SCJ-PS-25-2228
Exp. núm. 367-15-01015
Partes: Noroestana de Exportación C. por A. vs. Gold Banana Company, S.R.L.
Materia: Rescisión de contrato y reparación de 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 magistrados Pilar Jiménez Ortiz, quien preside, [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 Noroestana de Exportación, C. por A., representada por su presidente, [redacted]; la cual tiene como abogado a los Lcdos. [redacted], cuyas generales constan en el expediente.

Figura como recurrida Gold Banana Company, [redacted], representada por su gerente, [redacted]; la cual tiene como abogados a los Lcdos. [redacted], cuyas generales constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 1498-2021-SSEN-00147, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, en fecha 19 de agosto de 2021, cuyo dispositivo es el siguiente:

SCJ-PS-25-2228
Exp. núm. 367-15-01015
Partes: Noroestana de Exportación C. por A. vs. Gold Banana Company, S.R.L.
Materia: Rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

> *PRIMERO: DECLARA regulares y válidos en cuanto a la forma, los recursos de apelación, principal interpuesto por NOROESTANA DE EXPORTACION, C, POR A., así como incidental a cargo de GOLD BANANA COMPANY, S.R.L., contra la sentencia civil núm. 367-2018- SSEN-1507 dictada en fecha 28 de diciembre del año 2018, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, con motivo de las demandas en rescisión de contrato, daños y perjuicios, al igual que reconvencional en ejecución de contrato y astreinte, incoadas por cada una de las partes, por circunscribirse a las formalidades y plazos procesales vigentes. SEGUNDO: En cuanto al fondo, RECHAZA los recursos de referencia y CONFIRMA en todas sus partes el fallo apelado, por los motivos expuestos en la presente decisión. TERCERO: COMPENSA en forma íntegra las costas del proceso.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 14 de octubre de 2024; **b)** el acto de emplazamiento núm. 1103/2024, instrumentado en fecha 16 de octubre de 2024, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 22 de octubre de 2024; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 30 de octubre de 2024; **d)** el acto de notificación del indicado memorial núm. 999-2024, instrumentado en fecha 1ro. de noviembre de 2024, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 5 de noviembre de 2024.

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,

SCJ-PS-25-2228
Exp. núm. 367-15-01015
Partes: Noroestana de Exportación C. por A. vs. Gold Banana Company, S.R.L.
Materia: Rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

del 17 de enero de 2023. Además, el asunto se decidirá en cámara de consejo sin celebrar audiencia, conforme lo permite el artículo 29 de la misma normativa.

LA PRIMERA SALA DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como recurrente Noroestana de Exportación C. por A. y como recurrida Gold Banana Company, [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se advierte lo siguiente: **a)** en fecha 9 de mayo de 2011, fue suscrito un contrato de promesa de compraventa entre Noroestana de Exportación C. por A. (vendedora) y Gold Banana Company, [redacted]. (compradora), respecto un inmueble con una extensión superficial de 2,330,573.21 mts2, dentro de la parcela núm. 1 del Distrito Catastral núm. 22 del municipio de Guayubín, provincia Montecristi, por el precio de RD$24,019,200.00 a ser pagados en tres partidas; **b)** Noroestana de Exportaciones, C. por A., incoó una demanda en rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios contra Gold Banana Company, [redacted]., invocando el incumplimiento de los pagos acordados; esta última demandó reconvencionalmente en ejecución de contrato; **c)** la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de Santiago, mediante la sentencia civil núm. 367-2018-SSEN-01507, de fecha 28 de diciembre de 2018, rechazó ambas demandas; **d)** la referida decisión fue recurrida de manera principal por la demandante original y de manera incidental por la demandada y demandante

SCJ-PS-25-2228
Exp. núm. 367-15-01015
Partes: Noroestana de Exportación C. por A. vs. Gold Banana Company, S.R.L.
Materia: Rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

reconvencional. La corte *a qua* rechazó ambos recursos y confirmó en todas sus partes la sentencia apelada, a través del fallo objeto del recurso de casación que nos ocupa.

