnaturalización, en esencia, al pretender la evaluación del contrato y la derivación de los hechos en una forma distinta a la que analizó la corte, análisis que se invoca es erróneo, es este el vicio que procura sea considerado. Esto se debe a que la desnaturalización de los documentos de la causa es definida como el desconocimiento por los jueces de fondo de su sentido claro y preciso, privándolos del alcance inherente a su propia naturaleza. En ese sentido, será la desnaturalización el vicio a evaluar en ocasión de los argumentos contenidos en el medio de que se trata. Esta Sala ha juzgado que, como Corte de Casación, tiene la facultad excepcional

[3] Resaltado de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia.

de observar si los jueces han dotado a los documentos aportados al debate de su verdadero sentido y alcance, y si las situaciones constatadas, son contrarias o no a las plasmadas en las documentaciones depositadas, siempre que tal examen haya sido expresamente requerido por la parte recurrente y se hayan provisto las pruebas que permitieran su realización.

17) Ha sido aportado en casación el contrato de dación en pago cuya desnaturalización es alegada, objeto de la demanda en nulidad de cláusulas y reparación de daños y perjuicios, Las cláusulas Cuarta, Quinta y Sexta de dicho contrato, a que hace referencia la parte recurrente, establecen lo siguiente:

> ***Artículo 4. DESTINO DEL INMUEBLE.*** *Las Partes, por medio del presente documento ratifican las disposiciones del Acuerdo, en el entendido de que el inmueble será destinado para desarrollo urbano, reservas ecológicas, parques temáticos, zoológicos, botánicos, ecuestre, pero siempre con la autorización previa de* ***LA PRIMERA PARTE****. En ese orden, en caso de que* ***LA SEGUNDA PARTE*** *decida dar al inmueble el uso para el que ha sido destinado, las construcciones o mejoras a ser levantadas deberán constar con la autorización, verificación y supervisión del Departamento de Arquitectura o cualquier otro Departamento pertinente de Cap Cana, S. A., en el entendido de que las*

SCJ-PS-25-1166
Expediente núm. 2[redacted]
Partes: Inversiones y Bienes Raíces [redacted], [redacted]. vs. Cap Cana, S. A.
Materia: Nulidad de cláusula contractual, compensación y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]

construcciones deberán cumplir con las Regulaciones del Proyecto y con los más altos estándares de calidad propios del Proyecto Cap Cana.[4]

Artículo 5. LOS DOCUMENTOS DEL PROYECTO. LA SEGUNDA PARTE *reconoce, acepta, se compromete a cumplir y se somete a las Regulaciones del proyecto, entre las cuales se pueden mencionar la Declaración Maestra de zonas residenciales, Declaración Maestra de Regulaciones Comerciales, Declaración Maestra de Regulaciones para Desarrollador, los Lineamientos de Diseño de Cap Cana y las Regulaciones Constructivas de Cap Cana. Estos documentos denominados conjuntamente los "Documentos del Proyecto" establecen los derechos y obligaciones de todos los adquirientes de inmuebles en el Proyecto sin importar la fecha de adquisición, con la finalidad de garantizar que el desarrollo del Proyecto, y de las construcciones que en el mismo se edifiquen y su uso, se realicen de manera más uniforme posible y de acuerdo con la naturaleza misma de el Proyecto. En consecuencia,* ***LA SEGUNDA PARTE*** *acepta que es una condición indispensable, sin la cual no se hubiese suscrito este documento, su adhesión a los Documentos del Proyecto, copias de esos documentos se adjunta al presente documento como* ***Anexo C****, el cual forma parte integrante de este documento.*

Artículo 6. TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE PROPIEDAD. INSCRIPCIÓN DE LA DECLARACIÓN MAESTRA DE CAP CANA Y/O DE LA DECLARACIÓN MAESTRA DE REGULACIONES COMERCIALES. LA SEGUNDA PARTE *autoriza a* ***LA PRIMERA PARTE*** *a efectuar todos los trámites y gestiones necesarios para transferir el*

[4] Resaltado de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia.

