
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Francisco de Macorís, del 25 de agosto de 2014.

Materia: Civil.

Recurrente: Andrés Amparo Guzmán Guzmán.

Abogado: Lic. Amado Toribio Martínez Guzmán.

Recurrida: Inmobiliaria Inés Altagracia, S.A.

Abogado: Lic. Ausberto Vásquez Coronado.

LAS SALAS REUNIDAS.

Rechazan.

Audiencia pública del 1° de octubre de 2020.

Presidente: Luis Henry Molina Peña.

En nombre de la República, las SALAS REUNIDAS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competentes para conocer del segundo recurso de casación relacionado con el mismo punto, con sede en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, conformada por el magistrado **Luis Henry Molina Peña**, quien la preside y por los demás jueces que suscriben, en fecha **primero (01) de octubre del 2020**, año 177 de la Independencia y año 157 de la Restauración, dictan en audiencia pública la sentencia siguiente:

Con relación al recurso de casación interpuesto contra la sentencia núm. 185-14, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís en fecha 25 de agosto de 2014, actuando como tribunal de envío; interpuesto por Andrés Amparo Guzmán Guzmán, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0200554-7 domiciliado y residente en la casa #3 de la calle "C" Reparto Tavares Oeste, Santiago de los Caballeros; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Licenciado Amado Toribio Martínez Guzmán, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 054-0013112-3, matrícula del Colegio de Abogados núm. 12562-220-88, con estudio profesional abierto en un apartamento de la casa #30 de la calle Ángel Morales, ciudad de Moca, provincia Espaillat y con domicilio ad-hoc en un apartamento del edificio #19 de la calle Esperilla, sector Don Bosco, Distrito Nacional estudio del Doctor Delfín Antonio Castillo (JURISTECNICA).

Parte recurrida en esta instancia, Inmobiliaria Inés Altagracia, S.A., sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su asiento social en la calle Los Samanes #11-A, Bella Vista, Distrito Nacional, representada por el señor Hugo Ant. Gitte Guzmán; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Licdo. Ausberto Vásquez Coronado, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0273931-5, con estudio profesional abierto en la calle María Montes #92-A, sector Villa Juana, Distrito Nacional.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA:

A. En fecha 27 de marzo de 2015, la parte recurrente Andrés Amparo Guzmán Guzmán, por intermedio

de su abogado Lic. Amado Toribio Martínez Guzmán depositó en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el memorial de casación en el cual propone los medios de casación que se indican más adelante.

- B. En fecha 10 de abril de 2015, la parte recurrida Inmobiliaria Inés Altagracia, S.A., por intermedio de su abogado Lic. Ausberto Vásquez Coronado depositó en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, su memorial en el que expone sus medios de defensa.
- C. En fecha 21 de julio de 2015, la Procuraduría General de la República, emitió la siguiente opinión: Único: Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha veintinueve (29) del mes de diciembre del año mil novecientos cincuenta y tres (1953), sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los jueces del fondo, "Dejamos al Criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación".
- D. Para conocer del asunto fue fijada la audiencia pública de fecha 7 de octubre de 2015, estando presentes los Jueces: Julio Cesar Castaños Guzmán, Juez Primer Sustituto de Presidente, Miriam Germán Brito, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, José Alberto Cruceta Almánzar, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Juan Hirohito Reyes Cruz, Robert C. Placencia Álvarez, Jueces de la Suprema Corte de Justicia, así como los Magistrados Banahí Báez de Geraldo, Juez Presidente de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional y Blas Rafael Fernández Gómez, Juez Presidente de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, asistidos de la secretaria general; a cuya audiencia comparecieron los abogados de las partes, quedando el expediente en estado de fallo.

