PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-2333
Exp. núm. [redacted]-RECA-00180 (2022-PRAD-00003 Y 2023-JA-00173)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted], [redacted]., [redacted], [redacted], [redacted], S.A., y Greatest Hills, S.A.

Materia: Resolución de contrato, declaratoria de inexistencia de adendum, reparación de daños y perjuicios y entrega de inmueble
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

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 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 por [redacted], [redacted], en calidad de herederos de la finada [redacted]; quienes tienen como abogados constituidos a los Lcdos. [redacted] e [redacted], de generales que constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida, [redacted], [redacted]., representada por Jesús Ger García; quien tiene como abogados apoderados a los Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted], de generales que constan en el expediente.

Igualmente consta como parte recurrida, [redacted], S.A., representada por [redacted]; quien tiene como abogados constituidos al Dr. [redacted]

SCJ-PS-25-2333
Exp. núm. [redacted]-RECA-00180 (2022-PRAD-00003 Y 2023-JA-00173)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], S.A., y Greatest Hills, S.A.

Materia: Resolución de contrato, declaratoria de inexistencia de adendum, reparación de daños y perjuicios y entrega de inmueble
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

Pérez y los Lcdos. [redacted] y [redacted], de generales que constan en el expediente.

Asimismo, figura como parte recurrida, [redacted] y [redacted]; quienes tienen como abogado apoderado al Lcdo. [redacted], de generales que constan en el expediente.

Finalmente, consta como recurrida, Greatest Hills, S. A., quien no compareció ante esta jurisdicción.

Contra la sentencia civil núm. 026-03-2020-SSEN-00386 dictada en fecha 18 de septiembre de 2020, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo dispone lo siguiente:

Primero; Acoge en cuanto al fondo el recurso de apelación qué nos ocupa, en consecuencia, revoca la sentencia recurrida, rechaza la demanda en resolución de contrato, declaratoria de inexistencia de adendum, reparación de daños y perjuicios y entrega de certificado de título y de inmueble, interpuesta por tos señores [redacted]*, en representación de los señores* [redacted] *y* [redacted]*, en contra de la entidad Marina D'Or, S.R.L., mediante el acto núm. 388/18, de fecha 23 de agosto de 2018, instrumentado por el ministerial* [redacted]*, Pérez, ordinario de la Segunda Sala Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; Segundo: Rechaza las demandas en intervención forzosas, interpuestas por los señores* [redacted]

SCJ-PS-25-2333
Exp. núm. [redacted]-RECA-00180 (2022-PRAD-00003 Y 2023-JA-00173)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], S.A., y Greatest Hills, S.A.

Materia: Resolución de contrato, declaratoria de inexistencia de adendum, reparación de daños y perjuicios y entrega de inmueble
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

y [redacted], en contra de las entidades [redacted], S. A., y Greatest Hill, S. A. y los señores [redacted] y [redacted], conforme a los motivos ut supra indicados.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 26 de enero de 2021; **b)** el acto de emplazamiento núm. 048/2021, de fecha 29 de enero de 2021, instrumentado por [redacted]; **c)** el memorial de defensa de fecha 25 de febrero de 2021, por parte de [redacted], [redacted].; **d)** el acto de notificación de memorial de defensa y constitución de abogado núm. 344/2021 de fecha 18 de marzo de 2021, del ministerial [redacted], depositado en fecha 31 de agosto de 2022, a requerimiento de [redacted], [redacted].; **e)** el memorial de defensa de fecha 10 de diciembre de 2021, por parte de [redacted], S. A.; **f)** Resolución núm. 00272/2022 de fecha 28 de febrero de 2022, por medio de la cual esta Sala pronunció el defecto contra parte correcurrida [redacted], S. A. y Greatest Hills, S. A.; **g)** Resolución núm. 1072/2023 de fecha 31 de octubre de 2023, por medio del cual esta Sala rechaza la solicitud de defecto contra [redacted]; **h)** acto de reiteración de emplazamiento núm. 284/2024, de fecha 26 de marzo del 2024, del ministerial [redacted], notificado a [redacted]; **i)** instancia en aclaración de

SCJ-PS-25-2333
Exp. núm. [redacted]-RECA-00180 (2022-PRAD-00003 Y 2023-JA-00173)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted], S.A., y Greatest Hills, S.A.

Materia: Resolución de contrato, declaratoria de inexistencia de adendum, reparación de daños y perjuicios y entrega de inmueble
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

notificación del acto de emplazamiento núm. 048/2021, de fecha 29 de enero de 2021, respecto del rechazo de dicha solicitud de defecto contra [redacted]; **j)** el memorial de defensa y adhesión al memorial de casación de fecha 2 de abril de 2024, por parte de Yvan [redacted] y [redacted], en calidad de herederos de las finadas [redacted] y [redacted]; **k)** el acto de notificación de defensa y constitución de abogado núm. 286/2024 de fecha 27 de marzo de 2024, del ministerial [redacted], depositado en fecha 2 de abril de 2024, por parte de Yvan [redacted] y [redacted], en calidad de herederos de las finadas [redacted] y [redacted].

B) Conforme al artículo 26 de la Ley 2-23, del 17 de enero de 2023, la comunicación del recurso al Ministerio Público y su 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 celebración de audiencia.

SCJ-PS-25-2333
Exp. núm. [redacted]-RECA-00180 (2022-PRAD-00003 Y 2023-JA-00173)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], S.A., y Greatest Hills, S.A.

Materia: Resolución de contrato, declaratoria de inexistencia de adendum, reparación de daños y perjuicios y entrega de inmueble
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

C) Al amparo de las disposiciones de los artículos 7 de la Ley núm. 25-91 y 39 de la Ley 2-23, que permiten a la sala constituirse válidamente con tres de sus miembros, esta sentencia ha sido adoptada por unanimidad por quienes figuran firmándola.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1. En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente [redacted], [redacted]; y como parte recurrida [redacted], [redacted], [redacted], S.A., [redacted], [redacted] y Greatest Hills, S. A. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** en fecha 5 de octubre del 2007, [redacted] y [redacted], [redacted], suscribieron un contrato de intención de compraventa de inmueble, que culminó con la suscripción del contrato definitivo en fecha 25 de enero de 2008, por el cual la primera vende a la segunda una extensión de terreno en el municipio de Higüey, sección Cabeza de Toro, Bávaro, por la suma de US$16,037,127.60, de los cuales a la firma del contrato se pagó US$4,009.281.90, y el valor restante de US$12,027,845.70, se pagaría en unidades de obras a desarrollarse en dicho terreno y en los colindantes comprados mediante contratos distintos a [redacted], S.A., y Greatest Hills, S. A., por parte de [redacted], [redacted]; **b)** en fecha 19 de

SCJ-PS-25-2333
Exp. núm. [redacted]-RECA-00180 (2022-PRAD-00003 Y 2023-JA-00173)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted], [redacted]., [redacted], [redacted], [redacted], S.A., y Greatest Hills, S.A.

