SCJ-PS-26-1899
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1096545)
Partes: [redacted] y Napier Idaho [redacted] vs. Servicios Romano, [redacted]. y [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de venta, validez de oferta real de pago, extinción de obligaciones y pago de astreinte
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional, de oficio.
Ponente: [redacted]

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, constituida por los magistrados Justiniano Montero Montero, presidente, [redacted], [redacted] y Miguelina Ureña Núñez, 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 septiembre de 2026**, año 183.° de la Independencia y año 164.° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por [redacted] y Napier Idaho [redacted], quienes tienen como abogado al Dr. [redacted].

Figuran como parte recurrida: **a)** la entidad Servicios Romano, [redacted]., representada por [redacted], quien tiene como abogados a los Lcdos. [redacted] y [redacted]; y **b)** [redacted], quien tiene como abogado al Lcdo. [redacted].

SCJ-PS-26-1899
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1096545)
Partes: [redacted] y Napier Idaho [redacted] vs. Servicios Romano, [redacted]. y [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de venta, validez de oferta real de pago, extinción de obligaciones y pago de astreinte
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional, de oficio.
Ponente: [redacted]

Contra la sentencia núm. 1852-2025-SSEN-00228, dictada en fecha 17 de septiembre de 2025, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, cuyo dispositivo es el siguiente:

> PRIMERO: DECLARA inadmisible el recurso de apelación incidental presentado por SENDY MICHAEL BORBÓN NÚÑEZ Y NAPIER [redacted] GARCÍA, por los motivos antes expuestos. SEGUNDO: DECLARA regular y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación presentado por SENDY MICHAEL BORBÓN NÚÑEZ Y NAPIER [redacted] GARCÍA contra la sentencia civil núm. 366-2024-SSEN-00267 dictada, en fecha 6 del mes de junio del año 2024, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, con motivo de la demanda en rescisión de contrato de venta de inmueble, validez de oferta real de devolución de valores, extinción de obligaciones y pago de astreinte dirigida por estos contra SERVICIOS ROMANO, SRL., y la intervención voluntaria intentada por [redacted], por ajustarse a las normas procesales vigentes. TERCERO: En cuanto al fondo, RECHAZA el recurso de apelación y la intervención voluntaria y CONFIRMA en todos sus aspectos la sentencia apelada por las consideraciones que constan en el cuerpo de esta decisión. CUARTO: CONDENA a las partes recurrentes y a la interviniente voluntaria al pago de las costas, ordenando su distracción en favor y provecho de los licenciados [redacted] y [redacted], quienes afirmaron estarlas avanzando en su mayor parte.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

SCJ-PS-26-1899
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1096545)
Partes: [redacted] y Napier Idaho [redacted] vs. Servicios Romano, [redacted]. y [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de venta, validez de oferta real de pago, extinción de obligaciones y pago de astreinte
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional, de oficio.
Ponente: [redacted]

A) Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 13 de octubre de 2025; **b)** el acto de emplazamiento núm. 1171/2025, instrumentado el 14 de octubre de 2025, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 15 de octubre de 2025; **c)** el memorial de defensa depositado por [redacted], en fecha 21 de octubre de 2025; **d)** el acto de notificación del memorial de defensa de [redacted] núm. 1203/2025, instrumentado y depositado el 21 de octubre de 2025, por el ministerial [redacted]; **e)** el memorial de defensa depositado por Servicios Romano, [redacted]., en fecha 28 de octubre de 2025; y **f)** el acto de notificación del memorial de defensa de Servicios Romano, [redacted]., núm. 2493/2025, instrumentado el 30 de octubre de 2025, por el ministerial [redacted], depositado el 6 de noviembre 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.

C) La Magda. [redacted] no firma la presente decisión por no haber participado en la deliberación del caso.

SCJ-PS-26-1899
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1096545)
Partes: [redacted] y Napier Idaho [redacted] vs. Servicios Romano, [redacted]. y [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de venta, validez de oferta real de pago, extinción de obligaciones y pago de astreinte
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional, de oficio.
Ponente: [redacted]

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted] y Napier Idaho [redacted], y como parte recurrida la entidad Servicios Romano, [redacted]. y [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** [redacted] y Napier Idaho [redacted] incoaron una demanda en rescisión de contrato de venta de inmueble, validez de oferta real de devolución de valores, extinción de obligaciones y pago de astreinte, contra la entidad Servicios Romano, [redacted]. Esta demanda fue rechazada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, mediante la sentencia civil núm. 366-2024-SSEN-00267 del 6 de junio de 2024; **b)** la referida decisión fue recurrida en apelación por los demandantes originales, en cuyo proceso intervino voluntariamente [redacted]; acciones que fueron rechazadas por la corte *a quo* y confirmada la decisión de primer grado; mediante el fallo ahora impugnado en casación.