LAS SALAS REUNIDAS, LUEGO DE HABER DELIBERADO,

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia están apoderadas del recurso de casación interpuesto por Andrés Amparo Guzmán Guzmán contra la sentencia ya indicada, cuya parte recurrida es Inmobiliaria Inés Altagracia, S.A., verificándose de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, lo siguiente:

- a. Con motivo de una demanda ejecución de contrato de promesa de venta incoada por Andrés Amparo Guzmán contra Inmobiliaria Inés Altagracia, S.A., la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat dictó la sentencia núm. 310, de fecha 29 de mayo de 2003, mediante la cual acogió la demanda y ordenó la ejecución del contrato.
- b. No conforme con dicha decisión, ambas partes interpusieron formal recurso de apelación contra la sentencia antes indicada, de manera principal por Inmobiliaria Inés Altagracia. S.A. y de forma incidental por Andrés Amparo Guzmán Guzmán, los cuales fueron decididos por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de la Vega mediante la sentencia núm. 148 de fecha 30 de diciembre del 2003, cuyo dispositivo es el siguiente:

PRIMERO: ACOGE como buenos y válidos los recursos de apelación principal e incidental incoados en contra de la sentencia civil No. 310, de fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año 2003, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Departamento Judicial de Espaillat, en cuanto a la forma; SEGUNDO: En cuanto al fondo, acoge el recurso de apelación principal, y en consecuencia revoca la sentencia civil No. 310, de fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año 2003, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Departamento Judicial de Espaillat; TERCERO: Ordena la rescisión del contrato de promesa de compraventa de fecha veintinueve (29) del mes de enero del año 2002, intervenido entre la INMOBILIARIA INÉS ALTAGRACIA, S. A., y el señor ANDRÉS AMPARO GUZMÁN, por las razones expuestas precedentemente; CUARTO: Rechaza el recurso de apelación incidental por improcedente; QUINTO: Compensa las costas.

- c. La indicada sentencia núm. 148 fue objeto de un recurso de casación interpuesto por Andrés Amparo Guzmán Guzmán, emitiendo al efecto la Primera Sala de esta Suprema Corte de Justicia la sentencia

núm. 455, de fecha 08 de mayo de 2013, cuyo dispositivo es el siguiente:

Primero: Casa la sentencia civil núm. 148, de fecha 30 de diciembre de 2003, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior al presente fallo; Segundo: Envía el conocimiento del asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, en las mismas atribuciones; Tercero: Compensa las costas.

- d. Por efecto de la referida casación, el tribunal de envío, la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, dictó la sentencia núm. 185-14, de fecha 25 de agosto de 2014, cuyo dispositivo es el siguiente:

PRIMERO: Declara regulares y válidos en cuanto a la forma los recursos de apelación principal e incidental, interpuestos, el primero, por la Inmobiliaria Inés Altagracia, S. A., y el segundo, por el señor ANDRÉS AMPARO GUZMÁN GUZMÁN, por haber sido interpuestos de acuerdo con la ley; SEGUNDO: La Corte, actuando por autoridad propia, y contrario imperio, revoca en todas sus partes la sentencia apelada marcada con el número 00258/2013, de fecha 22 del mes de julio del año dos mil trece (2013), dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat, por los motivos expresados en esta decisión; y en consecuencia; TERCERO: Ordena la resolución de promesa sinalagmática de compraventa de fecha veintinueve (29) del mes de enero del año 2002, intervenido entre, de una parte “La Inmobiliaria Inés Altagracia, S. A.”, con domicilio en Santo Domingo, Distrito Nacional, presidida por el DR. HUGO ANTONIO GITTE GUZMÁN, como prometiente vendedora, y de la otra parte, el señor ANDRÉS AMPARO GUZMÁN GUZMÁN, como prometiente comprador; CUARTO: Condena a la parte recurrida, señor ANDRÉS AMPARO GUZMÁN GUZMÁN, al pago de las costas y ordena su distracción a favor y provecho de los LICDOS. AUSBERTO VÁSQUEZ CORONADO Y DEL DR. J. A. PEÑA ABREU, quienes afirman haberlas avanzados en su mayor parte.