Sobre el pedimento incidental en el escrito de conclusiones

2) El su escrito justificativo de conclusiones depositado en fecha 8 de noviembre de 2024, la parte recurrida solicita —en adición a las conclusiones de rechazo contenidas en el memorial de defensa de fecha 30 de octubre de 2024— que se declare inadmisible por extemporáneo el presente recurso de casación. Para ello argumenta que la recurrente tomó conocimiento de la sentencia impugnada el 16 de septiembre de 2021, sin embargo, el recurso de casación fue interpuesto en fecha 16 de octubre del 2024, es decir más de tres años después de retirar la sentencia, por tanto, el plazo para recurrir se encuentra ventajosamente vencido.

3) El artículo 22 de la ley núm. 2-23 prevé que: *A partir de la fecha del acto de notificación del memorial de defensa, las partes tendrán un plazo común de cinco (5) días hábiles para ampliar los fundamentos de sus respectivos memoriales, de cuyos escritos tomarán conocimiento directamente en la secretaría de la Corte de Casación.* ***Párrafo*** *I.- En el escrito ampliatorio del memorial de defensa la parte recurrente podrá ampliar la justificación de sus medios de casación, plantear incidentes contra las actuaciones de la parte recurrida en el proceso de casación y responder los incidentes o recurso de casación incidental o alternativo que hubiere planteado la parte recurrida en su memorial de defensa. En ningún caso podrá agregar nuevos medios de casación.* ***Párrafo*** *II.- La parte recurrida podrá ampliar los*

SCJ-PS-25-2228
Exp. núm. 367-15-01015
Partes: Noroestana de Exportación C. por A. vs. Gold Banana Company, S.R.L.
Materia: Rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

fundamentos de sus medios de defensa o los medios de su recurso de casación incidental o alternativo, ***sin agregar nuevos***[1]***.***

4) De lo expuesto, se deriva que el escrito justificativo de conclusiones presentado por la parte recurrida, al contener argumentos y conclusiones incidentales que no fueron planteadas originalmente en el memorial de defensa, resulta ser incompatible con las disposiciones del citado artículo 22, dada la prohibición de agregar medios nuevos en los escritos posteriores a la notificación del memorial de defensa, lo que incluye pretensiones incidentales como la propuesta. En esas atenciones, declara inadmisible dicho pedimento, valiendo deliberación dispositiva.

Sobre el pedimento de confirmación de la sentencia impugnada

5) En su memorial de defensa, la recurrida impetra que se confirme la sentencia objeto del presente recurso. Al respecto, es oportuno mencionar que el artículo 7 de la Ley núm. 2-23, dispone que: *El recurso de casación censura la no conformidad de la sentencia impugnada con las reglas de derecho. Párrafo. La Corte de Casación decide si la norma jurídica ha sido bien o mal aplicada en los fallos dictados en única o en última instancia por los tribunales del orden judicial.*

[1] Negrita nuestra.

SCJ-PS-25-2228
Exp. núm. 367-15-01015
Partes: Noroestana de Exportación C. por A. vs. Gold Banana Company, S.R.L.
Materia: Rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

6) En tal sentido, en ese escenario, el pedimento de "revocar" o "confirmar" una sentencia implica la adopción de medidas que son ajenas a la propia fisionomía de la Corte de Casación; en tanto cuanto que del citado artículo se infiere que la esta sede casación como regla general no juzga la instancia —salvo que se configuren las presupuestos y condiciones excepcionales, según resulta del mandato de la nueva ley que rige la materia , en razón de que esta vía de recurso extraordinaria no constituye un tercer grado de jurisdicción. En esas atenciones procede desestimar el pedimento examinado, lo que vale deliberación, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de esta sentencia.

Sobre los medios de casación

7) La parte recurrente formula los siguientes medios de casación, como sustento de su recurso: **primero**: desnaturalización de los hechos de la causa; **segundo:** errónea aplicación de los artículos 1616 y 1617 del Código Civil.

