SCJ-PS-25-0144
Exp. núm. 038-2015-01205
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
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 jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, [redacted] y [redacted], miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **31 de enero de 2025** año 181° de la Independencia y año 162° de la Restauración, dentro de sus competencias constitucionales y legales, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por [redacted], quien tienen como abogados constituidos a los Lcdos. [redacted] y Ladyslao Montero Montero; de generales que constan en el expediente.

Como parte recurrida figura [redacted], quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Dr. [redacted]; de generales que constan en el expediente.

SCJ-PS-25-0144
Exp. núm. 038-2015-01205
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

Contra la sentencia núm. 026-02-2023-SCIV-00615, de fecha 1 de noviembre de 2023, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> ***PRIMERO:*** *ACOGE, en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto por el señor [redacted], contra la sentencia civil número. 038-2017-SSEN-01017, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 19 de julio de 2017, REVOCA la sentencia atacada, declara en cuanto a la forma buena y válida la demanda en resolución de contrato, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios, en cuanto al fondo ACOGE en parte la misma, en consecuencia: A) ORDENA la resolución de los contratos de promesa de venta y acuerdo bilateral suscritos por los señores [redacted] y [redacted], en fecha 12 de febrero de 2002; B) ORDENA al señor [redacted] devolver al señor [redacted], la suma de RD$6,500,000.00; y C) CONDENA a [redacted] al pago de la suma de RD$2,000,000.00 a favor de [redacted], por los motivos precedentemente expuestos.* ***SEGUNDO:*** *COMPENSA el pago de las costas del procedimiento, por los motivos expuestos.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Dentro de los cuales constan: el memorial de casación depositado el 15 de diciembre de 2023; **b)** acto núm. 700/2023, de fecha 26 de diciembre de 2023, instrumentado por el ministerial [redacted], ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de la Provincia Santo Domingo, contentivo de

SCJ-PS-25-0144
Exp. núm. 038-2015-01205
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

emplazamiento, aportado el 4 de enero de 2024; **c)** memorial de defensa depositado el 8 de enero de 2024 por la parte recurrida; y **d)** acto núm. 17/2024, de fecha 18 de enero de 2024, instrumentado por la ministerial [redacted], ordinario de la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contentivo de notificación de memorial de defensa.

B) Conforme al artículo 26 de la Ley 2-23, del 17 de enero de 2023, la comunicación del recurso a la Procuradora General de la República y su consecuente dictamen no son necesarios para el conocimiento y fallo del presente recurso de casación. Asimismo, en virtud de las facultades conferidas por el artículo 29 de la misma ley, esta Primera Sala prescinde de la formalidad de celebración de audiencia.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted], y como parte recurrida [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos contenidos en ella, se verifica que: **a)** en fecha 12 de febrero de 2008, fueron suscritos entre [redacted] y [redacted], un contrato de promesa de venta y un contrato de acuerdo bilateral; **b)** [redacted] alegando que [redacted], había incumplido los indicados contratos, incoó una

SCJ-PS-25-0144
Exp. núm. 038-2015-01205
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

demanda en su contra en resolución de contrato, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios. La Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, apoderada de dicho proceso, dictó la sentencia civil núm. 038-2017-SSEN-01017, de fecha 19 de julio de 2017, que rechazó la demanda; **c)** esta decisión fue recurrida por el demandante original. La corte *a qua* mediante la sentencia ahora impugnada, acogió parcialmente su acción recursiva, ordenó la resolución de los contratos descritos en el literal "a" de la presente cronología, ordenó al demandado devolver al demandante, la suma de RD$6,500,000.00, así como a pagarle RD$2,000,000.00, por concepto de cláusula penal.

Medios de casación

2) La parte recurrente invoca en sustento de su recurso los siguientes medios de casación: **primero:** falsa y errónea aplicación de la norma jurídica. Desnaturalización de los hechos y del derecho. Falta de motivos. Errónea aplicación del artículo 1315 e inobservancia de los artículos 1102 y 1226 del Código Civil; **segundo:** desnaturalización de los hechos de la causa.

