PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-2211
Exp. núm. 186-2018-ECIV-00915 (2025-R0023535)
Partes: [redacted] vs. Realice Inversiones, [redacted].
Materia: Resolución de contrato y desalojo
Decisión: INCOMPETENCIA de la Sala
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, regularmente constituida por los magistrados Pilar Jiménez Ortiz, quien preside, [redacted]o, [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 **27 de octubre de 2025**, año 182.° de la Independencia y año 163.° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto [redacted], quien tiene como abogados al Dr. [redacted] y a la Lcda. [redacted]; cuyos datos personales constan en el expediente.

Figura como recurrida Realice Inversiones, [redacted]., representada por su gerente [redacted], la cual tiene como abogado al Lcdo. [redacted]; cuyos datos personales constan en el expediente.

Contra la sentencia núm. 1499-2024-SSEN-00403, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en fecha 29 de octubre de 2024, cuyo dispositivo es el siguiente:

SCJ-PS-25-2211
Exp. núm. 186-2018-ECIV-00915 (2025-R0023535)
Partes: [redacted] vs. Realice Inversiones, [redacted].
Materia: Resolución de contrato y desalojo
Decisión: INCOMPETENCIA de la Sala
Ponente: [redacted]

PRIMERO: ACOGE, en cuanto al fondo, el recurso de apelación incoado por la sociedad comercial REALICE INVERSIONES, [redacted]., en contra de la sentencia civil núm. 186-2019-SSEN-00374, de fecha veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil diecinueve (2019), dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia y, en consecuencia, esta corte actuando por propia autoridad e imperio: REVOCA en todas sus partes la sentencia impugnada por los motivos señalados. SEGUNDO: Por el efecto devolutivo de la apelación, ACOGE parcialmente la demanda en resolución de contrato y desalojo, incoada por la sociedad comercial REALICE INVERSIONES, [redacted]., por haber sido hecha conforme a derecho, en consecuencia: A) ORDENA la resolución del contrato de promesa de compraventa, de fecha 20 de abril del año 2016, legalizado por la Licda. [redacted], notario público de los del número para el Distrito Nacional, suscrito entre la sociedad comercial REALICE INVERSIONES, [redacted]. y la señora [redacted] RODRÍGUEZ RAMOS. B) ORDENA a la señora [redacted] RODRÍGUEZ RAMOS, el desalojo del inmueble que se ha descrito en el referido contrato como: 'unidad funcional 7, identificada como [redacted]063.7, matrícula núm. [redacted] del condominio Sea Garden, [redacted], con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela del 6.32% y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un sector propio identificado como SP-07-01-001, ubicado en el nivel 01, del bloque 07, destinado a Villa, con una superficie de 69.43 metros cuadrados, un sector propio identificado como SP-07-02-001, destinado a Villa, con una superficie de 75.13 metros cuadrados, amparado en el certificado de título emitido en fecha 26 de noviembre del 2012'. TERCERO: CONDENA a la señora [redacted] RODRÍGUEZ RAMOS, al pago de las costas del procedimiento, disponiendo su distracción a favor y provecho del LIC. [redacted], abogado que afirma haberlas avanzado en su totalidad.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

SCJ-PS-25-2211
Exp. núm. 186-2018-ECIV-00915 (2025-R0023535)
Partes: [redacted] vs. Realice Inversiones, [redacted].
Materia: Resolución de contrato y desalojo
Decisión: INCOMPETENCIA de la Sala
Ponente: [redacted]

A) Entre los cuales constan: **a)** memorial de casación de fecha 10 de enero de 2025; **b)** acto de emplazamiento núm. 165/2025, instrumentado el 16 de enero de 2025, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 17 de enero de 2025; **c)** memorial de defensa de fecha 24 de enero de 2025 y; **c)** acto de notificación de memorial de defensa núm. 178/2025, instrumentado el 30 de enero de 2025, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 31 de enero de 2025.

B) No procede notificar el presente recurso a la Procuraduría General de la República, ya que no se trata de uno de los casos señalados en el artículo 26 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023. Además, el asunto se decidirá en cámara de consejo sin celebrar audiencia, conforme lo permite el artículo 29 de la misma normativa.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted] y como parte recurrida Realice Inversiones, [redacted]. Del contenido de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella hace referencia se verifica lo siguiente: ***a)*** se trató de una demanda en resolución de contrato de promesa de compraventa de inmueble y desalojo, incoada por la recurrida contra la recurrente, de la cual resultó apoderada la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, que mediante sentencia núm. 186-2019-SSEN-00374, dictada en fecha 28 de febrero de 2019,

SCJ-PS-25-2211
Exp. núm. 186-2018-ECIV-00915 (2025-R0023535)
Partes: [redacted] vs. Realice Inversiones, [redacted].
Materia: Resolución de contrato y desalojo
Decisión: INCOMPETENCIA de la Sala
Ponente: [redacted]

rechazó la acción por retener la excepción de inejecución o *exceptio non adimpleti contractus* a cargo de la accionante; **b)** dicha decisión fue recurrida en apelación por la demandante, por lo que la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, mediante sentencia núm. 335-2020-SSEN-00032, dictada en fecha 29 de noviembre de 2019, acogió en parte el recurso, revocó la sentencia apelada y acogió la demanda, en el contexto de ordenar la resolución del contrato de referencia, luego de constatar el incumplimiento del pago a cargo de la demandada.