Sobre el interés casacional

2) De conformidad con la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, el recurso de casación se configura, en el nuevo contexto procesal, como una vía extraordinaria de derecho

SCJ-PS-26-1899
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1096545)
Partes: [redacted] y Napier Idaho [redacted] vs. Servicios Romano, [redacted]. y [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de venta, validez de oferta real de pago, extinción de obligaciones y pago de astreinte
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional, de oficio.
Ponente: [redacted]

inspirada en una concepción marcadamente institucional. Su régimen normativo responde a una lógica de optimización de los recursos jurisdiccionales, en la que prevalece la función pública de la casación más allá del interés individual de las partes. En ese sentido, se trata de una vía de derecho de acceso restringido, cuya apertura exige, por regla general, la concurrencia de interés casacional, entendido este como la relevancia objetiva de la cuestión, bajo la óptica de un mandato de uniformidad del derecho, como eje de consolidación de la doctrina jurisprudencial.

3) El interés casacional en su configuración procesal reviste dos modalidades: el interés casacional presunto y el interés casacional objetivo. El primero opera respecto de determinadas categorías de asuntos para las cuales el legislador concibe, *ex ante*, que la relevancia casacional se encuentra implícita en la propia naturaleza de la controversia, razón por la cual no se exige a la parte recurrente acreditar presupuesto adicional alguno para justificar el acceso a esta vía extraordinaria[1].

4) En cuanto a la segunda modalidad, el interés casacional objetivo se encuentra delimitado en el numeral 3 del artículo 10 de la Ley núm. 2-23 el cual opera respecto

[1] Tales supuestos se encuentran contemplados en los numerales 1 y 2, así como en los párrafos I y II del artículo 10 de la Ley núm. 2-23. Asimismo, esta sala ha reconocido, de manera excepcional, la existencia de un interés casacional presunto en aquellos casos en que se constate una afectación grave al derecho de defensa de la parte recurrente, siempre que la lesión denunciada resulte real, verificable y de entidad suficiente para comprometer las garantías fundamentales del debido proceso (Ver sentencias: SCJ-PS-26-0177, 26 febrero 2026, B. J. 1383; SCJ-PS-26-0437, 31 marzo 2026, B. J. 1384; SCJ-PS-26-0434, 31 marzo 2026, B. J. 1384; SCJ-PS-26-0866, 30 abril 2026, B. J. 1385; SCJ-PS-26-1757, 31 agosto 2026, B. J. Inédito)

SCJ-PS-26-1899
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1096545)
Partes: [redacted] y Napier Idaho [redacted] vs. Servicios Romano, [redacted]. y [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de venta, validez de oferta real de pago, extinción de obligaciones y pago de astreinte
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional, de oficio.
Ponente: [redacted]

de las sentencias interlocutorias e incidentales que pongan fin al proceso o dispongan su suspensión o sobreseimiento, así como de las sentencias de fondo dictadas en única o en última instancia. En estos casos, la admisibilidad del recurso exige la acreditación de alguna de las circunstancias específicamente previstas por el legislador, a saber: a) que la sentencia impugnada haya resuelto en contradicción con la doctrina jurisprudencial de la corte de casación; b) que decida puntos o cuestiones respecto de los cuales exista jurisprudencia contradictoria entre los tribunales de segundo grado o entre las distintas salas de la Suprema Corte de Justicia, con exclusión de las que se dictaren en materia penal; o c) que aplique normas jurídicas sobre las cuales no exista doctrina jurisprudencial de la corte de casación, siempre que se justifique la necesidad y trascendencia de establecerla.

5) Las hipótesis esbozadas precedentemente se corresponden con la finalidad institucional de la casación, en el nuevo modelo normativo, en tanto persiguen asegurar la uniformidad interpretativa del ordenamiento jurídico, resolver divergencias jurisprudenciales y propiciar la formación de nuevos criterios doctrinales cuando las exigencias del sistema así lo demanden.

6) En el presente caso, la parte recurrente invoca como presupuesto de interés casacional objetivo que en la sentencia impugnada se aplicaron normas jurídicas sobre las cuales no existe doctrina jurisprudencial de la corte de casación, conforme al literal

SCJ-PS-26-1899
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1096545)
Partes: [redacted] y Napier Idaho [redacted] vs. Servicios Romano, [redacted]. y [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de venta, validez de oferta real de pago, extinción de obligaciones y pago de astreinte
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional, de oficio.
Ponente: [redacted]

c) del artículo 10, inciso 3) de la Ley núm. 2-23. Sin embargo, del examen del recurso se constata que dichos alegatos no se acompañan de los elementos argumentativos requeridos para su válida acreditación.