Materia: Resolución de contrato, declaratoria de inexistencia de adendum, reparación de daños y perjuicios y entrega de inmueble
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

junio del 2009, fue suscrito entre [redacted], [redacted], [redacted]., y las entidades [redacted], S.A., y Greatest Hills, S. A., un adendum, a los distintos contratos consensuados entre estos, por el cual se modificaba la forma de pago de los referidos acuerdos, es decir, que se pagaría conforme se fueran vendiendo los solares cuya promoción realizaría la compradora y facultaba igualmente a los vendedores a promocionar dichas ventas a cargo de un importe del 25% a favor de [redacted], [redacted]., y 75% en beneficio de [redacted], [redacted], S.A., y Greatest Hills, S. A.; **c)** [redacted] y [redacted], en calidad de herederos de la finada [redacted], interpusieron demanda en resolución de contrato, declaratoria de inexistencia de adendum, reparación de daños y perjuicios y entrega de inmueble, contra [redacted], [redacted]., fundamentados, respecto del contrato principal, en múltiples incumplimientos, como la falta de pago del precio restante de la venta, la no transferencia del inmueble que impidió la inscripción del vendedor no pagado, la no gestión de los permisos de construcción y ambientales, entre otros, y respecto del adendum, la falta de ratificación del poder especial en beneficio del representante de la entidad conforme fue requerido en dicho acuerdo; asimismo demandaron en intervención forzosa a [redacted] y [redacted], en calidad de continuadores jurídicos de [redacted]; igualmente a las entidades [redacted], S.A., y Greatest

SCJ-PS-25-2333
Exp. núm. [redacted]-RECA-00180 (2022-PRAD-00003 Y 2023-JA-00173)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], S.A., y Greatest Hills, S.A.

Materia: Resolución de contrato, declaratoria de inexistencia de adendum, reparación de daños y perjuicios y entrega de inmueble
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

Hills, S.A., como partes suscribientes del adendum; dichas acciones fueron declaradas inadmisibles por prescripción, en sede de primer grado; **d)** la referida sentencia fue recurrida en apelación, la corte acogió el recurso, revocó la sentencia apelada y rechazó la demanda primigenia, así como las demandas en intervención forzosa mediante el fallo ahora impugnado.

En cuanto a la admisibilidad del recurso

2. Procede en primer orden que esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, determine oficiosamente, previo a la ponderación de los medios invocados, si en el presente recurso de casación se han cumplido las formalidades exigidas legalmente y si se encuentran reunidos los presupuestos de admisibilidad.

3. Los arts. 4, 5 y 6 de la Ley sobre Procedimiento de Casación (mod. por la Ley 491 de 2008), establecen las principales condiciones de admisibilidad y las formalidades exigidas para la interposición del recurso extraordinario de la casación civil y comercial, cuyas inobservancias se encuentran sancionadas por los arts. 5, 7, 9 y 10 de la misma ley, según el caso, con la inadmisibilidad, caducidad o perención del recurso, así como con el defecto o exclusión de las partes, entre otras sanciones procesales que afectan la instancia o a las partes.

SCJ-PS-25-2333
Exp. núm. [redacted]-RECA-00180 (2022-PRAD-00003 Y 2023-JA-00173)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], S.A., y Greatest Hills, S.A.

Materia: Resolución de contrato, declaratoria de inexistencia de adendum, reparación de daños y perjuicios y entrega de inmueble
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

4. Esta regulación particular del recurso de casación, separada del procedimiento ordinario, instituye lo que se ha denominado *la técnica de la casación civil*; que la potestad del legislador ordinario para establecer sanciones procedimentales al configurar el procedimiento de casación, para sancionar inobservancias a las formalidades exigidas en el mismo, ha sido aprobada por el Tribunal Constitucional en su sentencia TC/0437/17, en la que se establece, además, que el derecho al debido proceso no se ve amenazado por las exigencias legales del proceso, las cuales se imponen a todas las partes instanciadas en casación.

5. El rigor y las particularidades del procedimiento a seguir en el recurso de casación en materia civil y comercial, lo convierten en una vía de recurso ineludiblemente formalista, característica que va aparejada con las de ser un recurso extraordinario y limitado; que, en procura de la lealtad procesal y la seguridad jurídica, se impone a esta Corte de Casación tutelar y comprobar, a pedimento de parte o de oficio si se cumplen con los requisitos exigidos por la ley para su admisibilidad.

6. Conviene destacar que el carácter formalista del recurso de casación no es extensivo a las vías de recursos ordinarios, ni a los demás procedimientos seguidos ante las demás

jurisdicciones del orden civil y comercial, las cuales se rigen por el procedimiento ordinario y no por el establecido en la especialísima Ley sobre Procedimiento de Casación.

7. En ese sentido, el art. 6 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, dispone lo siguiente: *En vista del memorial de casación, el Presidente proveerá auto mediante el cual se autorizará el emplazamiento de la parte contra quien se dirige el recurso. Este emplazamiento se encabezará con una copia del memorial de casación y una copia del auto del Presidente, a pena de nulidad, a cuyo efecto el secretario expedirá al recurrente copia certificada tanto del memorial como del auto mencionados.*

8. Por su parte, el art. 7 de la Ley sobre Procedimiento de Casación establece: *Habrá caducidad del recurso, cuando el recurrente no emplazare al recurrido en el término de treinta días, a contar de la fecha en que fue proveído por el presidente el auto en que se autoriza el emplazamiento. Esta caducidad será pronunciada a pedimento de parte o de oficio.*

9. Del examen de los documentos que figuran en el expediente abierto a propósito del presente recurso de casación se advierte que **a)** en fecha 26 de enero de 2021 el Presidente de la Suprema Corte de Justicia autorizó a los recurrentes Yván Manuel

SCJ-PS-25-2333
Exp. núm. [redacted]-RECA-00180 (2022-PRAD-00003 Y 2023-JA-00173)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted], S.A., y Greatest Hills, S.A.

Materia: Resolución de contrato, declaratoria de inexistencia de adendum, reparación de daños y perjuicios y entrega de inmueble
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

[redacted] y [redacted], a emplazar a [redacted], S.A., [redacted] y Greatest Hills, S. A.; **b)** mediante el acto núm. 048/2021, de fecha 29 de enero de 2021, instrumentado por [redacted], alguacil ordinario del Sexto Juzgado de la Instrucción del Distrito Nacional, los recurrentes realizaron emplazamiento a las partes contra las que se dirige el recurso; **c)** Esta Sala dictó la resolución núm. 00272/2022 de fecha 28 de febrero de 2022, por medio de la cual pronunció el defecto contra los correcurridos [redacted], S. A. y Greatest Hills, S. A.; asimismo la resolución núm. 1072/2023 de fecha 31 de octubre de 2023, que rechaza la solicitud de defecto contra [redacted].

10. En relación a [redacted] el rechazo de la solicitud de defecto en su contra se fundamentó en que el emplazamiento fue notificado en un domicilio distinto al que mostraba la documentación aportada, en ese sentido, la parte recurrente deposita una instancia en fecha 5 de julio de 2024, en la que establece que, el lugar en el cual se realizó la notificación, sí es el domicilio de la requerida [redacted], conforme una factura del servicio de electricidad de fecha 6 de enero de 2021, que aporta, sin embargo, esta no resulta suficiente para retractar la posición del tribunal respecto a la irregularidad del emplazamiento, ya que, este tipo de documento si bien

SCJ-PS-25-2333
Exp. núm. [redacted]-RECA-00180 (2022-PRAD-00003 Y 2023-JA-00173)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], S.A., y Greatest Hills, S.A.