8) En el desarrollo del primer medio de casación, la recurrente denuncia que la corte *a qua* desnaturalizó los hechos al justificar el incumplimiento del pago a cargo de la recurrida, sobre la base de que existió una diferencia entre el metraje del inmueble que se plasmó en el contrato y el que resultó al culminar el proceso de deslinde. En sustento de este vicio, argumenta que, si bien se trató de un contrato sinalagmático en el cual ambas partes tenían obligaciones reciprocas, estas pactaron el momento en que debían ser ejecutadas. En ese tenor, aduce que las partes establecieron un cronograma

SCJ-PS-25-2228
Exp. núm. 367-15-01015
Partes: Noroestana de Exportación C. por A. vs. Gold Banana Company, S.R.L.
Materia: Rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

de los pagos que debía realizar la compradora, sujetos a que la vendedora realizara ciertas diligencias, las que —según alega— cumplió, por lo que los pagos eran exigibles. Por ello, impugna al fallo que la alzada les otorgó un alcance distinto a las obligaciones convenidas entre las partes.

9) En defensa de la decisión cuestionada, la recurrida sostiene que la alzada no incurrió en el vicio de desnaturalización de los hechos de la causa, sino que valoró correctamente las pruebas aportadas. En ese sentido argumenta que en el contrato se pactó un cronograma de pagos, como precio de una cosa específica y delimitada; no obstante, la recurrente incumplió con su obligación al no entregar la totalidad de metros convenidos. Alega, que esto conlleva a una reducción del precio, tal como fue determinado por el tribunal *a quo*.

10) En cuanto a la contestación suscitada, la corte *a qua* fundamentó su decisión en los motivos siguientes:

> *… En la especie, puede observarse que la entidad Noroestana de Exportaciones, C. por Á, exige la rescisión contractual sustentada en la falta de pago por Gold Banana Company, SRL de los valores consignados como segunda y tercera partida de pagos, bajo el entendido de que tal entrega no se sujetaba a la suscripción del acto de venta definitivo, sin embargo, esta última ha señalado la existencia de un incumplimiento previo de la demandante original, quien al momento de practicar las diligencias de deslinde a las que se comprometió por el mismo contrato, renunció a una porción del metraje sobre el cual se calculó la extensión total del terreno ofrecido en venta, sin que exista constancia de que a tales fines haya recabado la posición de la otra contratante o le haya informado de esta nueva realidad con anterioridad al cumplimiento de las fechas de presentación de las*

SCJ-PS-25-2228
Exp. núm. 367-15-01015
Partes: Noroestana de Exportación C. por A. vs. Gold Banana Company, S.R.L.
Materia: Rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

> *conclusiones del proceso de deslinde o de que la decisión dictada sobre el mismo adquiriese la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, momentos designados para la ejecución de los pagos de las partidas restantes, 15.- Al encontrarnos ante un contrato sinalagmático, donde se han formalizado obligaciones reciprocas y dependientes entre las partes, el hecho de que una de las partes (en la especie, la vendedora) haya admitido unilateralmente la variación del contenido esencial de sus obligaciones, como lo es la extensión del inmueble de su propiedad y objeto de la promesa (de forma independiente a que ello resultara de un aspecto técnico, extraño a su persona, como lo es la superposición o solapamiento de parcelas catastrales), habilita a la otra a ejercer su derecho de retención hasta tanto dicho aspecto sea corregido para su entrega total -de ser posible-, obtener la rescisión por su voluntad al ser perjudicado por la pérdida parcial del bien o estimada su nueva evaluación con una rebaja proporcional en el precio, al tenor de los artículos 1601, 1616 y 1617 del Código Civil. En las condiciones apuntadas y tal como lo estimó el juez a quo, no es posible para la parte recurrente principal obtener la rescisión en su favor del contrato de marras, con las indemnizaciones consecuentes, en desmedro de los derechos de la otra parte quien no ha incurrido en falta al no realizar los restantes pagos, sino que ha hecho un adecuado uso de su derecho de retención ante el cambio de condiciones (extensión) del inmueble ofrecido, ni tampoco sostenerse para ello en el disfrute del inmueble sin obtención de beneficios para su persona, por haber sido pactado en el contrato entre las partes el usufructo gratuito del bien (artículo 5º), motivos por los cuales el recurso principal debe ser rechazado en todas sus partes …*

11) El vicio de desnaturalización, desde la perspectiva procesal supone que a los hechos establecidos como ciertos no se les ha dado su verdadero sentido[2]. En ese tenor, para que este vicio pueda dar lugar a la casación de la sentencia impugnada es necesario que se verifique que al decidir en la forma que lo hizo la alzada haya

[2] SCJ-PS-23-1635, 17 de agosto de 2023, B. J. núm.1353.

