SCJ-PS-24-2512
Exp. núm. 037-2018-ECIV-00161
Partes: PER1 vs. PER2
Materia: Resolución de contrato de opción a compra y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Casa parcialmente
Ponente: Magda. Vanessa Acosta Peralta

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, Samuel Arias Arzeno y Vanessa Acosta Peralta, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **20 de noviembre de 2024**, año 181° de la Independencia y año 162° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por PER3 por intermediación del Lcdo. Ramón Antonio Soriano Sanz y el Dr. Gerardo Rivas, de generales que constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida y recurrente incidental PER4 representada por PER5 quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. René Omar García Jiménez y Adelsi de los Milagros Germosén Malena, de datos que figuran en los documentos del expediente.

Contra la sentencia civil núm. 026-02-2022-SCIV-00353 de fecha 22 de junio de 2022, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuya parte dispositiva establece lo siguiente:

SCJ-PS-24-2512
Exp. núm. 037-2018-ECIV-00161
Partes: PER1 vs. PER2
Materia: Resolución de contrato de opción a compra y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Casa parcialmente
Ponente: Magda. Vanessa Acosta Peralta

Primero: ACOGE el recurso de apelación interpuesto por la señora PER2 *en contra del señor* PER3 *por procedente; y REVOCA la Sentencia núm. 037-2020-SSEN-00024 de fecha 22 de enero de 2020, dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional. Segundo: ACOGE parcialmente la demanda y DECLARA la resolución del contrato de opción de compra de fecha 28 de febrero de 2016, suscrito entre la señora* PER2 *U y el señor* PER3 *relativo a una porción de terreno con una extensión superficial de 3,534.55 metros cuadrados, dentro del inmueble identificado con la designación catastral núm.* NSS1 *ubicado en la localidad de Vera del Yaque en el municipio Jarabacoa, provincia de La Vega; por incumplimiento de pago del señor* PER6 *Tercero: AUTORIZA a la señora* PER2 *U a retener la suma recibida como abono al precio de la venta de dicha porción de terrero a título de indemnización por incumplimiento. Cuarto: RECHAZA la resolución de la opción de compra correspondiente al contrato de fecha 20 de noviembre de 2015, convenido entre la señora* PER2 *y el señor* PER3 *por mal fundada. Quinto: COMPENSA las costas del procedimiento por sucumbir respectivamente las partes.*

VISTOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 7 de agosto de 2023, mediante el cual la parte recurrente invoca sus medios de casación en contra la sentencia recurrida; **b)** el acto núm. 1619/2023 del 11 de agosto de 2023, del ministerial Marino A. Cornelio de la Rosa, de estrados del Juzgado de Trabajo de La Vega, contentivo de emplazamiento en casación, depositado en fecha 14 de agosto de 2023; **c)** el memorial de defensa y recurso incidental depositado en fecha 1 de septiembre de 2023, donde la parte recurrida plantea sus medios de defensa con relación al presente recurso de casación y sus medios de casación contra la

SCJ-PS-24-2512
Exp. núm. 037-2018-ECIV-00161
Partes: PER1 vs. PER2
Materia: Resolución de contrato de opción a compra y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Casa parcialmente
Ponente: Magda. Vanessa Acosta Peralta

sentencia impugnada; y **d)** el acto núm. 4479/2023 de fecha 7 de septiembre de 2023 del ministerial Gabriel Batista Mercedes, ordinario de la Segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia de del Distrito Nacional, que contiene notificación del memorial de defensa, constitución de abogado y notificación de recurso de casación parcial, depositado en fecha 8 de septiembre de 2023.