Materia: Resolución de contrato, declaratoria de inexistencia de adendum, reparación de daños y perjuicios y entrega de inmueble
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

representa una relación contractual respecto del suministro eléctrico en la ubicación contratada, no necesariamente demuestra que la persona tenga su domicilio en este, y salvo que en el lugar de la notificación la requerida haya recibido en persona, el domicilio declarado en la litis que une a las partes, es en principio, el idóneo para poner a la requerida en condiciones de defender sus intereses, lo que no ocurrió en este caso.

11. Por otro lado, depositan los recurrentes, el acto núm. 284/2024, de fecha 26 de marzo del 2024, del ministerial [redacted], ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, contentivo de reiteración de emplazamiento a [redacted], notificado en la calle [redacted] número 3, primer nivel, ensanche Naco, domicilio indicado en los documentos de la causa, señalando el ministerial al pie del acto que [redacted], le informó que la requerida, [redacted], falleció 26 de junio de 2021.

12. El referido acto, aunque pretende solucionar la irregularidad del primer acto de emplazamiento notificado, lo cierto es que este ha sido realizado cuando el plazo para dicho cumplimiento había culminado, pues de la fecha en que se emite el auto que lo autoriza por el Presidente de la Suprema Corte de Justicia, es decir, el 26 de enero de

SCJ-PS-25-2333
Exp. núm. [redacted]-RECA-00180 (2022-PRAD-00003 Y 2023-JA-00173)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], S.A., y Greatest Hills, S.A.

Materia: Resolución de contrato, declaratoria de inexistencia de adendum, reparación de daños y perjuicios y entrega de inmueble
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

2021, a la fecha de su notificación, el 26 de marzo del 2024, ha transcurrido un tiempo basto del plazo de 30 días que dispone la norma.

13. Es preciso resaltar que la formalidad del emplazamiento en casación ha sido concebida por la ley en un interés de orden público, por lo que la caducidad en que se incurra por la falta de emplazamiento no puede ser subsanada en forma alguna.

14. Según se advierte de la situación procesal esbozada al no emplazarse válidamente a la correcurrida [redacted], no obstante autorización, a ese fin tal y como dispone el art. 6 de la Ley de Procedimiento de Casación, procede declarar la caducidad del recurso de casación interpuesto en contra de dicha parte.

15. Por otro lado, los principios generales de nuestro derecho procesal determinan que en caso de pluralidad de demandantes o de demandados, los actos de procedimiento concernientes a la instancia tienen un efecto puramente relativo, sin embargo, esta regla sufre la excepción derivada de la indivisibilidad del objeto del litigio. En efecto, cuando la indivisibilidad existe, el recurso de casación regularmente interpuesto por una de las partes aprovecha a las otras y las redime de la caducidad en que hubiesen podido incurrir, pero, en la situación jurídica inversa, es decir, cuando es el recurrente quien

SCJ-PS-25-2333
Exp. núm. [redacted]-RECA-00180 (2022-PRAD-00003 Y 2023-JA-00173)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted], [redacted]., [redacted], [redacted], [redacted], S.A., y Greatest Hills, S.A.

Materia: Resolución de contrato, declaratoria de inexistencia de adendum, reparación de daños y perjuicios y entrega de inmueble
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

ha emplazado a una o varias de las partes adversas y no lo ha hecho con respecto a todas, la doctrina y la jurisprudencia han determinado que el recurso resulta inadmisible con respecto a todas, ya que la notificación hecha a una parte intimada no basta para poner a las demás partes en actitud de defenderse, ni puede tampoco justificar la violación al principio de la autoridad de la cosa juzgada que ha adquirido la sentencia impugnada en beneficio de estas últimas[1].

16. En el caso se advierte que la acción principal, en resolución de contrato, declaratoria de inexistencia de adendum, reparación de daños y perjuicios y entrega de inmueble, fue interpuesta por [redacted] y [redacted], en calidad de herederos de finada [redacted], contra [redacted], [redacted].; asimismo, en la misma calidad, pusieron en causa en intervención forzosa a [redacted] y [redacted], también como parte de los herederos de [redacted], igualmente a [redacted], S.A., y Greatest Hills, S.A., las cuales formaron parte del adendum.

17. Del fallo criticado se advierte que, el fundamento de la acción principal es el incumplimiento contractual por parte de [redacted], [redacted]., en perjuicio de

1 SCJ Salas Reunidas núm. 3, 12 febrero 2014. [redacted]. 1239.

SCJ-PS-25-2333
Exp. núm. [redacted]-RECA-00180 (2022-PRAD-00003 Y 2023-JA-00173)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], S.A., y Greatest Hills, S.A.

Materia: Resolución de contrato, declaratoria de inexistencia de adendum, reparación de daños y perjuicios y entrega de inmueble
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

[redacted], fallecida, por consiguiente, de sus continuadores jurídicos. También da cuenta la referida decisión que la demandada en intervención forzosa [redacted], respecto de quien se ha declarado la caducidad del presente recurso de casación, expresó ante la alzada que se adhiere a las conclusiones de la parte recurrente, es decir, los demandantes originales [redacted] y [redacted].

18. Así las cosas, a juicio de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el presente recurso de casación, no perjudica a [redacted], ya que el recurso de apelación intentado por los ahora recurrentes, que produjo el fallo criticado, resulta beneficioso para dicha parte quien, además, ha expresado su conformidad con las pretensiones que fundamentan la acción primigenia, por lo tanto, no se advierte indivisibilidad que afecte el conocimiento del presente recurso de casación.

En cuanto al fondo del recurso

19. La parte recurrente plantea los siguientes medios de casación: **primero:** violación de la ley y mala aplicación del derecho, violación al principio de autonomía de la voluntad de las partes contenido en el artículo 1108 del Código Civil dominicano, violación al principio de obligación de los contratos contenido en el artículo 1134 del Código Civil,

SCJ-PS-25-2333
Exp. núm. [redacted]-RECA-00180 (2022-PRAD-00003 Y 2023-JA-00173)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], S.A., y Greatest Hills, S.A.

Materia: Resolución de contrato, declaratoria de inexistencia de adendum, reparación de daños y perjuicios y entrega de inmueble
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

violación al principio de prueba por escrito contenido en el artículo 1341 del Código Civil dominicano, omisión de las disposiciones del articulo 29 de la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada (No. 479-08), obligación de presentar un poder especial y expreso debidamente aprobado por los órganos establecidos en los estatutos de la sociedad comercial para suscribir válidamente un contrato en representación de una persona moral; **segundo:** desnaturalización de los hechos, escritos y pruebas documentales, falta de base legal, alteración del contenido de las disposiciones del artículo octavo (8vo) del adendum de fecha diecinueve (19) de junio del año dos mil nueve (2009) y de los documentos consistentes en: a) el acuerdo de conformidad suscrito el 16 de noviembre del 2009, por Marina D'Or [redacted] y compartes; b) el informe remitido por Marina el 14 de enero del 2010, a la señora [redacted] y compartes; c) el informe enviado el 8 de abril del 2010, a [redacted], a través de sus abogados apoderados, la firma González y Coiscou; d) comunicación del 30 de julio del 2017, notificada mediante el acto 20/18, del 11 de enero del 2018; **tercero:** exceso de poder, deformación de la voluntad expresa e inequívoca de las partes respecto a la efectividad y vigencia del adendum de fecha diecinueve (19) de junio del año dos mil nueve (2009), violación a los artículos 1156 y siguientes del Código Civil dominicano; **cuarto:** contradicción de motivos; **quinto:** omisión de estatuir, no valoró las pruebas que demuestran el perjuicio

SCJ-PS-25-2333
Exp. núm. [redacted]-RECA-00180 (2022-PRAD-00003 Y 2023-JA-00173)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], S.A., y Greatest Hills, S.A.