7) En esencia, la parte recurrente sostiene, que no existe jurisprudencia relevante en torno a que el deudor de una obligación tiene derecho a demandar la resolución del contrato de venta contra su acreedor, debido a un impedimento legal objetivo, devolviendo los valores pagados.

8) Sobre esto, conviene precisar que, contrario a lo alegado por la parte recurrente, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia mediante la sentencia núm. 78, del 27 de abril de 2018, B. J. 1289, en un caso similar, sostuvo que el deudor de una obligación puede demandar la resolución del contrato a su acreedor, indicando, en esencia, que no es una obligación de imposible ejecución -para el vendedor- proporcionar al comprador de un inmueble su certificado de título por el solo hecho de que dicho inmueble esté sujeto a trámites ante una institución del Estado, ya que, independientemente de que constituya una situación excepcional dotar a los inmuebles asignados por el Estado dominicano de certificado de título o matrícula de propiedad, esto no es un obstáculo para que el vendedor realice las diligencias necesarias para obtenerlo. Criterio que resulta igualmente aplicable a aquellos casos en los que la obtención o regulación de la documentación requerida dependa de

SCJ-PS-26-1899
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1096545)
Partes: [redacted] y Napier Idaho [redacted] vs. Servicios Romano, [redacted]. y [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de venta, validez de oferta real de pago, extinción de obligaciones y pago de astreinte
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional, de oficio.
Ponente: [redacted]

gestiones o trámites que deban realizarse ante cualquier otra institución pública o entidad privada, como lo es el caso tratado.

9) Asimismo, en la referida decisión, se desarrolló el hecho de que la obligación de entrega de un certificado de título de un inmueble objeto de una venta asumida por su vendedor no dependa de su sola voluntad, no implica que dicha obligación sea de imposible ejecución. Por tanto, fue el vendedor quien se comprometió a hacer todas las diligencias posibles para cumplir con su obligación, aunque dependiera también de la voluntad de terceros, puesto que, la obligación de imposible ejecución es aquella que no es posible realizarse ni física ni jurídicamente, que no es el caso.

10) De igual forma, esta Primera Sala mediante la sentencia SCJ-PS-22-0117, de fecha 31 de enero de 2022, B. J. 1334, precisó que la cláusula de resiliación unilateral constituye una manifestación de principio de libertad contractual, mediante la cual, **las partes pueden convenir anticipadamente la facultad de poner término al contrato sin necesidad de invocar un incumplimiento contractual**[2]. Si bien dicha figura difiere de la resolución prevista en el artículo 1184 del Código Civil, revela que el ordenamiento jurídico admite supuestos en los cuales la extinción del vínculo contractual puede producirse por razones distintas al incumplimiento de una

[2] Énfasis de esta Primera Sala.

SCJ-PS-26-1899
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1096545)
Partes: [redacted] y Napier Idaho [redacted] vs. Servicios Romano, [redacted]. y [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de venta, validez de oferta real de pago, extinción de obligaciones y pago de astreinte
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional, de oficio.
Ponente: [redacted]

obligación, criterio del que se desprende que cualquiera de las partes contratantes puede demandar la resolución o terminación del contrato sin necesidad de invocar previamente un incumplimiento contractual, debiendo evaluarse en cada caso concreto los motivos y circunstancias que sustentan la pretensión de poner fin a la relación convencional, como ocurre en la especie.

11) Por último, la sentencia núm. SCJ-PS-23-2229 también dictada por esta Primera Sala en fecha 31 de octubre de 2023 y citada por la propia recurrente, se estableció que: "…para que un deudor de una obligación pueda justificar la no entrega de la cosa prometida, debe acreditar la existencia de un hecho que constituya una imposibilidad material para el traslado de la cosa (…) que hizo todo cuanto pudo para poder entregar la cosa y, no obstante, le fue imposible realizar la entrega debido a un obstáculo que no pudo sortear, el cual, debe, igualmente probar".

12) En la anterior decisión se desarrolla, además, que las relaciones contractuales pueden verse afectadas por causas ajenas a las partes que podrían ser imprevisibles y extrañas a cualquier contratante de buena fe que podrían liberarlo de su obligación o postergar su cumplimiento. Sin embargo, para que esta posibilidad tenga sus visos de legalidad y efectos jurídicos, es necesario que se cumplan los requisitos de imprevisibilidad o irresistibilidad. Además, es necesario para el deudor que lo invoca, que establezca el vínculo causal entre el evento presuntamente alegado y su

SCJ-PS-26-1899
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1096545)
Partes: [redacted] y Napier Idaho [redacted] vs. Servicios Romano, [redacted]. y [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de venta, validez de oferta real de pago, extinción de obligaciones y pago de astreinte
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional, de oficio.
Ponente: [redacted]

incapacidad para cumplir con su obligación. Requisitos que deben ser evaluados en cada caso.