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.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO,

1) En el presente recurso de casación figura como recurrente PER3 y como parte recurrida y recurrente incidental PER7 De la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella se refiere, se comprueban los hechos siguientes: **a)** que el litigió se originó con la demanda en resolución de contrato y en reparación de daños y perjuicios incoada por PER2 en contra de PER3 respecto de dos contratos de opción de compra de inmuebles convenidos por la demandante como vendedora y el demandado como comprador, suscritos en fecha 20 de noviembre de 2015 y 28 de febrero de 2016, sobre tres solares dentro del inmueble identificado con la

SCJ-PS-24-2512
Exp. núm. 037-2018-ECIV-00161
Partes: PER1 vs. PER2
Materia: Resolución de contrato de opción a compra y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Casa parcialmente
Ponente: Magda. Vanessa Acosta Peralta

designación catastral núm. NSS1 ubicado en la localidad de Vera del Yaque en el municipio Jarabacoa; **b)** esta demanda fue rechazada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional a través de la sentencia núm. 037-2020-SSEN-00024 de fecha 22 de enero de 2020; **c)** PER2 recurrió en apelación la sentencia y su recurso fue parcialmente acogido y, en virtud del efecto devolutivo, fue ordenada la resolución del contrato de opción a compra de fecha 28 de febrero de 2016 y se autorizó a la vendedora a retener la suma abonada al precio de la venta a título de indemnización por los daños y perjuicios derivados del incumplimiento del comprador, sin embargo rechazó lo concerniente a la resolución del contrato de fecha 20 de noviembre de 2015, de conformidad con la disposición judicial impugnada en casación.

Recurso de Casación principal
Medios de Casación

2) La parte recurrente invoca contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **primero:** violación de la norma por desnaturalización de los hechos de la causa; **segundo:** falta de motivación o adecuada motivación.

Sobre las pretensiones incidentales

3) Antes de ponderar los méritos del recurso, se responderán las conclusiones incidentales plasmadas por la parte recurrida en su memorial de defensa, en atención al orden lógico procesal inserto en las Leyes 3726 de 1953 y 834 de 1978, aplicables al caso, que así lo determinan por su carácter perentorio y porque, si se

acogen, impedirían conocer el fondo del recurso.

4) La parte recurrida sostiene en su memorial de defensa que el recurso que nos ocupa debe ser declarado inadmisible por ausencia de interés casacional.

5) El artículo 92 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación dispone lo siguiente: *En lo relativo al plazo para recurrir y los presupuestos de admisibilidad, esta ley no tendrá aplicación respecto de los recursos de casación interpuestos contra las sentencias dictadas con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley, cuyos recursos en tales aspectos seguirán regulados por la antigua Ley núm. 3726, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación y sus modificaciones.*

6) En el caso que nos ocupa, la sentencia impugnada data del 22 de junio de 2022, antes de la entrada en vigor de la Ley núm. 2-23, como se expuso, lo que significa que el presupuesto de admisibilidad fundado en el interés casacional no tiene que acreditarse por el recurrente, ya que es una exigencia inaplicable en este caso. En ese sentido, procede desestimar la pretensión incidental planteada por la parte recurrida, lo cual vale deliberación.

En cuanto al fondo del recurso de casación principal

7) En el primer medio de su recurso, la parte recurrente sostiene, en esencia, que la corte desbordó su actitud procesal debido a que la pretensión de la demandante primigenia era la rescisión de los contratos bajo alegato del retraso en el inicio de

los trabajos de construcción por parte del comprador (recurrente principal), y porque, según alegatos, dicho señor no estaba realizando el pago de los servicios ni del mantenimiento. Se invoca que, sobre la base de esas causales, la corte *a qua* no debió desviar su análisis, sino que se le imponía examinar el recurso de cara a lo que motivó el tribunal primigenio. Se alega que dicho órgano apoderado inicialmente rechazó la demanda con base en las pruebas aportadas a su examen, dejando claro que, a la fecha de la demanda, el comprador se encontraba al día en el pago debido a las situaciones suscitadas para la obtención de los permisos y a que los servicios no se habían iniciado. Invoca el recurrente que la corte emitió unos razonamientos no relacionados con el conflicto ni con el fundamento de la demanda; pues justificó la indemnización en el no ejercicio de la opción a compra; pero este argumento no fue planteado en la demanda original. Por el contrario, se alega que fue demostrado que, con los pagos realizados, el comprador ejerció el derecho u opción.

8) La parte recurrida defiende la sentencia impugnada sosteniendo que resulta errado el argumento del recurrente en el sentido de que la corte se viera limitada a analizar el recurso de cara a los motivos dados por la jueza de primer grado, resultando esto un atropello a las facultades que el legislador le ha conferido a los jueces en segundo grado de jurisdicción.