- e. Contra la sentencia descrita en el literal anterior, Andrés Amparo Guzmán Guzmán, interpuso un segundo recurso de casación ante las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, la cual mediante sentencia núm.16, de fecha 9 de marzo de 2016, decidió lo siguiente:

PRIMERO: Rechazan el recurso de casación interpuesto por Andrés Amparo Guzmán Guzmán contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís el día 25 de agosto de 2014, en funciones de tribunal de envío, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo; SEGUNDO: Condenan a la parte recurrente al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en beneficio del Licenciado Ausberto Vásquez Coronado, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

- f. La decisión de las Salas Reunidas fue objeto de un recurso de revisión constitucional interpuesto por Andrés Amparo Guzmán Guzmán, el cual fue decidido por el Tribunal Constitucional mediante sentencia TC/0483/18, de fecha 15 de noviembre de 2018, cuyo dispositivo es el siguiente:

PRIMERO: ADMITIR, en cuanto a la forma, el recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional incoado por el señor Andrés Amparo Guzmán Guzmán contra la Sentencia núm. 16, dictada por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia el nueve (9) de marzo de dos mil dieciséis (2016). SEGUNDO: ACOGER, en cuanto al fondo, el referido recurso de revisión constitucional y, en consecuencia, ANULAR la Sentencia núm. 16, con base en las precisiones que figuran en el cuerpo de la presente decisión. TERCERO: ORDENAR el envío del expediente a la Suprema Corte de Justicia, para los fines establecidos en el numeral del artículo 54 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, de trece (13) de junio de dos mil once (2011). CUARTO: DECLARAR el presente recurso libre de costas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.6 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, de trece (13) de junio de dos mil once (2011). QUINTO: ORDENAR la comunicación de esta sentencia, por Secretaría, para su conocimiento y fines de lugar, a la parte recurrente, Andrés Amparo Guzmán

Guzmán; y a la parte recurrida, Inmobiliaria Inés Altagracia, S.A. SEXTO: DISPONER que la presente sentencia sea publicada en el Boletín del Tribunal Constitucional.

Por efecto de la nulidad pronunciada por el Tribunal Constitucional, las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia están en la obligación de conocer y juzgar nuevamente el recurso de casación contra la sentencia núm. 185-14, de fecha 25 de agosto de 2014, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del departamento judicial de San Francisco de Macorís, tal y como lo dispone el artículo 54 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los procedimientos constitucionales. En este sentido, estas Salas Reunidas se encuentran facultadas para conocer y juzgar nuevamente el recurso de casación objeto de la presente decisión.

Análisis del medio de inadmisión.

La parte recurrida solicita que se declare inadmisibile el recurso de casación, señalando que *el hoy recurrente en Casación había interpuesto previamente en el año Dos Mil Tres (2003), otro Recurso de Casación planteando precisamente los mismos motivos que está planteando en el presente Recurso de Casación, por lo que es evidente mediante la presente actuación el recurrente está retrotrayendo el proceso a etapas anteriores, y en consecuencia está incurriendo en violación al Art. 69 de la Constitución de la República, en lo que se refiere al debido proceso de Ley.*

En ese sentido y en cuanto al medio de inadmisión planteado, ha sido juzgado que la extensión de juzgar de la Corte de envío está limitada a solucionar el punto que le ha sido sometido; por lo que las partes del dispositivo de una sentencia que no han sido alcanzadas por el recurso de casación adquieren la autoridad de la cosa definitivamente juzgada y no pueden ser objeto de controversia por ante la Corte de envío; que del examen de la sentencia dictada por la Primera Sala de esta Suprema Corte de Justicia núm. 455, de fecha 18 de mayo de 2013, se evidencia que la casación de la sentencia impugnada fue total, no limitándose a uno o varios puntos de derecho.

En virtud de lo anterior, a juicio de estas Salas Reunidas, procede rechazar el medio de inadmisión planteado en razón de que, si bien es cierto que el hoy recurrente plantea los mismos medios de casación que en el recurso anterior; no menos cierto es que los puntos en ellos planteados no adquirieron autoridad de cosa juzgada sino que dieron lugar a la casación del fallo impugnado en esa ocasión y al envío ante la corte *a qua*, a fin de ser valorado nueva vez.