Incidentes

SCJ-PS-25-0144
Exp. núm. 038-2015-01205
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

En cuanto a las condiciones de admisibilidad del recurso de casación

3) En su escrito de defensa, la parte recurrida solicita que se declare inadmisible el presente recurso de casación por vulnerar el ordinal 3 del artículo 10 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación.

4) La parte recurrente, no obstante haberle sido notificado el indicado memorial de defensa, al tenor del acto núm. 17/2024, de fecha 18 de enero de 2024, descrito arriba, no depositó escrito justificativo contestando las pretensiones de la parte recurrida, según lo dispone el artículo 22, párrafo I de la Ley núm. 2-23.

5) De conformidad con la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, el recurso de casación se concibe en el nuevo contexto procesal como una vía de derecho que plantea un marco regulatorio con eje de optimización donde prevalece una visión institucional. En el ámbito de la regulación se trata de una vía restrictiva que procede contra las sentencias que enuncia el artículo 10 en sus respectivos numerales. En ese sentido, el numeral 3 de dicho texto legal habilita el recurso contra las sentencias interlocutorias e incidentales que pongan fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento, así como aquellas sentencias de fondo, dictadas en única o en última instancia, que en la solución del recurso de casación presenten interés casacional.

SCJ-PS-25-0144
Exp. núm. 038-2015-01205
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

6) El interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes: *i)* en primer lugar, el denominado interés casacional objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia; *ii)* Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un glosario de materia en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa, las cuales están señaladas en el numeral 1 del artículo 10[1]; y, *iii)* Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley.

7) La parte recurrente en su memorial de casación invoca los siguientes vicios: falsa y errónea aplicación de la norma jurídica. Desnaturalización de los hechos y del derecho. Falta de motivos. Errónea aplicación del artículo 1315 e inobservancia de los artículos 1102 y 1226 del Código Civil, los cuales se enmarcan dentro de las violaciones a las reglas para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces, es decir, que corresponde a las denominadas infracciones procesales, por lo que procede su análisis en primer término. En esas atenciones, procede desestimar el pedimento incidental objeto de examen, valiendo deliberación dispositiva.

1 Estas materas son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada.

SCJ-PS-25-0144
Exp. núm. 038-2015-01205
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

En cuanto al interés casacional presunto por infracción procesal

8) Las infracciones procesales, han sido definidas como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal considerados vicios en la motivación de parte de los jueces tales como la omisión de estatuir, la falta, contradicción o insuficiencia de motivación, la incongruencia, de la competencia funcional o en razón de la materia, así como vulneraciones a las normas procesales o de orden material cuya aplicación u observancia corresponda a los jueces

9) Como se indicó, la parte recurrente alega, en el desarrollo de sus medios de casación, analizados en conjunto por su vinculación, en síntesis, que la corte *a qua* interpretó incorrectamente el contrato de promesa de venta suscrito entre las partes el 12 de febrero de 2008, al no aplicar el artículo 1102 del Código Civil. Señala que, al tratarse de un contrato sinalagmático, la corte debía ponderar los acuerdos recíprocos contenidos en él. El recurrente sostiene que nadie puede beneficiarse de su propia falta para reclamar derechos y que, conforme al artículo 1315 del Código Civil, el demandante (actual recurrido) debía probar que había cumplido con su obligación, lo que no hizo, pues este no demostró haber pagado la suma de RD$7,500,000.00 en la fecha acordada, por lo que la corte aplicó erróneamente los artículos 1183 y 1315 del Código Civil.