Materia: Resolución de contrato, declaratoria de inexistencia de adendum, reparación de daños y perjuicios y entrega de inmueble
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

ocasionado al inmueble objeto del contrato, y no se pronunció sobre el pedimento de exclusión de los documentos presentados en fotocopia, violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil dominicano.

20. La parte recurrente alega en apoyo de un aspecto de sus medios de casación, reunidos para su examen por estar vinculados, en resumen, que la sentencia recurrida carece de una motivación argumentativa, falta de instrucción y ponderación de documentos, ya que se otorgó efectividad al adendum de fecha 19 de junio 2009, a pesar de no haberse cumplido con los requisitos mínimos para su validez, en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 8 de dicha convención, en lo relativo a ratificar y presentar el poder a favor de [redacted], con lo cual la alzada incurre en un exceso y desnaturalización, obviando las disposiciones del referido adendum y prescindiendo de las formalidades de rigor que exige la ley en el caso puntual de las sociedades comerciales para la expedición de un poder especial y expreso a los fines de que una persona física actúe en su representación, cuyo poder debió estar aprobado mediante asamblea general de socios y debidamente legalizado por un Notario Público, requisitos legales omitidos por la corte.

21. También aduce la parte recurrente que la jurisprudencia citada por la corte, en el sentido de que la ratificación de un mandato no está sometida a ninguna forma y puede

SCJ-PS-25-2333
Exp. núm. [redacted]-RECA-00180 (2022-PRAD-00003 Y 2023-JA-00173)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], S.A., y Greatest Hills, S.A.

Materia: Resolución de contrato, declaratoria de inexistencia de adendum, reparación de daños y perjuicios y entrega de inmueble
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

resultar de los hechos, no era aplicable al presente caso, y solo podría tener lugar si se tratase de ratificar el acto jurídico para realizar igual propósito, sin exceder los límites por el poderdante o mandatario, según corresponda, lo que no ocurre en este caso, pues la representación otorgada el 15 de enero de 2008, solo facultaba a [redacted] para única y exclusivamente, suscribir, en representación de la entidad el contrato de compraventa de inmueble del 25 de enero de 2008, cuyo mandato culminó con la suscripción del mismo, por lo tanto, para formalizar un nuevo acuerdo era imprescindible presentar otro poder especial y expreso; que no es posible presumir la ratificación de un poder de representación, máxime cuando está siendo cuestionado; que la alzada debió circunscribirse a comprobar si se cumplió o no con dicha obligación; que al tratarse de un documento que modifica la forma en que se daría cumplimiento al pago de lo debido, que supera los 30 pesos, al tenor del artículo 1341 del Código Civil, era necesario contar con poder de representación para suscribir dicho convenio.

22. Finalmente sostiene la parte recurrente, que las pruebas señaladas por la corte, es decir, el acuerdo de conformidad suscrito el 16 de noviembre del 2009, por Marina D'Or, [redacted] y compartes; el informe remitido por Marina el 14 de enero del 2010, a la señora [redacted] y compartes, el informe enviado el 8 de abril del 2010, a

SCJ-PS-25-2333
Exp. núm. [redacted]-RECA-00180 (2022-PRAD-00003 Y 2023-JA-00173)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], S.A., y Greatest Hills, S.A.

Materia: Resolución de contrato, declaratoria de inexistencia de adendum, reparación de daños y perjuicios y entrega de inmueble
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

[redacted], a través de sus abogados apoderados, la firma González y Coiscou; comunicación del 30 de julio del 2017, notificada mediante el acto 20/18, del 11 de enero del 2018, no eran suficientes para comprobar el poder de representación necesario, puesto que el primero, tenía como finalidad anticipar un pago a terceros a los que Marina D'Or, había vendido otras parcelas de terreno en caso hipotético de una posible venta que ni siquiera ha ocurrido, respecto al segundo y tercero, eran reportes donde la entidad por medio de [redacted], un representante distinto al que suscribió el adendum- informaba a los propietarios originales de los terrenos adquiridos por esta, el estatus de la obtención de los permisos definitivos ante los ministerios correspondientes, y el último no fue notificado mediante el acto indicado por la corte, pues este fue a requerimiento de los exponentes, que consistió en una puesta en mora para que la entidad transfiriera los terrenos a su nombre, a los fines de que los herederos de la finada [redacted], tengan acceso al privilegio del vendedor no pagado, con todo lo cual la corte incurre en una desnaturalización de los documentos.

23. La parte recurrida, Marina D'Or, establece en defensa de la sentencia impugnada, que contrario a los argumentos expuestos por la parte recurrente, la corte procedió, como era de lugar, a verificar la voluntad de la empresa de dar aquiescencia a los acuerdos

SCJ-PS-25-2333
Exp. núm. [redacted]-RECA-00180 (2022-PRAD-00003 Y 2023-JA-00173)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], S.A., y Greatest Hills, S.A.

Materia: Resolución de contrato, declaratoria de inexistencia de adendum, reparación de daños y perjuicios y entrega de inmueble
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

firmados por quien era, a la sazón, su representante legal en la República Dominicana, mediante el examen de todos los documentos contenidos en la glosa, encontrando que, efectivamente, durante el devenir de este proceso la empresa ha confirmado con su accionar que dichas negociaciones fueron suscritas por ella, por lo que la corte estatuyó certeramente; que lo que pretenden los recurrentes es desconocer las negociaciones suscritas por su difunta madre, situación que ha sido identificada por los jueces de fondo, quienes han fallado correctamente; que pretenden, además, sustentar su recurso en un error en la descripción de un acto de alguacil, obviando que dicha prueba fue válidamente valorada por la corte. Por demás, dicho error claramente no constituye violación a una norma jurídica, situación que debe probarse para ser presentada como medio de casación.

24. En cuanto a la entidad [redacted], S.A., si bien consta un escrito contentivo de memorial de defensa, lo cierto es que esta Sala mediante resolución indicada en otra parte de esta sentencia, pronunció el defecto en su contra, por lo que no ha lugar a ponderarlo, asimismo, mediante la misma resolución se pronunció el defecto contra Greatest Hills, S. A., por lo que no existen medios defensivos emanados de dicha parte.
25. En relación a [redacted] y [redacted], respecto de la primera se determinó la irregularidad en su emplazamiento y por consecuencia

SCJ-PS-25-2333
Exp. núm. [redacted]-RECA-00180 (2022-PRAD-00003 Y 2023-JA-00173)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], S.A., y Greatest Hills, S.A.

Materia: Resolución de contrato, declaratoria de inexistencia de adendum, reparación de daños y perjuicios y entrega de inmueble
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

la caducidad del recurso en su perjuicio, y el segundo, expresa en su memorial de defensa su conformidad con las pretensiones del recurso de casación.