SCJ-PS-25-2228
Exp. núm. 367-15-01015
Partes: Noroestana de Exportación C. por A. vs. Gold Banana Company, S.R.L.
Materia: Rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

alterado la sucesión de los hechos probados por las partes, o analizado erróneamente la forma en que dichos hechos probados o dados como ciertos por el tribunal influyen en la decisión adoptada para la solución del litigio[3].

12) Es relevante, por la trascendencia que reviste la contestación y la solución que será adoptada, destacar los eventos procesales siguientes: *a)* en fecha 9 de mayo del 2011 las partes en litis suscribieron un contrato de promesa de compraventa respecto al inmueble consistente en una porción de terreno con extensión superficial de 2,330,573.21 mts2, dentro de la parcela núm. 1 del Distrito Catastral núm. 22 del municipio de Guayubín, provincia Montecristi, propiedad de Noroestana de Exportación, C. por A., quien se comprometió a sufragar los gastos de deslinde; el precio total convenido es de RD$24,019,200.00, los cuales serían pagados en tres partidas bajo las condiciones específicas descritas en el contrato; *b)* Noroestana de Exportación, C. por A. y el agrimensor [redacted], informan a la Dirección General de Mensuras Catastrales Departamento Norte, que al realizarse el deslinde del terreno, este resulta de un total de 2,284,563.43 mts, restando una diferencia de 46,009.78 mts2., respecto a lo plasmado en la constancia anotada, por lo cual se renuncia a esta parte faltante y se solicita la aprobación con estos límites, lo que resultó en la aprobación emitida por dicho órgano en fecha 26 de marzo del 2013; *c)* a través de la sentencia núm. [redacted]3 de fecha 23 de octubre del 2014 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Montecristi, fue ordenando el registro

[3] SCJ-PS-22-1470, 25 de mayo de 2022, B. J. núm. 1338.

SCJ-PS-25-2228
Exp. núm. 367-15-01015
Partes: Noroestana de Exportación C. por A. vs. Gold Banana Company, S.R.L.
Materia: Rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

del derecho de propiedad de Noroestana de Exportaciones, C. por A. con una extensión superficial de 2,284,563.43 mts2.; *d)* ante la precitada situación la empresa Noroestana de Exportaciones, C. por A. presentó un demanda en rescisión de contrato de promesa de compraventa y reparación de daños y perjuicios contra Gold Banana Company, S.R.L., por falta de pago; *e)* por su parte, Gold Banana Company, S.R.L. interpone una demanda reconvencional en ejecución de contrato.

13) En el expediente que nos ocupa reposa el acto de promesa de compraventa inmobiliaria suscrito el 9 de mayo de 2011, entre Noroestana de Exportación, C. por A. y Gold Banana Company, [redacted]. con relación al inmueble descrito como una porción de terreno dentro de la parcela No. 1. del [redacted]. No. 22 del Municipio Guayubin, Provincia de Montecristi, con una extensión superficial de dos millones trescientos treinta mil quinientos setenta y tres punto veintiún metros cuadrados (2,330,573.21Mts.^{2}). Del contenido del contrato descrito —analizado dada la desnaturalización invocada— se advierte, entre otras cosas, lo siguiente:

> *… ARTÍCULO TERCERO. DEL PRECIO Y LAS MODALIDES DE PAGO: El precio convenido para la presente promesa de compraventa de EL INMUEBLE se fija en la suma de VEINTICUATRO MILLONES DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS: ORO DOMINICANOS (RD$24,019,200.00), suma que deberá ser pagada por LA SEGUNDA PARTE en la siguiente forma y modalidad: La suma de SIETE MILLONES DOSCIENTOS CINCO MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS ORO DOMINICANOS (RD$7,205,760.00), antes del primero (1ero) de junio del año dos mil once (2011). b) La suma de DOCE MILLONES NUEVE MIL SEISCIENTOS PESOS ORO DOMINICANOS (RD$12,009,600.00), el día en que sean presentadas las conclusiones al fondo en la*

SCJ-PS-25-2228
Exp. núm. 367-15-01015
Partes: Noroestana de Exportación C. por A. vs. Gold Banana Company, S.R.L.
Materia: Rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

etapa judicial del proceso de deslinde de EL INMUEBLE por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Montecristi. c) La suma restante de CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS TRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS ORO DOMINICANOS (RD$4,803,840.00), una vez la sentencia de deslinde dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Montecristi adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. PÁRRAFO 1: El incumplimiento de pago de una de las sumas establecidas en los literales B) y C) del presente artículo, implicará una violación a la condición esencial establecida en el artículo segundo, lo que le otorgará a LA PRIMERA PARTE el derecho de declarar la rescisión de la presente promesa, perdiendo LA SEGUNDA PARTE el diez por ciento (10%) de los montos avanzados hasta el momento. ARTÍCULO CUARTO. DE LAS OBLIGACIONES A CARGO DE LA PRIMERA PARTE; LA PRIMERA PARTE se compromete, a la firma del presente acto, a iniciar y tramitar todas las gestiones necesarias para completar satisfactoriamente el proceso de deslinde de EL INMUEBLE de conformidad con lo establecido en el preámbulo de este acuerdo. (…) ARTÍCULO OCTAVO. DE LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTO DE VENTA DEFINITIVO: Para agilizar la conclusión de la operación inmobiliaria que por medio de este acto Las Partes inician, se ha acordado que la suscripción del acto de venta definitivo se haga efectivo días antes de la audiencia de conclusiones al fondo, a fines de que el certificado de título deslindado de EL INMUEBLE pueda ser expedido a nombre de LA SEGUNDA PARTE. (…) ARTÍCULO NOVENO: DE LA RESCISIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO: Las Partes aceptan y reconocen que el presente contrato de promesa de compra y/o venta es- irrevocable. Cualquier acción contraria que no sea motivada por causa de fuerza mayor conllevará para LA SEGUNDA PARTE la penalidad indicada en el párrafo primero del ARTÍCULO SEGUNDO. PÁRRAFO: La suscripción prematura del acto de venta definitivo, no implicará coacción o ejecución de la presente promesa de venta, la condición para esta está claramente establecida en este Artículo Décimo. En ese sentido, en caso de rescisión del presente contrato, este acto de venta definitivo anulado de pleno derecho y carecerá de efectos jurídicos ante Las Partes y los terceros. (…)

SCJ-PS-25-2228
Exp. núm. 367-15-01015
Partes: Noroestana de Exportación C. por A. vs. Gold Banana Company, S.R.L.
Materia: Rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

14) De lo transcrito, así como del contenido de la sentencia impugnada, se advierte que el objeto de la venta fue una porción de terreno con una extensión superficial de 2,330,573.21 mts2, por el precio de RD$24,019,200.00. Igualmente, se retiene que las partes acordaron que el pago sería realizado en tres partidas: ***(i)*** al momento de suscribirse el contrato; ***(ii)*** el día que se concluyera la etapa judicial del proceso de deslinde del inmueble prometido en venta, y; ***(iii)*** cuando la sentencia de deslinde adquiriera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada.

15) En el derecho de contrato rigen dos principios cardinales, a saber: el de buena fe consagrado en el artículo 1134 del Código Civil, entendida como el modo sincero y justo que debe prevalecer en la ejecución de los contratos y el de equidad establecido en el artículo 1135 del Código Civil, según el cual las estipulaciones contractuales no sólo obligan a lo que se expresa en ellas, sino también a todas las consecuencias que la equidad confiere a la obligación según su naturaleza; asimismo, que el régimen de interpretación de las convenciones instituido por el legislador en los artículos 1156 a 1164 del Código Civil confiere a los jueces la facultad de indagar la intención de las partes en los contratos, no solo por los términos empleados en el propio contrato, sino además, en todo comportamiento ulterior que tienda a manifestarlo[4].