SCJ-PS-25-0144
Exp. núm. 038-2015-01205
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

10) La parte recurrente denuncia, además, que el comprador (demandante) no obstante no haber pagado en la fecha acordada, en lugar de presentar una demanda de ejecución del contrato de promesa de venta, solicitó la resolución del contrato sin cumplir con su obligación de pago, situación que la corte no ponderó. En cambio, la corte detectó solo el incumplimiento del vendedor en cuanto a no poner a disposición del comprador el pago de los locales alquilados en el inmueble objeto de la venta, utilizando esta falta para acoger el recurso y condenar con base en la cláusula resolutoria, pero aplicándola solo contra el vendedor y no contra ambas partes, aun cuando ambos habían incumplido lo acordado.

11) De igual modo, expone en su recurso, que el artículo cuarto del contrato de promesa de venta establece que, *una vez vencido el plazo de la promesa de venta, si la segunda parte no ha realizado el pago del precio convenido o cualquier acto jurídico relacionado con el contrato, este quedará resuelto de pleno derecho, sin valor jurídico y sin necesidad de intervención judicial.* Según el recurrente, al demandante no realizar el pago convenido para el 28 de febrero de 2008, la cláusula penal o resolutoria no era aplicable. En este contexto, al verificarse la falta del comprador y la falta atribuida al vendedor, nos encontramos ante el principio de *non adimpleti contractus.*

SCJ-PS-25-0144
Exp. núm. 038-2015-01205
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

12) La parte recurrida defiende el fallo impugnado expresando en su memorial de defensa, en síntesis, que la corte *a qua* en la sentencia impugnada no vulneró los artículos 1315, 1102 y 1216 del Código Civil. Por el contrario, aplicó conjunta y armónica dichas disposiciones legales, las cuales lo que hacen es regular las actuaciones de las partes que suscriben un contrato sinalagmático perfecto como el de la especie. Que el incumplimiento de las obligaciones puestas a cargo del recurrente fueron los elementos que llevaron a la corte a decidir como lo hizo. Que el recurrido aportó pruebas que demostraban que cumplió con las obligaciones puestas a su cargo mientras que el recurrente no. Que no existe desnaturalización de los hechos, ya que estos fueron correctamente subsumidos en las disposiciones legales aplicadas y consignadas en la sentencia cuestionada.

13) La sentencia impugnada establece en cuanto al punto objeto de discusión lo siguiente:

> *Que esta alzada no ha podido comprobar que el vendedor, el señor* [redacted]*, haya dado cumplimiento a su obligación de transferir al momento de la firma del contrato de acuerdo bilateral, en provecho del comprador el señor* [redacted]*, el resultado del usufructo por concepto de los alquileres, tal y como fue pactado por las partes en el referido contrato bilateral. que el artículo 1183 del Código Civil dispone que "La condición resolutoria es aquella que, una vez verificada, produce la revocación de la obligación y vuelve a poner las cosas en el mismo estado que tendrían*

SCJ-PS-25-0144
Exp. núm. 038-2015-01205
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

> *si no hubiese existido la obligación". Que, en vista de lo anterior expuesto, procede acoger el recurso de apelación de que se trata, no para anular la sentencia atacada, ya que en ella no hubo vicio que la invaliden, sino para revocar la misma, declarar en cuanto a la forma buena y válida la demanda en resolución de contrato, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios, acoger parcialmente en cuanto al fondo la misma, en consecuencia: a) ordena la resolución de los contratos de promesa de venta y acuerdo bilateral suscritos por los señores [redacted] y [redacted], en fecha 12 de febrero de 2002; y b) ordena al señor [redacted] devolver al señor [redacted], la suma de RD$6,500,000.00, que corresponde a la entregada por el comprador al vendedor, al momento de la suscripción de los referidos contratos; no así el monto de RD$8,733,400.00, como fue peticionado por el apelante en su acto recursorio.*

14) Del análisis de la sentencia cuestionada se desprende que la litis entre las partes surgió a raíz de una demanda en la resolución del contrato de promesa de venta y del contrato de acuerdo bilateral, ambos suscritos el 12 de febrero de 2008. La demanda fue interpuesta debido al presunto incumplimiento de [redacted] (vendedor), quien no transfirió a [redacted] (comprador) las mensualidades correspondientes a los alquileres recibidos de los locales comerciales que forman parte del inmueble adquirido en el contrato de promesa de venta. Según lo estipulado en el contrato bilateral, dichos pagos debían ser cedidos al nuevo propietario, [redacted], a partir de la fecha de la suscripción del contrato bilateral.