26. La corte en relación al aspecto examinado, consistente en la existencia del adendum, estableció los motivos siguientes: ...*En ese sentido, si bien es cierto que en el artículo 8 del adendum las partes pactaron la ratificación del poder del señor* [redacted]*, para la firma del mismo, la cual debía ser presentada dentro de un plazo no mayor de 30 días a partir de la fecha de la firma del referido contrato, no menos cierto es que, lo firmado por dicho señor en nombre de la entidad Marina D'Or, no ha sido negado por ésta, por el contrario, ha comparecido en esta instancia y en su escrito justificativo de conclusiones ha confirmado lo relativo a la ratificación de lo pactado por el señor* [redacted]*, en representación de ella al indicar que existen múltiples actos jurídicos de Marina D'Or que evidencian su voluntad clara e inequívoca de otorgar eficacia jurídica al adendum suscrito en su nombre, y que el mismo produzca sus efectos jurídicos, como son: a) el acuerdo de conformidad suscrito el 16 de noviembre del 2009, por Marina D'Or,* [redacted] *y compartes; b) el informe remitido por Marina, de fecha 14 de enero del 2010, a la señora* [redacted] *y compartes; c) el informe enviado el 8 de abril del 2010, a* [redacted]*, a través de sus abogados apoderados, la firma González y Coiscou; d) comunicación del 30 de julio del 2017, notificada mediante el acto 20/18 de enero del 2018, por lo que es evidente que la entidad a la que*

SCJ-PS-25-2333
Exp. núm. [redacted]-RECA-00180 (2022-PRAD-00003 Y 2023-JA-00173)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted], [redacted]., [redacted], [redacted], [redacted], S.A., y Greatest Hills, S.A.

Materia: Resolución de contrato, declaratoria de inexistencia de adendum, reparación de daños y perjuicios y entrega de inmueble
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

representaba el señor [redacted] *ha ratificado y validado lo acordado en su nombre por este, siendo conteste nuestra jurisprudencia al señalar que la ratificación de un mandato no está sometida a ninguna forma y puede resultar de los hechos, por lo que en esas atenciones, entendemos que el referido adendum mantiene su eficacia jurídica y debe ser valorado y ponderado a fin de determinar la resolución o no del contrato de compraventa suscrito entre la señora* [redacted] *y la entidad Marina D'Or, S.R.L., motivo por el cual procede rechazar lo relativo a la solicitud de inexistencia de adendum.*

27. Es pertinente hacer constar que, conforme la sentencia recurrida y los documentos de la causa, lo que persigue la demanda principal, interpuesta por los ahora recurrentes, en calidad de herederos de la finada [redacted], es que se declarare la resolución del contrato suscrito por la finada y la entidad Marina D'Or, [redacted]., en fecha 25 de enero de 2008, por alegado incumplimiento en sus obligaciones de pago, la no transferencia del inmueble lo que impidió la inscripción del vendedor no pagado, la no gestión de los permisos de construcción y ambientales, entre otros; asimismo, declarar la inexistencia del adendum al referido contrato suscrito en fecha 19 de junio del 2009, por cuanto este no surte efecto, ya que no fue ratificado el poder del representante de la entidad dentro del plazo de 30 días posteriores a su firma, conforme el artículo 8vo. del referido adendum, y como consecuencia de todo lo anterior, ordenar la entrega del

certificado de título y del inmueble en cuestión, así como el abono de una indemnización.

28. Con relación a la declaratoria de inexistencia del adendum, lo cual conoció la corte en primer orden por depender de este las pretensiones que buscan declarar la resolución del contrato del cual resultó dicho adendum, el cual modifica la forma en la que se daría cumplimiento a la obligación de pago contenida en el convenio madre; entendió la alzada, que el referido adendum, a pesar de no haberse dado cumplimiento a la obligación de obtener el poder de ratificación con el que actuó [redacted], para representar a la entidad Marina D'Or, [redacted]., dicho documento conserva su eficacia, pues la entidad no lo desconoce y lo ratificó mediante su escrito de conclusiones señalando diversos actos que demuestran su conformidad y que la alzada describe en la sentencia criticada.

29. En cuanto a la contestación suscitada, es pertinente hacer algunas puntualizaciones conceptuales en lo referente a la figura de la representación, la cual consiste en el medio que tiene una persona de producir, sirviéndose de la voluntad de otra, los mismos efectos que si hubiera actuado personalmente[2]. En nuestro derecho positivo, diferente

2 Planiol et Ripert, Droit Civil, tomo VI, pág. 70.

SCJ-PS-25-2333
Exp. núm. [redacted]-RECA-00180 (2022-PRAD-00003 Y 2023-JA-00173)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], S.A., y Greatest Hills, S.A.

Materia: Resolución de contrato, declaratoria de inexistencia de adendum, reparación de daños y perjuicios y entrega de inmueble
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

a la representación que consagra el artículo 739 del Código Civil, atinente a los diferentes órdenes de sucesiones, esta figura, al igual como sucede en Francia, país de origen de nuestra legislación, no tiene una normativa expresa que la nombre y regule, como ocurre en otros sistemas jurídicos, como Alemania, Suiza, Argentina, Chile, México, entre otros, la aproximación más cercana en nuestro registro normativo se asocia al mandato o procuración, regulado en el artículo 1984 del Código Civil, también previsto en el mismo texto en el Código Civil Frances, según el cual: *El mandato o procuración es un acto por el cual una persona da a otra poder para hacer alguna cosa por el mandante y en su nombre. No se realiza el contrato sino por aceptación del mandatario.*

30. Al respecto, esta Sala ha indicado que la representación se encuentra directamente vinculada al contrato de mandato que consagra el artículo 1985 del Código Civil, mediante el cual el representante, quien deviene en el proceso como un mandatario, realiza gestiones en nombre de su mandante, haciendo recaer sobre él los efectos jurídicos de lo convenido en el contrato de mandato, contrato éste que, según dispone el artículo citado, puede conferirse por acto auténtico o bajo firma privada o aún por carta[3].

3 SCJ, 1ra. Sala, núm. 472, 21 de diciembre de 2011, B. J. 1213.

SCJ-PS-25-2333
Exp. núm. [redacted]-RECA-00180 (2022-PRAD-00003 Y 2023-JA-00173)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], S.A., y Greatest Hills, S.A.

Materia: Resolución de contrato, declaratoria de inexistencia de adendum, reparación de daños y perjuicios y entrega de inmueble
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

31. La doctrina y la norma en el derecho comparado ha considerado ciertas diferencias entre lo que es mandato y poder de representación, al asumir que en el primero se expresa una obligación de mandato y constituye para este una necesidad de obrar, mientras que el segundo es el consentimiento del poderdante en la representación y los efectos de su otorgamiento[4], por lo que han sido objeto de reglamentación, indistintamente, lo que no ha ocurrido en nuestra legislación, según lo expuesto, ya que, la asociación e interpretación que ha sido asumida al igual que en Francia, es que el elemento sustancial del mandato es la facultad de representación que nace del mandatario respecto del mandante, por lo que, en analogía, la representación supone un mandato de aquel que se representa para obrar en su nombre.