Análisis del recurso de casación.

En su memorial de casación, el recurrente propone los siguientes medios: *a) Primer medio: Fallo "Ultra Petita" Desnaturalización de los hechos y documentos de la causa; Contradicción de Motivos. Falta de base legal: Errónea interpretación de artículo 1184 del Código Civil Dominicano, b) Segundo medio: Violación al debido proceso. Violación a la inmutabilidad del proceso. Aceptación demandas nuevas en grado de apelación; (estos medios están en el primer recurso al igual que en el segundo recurso de casación interpuesto por igual motivo y el mismo punto de derecho ya juzgado en una primera casación), c) Primer medio nuevo: Desnaturalización de los hechos y documentos de la causa, Contradicción de motivos, Falta de base legal, y d) Segundo medio nuevo: Errónea aplicación de derecho y violación a la ley.*

Para sostener los medios invocados, reunidos para ser decididos de manera conjunta por convenir a la solución del caso, la parte recurrente alega, en síntesis, lo siguiente:

- a. La corte *a qua* falló ultra petita ordenando la resolución del contrato, toda vez que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia casó la sentencia núm. 148 de fecha 30 de diciembre de 2003 dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de La Vega, enviando el asunto por ante la Corte de Apelación de San Francisco de Macorís, bajo la premisa de que dicha corte debió primero poner en mora a la actual recurrente a los fines de que pagara el precio convenido como inicial.
- b. La corte *a qua* desnaturalizó los hechos de la causa debido a que: 1) ordenó la resolución del contrato (siendo la demanda original en ejecución de contrato), 2) Va más allá de lo pedido, pues sin poner en mora, ordena la resolución del contrato de promesa sinalagmática de vender y comprar.
- c. Igualmente desnaturalizó los hechos de la causa al establecer que no existe constancia de que se

efectuó el pago inicial en el momento acordado, sino que fue 12 años después que ofertó el pago de RD\$300,000.00 mediante cheque de administración.

- d. La corte *a qua* hizo una desnaturalización de los hechos y de las declaraciones de las partes, pues ellas declararon en la audiencia de fecha 25 de marzo de 2014 que el monto pactado en el contrato de promesa de venta no es el que se estipula en los numerales a) y b) del artículo primero del referido contrato, sino las cantidades que se encuentran escritas a mano en el lateral derecho del documento.
- e. El recurrente, a quien no se le ha cumplido, en vez de demandar la resolución del contrato, ha sido árbitra y decidió demandar su ejecución, de conformidad a lo indicado en el artículo 1184 del Código Civil, lo cual fue ignorado por la corte *a qua* al ordenar la resolución.
- f. Tratándose de una demanda en ejecución de contrato, la parte hoy recurrida al interponer su recurso de apelación además de solicitar a la corte *a qua* el rechazo de la demanda, bajo condición de poner en mora al recurrente, solicitó la resolución del contrato, lo que la convierte en una demanda (nueva) reconventional en grado de apelación.
- g. La corte *a qua* incurrió en una errónea motivación al establecer que no se efectuó el pago inicial en el momento acordado, por lo que no se generó el derecho de esta parte a reclamar la entrega del inmueble.
- h. La contradicción en los motivos queda evidenciada cuando la corte *a qua* ordenó la resolución contractual porque “supuestamente” el comprador (hoy recurrente) no efectuó el pago inicial, sin embargo, establece en la misma sentencia que el actual recurrente ofertó el pago de RD\$300,000.00.
- i. En contraposición a lo externado y fallado por la corte *a qua*, la oferta real de pago hecha por el referido acto núm. 107/2014 de fecha 18 de marzo de 2014 y la hecha por conclusiones de audiencia no constituyen un pago ni insuficiente ni tardío del precio inicial, pues es acorde al precio indicado por las partes en el documento cuya ejecución se solicita (escrito a mano y admitido en audiencia) y el retardo de dicho pago lo ha constituido la negativa de la recurrida a recibir dicho valor, su negativa a entregar lo vendido y su grosera violación al acuerdo por hipotecar el inmueble vendido; condiciones precedentes o, al menos concomitantes para el pago.