SCJ-PS-25-0144
Exp. núm. 038-2015-01205
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

15) Cabe destacar que en el ámbito contractual el artículo 1184 del Código Civil establece la resolución judicial como principio en materia de terminación por incumplimiento, ante la cual el juez tiene la oportunidad de analizar si la inejecución es de tal gravedad que implique la resolución de la convención como sanción. No obstante, este principio no comporta la naturaleza de orden público, por lo que el carácter judicial de la resolución puede ser derogado por convención entre particulares.

16) Ha sido juzgado que en los contratos sinalagmáticos la condición resolutoria queda implícita para el supuesto de que una de las partes no cumpla con su compromiso. Cuando un contrato sinalagmático es resuelto por inejecución de una de las partes de sus obligaciones, las cosas deben ser remitidas al mismo estado como si las obligaciones nacidas del contrato no hubieran existido jamás[2].

17) El artículo 1102 del Código Civil, cuando los contratantes se obligan recíprocamente los unos respecto a los otros, se configura un contrato sinalagmático perfecto o bilateral. Así las cosas, esta convención legalmente formada debe ejecutarse de buena fe y obliga a lo que en esta consta y también a las consecuencias que de ella se deducen, conforme disponen los artículos 1134 y 1135 del mismo cuerpo normativo[3].

[2] SCJ-PS-22-0425, 28 febrero 2022. B. J. 1335
[3] SCJ-PS-22-3584, 16 diciembre 2022. [redacted].1345

SCJ-PS-25-0144
Exp. núm. 038-2015-01205
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

18) Conforme se deriva del fallo impugnado, la jurisdicción *a qua* acogió el recurso de apelación tras ponderar el contrato de promesa de venta suscrito entre las partes en fecha 12 de febrero de 2008, de cuyo análisis retuvo que el actual recurrente le vendió a la recurrida el solar número 1 y sus mejoras, consistente en una casa de concreto y block, techada de concreto, de dos plantas, de la manzana número 89, Distrito Catastral 1, Distrito Nacional; que según dicho contrato se consignó que el precio de la venta fue convenido por un monto de RD$17,000,000.00, de los cuales la recurrente, recibió RD$6,500,000.00 al momento de la suscripción de la convención.

19) Igualmente, la jurisdicción *a qua* ponderó el acuerdo bilateral suscrito entre las partes envueltas en el presente litigio en fecha 12 de febrero de 2008, de cuyo análisis comprobó que en el preámbulo las partes establecieron que [redacted] es propietario del solar vendido al actual recurrido en el contrato de promesa de venta descrito en el párrafo anterior. De dicho documento la corte también verificó que el solar vendido estaba siendo ocupado por varios inquilinos, que pagaban una mensualidad por tales fines y conceptos de inquilinatos, que serían transferidos y subrogados a favor del nuevo propietario, [redacted], a partir de la firma del contrato bilateral, es decir, el 12 de febrero de 2008.

SCJ-PS-25-0144
Exp. núm. 038-2015-01205
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

20) En el ámbito de nuestro derecho la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa como noción procesal supone que a los hechos retenidos como verdaderos no se le ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza4. La corte de casación, en el ejercicio del control de legalidad, tiene la facultad excepcional de examinar si los jueces apoderados del fondo del litigio han dado a los documentos aportados al debate su verdadero sentido y alcance y si las situaciones retenidas en ocasión de haber juzgado son contrarias o no a al contenido de los documentos depositados[5]. Para lo que se impone que la parte que lo invoca deposite los documentos sobre los cuales se alegare el vicio desnaturalización[6]; agravio que únicamente ha sido planteado con relación al contrato de promesa de venta de fecha 28 de febrero de 2008 ponderado por la alzada.