32. No obstante, si bien la representación en nuestro derecho moderno no aparece con autonomía, sino que nace del mandato y se mantiene afiliado a este, también la jurisprudencia ha reconocido los roles que dicha figura simboliza, así pues se precisa que puede tener un matiz legal, judicial o de protección y convencional, en el ámbito de la primera se deriva por disposición expresa de la ley que atribuye el poder de ejercer los derechos de otras personas para suplir la incapacidad de quienes no pueden desempeñarla, en la segunda, ha sido el criterio imperante de la Sala que se presume

4 [redacted], Representación, Mandato y Poder, Madrid, España, 2010.

la representación del abogado que postula en provecho de su cliente[5], salvo las excepciones que dispone la norma.

33. En cuanto a la representación en las convenciones, es importante señalar que, tratándose el asunto examinado de un contrato en la que intervine una persona jurídica, la representación de esta ficción se hace necesaria, ya que la entidad sólo puede obrar a través de personas físicas dotadas de inteligencia y voluntad que las representan. Huelga destacar que en la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, núm. 479-08., en su artículo 25, establece: *Las sociedades comerciales serán administradas por uno o varios mandatarios, asalariados o gratuitos, que podrán ser o no socios. Esos mandatarios podrán delegar en todo o en parte sus atribuciones, si el contrato de sociedad o los estatutos lo permiten, pero serán responsables frente a la sociedad por actos de las personas a quienes las deleguen*. Y el artículo 26 de la referida norma señala, que: *Los administradores o gerentes tendrán a su cargo la gestión de los negocios sociales, además representarán a la sociedad, salvo que la ley, el contrato de sociedad o los estatutos sociales atribuyan las funciones de representación a alguno o algunos de ellos o establezcan cualquier otra modalidad de representación para la actuación frente a terceros.*

5 SCJ, 1ra. Sala, núm.61, 1ro. enero 2012, [redacted].1214

SCJ-PS-25-2333
Exp. núm. [redacted]-RECA-00180 (2022-PRAD-00003 Y 2023-JA-00173)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], S.A., y Greatest Hills, S.A.

Materia: Resolución de contrato, declaratoria de inexistencia de adendum, reparación de daños y perjuicios y entrega de inmueble
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

34. En ese contexto, respecto de la representación directa y no legal de la entidad, ha sido criterio de esta Sala que si bien las sociedades legalmente constituidas, conforme a las normas vigentes, tienen capacidad y personería jurídica propia y distinta a la de sus socios o accionistas, ello no implica que las mismas no estén obligadas a estar representadas en cualquiera de sus actuaciones por una persona física debidamente autorizada por los órganos establecidos en los estatutos de la sociedad, que ciertamente constituye la ley entre sus accionistas, con la excepción y distinción que la Sala asumió cuando la persona moral actúa desde una posición de carácter defensivo como resulta ser el ejercicio de las vías recursorias, en la cual es dable permitir que la exigencia a los requisitos de fondo respecto a la necesidad del representante se vea atenuada para la interposición de los recursos, lo cual resulta pertinente atendiendo a las garantías procesales que se corresponden con el derecho de defensa[6].

35. La finalidad perseguida con la exigencia de que una empresa esté representada por una persona física debidamente autorizada de conformidad con los estatutos sociales es resguardar la intención de la universalidad de los socios a fin de preservar la

6 SCJ 1ra. Sala núm. 0698/2020, 24 julio 2020, inédito.

estabilidad de la propia entidad y la sobrevivencia como razón social y salvaguarda de los intereses de los socios como integración colectiva.

36. En términos generales, salvo las excepciones indicadas, en las relaciones contractuales, es necesario que la persona sea física o moral, este último por mandato estatutario o para un asunto en particular, este revestido de un poder de representación por parte de aquel en favor del cual contrata o por quien tenga su representación directa, y en caso de ausencia de dicha autorización la validez del convenio dependerá de la ratificación que tenga a bien realizar la parte en beneficio de la cual se celebra el contrato.

37. Conviene saber que la ratificación consiste en aprobar lo que otra persona ha hecho, aceptando como propios, hechos o actos jurídicos realizados por otra persona en su nombre, sin mandato o sin poderes suficientes[7]. Esta puede ser expresa o tácita, la primera supone la declaración formal a través de un acto jurídico de manifestación de voluntad y en el segundo se refiere al comportamiento del representado mediante actos concluyentes, que den lugar a una inequívoca aceptación.

7 NÚÑEZ LAGOS, R., La ratificación, citado por [redacted], La extralimitación en el ámbito de la actuación representativa, 2017.

SCJ-PS-25-2333
Exp. núm. [redacted]-RECA-00180 (2022-PRAD-00003 Y 2023-JA-00173)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], S.A., y Greatest Hills, S.A.

Materia: Resolución de contrato, declaratoria de inexistencia de adendum, reparación de daños y perjuicios y entrega de inmueble
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

38. Conforme la situación esbozada, en el caso ocurrente, la corte estaba conminada a evaluar los requisitos de la representación en el ámbito contractual, de cara a validar las actuaciones de la parte que obró en el acuerdo objeto de discusión, y la situación en que tuvo lugar la ratificación de dicha representación, puesto que, la referida figura tiene por efecto dotar de eficacia los negocios jurídicos que nacieron con la deficiencia de un poder de representación de quien ha manifestado tal condición en beneficio de otro, y actúa de forma retroactiva, excepto en perjuicio de los terceros que hayan adquirido derechos bajo esta modalidad.

39. Además, si bien la ratificación no está sometida a requisitos formales, el derecho comparado ha asumido con acierto, que cuando interviene de forma expresa, ha de exigirse que tenga lugar bajo iguales requisitos de forma que legalmente sean necesarios para la negociación que se pretende ratificar, ya que de requerirse un presupuesto de existencia y validez, dicha ratificación solo producirá efecto si se han cumplido las formas prescritas, lo que no ocurre si se trata de un simple presupuesto de eficacia[8].

8 DÍEZ-PICAZO, Comentario art. 1259 CC, cit., p. 440. Citado por [redacted], La representación en Derecho de contratos. Propuestas de reforma del Derecho español desde la perspectiva de los textos de soft law europeos e internacionales.

SCJ-PS-25-2333
Exp. núm. [redacted]-RECA-00180 (2022-PRAD-00003 Y 2023-JA-00173)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], S.A., y Greatest Hills, S.A.

Materia: Resolución de contrato, declaratoria de inexistencia de adendum, reparación de daños y perjuicios y entrega de inmueble
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

40. Igualmente, ha sido asumido en la comunidad del derecho comparado, que la ratificación debe ser realizada de forma oportuna, sea que las partes fijen un plazo o en su ausencia mediante un tiempo razonable, según las circunstancias que concurran en cada caso[9]. En ese contexto, en el campo jurídico que nos compete, ha sido acreditado el principio de la autonomía de voluntad de las partes y el principio de libertad contractual, que permiten que los contratantes puedan emplear los instrumentos o recursos jurídicos que estimen más idóneos para satisfacer sus legítimas necesidades al momento de suscribir la convención, teniendo estos libertad para elegir, crear o actuar con independencia, con el fin de construir instrumentos jurídicos eficientes, los cuales tendrán fuerza de ley entre las partes y deberán ejecutarse de buena fe, siempre que no transgredan las normas que interesan al orden público y las buenas costumbres, tal y como lo establecen las disposiciones del artículo 1134 del Código Civil.