Por su parte, la parte recurrida, en su memorial de defensa, se defiende de los referidos medios, señalando lo siguiente:

- a. En cuanto al primer medio de casación, en el cual la recurrente plantea que la corte *a qua* falló de manera ultra petita, dicho planteamiento carece de fundamento jurídico y en consecuencia procede ser desestimado, por las razones siguientes: 1) La sentencia de primer grado fue dictada en defecto, por lo que válidamente la parte demandada en primer grado y recurrente principal en el único escenario que tuvo la oportunidad de defenderse y ejercer su derecho de defensa fue por ante la Corte de Apelación; 2) la sentencia de la corte *a qua* fue lo suficientemente motivada y fundamentada, de manera específica en el principio de razonabilidad; 3) quedó evidenciado el incumplimiento reiterado del hoy recurrente en casación.
- b. Fue solicitada la resolución del contrato de promesa de venta por haber quedado probado y establecido que el comprador ha tenido interés dilatorio para evadir los pagos del alquiler y que por su incumplimiento en los pagos no tener el interés en hacer la compra definitiva; sobre este particular, el hoy recurrente en casación no se pronunció por lo que no puede alegar que la Corte de envío decidió ultra petita.
- c. En lo que se refiere al segundo medio de casación, por alegada violación al debido proceso e inmutabilidad del proceso, debe ser rechazado por improcedente, mal fundado y carente de base legal, debido a que los pedimentos y alegatos planteados no fueron formulados ante la Corte de envío.

Análisis de los medios:

La parte recurrente alega que la corte *a qua* falló ultra petita por ordenar la resolución del contrato sin poner en mora al recurrente de pagar el precio convenido como inicial.

De la lectura de las conclusiones formuladas por la parte hoy recurrida en casación, Inmobiliaria Inés Altagracia, S.A. ante la corte *a qua* se evidencia que solicitó formalmente lo siguiente: *Si esta Corte entiende poner en mora para la ejecución del contrato, ponga mora a la parte recurrida que la parte recurrente para que en un plazo de 10 días la parte recurrida haga el ofrecimiento de la totalidad de la deuda (...), POR CONSIGUIENTE: PRIMERO: Ordenar la entrega del inmueble a partir del referido pago por parte de la Inmobiliaria Inés Altagracia; SEGUNDO: Que, se ponga en mora a la parte recurrida para que en un plazo de 10 días oferta la totalidad de la suma ofertadas, otorgándose el mismo plazo del referido ofrecimiento a cargo de la parte recurrente; TERCERO: En caso de incumplimiento por una de las partes, principalmente por la parte recurrida, declare rescindido el referido contrato de promesa de venta por no haber interés.*

Estas Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia luego de una detenida y sopesada lectura de la sentencia impugnada para verificar el vicio denunciado han comprobado que con relación a este punto la corte *a qua* estableció que *no está dentro de sus facultades poner en mora a una parte contractual para que cumpla con su obligación, dado que ésta es una prerrogativa de las propias partes, según se desprende del artículo 1139 del Código Civil; y por demás, en el presente caso, y en esta instancia, tal pedimento resulta irrelevante, en vista de que una de las partes puso en mora a la otra, y la otra ofertó, aunque en ambos casos, fuera del ámbito contractual.*

Lo anterior pone de manifiesto que la corte *a quadio* respuesta a las conclusiones formuladas por la parte hoy recurrida en casación en cumplimiento del principio dispositivo y motivado conforme dispone el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, además indicó en los hechos establecidos por ella que la puesta en mora había sido realizada por Inmobiliaria Inés Altagracia, S.A. en fecha 13 de marzo de 2014, la cual solo fue respondida parcialmente por Andrés Amparo Guzmán Guzmán con la oferta de pago de RD\$300,000.00 mediante cheque de administración. En este orden, ha quedado evidenciado que la corte *a qua* no incurrió en el vicio denunciado por lo que procede rechazar el medio de casación sobre fallo ultra petita.