9) La sentencia impugnada revocó el fallo primigenio y acogió parcialmente la demanda sometida, emitiendo los motivos que a continuación se transcriben:

SCJ-PS-24-2512
Exp. núm. 037-2018-ECIV-00161
Partes: PER1 vs. PER2
Materia: Resolución de contrato de opción a compra y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Casa parcialmente
Ponente: Magda. Vanessa Acosta Peralta

…la presente litis se origina con la demanda en resolución de contrato y en reparación de daños y perjuicios interpuesta por la señora [redacted]PER10 *en contra del señor* PER11 *respecto de dos contratos de opción de compra de inmuebles convenidos por la recurrente como vendedora y el recurrido como comprador, suscritos en fechas 20 de noviembre de 2015 y 28 de febrero de 2016. Mediante esos contratos, el señor* PER12 *adquiere tres solares dentro del inmueble identificado con la designación catastral núm.* NSS1 *ubicado en la localidad de Vera del Yaque en el municipio Jarabacoa. A saber: a) Una porción de terreno de 3,621.65 metros cuadrados, en lo adelante solar núm. 1; b) Una porción de terreno de 2,276.00 metros cuadrados, en lo adelante solar núm. 2; c) Una porción de terreno de 3,534.55 metros cuadrados, en lo adelante solar núm. 3. Considerando que, la señora* PER2 *sostiene el que el recurrido no cumplió con la cláusula 4.2 del contrato de opción de compra suscrito en fecha 20 de noviembre de 2015, pues no ha pagado el precio con el aumento establecido para el caso de que no procediere con los trabajos de construcción. Argumenta que el comprador no ha honrado los compromisos de pago que es la parte esencial de cualquier contrato, con lo cual le ha generado daños incalculables afectando a los demás residentes del proyecto. Que, por su lado, el señor* PER12 *afirma que cumplió con su obligación de pago respecto del solar número 1 ascendente a la suma US$45,520.00 correspondiente al contrato de fecha 20 de noviembre de 2015 y que la parte recurrente es la que ha incumplido con la entrega del título de ese inmueble, a pesar de haber avanzado la suma de US$51,348.50 del solar número 2 correspondiente al contrato antes mencionado, por lo que se ha visto en la obligación de invocar la excepción de non adimpleti contractus, absteniéndose de cumplir con las obligaciones del solar número 3 adquirido mediante contrato de opción de compra de inmueble de fecha 28 de febrero de 2016. Sostiene, además, que, cuando iba comenzar los trabajos se dio cuenta de que el referido proyecto no cuenta con los permisos de lugar para construir ahí. Que, el tribunal a quo rechazó la demanda fundamentalmente porque la parte accionante en su condición de vendedora incumplió con formalizar la venta definitiva y la entrega de los documentos que avalan el derecho de propiedad; mientras que el comprador realizó los pagos convenidos respecto de uno de los solares y gran parte de las demás propiedades, por lo que tiene aplicación la excepción non adimpleti contractus. Que, nuestro ordenamiento jurídico prevé la irrevocabilidad unilateral de los contratos y la*

SCJ-PS-24-2512
Exp. núm. 037-2018-ECIV-00161
Partes: PER1 vs. PER2
Materia: Resolución de contrato de opción a compra y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Casa parcialmente
Ponente: Magda. Vanessa Acosta Peralta