41. Cuando los contratantes hacen uso de esta facultad, solo será eficaz el acto jurídico si recae dentro del plazo consensuado, es decir, si han intervenido en este tiempo los

9 DÍEZ-PICAZO, Comentario art. 1259 CC, cit., p. 440. Citado por [redacted], La representación en Derecho de contratos. Propuestas de reforma del Derecho español desde la perspectiva de los textos de soft law europeos e internacionales.

presupuestos expresos que la confirmen o de forma tácita derivada del comportamiento del representado mediante hechos concluyentes, por el cual acepta de forma inequívoca lo realizado por el representante.

42. En la discusión ventilada, es decir, la falta de ratificación de un poder de representación que fue dispuesto por las partes en el adendum de referencia en su artículo 8, al tenor siguiente: *Las partes reconocen que los efectos y vigencia del presente contrato quedan sujetos a la ratificación de los poderes correspondientes a favor del señor* [redacted] *para la firma del presente contrato, los cuales deberán ser presentados dentro de un plazo no mayor de treinta días, a partir de la fecha de la firma del presente contrato.*
43. A partir del conjunto de todo lo expuesto, la postura asumida por la alzada resulta insuficiente desde el punto de vista de la sustentación de su razonamiento, tal como alega la parte recurrente, ya que se limita a indicar que la entidad Marina D'Or, [redacted], no ha negado las actuaciones de su representante en dicho documento, que por el contrario compareció a la causa y en su escrito de conclusiones indica la existencia de múltiples actos jurídicos que evidencian su voluntad clara e inequívoca de otorgar eficacia jurídica al adendum; sin embargo, no analiza la corte la medida en que estos actos demuestran que tuvo lugar la ratificación del referido poder que era exigido por el adendum como cláusula suspensiva y que condicionaba, precisamente, la eficacia de

este para modificar en los puntos tratados el contrato madre cuya resolución se persigue, haciendo, únicamente una descripción de los citados documentos.

44. En adición la ratificación, aun con la falta de formalidad, en principio, conforme se lleva dicho, debe efectuarse en un tiempo prudente antes de la revocación hecha por el contratante, pues no tendría sentido procesal alguno perseguir la ineficacia de una relación contractual ante la ausencia de dicha ratificación y subsanarla con la mera comparecencia de la parte a cargo de quien se exigía, sin que previo a este evento se dieran las circunstancias propias que dejaran a toda luz demostrada la aceptación del obrar de quién ejerció dicha representación por parte de su representado, sea expresa o tácita, máxime cuando el contrato nace con dicha deficiencia y estaba supeditada a otorgar este requisito en un tiempo específico, además, debía comprobar la corte, que la contraparte en el contrato mostrara una conducta pacífica y hasta cierto punto conteste frente a las actuaciones que produjeron la contratación al culminar este lapso fijado.

45. Cabe destacar que, aun cuando la persona jurídica que está siendo representada conserva la facultad de uso de las acciones tendentes a desconocer la representación, no deja de tener interés la parte contratante ante circunstancias como la que acontece

SCJ-PS-25-2333
Exp. núm. [redacted]-RECA-00180 (2022-PRAD-00003 Y 2023-JA-00173)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], S.A., y Greatest Hills, S.A.

Materia: Resolución de contrato, declaratoria de inexistencia de adendum, reparación de daños y perjuicios y entrega de inmueble
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

en el asunto, en la cual contrató por medio de un representante cuya ratificación era exigida, lo que equivale, en las relaciones contractuales, al ejercicio del que disponen los involucrados en el negocio de requerir la prestación o cumplimiento debido.

46. Conforme al contenido del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, la sentencia debe contener los fundamentos, o lo que es lo mismo, los motivos en los que el tribunal basa su decisión. Por motivación hay que entender aquella argumentación en la que el tribunal expresa de manera clara y ordenada las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia, o en otros términos, en la que se explican las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar una decisión; que si bien no se trata de exigir a los órganos jurisdiccionales una argumentación extensa, exhaustiva o pormenorizada, ni impedir la fundamentación concisa que en su caso realicen quienes ejerzan la potestad jurisdiccional; es importante que las pretensiones de las partes se sometan al debate, se discutan y se decidan de forma razonada y bajo una fundamentación que explique las razones por las cuales los jueces del fondo adoptan su decisión; en la especie, la corte no ofreció motivos suficientes por los cuales consideró que contrario a lo pretendido, los documentos y medios probatorios presentados constituían elementos suficientes para retener la eficacia del adendum cuya inexistencia se pretende, lo cual impiden a esta Suprema Corte de Justicia,

actuando como Corte de Casación, verificar si en el fallo atacado se ha hecho una correcta aplicación de la ley.

47. En atención a lo anterior, se advierte que la alzada al decidir la contestación en la forma en que lo hizo actuó fuera del ámbito de la legalidad, incurriendo en los vicios denunciados por la parte recurrente en su interpretación respecto del adendum.

48. Por otro lado, si bien el contrato de adendum es primordial para la ejecución de la relación contractual y esta Sala ha entendido pertinente casar la sentencia por las consideraciones antes señaladas, también es preciso observar las irregularidades denunciadas con relación al contrato principal suscrito en fecha 25 de enero de 2008, respecto de la inscripción del privilegio del vendedor no pagado, puesto que este contrato conservó su vigencia con excepción de la forma de pago del precio pactado acordado en el adendum, por lo tanto, se hace necesario examinar el alcance de las denuncias en contraste con lo asumido por la corte como respuesta a la resolución del citado contrato en base al referido argumento.

49. Sobre el particular, denuncia la parte recurrente en otro aspecto de sus medios de casación, que la alzada realizó una errada interpretación de las disposiciones del

SCJ-PS-25-2333
Exp. núm. [redacted]-RECA-00180 (2022-PRAD-00003 Y 2023-JA-00173)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], S.A., y Greatest Hills, S.A.

Materia: Resolución de contrato, declaratoria de inexistencia de adendum, reparación de daños y perjuicios y entrega de inmueble
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

contrato de compraventa de inmueble del 25 de enero de 2008, en lo referente al privilegio del vendedor no pagado, pues, en ningún momento alegó que dicha obligación de inscripción no estaba a cargo de [redacted], sino que los herederos se encontraban en un limbo jurídico al no poder acceder al beneficio de dicho privilegio en razón de que Marina D´ Or, S.R.L., no transfirió ante el Registro de Títulos el bien inmueble a su favor como lo demuestra la certificación de estatus jurídico de inmueble del 29 de junio de 2018, sin embargo, el tribunal se equivocó al sostener, que la transferencia del inmueble solo se haría cuando se efectué el pago, si fuera así, la inclusión de la cláusula del privilegio del vendedor no pagado no tendría sentido.

50. La parte recurrida no planteó defensa en relación con dicho argumento.

51. Sobre el punto indicado la alzada estableció lo siguiente: *Los recurrentes también argumentan que la entidad Marina D'Or S.R.L., no realizó la inscripción del contrato de compraventa de inmueble ante las autoridades gubernamentales correspondientes, cuyo incumplimiento de inscripción ante el Registrador de Títulos de Higüey ha traído como consecuencia que en su calidad de herederos de los bienes, derechos y obligaciones de la finada* [redacted]*, se encuentran en un limbo jurídico, al estar privado de acceder a los beneficios del privilegio del vendedor no pagado por la suma de US$12,027,845.70; en ese*

SCJ-PS-25-2333
Exp. núm. [redacted]-RECA-00180 (2022-PRAD-00003 Y 2023-JA-00173)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], S.A., y Greatest Hills, S.A.

