

SENTENCIA DEL 26 DE AGOSTO DE 2020, NÚM. 192

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Francisco de Macorís, del 23 de mayo de 2007.

Materia: Civil.

Recurrente: Primitivo Disla Tineo y Felicia Marte.

Abogado: Lic. Orlando Martínez García.

Recurrida: Emiliana Gil Reynoso.

Abogados: Licdos. Gabriel Storny Espino Núñez y Silvestre Abreu Gómez.

Jueza Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha 26 de agosto 2020, año 177.º de la Independencia y año 157.º de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Primitivo Disla Tineo y Felicia Marte, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 056-0066752-0 y 001-0788129-4, respectivamente, domiciliados y residentes en la ciudad de San Francisco de Macorís, representados legalmente por el Lcdo. Orlando Martínez García, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 056-0004498-5, con estudio profesional abierto en la calle 27 de Febrero núm. 90, de la ciudad de San Francisco de Macorís, Provincia Duarte, y domicilio ad-hoc en la avenida López de Vega núm. 13, suite 707, Plaza Progreso Business Center, del Ensanche Naco, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Emiliana Gil Reynoso, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 056-0110762-5, domiciliada y residente en esta ciudad, legalmente representada por los Licdos. Gabriel Storny Espino Núñez y Silvestre Abreu Gómez, inscritos en el Colegio Dominicano de Abogados bajo los números 26369-513-03 y 16618-326-95, con estudio profesional abierto en la calle Luis F. Thomen núm. 403, Ensanche Quisqueya, de esta ciudad.

Contra la sentencia núm. 116-07, de fecha 23 de mayo de 2007, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: Declara regulares y válidos en cuanto a la forma los recursos de apelación interpuestos por los señores PRIMITIVO DISLA TINEO Y FELICIA MARTE, en contra de las sentencias Nos. 00190 y 748 de fechas veintiuno (21) del mes de febrero del año dos mil seis

(2006) y treinta (30) del mes de junio del año dos mil seis (2006), respectivamente dictadas por la Primera Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Duarte, por haber sido hechos en tiempo hábil y de acuerdo a la ley; SEGUNDO: En cuanto al fondo, se rechazan las conclusiones de la parte recurrente, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal, en ambos recursos; TERCERO: En consecuencia, la Corte, actuando por autoridad propia, CONFIRMA en todas sus partes las sentencias recurridas; CUARTO: Se condena a la parte recurrente señores PRIMITIVO DISLA TINEO Y FELICIA MARTE, al pago de las costas, ordenando su distracción en provecho de los abogados SILVESTRE ABREU GOMEZ Y GABRIEL S. ESPINO, quienes afirman haberlas avanzando en su mayor parte.

LUEGO DE HABER EXAMINADO TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA QUE:

(A) En el expediente constan los siguientes documentos: a) el memorial depositado en fecha 5 de febrero de 2008, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 20 de mayo de 2008, mediante el cual la parte recurrida, presenta sus medios de defensa; y d) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 19 de abril de 2010, en donde expresa que procede rechazar el recurso de casación del que estamos apoderados.

(B) Esta Sala, en fecha 9 septiembre 2015, celebró audiencia para conocer del indicado recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la indicada audiencia solo comparecieron los abogados que representan a la parte recurrente, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

(C) El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por encontrarse de licencia al momento de su deliberación y fallo.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente Primitivo Disla Tineo y Felicia Marte, y como parte recurrida Emiliana Gil Reynoso. Del estudio de la sentencia impugnada es posible establecer lo siguiente: a) La señora Emiliana Gil Reynoso interpuso una demanda en cumplimiento de contrato de venta con pacto de retro contra Primitivo Disla Tineo y Felicia Marte por ante la Primera Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Duarte, la cual acogió la demanda mediante sentencia núm. 00190, de fecha 21 de febrero de 2006; b) que mediante otra instancia principal, los ahora recurrentes incoaron una demanda en validez de oferta real de pago por ante el mismo tribunal de primer grado, resultando la sentencia núm. 748, de fecha 30 de junio de 2006, la cual rechazó la referida demanda; c) que ambas sentencias fueron objeto de sendos recursos de apelación, ambos incoados por la ahora parte recurrente, los cuales fueron conocidos de manera conjunta por la corte a qua, resultando la sentencia núm. 116-07, de fecha 23 de mayo de 2007, ahora impugnada en casación, la cual rechazó ambos recursos de apelación y confirmó en todas sus partes las sentencias apeladas.