ejecución de buena fe; excepcionalmente prevé la revocación cuando ha habido incumplimiento a una obligación esencial del negocio de la que dependa su realización, en cuyo caso el acreedor a quien no se le ha cumplido debe probar la obligación que aduce incumplida y tiene la opción de perseguir la resolución o la ejecución forzosa; o bien la nulidad de los contratos ante un vicio que afecte su validez, según lo establecen los artículos 1108, 1134 y 1184 del Código Civil. Para que la demanda en resolución proceda es indispensable que se tipifique el incumplimiento por un hecho u omisión atribuido al deudor, con lo cual, además, compromete su responsabilidad civil a la luz del artículo 1142 del mismo código. Considerando que, la resolución solicitada debe examinarse en función de cada contrato. Con relación al primer contrato de fecha 20 de noviembre de 2015, relativo a los solares núm.1 de 3,621.65 metros y núm. 2 de 2,276.00 metros, acordaron el precio de venta en US$117,953.00, del cual reducen la suma de US$33,000.00 por efecto de otra transacción (esto así porque el contrato refiere a una cesión y delegación de derechos realizada Itay Eben-Ezra al señor PER13 *es decir, que el monto total por pagar a la vendedora era de US$84,953.00, de la manera siguiente: Con relación a solar núm. 1, con un valor pendiente era de US$32,784.00, se pagó la suma de US$12,000.00 al momento de la firma y el monto restante de US$20,784.00 en fecha 20 de diciembre de 2015 (según recibo), junto con el cual se le entregaría el contrato de venta definitivo y todas las documentaciones requeridas. En cuanto al solar núm. 2 con un valor pendiente de US$52,169.00, se pagó la suma de US$10,000.00 al momento de la firma del contrato y el monto restante debía pagarse en cuatro cuotas de US$10,542.25 de forma trimestral, comenzando el primer pago el 20/03/2016.*

10) Continúan sus motivaciones en el siguiente sentido:

Que, de acuerdo con los recibos pagos depositados, de esos solares el comprador ha pagado la suma total de 98,221.07 dólares que incluyen intereses, según la relación de pago depositada, monto que no ha sido contestado entre las partes. En los recibos depositados constan que pagó la suma RD$500,000.00 más US$10,000.00 de fecha 1 de diciembre de 2015; recibo por la suma de US$5,000.00 de fecha 23 de diciembre de 2015. En fecha 7 de enero de 2016 pagó la suma de US$455.00 y se le expidió una constancia de pago por la suma de RD$172,000.00. Estos abonos justifican el pago de los solares 1 y 2 y pagos por mantenimiento, según la relación contable

SCJ-PS-24-2512
Exp. **núm.** 037-2018-ECIV-00161
Partes: PER1 vs. PER2
Materia: Resolución de contrato de opción a compra y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Casa parcialmente
Ponente: Magda. Vanessa Acosta Peralta

depositada. De modo, que sobre el primer contrato que comprenden esos dos solares, el comprador ha cumplido con el pago; por lo que la resolución fundada en el incumplimiento de pago se desestima por la mal fundada. Que, en un segundo contrato de fecha 28 de febrero de 2016 se pactó la venta del solar núm. 3 de 3,534.55 metros cuadrados por el precio de US$88,363.75; del cual se pagó un inicial de 15 mil dólares a la firma del contrato y el monto restante debía ser pagado de la siguiente manera: US$10,000.00 en fecha 28 de abril de 2016; US$15,000.00 en fecha 28 de junio de 2016; US$48,363.75 a pagar con trabajos propios de la profesión del beneficiario, Ing. PER1 *las cuales se realizarán dentro del proyecto conforme a lo siguiente: RD$2,500.00 por horas de trabajos en el Buldog; RD$2,300.00 por horas de trabajo en el Greda; RD$2,300.00 por horas de trabajo en el rodillo; RD$5,000.00 por horas de trabajo en el camión de cisterna; RD$3,150.00 por cada viaje o botado de material de 9m2; RD$2,500.00 por hora de trabajo de la retroexcavadora. Que, de las citadas partidas se verifica que el comprador pagó la suma de 15 mil dólares al momento de la firma más un saldo de los pagos anteriores para un total pagado de 14,040.61, según el informe contable depositado instrumentado por el contador público autorizado* PER14 *es decir, que tiene un saldo por pagar de las partidas convenidas en efectivos más el citado monto a pagar con los trabajos de construcción. Que, siguiendo las condiciones pactadas en el contrato, el comprador y contratista debía comenzar los trabajos en fecha 10 de enero de 2016 y terminar al 10 de enero de 2017. Refleja que en fecha 26 de enero de 2016 las autoridades habían detenido la construcción por falta de los permisos del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, lo cual se obtuvo en fecha 8 de junio de 2016 de conformidad con la licencia núm. 0314-16 de fecha 24 de junio de 2016. Sin dicha licencia es claro que los trabajos no podían realizarse, con lo cual el pago mediante obra estaba suspendido ante la imposibilidad de cumplimiento, por lo que se le comunicó la suspensión de la obra y, con las declaraciones de las partes en su comparecencia personal, quedó entendido que se pudo haber continuado a mediado de año 2016, pero, ante el no cumplimiento del recurrido, la empresa optó por otra constructora. Considerando que, con relación al cumplimiento de pago del solar núm.3, el comprador y recurrido sostiene que ha hecho uso de la prerrogativa de la inejecución del contrato, nom adimpleti contractus, debido a que no se le han entregado los títulos de propiedad de los dos primeros solares, no se ha hecho las calles y demás desarrollo del proyecto y porque un tercero abrió una calle ilegal y le quitaron 12 metros de frente al solar. Que el nom adimpleti contractus es una prerrogativa de inejecución, que se reconoce a una*