Materia: Resolución de contrato, declaratoria de inexistencia de adendum, reparación de daños y perjuicios y entrega de inmueble
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

sentido, destacamos que de la lectura del artículo 3.1, del contrato de compraventa, se retiene que el compromiso de inscribir el privilegio se encontraba a cargo de la propia recurrente, pues en el mismo se lee: "La compradora, para garantía de pago de los doce millones veintisiete mil ochocientos cuarenta y cinco dólares americanos con 70/100 (US$12.027,845.70) autoriza de manera formal y expresa al Registrador de Títulos correspondiente a inscribir a favor de la Vendedora el privilegio de la vendedora no pagado... no pudiendo consentir gravámenes adicionales ni efectuar traspasos sin el consentimiento de la vendedora. De lo anterior, es preciso señalar que el privilegio del vendedor no pagado lo debía realizar de acuerdo al contrato, la propia vendedora, en este caso la señora [redacted]*, y que este se realizaría al momento de ejecutar el traspaso del inmueble vendido, el cual, como es lógico, solo realizaría la vendedora al momento de que se perfeccionara la referida venta una vez recibido el pago total, por lo que tal y como se verifica de la certificación del estado jurídico del inmueble de fecha 29 de junio del 2018 hasta esa fecha el inmueble en cuestión, se encuentra a nombre de la vendedora, señora* [redacted]*, dado el hecho de que no se han dado las condiciones pactadas en el referido adendum a fin de que se hiciera la transferencia a nombre de la compradora, pues se sobreentiende que el pago restante no se ha efectuado, por tanto, las condiciones de pago fueron modificadas por el adendum de fecha 19 de junio de 2009.*

52. Esta Primera Sala ha comprobado a través de la lectura de la decisión criticada que los ahora recurrentes, antes apelantes, invocaron ante la alzada que la entidad Marina D´

Or, S.R.L., no realizó la transferencia del bien a su nombre, razón por la cual no han podido inscribir en su favor el privilegio del vendedor no pagado contenido en el art. 3.1 del contrato de compraventa de fecha 25 de enero de 2008.

53. En cuanto al aspecto objeto de contestación y su dimensión procesal, cabe destacar que el privilegio desde el punto de vista normativo se concibe como una seguridad puesta a cargo de su beneficiario, sometida al cumplimiento de determinadas formalidades en algunos casos y otros no, es decir, su constitución es, en principio, automática desde el momento en que el crédito ha nacido regularmente. En ese sentido, el crédito privilegiado del vendedor no pagado encuentra su sustento legal en el párrafo primero del artículo 2103 del Código Civil, y recae sobre el inmueble vendido al comprador como garantía del pago, lo que no debe suponer derechos similares a la propiedad de un inmueble.

54. En ese orden de ideas, esta Primera Sala verifica que, si bien la alzada manifestó, de forma correcta, que la inscripción del privilegio del vendedor no pagado debía hacerlo la vendedora, en este caso, la señora [redacted], pues, esta debía realizar su inscripción ante el registro de títulos correspondiente sobre la parte del precio adeudado como dispone la ley y en este caso el acuerdo suscrito por las partes;

SCJ-PS-25-2333
Exp. núm. [redacted]-RECA-00180 (2022-PRAD-00003 Y 2023-JA-00173)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], S.A., y Greatest Hills, S.A.

Materia: Resolución de contrato, declaratoria de inexistencia de adendum, reparación de daños y perjuicios y entrega de inmueble
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

también erró en su análisis al señalar que el traspaso se realizaría *[…] al momento de que se perfeccione la venta una vez recibido el pago total […].*

55. Con dicha afirmación desnaturalizó la figura del privilegio del vendedor no pagado como modalidad de garantía del crédito adeudado, ya sea del monto total o parcial del precio, en tanto esta figura tiene por finalidad asegurar al vendedor el cobro de su acreencia con privilegio sobre los demás acreedores, incluso cuando aún se le adeuda parte del precio. Por tanto, carecería de sentido condicionar su inscripción al pago total del bien, pues precisamente se inscribe en el momento de la transferencia para proteger al vendedor frente al saldo pendiente.

56. Toda convención debe ser interpretada conforme a la legislación que rige los contratos, vale decir, las disposiciones de los artículos 1134 y 1135 del Código Civil, máxime cuando contra sus cláusulas se invoque que las obligaciones de alguna de las partes no están siendo cumplidas.

57. De manera que era deber de la alzada observa el cumplimiento de las cargas contractuales para dotar de eficacia el derecho del vendedor no pagado nacido de la compra del inmueble, como sustento para garantizar el pago de lo debido, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2108 del Código Civil según el cual el

vendedor privilegiado conserva su privilegio por la transcripción del título que ha transferido la propiedad al adquiriente, y que demuestra se le debe la totalidad o parte del precio, para cuyo efecto la transcripción del contrato que se hace por el adquiriente hace las veces de inscripción para el vendedor, por lo que, en su análisis debió ponderar lo que fue la intención de las partes respecto de la inscripción del privilegio el cual en modo alguno puede supeditarse al momento en que se perfeccione la venta con el pago final, lo que despoja de eficacia la naturaleza garantista de dicha figura.

58. Por lo tanto, el razonamiento decisorio de la corte se aparta de la norma y la relación contractual asumida por las partes, al tiempo de, en su generalidad, no dotar su decisión de motivos coherentes, pertinentes y suficientes en el marco del derecho, en consecuencia, visto que la corte no hizo un análisis correcto del asunto del cual fue apoderada, es imperativo la casación del fallo criticado en su totalidad.

59. De conformidad con la primera parte del artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso.

SCJ-PS-25-2333
Exp. núm. [redacted]-RECA-00180 (2022-PRAD-00003 Y 2023-JA-00173)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], S.A., y Greatest Hills, S.A.

Materia: Resolución de contrato, declaratoria de inexistencia de adendum, reparación de daños y perjuicios y entrega de inmueble
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

60. Procede compensar las costas del procedimiento, por tratarse de una violación procesal a cargo de los jueces del fondo, al tenor del artículo 65, numeral 3 de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento 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 establecidas en la Constitución de la República, los artículos 1, 2, 20 y 65.3 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 11 de febrero de 2009.

FALLA:

PRIMERO: DECLARA la caducidad del recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted], en relación a [redacted], por los motivos expuestos.

SEGUNDO: CASA la sentencia civil núm. 026-03-2020-SSEN-00386 dictada en fecha 18 de septiembre de 2020, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia, y para hacer

SCJ-PS-25-2333
Exp. núm. [redacted]-RECA-00180 (2022-PRAD-00003 Y 2023-JA-00173)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], S.A., y Greatest Hills, S.A.

Materia: Resolución de contrato, declaratoria de inexistencia de adendum, reparación de daños y perjuicios y entrega de inmueble
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

derecho las envía por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones.

TERCERO: COMPENSA el pago de las costas del proceso.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero 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 secretario que figuran en la estampa.*