16) En el contexto del valor jurídico que reviste, aplica que la promesa sinalagmática de vender y comprar vale venta y el comprador adquiere el derecho de propiedad,

[4] SCJ-PS-22-3539, 16 de diciembre de 2022, B. J. núm.1345

SCJ-PS-25-2228
Exp. núm. 367-15-01015
Partes: Noroestana de Exportación C. por A. vs. Gold Banana Company, S.R.L.
Materia: Rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

conforme resulta de la combinación de los artículos 1583 y 1589 del Código Civil, desde el momento en que las partes han consentido sobre la cosa y el precio, aunque la cosa no haya sido pagada ni entregada. En ese sentido el vendedor se convierte en deudor de la entrega y el comprador en deudor del precio. En el ámbito de la prestación adeudada por las partes en el contrato de venta, rige en virtud de las disposiciones de los arts. 1603 y 1650 del Código Civil, que las obligaciones del vendedor consisten en la entrega de entregar y garantizar la cosa que se vende y del comprador, pagar el precio el día y en el lugar convenido en la venta.

17) Nuestro ordenamiento jurídico, reconoce a las partes el derecho a ejercer la excepción *non adimpleti contractus*, que consiste en la prerrogativa de no ejecutar su obligación con la otra parte mientras ésta no ejecute la suya; por lo que constituye un derecho que tiene la parte a la que se le exige el cumplimiento de su obligación de negarse hasta que el otro contratante no cumpla sus obligaciones correlativas. Asimismo, esta excepción que, también llamada de inejecución, sanciona la regla según la cual, en toda relación sinalagmática obligatoria, cada parte no puede reclamar a la otra la ejecución de sus obligaciones, si ella no ejecuta o no ofrece la ejecución de sus propias obligaciones[5].

18) En el contexto procesal expuesto, de las obligaciones asumidas por las partes en el contrato cuya desnaturalización se alega, se advierte una reciprocidad de

[5] SCJ 1ra Sala núm. 27, 26 mayo 2021, [redacted]. núm. 1326.

SCJ-PS-25-2228
Exp. núm. 367-15-01015
Partes: Noroestana de Exportación C. por A. vs. Gold Banana Company, S.R.L.
Materia: Rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

incumplimiento, según fue juzgado por la propia corte de apelación. En primer orden, la vendedora, Noroestana de Exportación, C. por A., incumplió con su obligación de entregar él inmueble objeto del contrato con la extensión superficial originalmente pactada entre las partes, pues se retuvo como hecho no controvertido que este resultó con una diferencia de 46,009.78 mts2. Por otro lado, la compradora, Gold Banana Company, S.R.L., violó el artículo 3 literal b) del convenio por no haber efectuado la suma correspondiente al segundo pago en la fecha estipulada, a saber, el día que sean presentadas las conclusiones de fondo en el proceso judicial de deslinde.

19) En la contestación que nos ocupa no se advierte que la alzada haya incurrido en una desnaturalización de lo convenido entre las partes, específicamente de la cronología de los pagos invocada por el recurrente; sino que la corte *a qua* advirtió un incumplimiento previo respecto a la cosa que constituyó el objeto de la venta, resultante de una diferencia entre el metraje convenido y el obtenido luego del proceso de deslinde, aspecto que, como fue dicho, no es controvertido entre las partes. En ese sentido, la alzada asumió una postura racional sustentada en la comparación de los soportes probatorios ofertados por las partes, los que llevaron a su convencimiento que ambas contratantes incurrieron en un incumplimiento de sus obligaciones, sin que ese análisis se aparte del ámbito de legalidad, por lo que se desestima el aspecto analizado.