SCJ-PS-24-2512
Exp. núm. 037-2018-ECIV-00161
Partes: PER1 vs. PER2
Materia: Resolución de contrato de opción a compra y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Casa parcialmente
Ponente: Magda. Vanessa Acosta Peralta

de las partes de un contrato sinalagmático. Es la llamada excepción de incumplimiento o excepción de inejecución por interdependencia de las obligaciones en contratos bilaterales; consiste en la posibilidad de no ejecutar su obligación con la otra parte mientras ésta no ejecute la suya. La parte a la que se le exige el pago tiene el derecho de retener el crédito y negarse a cumplir mientras el otro contratante no cumpla sus obligaciones. En ese sentido puede verse sentencia de las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia núm.3, 26/3/2008, B.J.1168, pp. 45-52 y núm. 1, 3/7/2013, B.J. 1232. Que para una parte beneficiarse de la referida excepción de incumplimiento, debe demostrarse cuál es la obligación que no se ha cumplido y que esa obligación sea interdependiente a la que exige, de modo que se establezca a cuál de las partes le corresponde cumplir primero en el tiempo ante obligaciones reciprocas y con identidad de causa. Que, conforme a los términos del contrato, el señor PER1 *no se beneficia de la excepción de incumplimiento debido a que al contratar aceptó que el contrato de venta definitivo se haría cuando se cumpla con todos los pagos, no se ha demostrado que la vendedora esté en imposibilidad de haber hecho la transferencia inmobiliaria en cuanto se firmara el contrato definitivo; el comprador sabía que se trataba de un proyecto en vía de desarrollo en el que él mismo haría trabajos de construcción, los cuáles no hizo a pesar de que se había resuelto la suspensión y la calle en la que dice le afectó en 12 metros, es una calle ilegal hecha por un tercero, según a su requerimiento se lo certifica el Ayuntamiento de la localidad. Tampoco ha demandado la modificación del contrato por ese hecho. Que, lo cierto es que el pago del tercer solar no ha sido satisfecho ni en los plazos ni en la forma de pago convenida por cuenta de comprador, en cuyo caso, el vendedor se reserva el derecho de la resolución contractual, según lo establece el artículo 1184 del Código Civil. En consecuencia, procede revocar la sentencia y acoger la demanda exclusivamente en lo relativo al contrato de 28 de febrero de 2026, con todos sus efectos legales, y rechazar la demanda con relación al contrato de fecha 20 de noviembre de 2015.*

11) Los motivos desarrollados en el primer medio permiten comprobar que el vicio concreto que motiva la parte recurrente es un fallo *extra petita* o decisión fuera del ámbito del apoderamiento de los jueces. Sobre el particular ha sido juzgado por esta Corte de Casación, que los tribunales incurren en este vicio cuando conceden

derechos distintos a los solicitados por las partes en sus conclusiones, puesto que son las conclusiones las que limitan el poder de decisión del juez y, por tanto, el alcance de la sentencia. Por su parte, nuestro Tribunal Constitucional ha establecido que la incongruencia *extra petitum* solo tiene lugar cuando el tribunal en su fallo hace pronunciamientos distintos a las pretensiones de las partes, es decir, la incongruencia *extra petitum* solo surge cuando se altera la causa *petendi* o se sustituye el tema *decidendi*. La *extra petita* solo tiene lugar cuando en la parte dispositiva de la sentencia el juez se pronuncia sobre cuestiones que no fueron debidamente planteadas por las partes[1].

