

SENTENCIA DEL 26 DE SEPTIEMBRE DEL 2007, No. 5

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 30 de marzo del 2006.

Materia: Civil.

Recurrente: Lorenzo Santana Carty.

Abogados: Dres. Francisco Torres Vásquez y Dreivis N. Natera Dijol.

Recurrido: Juan Ignacio Vargas Padilla.

Abogadas: Dras. Leonidas Zapata de León y Marina Paredes Fermín.

CAMARA CIVIL

Casa

Audiencia pública del 26 de septiembre de 2007.

Preside: Rafael Luciano Pichardo.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Lorenzo Santana Carty, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 023-0121533-7, domiciliado y residente en la calle Sánchez núm. 29, del Ingenio Santa Fe, de la ciudad de San Pedro de Macorís, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, el 30 de marzo de 2006, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Francisco Torres Vásquez, abogado de la parte recurrente;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 26 de abril de 2006, suscrito por los Dres. Francisco Torres Vásquez y Dreivis N. Natera Dijol, abogados de la parte recurrente, en el cual se invoca el medio de casación que se indica más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 22 de mayo de 2006, suscrito por la Dras. Leonidas Zapata de León y Marina Paredes Fermín, abogados de la parte recurrida Juan Ignacio Vargas Padilla;

Vista la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997 y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 6 de diciembre de 2006, estando presente los jueces Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares, Ana

Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretario de esta Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere consta: a) que con motivo de una demanda en entrega de inmueble vendido, incoada por Lorenzo Santana Carty contra Juan Ignacio Vargas Padilla, la Cámara Civil y Comercial del Tribunal de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, dictó el 9 de agosto de 2005, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Declara de oficio irrecibible por falta de notificación de la solicitud a la parte demandante, la reapertura de los debates planteada por el demandado, señor Juan Ignacio Vargas Padilla; **Segundo:** Acogiendo las pretensiones de la parte demandante y rechazando las de la parte demandada ordena al señor Juan Ignacio Vargas Padilla, la inmediata entrega al señor Lorenzo Santana Carty, de las mejoras siguientes: a) Una casa construida en bloques de concreto, con techa (sic) de concreto, piso de mosaicos, de seis habitaciones y una marquesina, patio cercado de bloques de concreto, ubicada en la calle El Establo núm. 100, en la ciudad de Consuelo, Provincia de San Pedro de Macorís; b) Un local comercial ubicado en la calle Los Laureles núm. 23, en la ciudad de Consuelo, Provincia San Pedro de Macorís; en ejecución de los acuerdos contenidos en los contratos de compraventa bajo firma privada intervenidos entre dichos señores, en fechas veintiséis (26) del mes de marzo del año dos mil dos (2002) y seis (6) del mes de mayo del mismo año dos mil dos (2002), ambos legalizados por ante el doctor Federico A. Mejía Sarmiento, notario público de los del número para el municipio de San Pedro de Macorís; **Tercero:** Ordena el desalojo del señor Juan Ignacio Vargas Padilla y/o cualquiera otra persona que a cualquier título se encuentre ocupando los inmuebles anteriormente indicados, para el caso en que el ahora demandado no haga la entrega voluntaria dentro de los quince días contados a partir de la notificación de la presente sentencia que es ejecutoria provisionalmente y sin prestación de fianza no obstante cualquier recurso que contra la misma se interponga; **Cuarto:** Condena a la parte demandada señor Juan Ignacio Vargas Padilla, al pago de las costas causadas en ocasión de la demanda de la cual se trata, ordenando la distracción de las mismas a favor de la doctora Dreivis N. Natera Dijol y del doctor Francisco Torres Vásquez, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto intervino la sentencia ahora impugnada con el siguiente dispositivo: “**Primero:** Admitiendo en cuanto a la forma el presente recurso de apelación por haber sido diligenciado en tiempo hábil y en sujeción al derecho; **Segundo:** Rechazando la solicitud de reapertura de debates promovida por el sr. Juan Ignacio Vargas Padilla, a través de su defensa, por los motivos dados más arriba; **Tercero:** Acogiendo como buena y válida en cuanto a su aspecto formal la demanda reconventional lanzada por Sr. Juan Ignacio Vargas Padilla, por haberlas tramitado conforme a la ley; **Cuarto:** Rechazando en cuanto al fondo, la demanda introductiva de instancia promovida por el señor Lorenzo Santana Carty, en consecuencia esta Corte actuando por

propia autoridad y contrario imperio, retiene sobre el fondo los términos de la demanda reconvenional de referencia, y, por consiguiente: a) Se declara la nulidad de los contratos de ventas estipulados por los Sres. Juan Ignacio Vargas Padilla y Lorenzo Santana Carty, en fechas 26 de marzo del 2002, y 06 de mayo del 2002 respectivamente, por las causales dadas precedentemente; **Quinto:** Reservándole el derecho al Sr. Lorenzo Santana Carty, para que proceda a demandar en cobro de pesos al Sr. Juan Ignacio Vargas Padilla, por concepto de la deuda contraída con su acreedor, el Sr. Lorenzo Santana Carty”;

Considerando, que en su memorial la parte recurrente propone el siguiente medio de casación: **Único Medio:** Falta de motivos y falta de base legal; desnaturalización de los hechos; violación al artículo 1165 del Código Civil;