20) En el desarrollo de un primer aspecto del segundo medio de casación, la recurrente sostiene que la alzada calificó como una "diferencia sustancial" el metraje pactado y

SCJ-PS-25-2228
Exp. núm. 367-15-01015
Partes: Noroestana de Exportación C. por A. vs. Gold Banana Company, S.R.L.
Materia: Rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

el que resultó del deslinde. No obstante, alega que se trató de una rebaja un 1.97% de la superficie total del terreno. Agrega que el referido porcentaje alcanza los parámetros razonables de todo deslinde hecho.

21) La parte recurrida responde a este aspecto indicando que, lo invocado por el recurrente carece de fundamento, puesto que la ley no hace distinción o referencia alguna cuando en un contrato opera a una diferencia mínima entre lo pactado y lo entregado, sino que la normativa que rige la materia se limita a expresar textualmente que se debe hacer entrega de lo estipulado por las partes en la convención.

22) Desde el punto de vista del vicio denunciado y su vinculación con la decisión adoptada, advierte que en la página 10, considerando 5, de la sentencia impugnada lo siguiente:

> ***El juez a quo para fundamentar la sentencia objeto del presente recurso de apelación, expuso los motivos siguientes:*** *(...)Que la parte demandada manifiesta que su incumplimiento se ha debido a que luego de ser deslindado el inmueble objeto de la venta, hubo una rebaja de la extensión superficial acordada en el contrato de promesa de venta, por lo que en virtud de los artículos 1616 y 1617 del Código Civil, la parte demandante original no podía exigir el pago de la totalidad pactada,* ***ya que al sobrevenir en el proceso de deslinde una rebaja sustancial en la extensión superficial del inmueble,*** *el vendedor debió exigir una cuantía menor, ya que era lo que correspondía en derecho, no la rescisión por falta de pago cuando debió realizar las tramitaciones de rebaja del precio o que la demandada manifestara su interés de continuar o no con la venta, dadas las nuevas circunstancias, y en caso de que esta no procediera al pago o manifestare su voluntad de desistir del contrato, si estaríamos en presencia de un incumplimiento contractual…*

SCJ-PS-25-2228
Exp. núm. 367-15-01015
Partes: Noroestana de Exportación C. por A. vs. Gold Banana Company, S.R.L.
Materia: Rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

23) De lo transcrito, se retiene que el vicio que denuncia la recurrente está dirigido a una transcripción de la sentencia de primer grado. Por tanto, dicha afirmación no se trató motivos propios de la corte de apelación, tampoco formó parte del razonamiento principal expuesto por la alzada, por lo que procede desestimar el alegato objeto de análisis.

24) En otro aspecto del segundo medio, la parte recurrente aduce que la alzada incurrió en errónea aplicación e interpretación de la ley. Argumenta que la corte indicó que las partes debieron realizar un procedimiento tendente a la reducción del precio de la porción faltante, no obstante, del artículo 1617 del Código Civil, se infiere que corresponde al comprador exigir la entrega de la cosa en la medida pactada, extrajudicialmente, sin embargo, esto fue realizado a través de la demanda reconvencional. Igualmente, denuncia que la alzada aplicó estas disposiciones legales, sin tomar en consideración los artículos 1612 y 1622 del mismo Código, en virtud de los cuales la restitución de precio está a cargo del comprador, sujeta a un de un año y con la condición de que no opere un incumplimiento de pago.

25) La entidad recurrida sostiene que independientemente de la magnitud de la diferencia en la extensión del inmueble el precio debe ser modificado por el vendedor en la misma proporción, que la obligación de la recurrente tenía un carácter previo al pago reclamado. Sostiene que el artículo 1616 del Código Civil no tiene aplicación en

la especie, ya que no se está discutiendo sobre la entrega de la cosa, sino que la misma no fue entregada de acuerdo con lo pactado. Añade, que no se trata de demanda en suplemento del precio, sino la rescisión del contrato perseguida por el vendedor, la cual no está sujeta al indicado plazo del artículo 1622, ni fue planteado en primer grado ni ante la corte de apelación.