La sentencia impugnada para juzgar en el sentido en que lo hizo, entendió en sus motivaciones lo siguiente: "(...) que del estudio de las piezas aportadas al proceso, así como de las declaraciones de las partes ha quedado establecido que entre los señores Primitivo Disla Tineo y

Felicia Marte, de una parte, y la señora Emiliana Gil Reynoso, de la otra parte, fue suscrito un contrato de venta con pacto de retro, en fecha siete (07) del mes de enero del año dos mil cuatro (2004) y con vencimiento en fecha siete (07) del mes de enero del año dos mil cinco (2005), el cual fue legalizado en sus firmas por el Lic. José Ramón Díaz Frías, Notario Público para éste municipio de San Francisco de Macorís, y que la oferta real de pago fue realizada en fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil cinco (2005), posterior al vencimiento del contrato y posterior a la demanda en incumplimiento de contrato, intentada por la señora Emiliana Gil Reynoso; (...) que el contrato de venta con pacto de retro, de fecha siete (07) del mes de enero del año dos mil cuatro (2004), suscrito entre los señores Primitivo Disla Tineo, Felicia Marte, y la señora Emiliana Gil Reynoso, legalizado por el Lic. José Ramón Díaz Frías, Notario Público de los del número para el municipio de San Francisco de Macorís, reúne todas las condiciones de validez de las convenciones, por lo que debe mantenerse con todas sus consecuencias legales”.

La parte recurrente en su memorial de casación propone los medios siguientes: primero: errónea aplicación de los artículos 1257, 1258, 1259, del Código Civil y 812 al 815 del Código de Procedimiento Civil; segundo: falta e insuficiencia de motivos de hecho y de derecho.

En el desarrollo del primer medio de casación la parte recurrente alega, en síntesis, que el tribunal a quo no valoró correctamente el artículo 1257 del Código Civil, pues los recurrentes hicieron la oferta real de pago a la acreedora señora Emiliana Gil Reynoso, por la totalidad de la suma adeudada y las costas no liquidadas, es decir, la suma de RD\$27,000.00 a favor de la acreedora, como devolución del precio de recompra del inmueble, y la suma de RD\$5,000.00 como pago de costas y honorarios no liquidados, consignando dichas sumas de dinero, ante la Dirección General de Impuestos Internos; que la parte acreedora se ha negado a recibir la suma ofertada y en respuesta a dicha oferta demandó en cumplimiento del contrato, por lo que se vieron precisados los señores Primitivo Disla Tineo y Felicia Marte, a demandar en validez de los ofrecimientos reales de pago realizados; los recurrentes cumplieron con todas las formalidades que prevén los artículos 1257, 1258, 1259 del Código Civil dominicano y 812 al 815 del Código de Procedimiento Civil Dominicano, es decir, que cumplieron cabalmente con todas las formalidades que prevé la ley concerniente a la oferta real de pago, la cual no fue tomado en cuenta por la corte a qua, por lo que dicha sentencia debe ser casada por tal motivo.

La parte recurrida se defiende de dichos medios alegando en su memorial de defensa, en resumen, que los recurrentes suscribieron un contrato de venta con pacto de retro el cual tenía como fecha de vencimiento para poder ejercer la opción de compra el 7 de enero de 2005, y estos no lo hicieron dentro del plazo acordado, por lo que aplican las disposiciones del artículo 1134 del Código Civil.

Del estudio del presente caso se observa que en la sentencia impugnada se asigna al contrato intervenido entre las partes el carácter de pacto con facultad de retroventa a que se refieren los artículos 1659 y 1661 del Código Civil, el cual fue convenido entre las partes por el período de un año, a partir de la fecha del contrato, a saber, 7 de enero de 2004, y por tanto, con fecha de vencimiento el 7 de enero de 2005; que por su parte, los recurrentes aducen que su obligación de recompra fue cumplida, ya que se hizo una oferta real de pago que se negó a recibir la compradora, y que la verdadera intención de las partes fue un contrato de préstamo y no una venta.

Para el caso objeto de estudio, es necesario señalar que las disposiciones que tratan respecto de la facultad de retracto se encuentran en los artículos 1659 y siguientes del Código Civil, los cuales disponen: “1659. La facultad de retracto o retroventa, es un pacto por el cual se reserva el vendedor el derecho de volver a tomar la cosa vendida, mediante la restitución del precio principal y el reembolso de que se habla en el artículo 1673; art. 1660.- La facultad de retracto no puede estipularse por el término que pase de cinco años. Si se hubiere estipulado por más tiempo, queda reducida a este término; art. 1661.- El término fijado es riguroso; no puede prolongarse por el juez”.

En cuanto a la denuncia de la parte recurrente de que la corte a qua ha violado las disposiciones del artículo 1258 del Código Civil, por cuanto no validó la oferta real de pago realizada por los vendedores, pues ellos ejercieron el retracto ofertando el monto total del precio de venta más los gastos y costas procesales, no menos cierto es que el sentido de lo decidido no versó sobre si el monto de la oferta cubría o no el precio de venta, sino que lo establecido por la alzada fue que “la oferta real de pago fue realizada en fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil cinco (2005), posterior al vencimiento del contrato y posterior a la demanda en incumplimiento de contrato, intentada por la señora Emiliana Gil Reynoso”; que efectivamente, tal y como juzgó la corte a qua, el retracto fue realizado por el recurrente posterior al vencimiento pactado por las partes para hacerlo, a saber, el 7 de enero de 2005, por lo que al haber sido realizada la oferta el 26 de enero de 2005, es evidente que la retroventa fue realizada de manera tardía y por mandato del artículo 1661, precedentemente citado, el término es imperativo y no puede ser prolongado, razón por la cual la corte a qua al acoger las pretensiones de la recurrida de que el contrato de venta sea ejecutado a su favor, ha actuado conforme al derecho.