21) Del examen del contrato de promesa de venta, suscrito entre las partes en fecha 12 de febrero de 2008, cuya desnaturalización se alega, y el cual fue aportado en ocasión del presente recurso de casación, se advierte, que las partes de conformidad con lo estipulado en el artículo 1, convinieron expresamente lo siguiente: *por medio del presente acto promete vender, libre de cargas y gravámenes, con todas las garantías de derechos y sin impedimentos algunos, a la SEGUNDA PARTE, quien a su vez promete comprar el bien mueble*

[4] SCJ, 1ra. Sala núms. 42, 19 marzo 2014, B. J. 1240; 7, 14 junio 2004, [redacted]. 1147.
[5] SCJ, 1ra. Sala núms. 42, 19 marzo 2014, B. J. 1240; 7, 14 junio 2004, [redacted]. 1147.
[6] SCJ-PS-22-1282, 29 abril 2022. B. J. 1337.

SCJ-PS-25-0144
Exp. núm. 038-2015-01205
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

que se describe a continuación: "solar núm. uno (1) y sus mejoras consistentes en una casa de concreto y block, techada de concreto, de dos plantas, de la manzana núm. 89 (ochenta y nueve) del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional; (…).

22) Con relación al precio y forma de pago, dicho documento contempla en el artículo tercero que: *El pago de venta del inmueble ha sido convenido en la suma de diecisiete millones de pesos oro dominicanos (RD$17,000,000.00), moneda nacional de curso legal; suma que deberá ser pagada por LA SEGUNDA PARTE de la manera siguiente: (1) La suma de SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ORO DOMINICANOS (RD$6,500,000.00) moneda nacional de curso legal, que serán entregado por LA SEGUNDA PARTE en manos de LA PRIMERA PARTE, en el mismo momento de la firma del presente contrato de promesas de venta; cuyo pago valdrá bueno y válido y recibo de descargo a favor de LA SEGUNDA PARTE; (2) SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ORO DOMINICANOS (RD$7,500,000.00), el día que será viernes 28 del mes de febrero del 2008, fecha en que será firmado el contrato de venta definitivo entre las partes, y (3) la suma de DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS ORO DOMINICANOS (RD$2,800,000.00), para rescindir el contrato de venta condicional en las condiciones señaladas precedentemente con el señor [redacted], más DOSCIENTOS MIL PESOS ORO DOMINICANOS (RD$200,000.00), que quedarán a favor del señor [redacted], por concepto de trámites y gestiones para dicha rescisión.*

SCJ-PS-25-0144
Exp. núm. 038-2015-01205
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

23) En cuanto al incumplimiento de pago, el artículo cuarto de dicho documento establece que: *una vez llegado el término del presente contrato de promesa de venta, que será la fecha indicada precedentemente, a partir de la firma del mismo sin que LA SEGUNDA PARTE haya realizado el pago del precio convenido en el presente contrato y/o cualquier acto jurídico relacionado con el mismo, quedará resuelto de pleno derecho, y en consecuencia, sin ningún valor y efecto sin necesidad de intervención judicial o procedimiento alguno.*

24) En consonancia con la situación enunciada y contrario a lo alegado por la parte recurrente, se advierte que la jurisdicción de alzada no incurrió en la desnaturalización invocada. Aunque el contrato de promesa de venta establece con claridad los términos pactados entre las partes —incluyendo el precio de venta, la forma de pago y las cláusulas para la transmisión del dominio del inmueble objeto de la compraventa— es relevante señalar que, a pesar de la vigencia de la promesa de venta inicial, las partes celebraron un contrato adicional en la misma fecha en que se suscribió dicha promesa. Este acuerdo bilateral impuso una obligación adicional al vendedor (ahora recurrente), quien se comprometió a transferir y subrogar los beneficios derivados de los alquileres mensuales recibidos de los inquilinos que ocupaban el inmueble objeto de la promesa de venta. Esta obligación contractual adicional establece que el recurrente cedería dichos alquileres al comprador (ahora recorrido), [redacted], a partir de la firma del contrato bilateral.