SCJ-PS-25-1166
Expediente núm. 2[redacted]
Partes: Inversiones y Bienes Raíces [redacted], [redacted]. vs. Cap Cana, S. A.
Materia: Nulidad de cláusula contractual, compensación y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]

> *Certificado de Título del inmueble a su favor, y para registrar y anotar al dorso del mismo la Declaración Maestra de Cap Cana y/o la Declaración Maestra de Regulaciones Comerciales yo la Declaración Maestra de Regulaciones para el Desarrollador, la cual rige: (i) el uso del inmueble conjuntamente con la Declaración de Condominio y/o la Declaración del Sector Residencial, Comercial u hotelero; (ii) los usos y regulaciones específicas del área donde será construido el inmueble, así como (iii) las obligaciones puestas a cargo de* ***LA SEGUNDA PARTE*** *con respecto a la contratación de seguros, lo cual se establece en el artículo IV, Sección 2 de la Declaración Maestra de Cap Cana. En consecuencia, podrá depositar dicho Certificado en las oficinas del Registrador de Títulos correspondiente, acompañado de un original del presente acuerdo y de la Declaración Maestra de Cap Cana y/o de Regulaciones Comerciales, así como cumplir con cualquier otro trámite para que se opere el traspaso a favor de* ***LA SEGUNDA PARTE****.*

18) Según se deriva de las cláusulas transcritas, en específico de la cláusula Cuarta, en efecto, el inmueble objeto de la dación en pago podía ser utilizado por Inversiones y Bienes Raíces [redacted], [redacted]. (la segunda parte, hoy recurrente) para *desarrollo urbano, reservas ecológicas, parques temáticos, zoológicos, botánicos, ecuestre,* con la autorización previa de Cap Cana, S. A. (la primera parte, hoy recurrida). Aun cuando la corte, en la primera parte de las motivaciones transcritas, establece que este era el destino del inmueble pactado en el contrato de dación en pago, posteriormente indica que el destino se encontraba limitado desde la cesión de los

terrenos, estableciendo que sería destinado exclusivamente *a reservas ecológicas, parques temáticos, zoológicos, botánicos, ecuestre*.

19) Al retener la existencia de esta limitación en el destino del inmueble, la corte desnaturaliza el contenido del contrato que permitía el desarrollo urbano en dicho bien, previendo incluso el sometimiento a las regulaciones correspondientes al Proyecto Cap Cana para la construcción, como lo alega la parte recurrente. Adicionalmente, bajo esta premisa errónea (la imposibilidad de destinar el inmueble a desarrollo urbano), la corte concluyó que se descartaba *algún tipo de engaño o dolo* en perjuicio de la actual recurrente, debido a que el contrato establecía las propias limitaciones contenidas en la Ley núm. 202-04, promulgada cuatro años antes del contrato de dación en pago. Por lo tanto, la valoración errónea de las cláusulas del acuerdo constituyó el fundamento principal en que se sustentó el rechazo de las pretensiones de la actual recurrente.

20) Lo establecido anteriormente justifica la casación del fallo impugnado, en tanto se configura la desnaturalización del acuerdo de dación en pago y, en aplicación del artículo 36 de la Ley núm. 2-23, procede el envío del asunto por ante un tribunal de la misma categoría. En ese sentido, corresponderá a la corte de envío la evaluación de la oponibilidad de la afectación legal del inmueble mediante la Ley núm. 202-04,

SCJ-PS-25-1166
Expediente núm. 2[redacted]
Partes: Inversiones y Bienes Raíces [redacted], [redacted]. vs. Cap Cana, S. A.
Materia: Nulidad de cláusula contractual, compensación y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]

Sectorial de Áreas Protegidas, frente a la existencia de un acuerdo en dación en pago en el que no se estableció la imposibilidad de desarrollo urbano del inmueble que constituía su objeto.

21) Procede compensar las costas del proceso por aplicación del inciso 2 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones en establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, los artículos 10, 26, 29 y 55 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023; y, 1315 del Código Civil,

FALLA

PRIMERO: CASA la sentencia civil núm. 026-03-2023-SSEN-00685, dictada por Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 23 de noviembre de 2023, por los motivos expuestos; en consecuencia, retorna a las partes y la causa al momento en que se encontraban antes de ser dictada la referida decisión y, para hacer derecho, envía el asunto por ante la

SCJ-PS-25-1166
Expediente núm. 2[redacted]
Partes: Inversiones y Bienes Raíces [redacted], [redacted]. vs. Cap Cana, S. A.
Materia: Nulidad de cláusula contractual, compensación y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]

Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones.

SEGUNDO: COMPENSA el pago de las costas del proceso.

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.*