13) Frente a lo anterior, conviene señalar que la configuración del interés casacional objetivo al amparo del referido literal c), no se satisface con la sola afirmación de la inexistencia de doctrina jurisprudencial, sino que, adicionalmente, es imperativo que la parte recurrente exponga una argumentación que explique el problema jurídico y a su vez ofrezca una justificación sobre porqué es necesaria la creación de una doctrina jurisprudencial en el contexto del punto de derecho planteado.

14) De todo lo que antecede se desprende que, contrario a lo sostenido por la recurrente, esta Primera Sala ha tenido ocasión de pronunciarse sobre cuestiones vinculadas a la imposibilidad de cumplimiento de obligaciones contractuales, al alcance de las diligencias exigibles al deudor para la ejecución de la prestación asumida y a los presupuestos necesarios para justificar la inejecución de una obligación por causas ajenas a su voluntad. Del mismo modo, también se han desarrollado criterios relativos a los mecanismos de terminación contractual distintos a la resolución por incumplimiento. En ese contexto, no resulta posible afirmar la inexistencia de doctrina jurisprudencial sobre el punto de derecho planteado, pues los criterios previamente fijados ofrecen parámetros suficientes para examinar la controversia jurídica propuesta. En consecuencia, no se encuentra acreditado el interés

SCJ-PS-26-1899
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1096545)
Partes: [redacted] y Napier Idaho [redacted] vs. Servicios Romano, [redacted]. y [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de venta, validez de oferta real de pago, extinción de obligaciones y pago de astreinte
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional, de oficio.
Ponente: [redacted]

casacional previsto en el literal c) del artículo 10.3.

15) Al margen de esto, se observa que la parte recurrente denuncia en su memorial de casación infracciones procesales, las cuales no vincula con ninguna causa de interés casacional objetivo, ni con la vulneración a su derecho de defensa o al debido proceso, además de que su desarrollo no cuenta con una argumentación jurídicamente cualificada, solvente y suficiente para presumir la existencia de un interés casacional en conocer y decidir este caso, tal y como establece el propio Tribunal Constitucional en su decisión TC/0772/26, del 17 de agosto de 2026, al indicar que se requiere que "los motivos desarrollados por la parte recurrente permitan advertir la posible existencia de una infracción procesal atribuible al juez al momento de dictar sentencia". Entenderlo de otro modo equivaldría a vaciar de contenido el filtro consagrado en el artículo 10 de la ley que rige la materia y convertir la casación en una instancia ordinaria de revisión, en abierta contradicción con su carácter extraordinario y con la finalidad perseguida por el legislador.

16) Según lo expuesto se deriva que la parte recurrente no ha cumplido con el rol procesal que le corresponde, al amparo de la ley que regula la materia. En ese sentido, no es posible retener la superación del test de admisibilidad que reglamenta el orden normativo vigente para la valoración del fondo del recurso, por lo que procede

SCJ-PS-26-1899
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1096545)
Partes: [redacted] y Napier Idaho [redacted] vs. Servicios Romano, [redacted]. y [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de venta, validez de oferta real de pago, extinción de obligaciones y pago de astreinte
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional, de oficio.
Ponente: [redacted]

declarar inadmisible el presente recurso de casación.

17) Al tenor del artículo 55, numeral 1, de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, procede compensar las costas por haber sido decidido el recurso, exclusivamente, por un medio o solución suplido de oficio por esta corte 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; la Ley núm. 25-91, que crea la Ley Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, de 10 de julio de 1997; y los artículos 10, 26, 29, 30, 39, 41 y 55 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023; 1184 del Código Civil dominicano; 12 y 13 de la Ley núm. 339-22, del 21 de julio de 2022, que habilita y regula el uso de medios digitales para los procesos judiciales y procedimientos administrativos del Poder Judicial.

FALLA

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE, por falta de acreditación del interés casacional, el recurso de casación interpuesto por [redacted] y Napier Idaho

SCJ-PS-26-1899
Exp. núm. 2 (2025-R1096545)
Partes: y Napier Idaho vs. Servicios Romano, . y
Materia: Rescisión de contrato de venta, validez de oferta real de pago, extinción de obligaciones y pago de astreinte
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional, de oficio.
Ponente:

, contra la sentencia civil núm. 1852-2025-SSEN-00228, dictada en fecha 17 de septiembre de 2025, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del proceso.

Firmado: Justiniano Montero Montero, , , y Miguelina Ureña Núñez.

, *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.*