SCJ-PS-25-0144
Exp. núm. 038-2015-01205
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

25) En ese contexto, dicho acuerdo bilateral constituye una adición relevante al contrato de promesa de venta, afectando tanto los derechos como las obligaciones de ambas partes. El incumplimiento de pago por parte del comprador respecto al saldo restante del precio de venta no constituye, por tanto, una falta injustificada, sino que está respaldado por el incumplimiento previo del vendedor en cuanto a la cesión de los alquileres pactada en el contrato bilateral. Este incumplimiento previo del vendedor altera las condiciones originales del contrato de promesa de venta y justifica, a su vez, que el comprador suspenda el cumplimiento de su obligación.

26) A la vista de estos argumentos, esta Corte de Casación considera que la jurisdicción *a qua* no incurrió -como se ha señalado- en el vicio de desnaturalización invocado, sino que, por el contrario, asumió el rol que en materia de interpretación contractual rige, conforme se deriva del contenido combinado de los artículos 1102, 1134, 1135, 1156 a 1164 y 1315 del Código Civil, pues el análisis realizado por la alzada se encuentra basado en el contexto contractual y en las modificaciones pactadas posteriormente entre las partes. Por lo tanto, procede desestimar lo examinado.

27) Respecto a que, en el contexto de lo anterior —es decir, ante el incumplimiento tanto del comprador como del vendedor— según la parte recurrente resulta aplicable el principio de *non adimpleti contractus*. Luego de revisar la sentencia impugnada, esta Corte

de Casación ha constatado que no se encuentran elementos que demuestren que la parte recurrente haya planteado lo antes expuesto ante la jurisdicción *a qua*.

28) En ese sentido, ha sido establecido que no puede hacerse valer ante la Suprema Corte de Justicia ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente sometido por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la sentencia atacada, salvo que se trate de un vicio sobrevenido al momento del juzgador estatuir o que la ley exija su examen de oficio en un interés de orden público[7], que no es el caso.

29) En efecto, los medios de casación y sus fundamentos deben estar relacionados con los aspectos que se han debatido ante los jueces de fondo. Por lo tanto, son inadmisibles todos aquellos medios que se basen en cuestiones o asuntos que no han sido impugnados por la parte recurrente ante dichos jueces[8]. En ese sentido, el argumento presentado por la parte recurrente constituye un alegato nuevo que no puede ser ponderado en casación y, por lo tanto, se declara inadmisible. Por todos los motivos expuestos, se rechaza el presente recurso de casación.

7SCJ-PS-22-2619, 14 septiembre 2022. B. J. 1342.
8 Ídem.

SCJ-PS-25-0144
Exp. núm. 038-2015-01205
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

30) Procede compensar las costas del proceso por haber sucumbido ambas partes en algunos puntos de sus pretensiones, al amparo del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, combinado con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, tal como se hará constar en la parte dispositiva de esta sentencia.

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 10, 19, 21, 26, 29 y 54 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación; 1102, 1134, 1135, 1156 a 1164 y 1315 del Código Civil; 131 del Código de Procedimiento Civil; 12 y 13 de la Ley núm. 339-22, sobre Uso de Medios Digitales del Poder Judicial;

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 026-02-2023-SCIV-00615, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional en fecha 1 de noviembre de 2023, por los motivos expuestos.

SCJ-PS-25-0144
Exp. núm. 038-2015-01205
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resolución de contrato, devolución de valores y daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

SEGUNDO: COMPENSA las costas.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, [redacted], [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.*