Por otra parte, el recurrente alega, además, la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa, sosteniendo que la corte *a qua* consideró que no se efectuó el pago inicial estipulado en el contrato de promesa de compraventa, sino que fue ofertado el pago de RD\$300,000.00 doce años después mediante cheque de administración, por lo que no tenía el derecho de reclamar la entrega del inmueble.

En cuanto a lo alegado precedentemente estas Salas Reunidas han podido comprobar de los hechos constatados por la corte *a qua*, que el hoy recurrente en casación, Andrés Amparo Guzmán Guzmán, no demostró haber realizado el pago del inicial previo haber demandado la ejecución del contrato de promesa de venta sino que en fecha 18 de marzo de 2014 mediante acto núm. 107/2014, instrumentado por el ministerial Edward Veloz Florenzan, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, ofertó el pago de RD\$300,000.00, lo cual fue rechazado por Inmobiliaria Inés Altagracia, S.A. según consta en el mismo acto, posteriormente depositando el cheque en la secretaría de la corte *a qua*.

De la actuación descrita se evidencia que la parte hoy recurrente realizó una oferta real de pago acogiendo a las formalidades descritas en los artículos 1257 y siguientes del Código Civil, y que no fue solicitada a la corte *a qua* su validez de conformidad con lo dispuesto por el artículo 815 del Código de Procedimiento Civil; que, la corte *a qua* expresó que ante la negativa de la parte hoy recurrida de recibir el pago, la parte hoy recurrente debió demandar la validez para liberarse de su obligación, lo cual no hizo. En este sentido, estas Salas Reunidas han podido constatar que la oferta real de pago tampoco ha sido desnaturalizada conforme pretende el recurrente.

Ha sido juzgado que la desnaturalización consiste en darle a los hechos, circunstancias y documentos un significado distinto a los verdaderos; que, por el contrario, no se incurre en el vicio de desnaturalización de los hechos cuando los jueces del fondo aprecian el valor de los elementos de prueba aportados regularmente al debate; que la corte *aqua*, en uso de su poder soberano, ponderó y valoró, no solamente

los hechos y circunstancias de la causa, sino también las pruebas regularmente sometidas al debate y las declaraciones de las partes, dándoles su verdadero sentido y alcance, lo que le permitió comprobar a estas Salas Reunidas que no hubo constancia de que el recurrente haya cumplido con el pago inicial al momento de concertar el contrato de promesa de venta, como fue acordado; sino que es doce años después cuando ofertó el pago de RD\$300,000.00, luego de haber sido puesto en mora por Inmobiliaria Inés Altagracia, S.A. y no fue demandada la validez de la oferta real de pago; todo lo cual quedó consignado en la sentencia impugnada.

En otro orden, la parte recurrente también alega que la corte *a qua* incurrió en contradicción de motivos cuando establece que la parte hoy recurrente no efectuó el pago inicial, sin embargo, establece en la misma sentencia que el actual recurrente ofertó el pago de RD\$300,000.00.

Del análisis de la sentencia impugnada se desprende que el recurrente debió realizar el pago inicial al momento de la firma del contrato por constituir el mismo un inicial como su nombre indica, es decir, el 29 de enero de 2002; mientras que la oferta real de pago fue realizada en el año 2014 sin agotar los requisitos previstos por la ley para que la misma pueda ser acogida por la corte *a qua*, previa validación, y fue esa la razón por la cual fue rechazada; por lo que, al no comprobarse la contradicción denunciada, procede rechazar los alegatos propuestos.

Adicionalmente, la parte recurrente alega que la parte recurrida interpuso una demanda nueva en grado de apelación al solicitar la resolución del contrato siendo el objeto de la demanda principal la ejecución, por lo que la corte *a qua* debió declararla inadmisibile.