La parte recurrente en su segundo medio alega, en suma, que la corte a qua ha incurrido en el vicio de falta de motivos puesto que no tomó en cuenta ni ponderó la oferta real de pago hecha por los señores Primitivo Disla Tineo y Felicia Marte, es decir, se pronunció sobre un solo acto de procedimiento de la oferta real de pago que llevó a cabo los recurrentes; que la corte a qua al rechazar las conclusiones de la parte recurrente estaba en el deber de dar un motivo valedero, y expresar por qué rechazó la misma; que en fecha 28 de marzo de 2007, por ante la corte a qua se escucharon personalmente a los recurrentes, y como se puede ver por las declaraciones de las partes, fue un préstamo con garantía que suscribieron los mismos, como se estableció en la comparecencia personal ante la corte a quo y a la recurrida nunca le ha interesado el dinero prestado sino quedarse con el solar dado en garantía; que la corte a qua, al decidir en la forma en que lo hizo, viola las disposiciones contenidas en el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil respecto de la redacción de las sentencias.

La parte recurrida se defiende de dichos medios alegando en su memorial de defensa, en resumen, que contrario a lo invocado por la parte recurrente la sentencia impugnada contiene una motivación suficiente que justifica lo decidido, otorgando a los hechos su verdadero sentido alcance al determinar que la especie que en la especie el contrato entre las partes versó sobre una venta y no un préstamo con hipoteca.

En cuanto al alegato de la parte recurrente de que la corte a qua incurrió en el vicio de falta de motivos por cuanto no ponderó la oferta real de pago hecha por los recurrentes en su justa dimensión, de la lectura del fallo atacado, se observa que las únicas motivaciones dadas por la alzada respecto a la demanda en validez de oferta real de pago de la cual estaba apoderada,

fueron en el sentido de establecer que “la oferta real de pago fue realizada en fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil cinco (2005), posterior al vencimiento del contrato y posterior a la demanda en incumplimiento de contrato, intentada por la señora Emiliana Gil Reynoso”.

Si bien es cierto que tal motivación no contiene ninguna apreciación respecto a si la referida oferta era válida en cuanto a los montos ofrecidos de RD\$27,000.00 más RD\$5,000.00, por concepto de pago de deuda y honorarios, respectivamente, su posterior consignación, y si estos valores eran suficientes para cubrir lo adeudado según lo pactado por las partes en el contrato de retroventa, no menos cierto es que al establecer la alzada que la referida oferta fue realizada el 26 de enero de 2005, es decir, en fecha “posterior al vencimiento del contrato”, es evidente que carecía de objeto entrar en las apreciaciones de validez del monto ofrecido, por cuanto la ejecución del contrato de venta a favor de la compradora, trae como consecuencia natural la imposibilidad de que la demanda en validez subsista, pues al encontrarse ambas pretensiones contrapuestas, la motivación que acoge las pretensiones de la compradora en cuanto a mantener el inmueble a su favor, son las mismas que justifican el rechazo de la oferta de devolución del negocio de que se trata, razón por la cual los alegatos de ausencia de motivación y violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, carecen de fundamento y deben ser desestimados.

Respecto a la denuncia de los recurrentes de que por ante la corte a qua se escucharon personalmente las declaraciones de las partes, donde se estableció que de lo que se trató en la especie fue de un préstamo con garantía que suscribieron los mismos, y no un contrato de retroventa; sobre el particular, esta Corte de Casación ha juzgado en ocasiones anteriores, que si bien es cierto que en ocasiones la venta de inmuebles con pacto de retroventa es utilizada como un instrumento de simulación para encubrir otra operación, muchas veces un préstamo disfrazado bajo la forma de aquella, esto debe ser probado por uno, por lo menos, de los medios de prueba admitidos por la ley para que el acto que la contiene pueda ser anulado. También el referido criterio ha sido reivindicado por criterio de esta Sala, de que las facultades conferidas a los jueces para la administración de las medidas de instrucción que consideren necesarias para el establecimiento de los hechos de la causa están limitadas o condicionadas por las normas legales que regulan el régimen probatorio, en particular por el artículo 1341 del Código Civil, de lo que se desprende que la comparecencia de las partes no era de la magnitud de contradecir lo que las partes habían pactado de mutuo acuerdo, razón por la cual el alegato examinado, carece de fundamento y debe ser desestimado y con ello, el presente recurso de casación.

Al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento, lo que vale decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo del presente fallo.

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 núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991; los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 65, 66, 67, 68 y 70 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953; artículos 1341, 1659, 1660 y 1661 del Código Civil y artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

ÚNICO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Primitivo Disla Tineo y Felicia Marte, contra la sentencia núm. 116-07, de fecha 23 de mayo de 2007, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, por los motivos precedentemente expuestos.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón Estevez Lavandier. Cesar 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, Secretaria General, que certifico.

[www.poderjudici](http://www.poderjudici)