2) Continuando con el historial de los hechos: ***d)*** la demandada primigenia recurrió en casación dicha decisión, en virtud de lo cual resultó apoderada esta Sala que en fecha 31 de enero de 2022, dictó la sentencia núm. SCJ-PS-22-0100, que acogió el recurso y casó la sentencia impugnada por desnaturalización de los documentos de la causa, por lo que envió el asunto por ante la corte *a qua*, en las mismas atribuciones; ***e)*** la jurisdicción de envío en fecha 29 de octubre de 2024, dictó la sentencia núm. 1499-2024-SSEN-00403, que acogió el recurso de apelación, revocó la sentencia dictada en sede de primera instancia y admitió en parte la demanda, en el contexto de ordenar la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes y ordenar el desalojo de la demandada del inmueble objeto de la negociación; fallo que es objeto del segundo recurso de casación que nos ocupa.

Competencia

SCJ-PS-25-2211
Exp. núm. 186-2018-ECIV-00915 (2025-R0023535)
Partes: [redacted] vs. Realice Inversiones, [redacted].
Materia: Resolución de contrato y desalojo
Decisión: INCOMPETENCIA de la Sala
Ponente: [redacted]

3) Por tratarse de un segundo recurso de casación es necesario que sea examinado el medio que lo sustenta con el propósito de determinar la competencia de las sedes jurisdiccionales, ya sea esta Sala o de las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, conforme el artículo 15 de la Ley núm. 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, que dispone que *…cuando se trate de un segundo Recurso de Casación relacionado con el mismo punto, será competencia de las cámaras reunidas de la Suprema Corte de Justicia ...el conocimiento de los mismos.*

4) En ese tenor también se pronuncia la Ley 2 de 23 sobre Recurso de Casación del 17 de enero de 2023, al señalar en su artículo 75, párrafo III, lo siguiente: *Siempre que el recurso de casación, principal o incidental envuelva medios de casación mixtos, de los cuales unos ponen en causa el punto de derecho ya juzgado en una primera o segunda casación y otros están dirigidos contra puntos no examinados en la casación anterior, la competencia es retenida por las Salas Reunidas.*

5) En línea con los textos normativos transcritos, las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, tendrán una competencia excepcional -en todas las materias-, para conocer y fallar los recursos de casación que se interpongan por segunda vez**,** por igual motivo y sobre el mismo punto de derecho ya juzgado en una primera casación dictada por una de las salas de la Corte de Casación, así como cuando el recurso contenga puntos mixtos. Esto implica que, si se trata de un segundo recurso de casación intentado en un mismo proceso, pero

SCJ-PS-25-2211
Exp. núm. 186-2018-ECIV-00915 (2025-R0023535)
Partes: [redacted] vs. Realice Inversiones, [redacted].
Materia: Resolución de contrato y desalojo
Decisión: INCOMPETENCIA de la Sala
Ponente: [redacted]

fundamentado exclusivamente en motivos diferentes, que critican puntos de derecho distintos a los juzgados en la primera casación, la Sala correspondiente (primera, segunda o tercera), según la materia de que se trate, mantiene su competencia para conocer del nuevo punto de derecho objeto de controversia.

6) Por la situación procesal desarrollada, es pertinente describir y deslindar el punto de derecho juzgado en la primera casación y el sometido en esta oportunidad. En ocasión de la primera casación, esta Sala retuvo lo siguiente:

> *En el contexto de la situación expuesta se advierte que según el contenido de las cláusulas enunciadas en otra parte del cuerpo de la presente decisión, correspondía formular un juicio de valoración integral a fin de establecer más allá de toda duda razonable si la compradora o la entidad elegida para el financiamiento recibió o no la documentación que le permitía gestionar el préstamo a fin de pagar el resto del precio adeudado por la compradora, desconociendo que en materia de obligación sinalagmática perfecta la prestación adeudada tiene un alcance de reciprocidad que compromete a los contratantes en los términos de lo pactado, si la parte recurrida a la sazón invocó que puso en mora a la apelante a fin de que procediera a la entrega de la documentación aludida para impulsar las diligencias tendentes a obtener el préstamo, era relevante que para adoptar una decisión que fuese valorado ese aspecto. … En ese contexto, el tribunal a qua se limitó a ponderar a partir de la valoración del contrato aludido las obligaciones contraídas por la actual recurrente en lo que concierne al plazo otorgado para su cumplimiento, sin embargo, no examinó como cuestión de derecho que se derivaba de la convención las obligaciones que asumió la empresa Realice Inversiones, [redacted]., frente a su contratante, puesto que lo que consta como premisa procesal concierne a que la compradora podía saldar mediante la suscripción de un préstamo la parte que restaba del precio por pagar, para lo cual conforme*

SCJ-PS-25-2211
Exp. núm. 186-2018-ECIV-00915 (2025-R0023535)
Partes: [redacted] vs. Realice Inversiones, [redacted].
Materia: Resolución de contrato y desalojo
Decisión: INCOMPETENCIA de la Sala
Ponente: [redacted]

> *se advierte del referido contrato la parte vendedora tenía la obligación de facilitar la documentación a fin de impulsar la obtención de un préstamo por ante una institución bancaria. …, esta Sala entiende después de formular un control de legalidad respecto al fallo impugnado que la corte a qua no hizo un ejercicio de apreciación idóneo y ajustado al buen derecho, en lo relativo a la ejecución de los contratos y las reglas de interpretación que lo son dables, según los artículos 1134, 1135 y 1156 al 1164 del Código Civil, …*

7) En esta ocasión, en el desarrollo de una vertiente de su único medio de casación la recurrente argumenta, en esencia, lo siguiente[1]:

> *…la corte a qua hizo una injusta interpretación del artículo 1156 del Código Civil, ya que ignoró y desconoció los esfuerzos realizados por la recurrente por cumplir con su obligación lo cual se puede comprobar con el acto No. 619/2018 …, en el cual intima a la recurrida* ***a entregar la documentación necesaria con el interés de cumplir con su obligación****. …la corte a qua hizo una errada apreciación de los medios de prueba,* ***ya que la parte accionante nunca entregó los documentos acordados en el artículo 5 del contrato de promesa de compraventa****…, argumentaron que entregaron los documentos, no pudiendo probarlo por ninguno de los medios que la ley y el derecho pone a su alcance, por no haberlos entregado. …, en el adendum las cláusulas a modificar no figuran los artículos 5 y 7 del contrato de promesa de compraventa de fecha veinte (20) de abril del año dos mil dieciséis (2016),* ***por lo que la promitente vendedora seguía comprometida a cumplir con las entregas de los documentos para facilitar el financiamiento****, tal y como se hace constar en el referido contrato, …*

8) Del estudio de los argumentos de referencia, se verifica que en esta oportunidad nuevamente se cuestiona un asunto respecto del cual ya esta Sala se refirió, pues se impugna

[1] Énfasis (**negritas**) nuestro.

SCJ-PS-25-2211
Exp. núm. 186-2018-ECIV-00915 (2025-R0023535)
Partes: [redacted] vs. Realice Inversiones, [redacted].
Materia: Resolución de contrato y desalojo
Decisión: INCOMPETENCIA de la Sala
Ponente: [redacted]

el examen de la alzada respecto de las obligaciones que asumió Realice Inversiones, [redacted]., frente a su contratante [redacted], sobre la entrega de los documentos que impulsarían las diligencias tendentes a la obtención de un financiamiento con el que se saldaría el restante del precio acordado en la transacción. En tales circunstancias, es evidente que este recurso engloba puntos de derecho mixtos, por tanto, procede declarar, de oficio, la incompetencia de esta Sala y disponer el envío de este segundo recurso de casación a las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia para que lo conozca y decida conforme a lo antes expuesto, por tratarse de una cuestión que interesa al orden público, relativa al régimen procesal de la competencia funcional.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991 y los artículos 26, 29 y 75 párrafo III de la ley 2-23, sobre Recurso de Casación;

FALLA:

PRIMERO: DECLARA la incompetencia de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia para conocer el recurso de casación intentado por [redacted], contra la sentencia núm. 1499-2024-SSEN-00403, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y

SCJ-PS-25-2211
Exp. núm. 186-2018-ECIV-00915 (2025-R0023535)
Partes: [redacted] vs. Realice Inversiones, [redacted].
Materia: Resolución de contrato y desalojo
Decisión: INCOMPETENCIA de la Sala
Ponente: [redacted]

Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en fecha 29 de octubre de 2024, por las razones antes expuestas.

SEGUNDO: ENVÍA el caso por ante las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, con el propósito correspondiente.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, [redacted]o, [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.*