12) Para valorar concreta y correctamente el argumento analizado es preciso señalar que figura en el expediente abierto con motivo del recurso de casación, el acto núm. 1290/2020, del ministerial Jhonathan del Rosario Franco, ordinario de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, mediante el cual PER2 interpuso recurso de apelación con el propósito de obtener la revocación de la sentencia de primer grado y que fuere acogida su demanda, la cual fundamentó en el incumplimiento de los contratos por parte del ahora recurrente en las siguientes vertientes simplificadas: (*i*) que recibió el inmueble objeto del primer contrato a precio preferencial por su calidad de ingeniero, sujeto al inicio de la construcción sobre el solar, en el tiempo estipulado en el contrato, para ser utilizadas como villas modelo del residencial; (*ii*) que en caso

[1] SCJ-PS-24-0150, 31 de enero de 2024, B. J.

de que no se cumpliera con el aspecto anterior el precio sufriría una variación de un 25%, por la pérdida del beneficio de la preferencia; (*iii*) que en cuanto al segundo contrato no realizó ningún pago, incumpliendo cabalmente con sus obligaciones.

13) Contrario a lo sostenido por la parte recurrente en casación, la lectura simple del fallo impugnado y la contrastación con los argumentos antes descritos permite comprobar que la corte respondió de forma amplia pero concreta las premisas fácticas en las cuales la parte demandante sustentó su acción, sin decidir fuera de los petitorios que a su consideración se sometieron, por lo tanto, el fallo no incurre en el vicio que se le imputa, razón por la cual se desestima el primer medio propuesto.

Sobre el último medio de casación del recurso principal y el medio de casación incidental

14) Por su similitud, en este caso procede valorar en conjunto las pretensiones de las partes recurrente principal e incidental, relativas a la fijación de la suma por concepto de daños y perjuicios por parte de la corte *a qua.*

15) En el segundo medio de casación la parte recurrente principal señala que los jueces de la alzada, incurren en falta o insuficiencia en las motivaciones, al limitarse a indicar que los montos que el comprador había avanzado por concepto de la compra fueran retenidos por la vendedora a título de indemnización, sin incluir igualmente ningún alegato o argumento que dejen ver cuáles hechos atribuidos al

comprador son los generadores de esos daños, así, como tampoco hacer ninguna ponderación sobre la magnitud de esos daños. Que, aun cuando el artículo 1184 del Código Civil dominicano autoriza la rescisión del contrato cuando una de las partes incumple su obligación, si los jueces entendieron que procedía acordar indemnizaciones en favor de la vendedora, PER4 porque según su valoración, así lo habían acordado las partes en el contrato, debieron señalar que en el caso se trataba de la ejecución de una cláusula penal y no de una indemnización a consecuencia del incumplimiento contractual, dado que en ese caso, entonces los daños debieron ser fijados bajo los rigores del artículo 1149 del Código Civil, lo que les plantea una solución totalmente distinta a la que tendrían en el caso de la responsabilidad delictual del artículo 1382 del Código Civil.

16) De su lado, la parte recurrente incidental sustenta sus medios de casación en que los jueces de la corte de manera puntual no aplicaron las disposiciones legales vigentes en el Código Civil para la resolución del contrato, de manera especial al suscrito en fecha 20 de noviembre del año 2015, toda vez que no realizan una correcta interpretación de los medios de prueba, donde se evidencia claramente que el comprador no había cumplido con los pagos acordados. Sostiene que existe un incumplimiento en el pago, según las fechas consignadas en el contrato, sin contar con el aumento del 25% al que incurriría el beneficiario al no cumplir con las obligaciones asumidas en el numeral 4.1.1 y 4.1.2; estipulaciones que tampoco fueron valoradas por el tribunal de alzada. Que en la página 38 de la sentencia hoy recurrida, los jueces de corte no aplican el artículo 1184 de Código Civil, respecto a