Considerando, que en el desarrollo de su medio de casación la parte recurrente alega en síntesis, que la Corte a-qua basa su decisión en las simples declaraciones de una de las partes otorgándole a la misma un absoluto crédito; que dicha Corte se convenció de que se trató de dos préstamos con garantías de los inmuebles porque según alega “resulta cuesta arriba suponer, tomando como base la descripción de los inmuebles, que los mismos fueran vendidos al precio irrisorio que figura en las ventas”; que esas conclusiones a las que llegó la Corte a-qua carecen absolutamente de base legal, toda vez que, ella no establece por cual medio arribo a dicho convencimiento y más aún cuando no existe ningún avalúo ni tasación legal de los inmuebles que permitieran determinar su precio real; que si bien los jueces son soberanos para apreciar la real intención de las partes contratantes estos están obligados a establecer en su sentencia los medios por los cuales arribaron a la interpretación que haya dado lugar a establecer la intención de las partes contratantes so pena de ser anulada su decisión por falta de base legal y desnaturalización de los hechos; que la Corte aduce en su decisión que la aportación de cuatro contratos celebrados por Juan Ignacio Vargas Padilla es buen indicativo de que en verdad éste ha tenido por costumbre dar en garantía, en sus negocios de préstamos, los inmuebles en litis; que este criterio de la Corte a-qua es absurdo e insostenible puesto que las transacciones hechas por el recurrido con terceros no pueden surtir efecto sobre el recurrente toda vez que no constituyen una prueba de que el contrato intervenido entre las partes no era de venta; que al asumir esa posición la Corte viola el artículo 1165 del Código Civil que establece el efecto relativo de las convenciones;

Considerando, que, en efecto, el examen de la sentencia impugnada revela que la Corte a-qua para revocar la sentencia recurrida que había beneficiado a Lorenzo Santana Carty expuso en síntesis, que ella al valorar y ponderar los hechos y circunstancias de las causa, así como también las declaraciones de las partes en su comparecencia personal por ante el juez comisionado era del criterio de que el señor Juan Ignacio Vargas no tuvo en ningún momento la intención de vender los inmuebles objeto de la referida controversia, ya que a juicio del plenario y como había negado el entonces apelante, en dichos supuestos contratos de ventas, no estuvo dada la intención de vender sino que lo que se pretendía eran negociaciones de préstamos dando como garantía los inmuebles reclamados por Lorenzo

Santa Carty, por supuestamente haberlos comprado a Ignacio Vargas Padilla; que, continúa diciendo la Corte, el precio irrisorio que figura en dichas ventas, hace convencer a dicha jurisdicción de que en verdad de lo que se trató fue de dos préstamos con garantías de los prealudidos objetos y no de ventas como pretende Lorenzo Santana Carty;

Considerando, que, esta Suprema Corte de Justicia ha podido verificar, de la documentación anexa al expediente, los contratos de venta de los referidos inmuebles objetos de la litis intervenidos entre las partes en causa; que del análisis de los mismos y contrario al criterio establecido por la Corte a-quia en su decisión, ha sido juzgado que si bien bajo la apariencia de una venta se esconden con frecuencia contratos de otra naturaleza, entre estos, contratos de préstamos con la finalidad de que en caso de ser necesaria una ejecución el acreedor no tenga que agotar los procedimientos requeridos por la ley, el prestatario que se ha sentido engañado puede proceder en virtud del artículo 1674 del Código Civil y pedir en consecuencia la rescisión del contrato, lo que no aconteció en la especie;

Considerando, que ciertamente, como sostiene la parte recurrente, la Corte a-quia no podía, como lo hizo, frente a la presentación de un acto de venta con toda la apariencia de un acto válido y que no ha sido impugnado, deducir la verdadera intención de las partes al momento de contratar, desconociendo las estipulaciones del contrato en el cual se establecía, sin ninguna condición, la situación de los inmuebles en litis, toda vez que la parte que se siente lesionada y a quien corresponde probar el carácter de acto ficticio o acto disfrazado, no ha puesto al tribunal, según se aprecia en el análisis de la sentencia atacada, en condiciones de decidir sobre el particular;

Considerando, que los tribunales no pueden, sin incurrir en la censura de la casación, interpretar un contrato cuyas cláusulas no sean oscuras o ambiguas, como ha ocurrido en la especie, pues la Corte a-quia ha pretendido modificar las estipulaciones claramente establecidas en el contrato al considerar que el precio de venta resultaba irrisorio, que como se ha dicho, si el actual recurrente ha tenido reparos que hacer respecto al precio de la venta, en su condición de vendedor, contaba con la facultad de impugnar por lesión el contrato de referencia, dentro de las modalidades y plazos acordados en la ley; que la operación de los actos privados, fechados 26 de marzo de 2002 y 6 de mayo de 2002, legalizados ambos por el notario Federico A. Mejía Sarmiento, no esta formalmente discutida ni ha sido alegado la ocurrencia de ninguno de los vicios del consentimiento que hubieran podido invalidarlo; que siendo el contrato la ley de las partes, resulta evidente la violación denunciada por la parte recurrente;

Considerando, que al anular la Corte a-quia la venta efectuada entre Juan Ignacio Vargas Padilla y Lorenzo Santana Carty por las razones en su sentencia señalada, incurrió en las violaciones denunciadas por la parte recurrente, por lo que procede acoger el medio de casación de que se trata y proceder a la casación de la sentencia impugnada sin necesidad de examinar los demás aspectos del medio analizado.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, el 30 de marzo de 2006, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo, y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena a la parte recurrida al pago de las costas del procedimiento en favor y provecho de los Dres. Francisco Torres Vásquez y Dreivis N. Natera Dijol, abogados de la parte recurrente quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 26 de septiembre de 2007, años 164° de la Independencia y 145° de la Restauración.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada, firmada y pronunciada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

www.suprema.gov.do