26) La postura jurisprudencial de esta sala versa en el sentido de que se incurre en violación a la ley cuando los órganos jurisdiccionales dejan de aplicar el texto normativo correspondiente a una situación en la que este debe regir, o cuando aplican de manera errónea una normativa cuyas disposiciones son claras y no están llamadas a interpretación especial, variando su sentido[6].

27) Es relevante para una mejor edificación transcribir los textos cuya errónea interpretación y aplicación invoca la recurrente. El artículo 1612 del Código Civil dispone que … *no está obligado el vendedor a entregar la cosa, si el comprador no da el precio, en el caso de no haberle concedido aquél un plazo para el pago.* Por otro lado, el artículo 1617 establece que: *si la venta de un inmueble se ha realizado con indicación de su capacidad y a razón de tanto la medida, está obligado el vendedor a entregar al comprador, caso de exigirlo éste, la cantidad indicada en el contrato. Y si la cosa no le es posible, o el adquiriente no la exige, está entonces obligado el vendedor a sufrir una rebaja proporcional en el precio.* Finalmente, el artículo indica que … *La acción en suplemento del precio por parte del*

[6] SCJ 1ra Sala núm. 35, 18 de marzo de 2020, BJ. 1312.

SCJ-PS-25-2228
Exp. núm. 367-15-01015
Partes: Noroestana de Exportación C. por A. vs. Gold Banana Company, S.R.L.
Materia: Rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

vendedor, y en la disminución del mismo o de rescisión del contrato por parte del comprador, deben intentarse dentro del año, a contar del día del contrato, bajo pena de caducidad.

28) Del examen de la decisión impugnada, se advierte que la corte *a qua* juzgó que en un contrato sinalagmático como la contestación que nos ocupa frente al incumplimiento de la vendedora de entregar la totalidad del inmueble pactado, la compradora tenía la opción de retener el pago hasta que fuera entregada la cosa, como al efecto hizo; o podía …*estimada su nueva evaluación con una rebaja proporcional en el precio, al tenor de los artículos 1601, 1616 y 1617 del Código Civil. Cabe* destacar que no hay clausula convenida en el contrato que impusiera el cumplimiento aun en caso de un incumplimiento del co contratante.

29) En el contexto procesal expuesto, no se retiene que la alzada haya interpretado de forma errónea los textos legales invocados por el recurrente, debido a que se trató de un razonamiento supletorio a las motivaciones principales que condujeron el rechazo de la acción. Es decir, la alzada expuso las vías jurídicas alternativas que podían operar dada la imposibilidad material de que la extensión superficial pactada entre las partes fuera efectivamente entregada. En ese sentido, no se advierte violación a la ley, por inaplicación de los artículos 1612 y 1622, antes citados, máxime cuando el objeto de apoderamiento de la corte *a qua* —limitado a los intereses del hoy recurrente—, era la rescisión del contrato de promesa de venta por incumplimiento.

SCJ-PS-25-2228
Exp. núm. 367-15-01015
Partes: Noroestana de Exportación C. por A. vs. Gold Banana Company, S.R.L.
Materia: Rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

30) De lo expuesto se deriva que la sentencia impugnada no adolece de los vicios denunciados por la parte recurrente, en consecuencia, procede desestimar los argumentos del medio de casación analizado y, con ello, rechazar el presente recurso de casación.

31) Las costas procesales pueden ser compensadas si los litigantes sucumbieren respectivamente en algunos puntos por aplicación combinada del artículo 131 del Código de Procedimiento Civil y el párrafo del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023.

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 2-23, del 17 de enero de 2023; artículos 1135, 1134, 1135, 1156, 1164, 1617, 1612 y 1622 del Código Civil; artículos 12 y 13 de la Ley 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: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Noroestana de Exportación C. por A., contra la sentencia civil núm. 1498-2021-SSEN-00147, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del

SCJ-PS-25-2228
Exp. núm. 367-15-01015
Partes: Noroestana de Exportación C. por A. vs. Gold Banana Company, S.R.L.
Materia: Rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

Departamento Judicial de Santiago, en fecha 19 de agosto de 2021, según los motivos expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas procesales.

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

[redacted], *secretario general de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y el secretario que figuran en la estampa.*