los daños y perjuicios que se desprenden del incumplimiento del contrato de fecha 28 de febrero del año 2016, contrato cuya resolución ordenó la alzada. Sin embargo, dicha corte malinterpretó una cláusula penal con los montos indemnizatorios a los que está llamado dicho tribunal a cumplir conforme al artículo precitado, el cual trasciende y queda bajo la discrecionalidad del juez, indistintamente de la existencia de la cláusula penal, lo cual en el caso de la especie no fue valorado. Refiere, que no se puede retrotraer a una pérdida de los montos indemnizatorios por los daños y perjuicios que le generó el incumplimiento de la transacción, que debe valorarse desde el momento que el vendedor no ha podido disponer de los bienes objeto del litigio.

17) La sentencia impugnada se pronuncia sobre el particular en el siguiente sentido:

> *que, la recurrente solicita que el intimado sea condenado a pagarle la suma de 100 mil dólares a título de indemnización por incumplimiento contractual. Al respecto, nuestro ordenamiento jurídico prevé que cuando se disuelve el contrato y opera la resolución, la parte a quien no se le cumplió tiene el derecho a una indemnización (artículo 1184 del Código Civil). Las partes pueden estimar convencionalmente el monto indemnizatorio, a través de una cláusula penal, que es la compensación de los daños y perjuicios que el acreedor experimenta por la inejecución. El juez podrá modificar la cláusula cuando la obligación se haya cumplido parcialmente (artículos 1226, 1229 y 1231 del Código Civil). Que, en este caso, las partes previeron que, en caso de no ejercerse la opción de compraventa por causa no imputable a la vendedora, ésta retendrá toda la suma pagada a título de indemnización; por lo que se rechaza la suma solicitada y se autoriza a la recurrente a retener los valores recibidos por cuenta del citado solar a título de indemnización por incumplimiento.*

SCJ-PS-24-2512
Exp. núm. 037-2018-ECIV-00161
Partes: PER8 PER9 vs. PER2
Materia: Resolución de contrato de opción a compra y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Casa parcialmente
Ponente: Magda. Vanessa Acosta Peralta

18) La transcripción de los motivos de la corte expresa que, ante la petición de reparar el daño causado por el incumplimiento de contrato por parte del ahora recurrente, el tribunal *a qua* decidió ordenar la retención de los valores pagados por el comprador en beneficio de la vendedora. Sin embargo, el vendedor acusa la sentencia del defecto de insuficiencia de motivos alegando que de ella no se desprende si lo que se hizo fue ejecutar una cláusula penal o si en cambio se determinó esa fijación en atención a los términos del Código Civil. De su lado la recurrente incidental y recurrida principal cuestiona la decisión en tanto considera que la corte actuó mal al no fijar una suma independiente de la retención que ordenó.

19) Se incurre en falta de base legal equiparable a la insuficiencia de motivos, vicio alegado en este caso, cuando las razones que justifican la sentencia no permiten comprobar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la correcta aplicación de la ley se encuentran presentes en la decisión; el vicio de falta de base legal proviene de una incompleta exposición de los hechos de la causa y de una impropia aplicación de los textos legales.

20) En lo que concierne a la cláusula penal, conceptualmente esta tiene lugar cuando las partes evalúan, por adelantado y a una tarifa específica, los daños resultantes del incumplimiento de un compromiso y, debido a su cuantía, esta también puede jugar el papel de una pena convencional, cuya amenaza incita al

deudor a respetar escrupulosamente el contrato[2].

21) En nuestro ordenamiento jurídico, lo anterior está contemplado en el artículo 1152 del Código Civil, en el sentido siguiente: *Cuando el contrato contenga una cláusula que fije una suma determinada, que deba pagar en concepto de daños y perjuicios el contratante que deje de cumplirlo, no podrá exigirse mayor suma en este sentido, ni reducir tampoco su entidad.* Existe la posibilidad de modificación de dicha suma cuando la obligación principal ha sido ejecutada en parte, según indica el artículo 1231 del mismo cuerpo normativo, lo que significa que una ejecución incompleta de la obligación activa parcialmente la cláusula penal.

22) Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ha juzgado que, si bien en materia contractual rigen los principios de autonomía de la voluntad y de la libertad contractual, la ejecución de la cláusula penal estipulada en el contrato debe hacerse tomando en consideración el principio de razonabilidad al momento de ordenar su ejecución[3]. Es decir que la revisión hecha a la penalidad acordada, como puede ser la reducción de esta, no queda al arbitrio del juez, sino que está circunscrita a que este evalúe de forma motivada los elementos objetivos que legitiman no solo la orden de ejecutar la cláusula penal,

2 Sentencia del 28 de abril de 2021, núm. 3: Américo Pérez Medrano. vs. Juan Vargas Pérez. B. J. No. 1325 abril 2021.

3 Ídem.

sino su corrección judicial.

23) En el presente caso, conforme se desprende de las motivaciones transcritas, la ahora recurrente perseguía el pago de US$100,000.00 a título de indemnización por el perjuicio causado por el incumplimiento contractual, no obstante la corte mencionó que existe en el contrato una cláusula penal que podía ser modificada por ella, de modo que ordenó la retención de las sumas avanzadas en el contrato resuelto; sin embargo, de los motivos desarrollados en el fallo en este sentido, no es posible detectar si en efecto la intención de la corte fue la ejecución de la cláusula penal tal como fue prevista por las partes, la ejecución de esta modificada o la fijación de una indemnización independiente de las estipulaciones suscritas; de manera que a esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia se encuentra imposibilitada de determinar si la ley y el convenio de las partes ha sido bien o mal aplicada, en el primer caso, o ha sido correctamente interpretado, en el segundo caso.

24) En tales condiciones la ostensible insuficiencia de motivos de que adolece el fallo criticado, en este punto en específico, se traduce en falta de base legal marcada con una incompleta exposición de los hechos y una visible insuficiencia de argumentación sobre la solución de la causa, lo que no permite a esta Sala de la Suprema Corte de Justicia, ejercer su labor de control y verificar si en la especie ha sido bien o mal aplicada la norma y las estipulaciones contractuales.

25) Procede, en consecuencia, acoger parcialmente ambos recursos y casar la

sentencia impugnada en el numeral 3 de su parte dispositiva, punto específico sobre el cual deberá pronunciarse la corte de envío en virtud del artículo 36 de la Ley 2-23, que establece: ***Párrafo I.-*** *La casación es parcial cuando no alcanza sino algunos puntos separables de los otros.* ***Párrafo II.-*** *La censura contenida en una sentencia de casación se limita al alcance del medio que constituye la base de la casación, salvo el caso de indivisibilidad o de dependencia Necesaria.* ***Párrafo III.-*** *Sobre los puntos a que ella se refiere, la casación coloca a las partes en el estado en que ellas se encontraban antes de la sentencia casada.*

26) Al tenor del artículo 55, literal 1) de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando ambas partes hayan sucumbido en puntos distintos de derecho.

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; artículos 41 y 93 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación;

FALLA:

PRIMERO: Acoge parcialmente los recursos de casación interpuestos: *a)* de manera principal por PER1 y, *b)* de manera incidental por PER4 ambos contra la sentencia civil núm. 026-02-2022-SCIV-00353, de fecha 22 de junio de 2022, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la

SCJ-PS-24-2512
Exp. núm. 037-2018-ECIV-00161
Partes: PER8 PER9 vs. PER2
Materia: Resolución de contrato de opción a compra y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Casa parcialmente
Ponente: Magda. Vanessa Acosta Peralta

Corte de Apelación del Distrito Nacional, en consecuencia CASA parcialmente el fallo impugnado, exclusivamente el ordinal tercero de la sentencia; y, para hacer derecho las envía por ante la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos ut supra indicados.

SEGUNDO: RECHAZA en todos sus demás aspectos, los recursos señalados.

TERCERO: COMPENSA las costas.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Vanessa Acosta Peralta.

César José García Lucas, 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.

PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA
Vanessa E. Acosta Peralta
Pilar Jimenez Ortiz
Samuel Arias Arzeno
Justiniano Montero Montero
Cesar J. Garcia Lucas
Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:
https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/89JR-HG0E-FPSD-M8QX