Estas Salas Reunidas han podido comprobar que las conclusiones formuladas por Andrés Amparo Guzmán Guzmán ante la corte *a qua*, transcritas en la sentencia impugnada, no contienen pedimento alguno tendente a declarar inadmisibile el medio de defensa presentado por Inmobiliaria Inés Altagracia S.A. sobre resolución del contrato, por el contrario, cualquier irregularidad quedó cubierta por la parte hoy recurrente al solicitar *in voce* que sean rechazadas las conclusiones presentadas por la parte hoy recurrida en casación. En este orden, habido juzgado reiteradamente por estas Salas Reunidas que para que un medio de casación sea admisible, los jueces del fondo deben haber sido puestos en condiciones de conocer los hechos y circunstancias que le sirven de causa a los agravios formulados por los recurrentes, lo que no ha ocurrido en el caso; que, en principio, los medios nuevos no son admisibles en casación, salvo si su naturaleza es de orden público.

Conviene precisar que el medio de inadmisión por violación a la prohibición de someter demandas nuevas en grado de apelación contenida en el artículo 464 del Código de Procedimiento Civil no es un medio de orden público que pueda ser suplido de oficio por el juzgador, sino que las partes deben solicitarlo por ser de interés privado, por lo que era ante la corte *a qua* que la parte recurrente tenía que hacer los reparos de lugar, no ahora como medio nuevo en casación. En este sentido, luego de verificar que el medio de casación alegado no ha sido expresa o implícitamente propuesto en las conclusiones de la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la decisión recurrida, procede declarar inadmisibile este medio de casación.

Que, además, el recurrente alega violación al artículo 1,184 del Código Civil, pues la referida disposición dispone la opción de demandar la ejecución o la terminación del contrato, eligiendo el recurrente la primera opción, sin embargo, alega que la corte *a qua* violó el referido texto legal al ordenar la resolución del contrato.

Que, ciertamente el artículo 1,184 dispone a favor del acreedor de la obligación incumplida la facultad de demandar la ejecución del contrato o su resolución. Sin embargo, el pedimento de resolver el contrato de promesa de venta fue formulado por la parte hoy recurrida mediante sus conclusiones, lo cual fue acogido por la corte *a qua* ante la evidencia de que la obligación de pago a cargo del recurrente no había sido cumplida, no obstante, puesta en mora; que la oferta de pago realizada no fue objeto de demanda en validez para que la corte *a qua* estuviera apoderada de verificar que efectivamente los valores ofertados satisficieran su obligación, por lo que, tampoco se evidencia el vicio alegado por el recurrente y procede

rechazar este medio.

Finalmente, al estudiar la sentencia impugnada, se verifica que la corte *a qua* realizó una correcta apreciación de los hechos y circunstancias de la causa, y que los motivos dados son suficientes y pertinentes al caso ponderado, lo que ha permitido a la Suprema Corte de Justicia como Corte de Casación verificar que en la especie, se ha hecho una correcta aplicación de la ley y de los principios que regulan el debido proceso, razones por las que procede rechazar el recurso de casación del que estamos apoderados.

Que procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas generadas en esta instancia, por haber sucumbido, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 65 de la ley sobre Procedimiento de Casación.

Por todos los motivos, las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, después de haber deliberado,

FALLAN:

PRIMERO:RECHAZAN el recurso de casación interpuesto por Andrés Amparo Guzmán Guzmán, contra la sentencia núm. 185-14, dictada porCámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís de fecha25 de agosto de 2014, en funciones de tribunal de envío, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO:CONDENAN ala parte recurrente al pago de las costas procesales, ordenando sudistracción en beneficio del Licdo.AusbertoVásquezCoronado, abogado de la parte recurrida, quien afirmahaberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Luis Henry Molina Peña, Manuel R. Herrera Carbuccia, Pilar Jiménez Ortiz, Francisco Ant. Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz, Anselmo Alejandro Bello F., Justiniano Montero Montero, Samuel A. Arias Arzeno, Napoleón R. Estévez Lavandier, Fran Euclides Soto Sánchez, María G. Garabito Ramírez, Francisco Ant. Ortega Polanco, Rafael Vásquez Goico y Moisés A. Ferrer Landron. César José García Lucas. Secretario General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretario General, que certifico.