

SENTENCIA DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2020, NÚM. 39

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 28 de julio de 2017.

Materia: Civil.

Recurrente: Zacarías Payano Almánzar.

Abogado: Lic. Zacarías Payano Almánzar.

Recurridos: Ana María Toribio y Pascual Alvarado.

Abogados: Licdos. Antonio Alberto Silvestre y Juan Alberto Villafaña.

Juez ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

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 25 de noviembre de 2020, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Zacarías Payano Almánzar, provisto de la cédula de identificación personal núm. 001-0062995-5, quien actúa en su propia representación, con estudio profesional abierto en la calle José Contreras esq. Abraham Lincoln, edif. 2, apto. 2D2, La Julia, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Ana María Toribio y Pascual Alvarado, titulares de las cédulas de identidad y electoral número 060-0016607-1 y 068- 0035704-5, domiciliados en la calle Respaldo Los Robles núm. 4, suite núm. 9, La Esperilla, de esta ciudad, quienes tienen por abogados legalmente constituidos a los Lcdos. Antonio Alberto Silvestre y Juan Alberto Villafaña, titulares de las cédulas de identidad y electoral núm. 071-0025756-2 y 136-0009724-3, con estudio profesional abierto en calle Respaldo Los Robles núm. 4, casi esq. Cesar Nicolás Penson, 3er nivel, suite núm. 9, La Esperilla, de esta ciudad

Contra la sentencia núm. 026-03-2017-SSEN-00475, de fecha 28 de julio de 2017, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

Primero: Acoge en parte, en cuanto al fondo, el recurso de apelación de que se trata, revoca la sentencia impugnada, y en consecuencia: a) Acoge la demanda en validez de oferta real de pago y consignación, interpuesta por los señores Ana María Toribio Polanco y Pascual Alvarado de la Cruz, mediante acto No. 505/14, de fecha 09 de mayo de 2014, instrumentado por el ministerial Adolfo Berigüete Contreras, ordinario de la Primera Sala de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en contra del señor Zacarías Payano Almánzar, por consiguiente,

declara la validez de la oferta real de pago realizada a través del acto No. 369/14, de fecha 04 de abril del 2014, instrumentado por el ministerial Adolfo Berigüete Contreras, de generales que constan, por la suma de RD\$831,350.00, por concepto de pago de precio de inmueble, declarando a los señores Ana María Toribio Polanco y Pascual Alvarado de la Cruz liberados de su obligación frente al señor Zacarías Payano Almánzar; b) Rechaza la demanda en intervención forzosa, incoada por el señor Zacarías Payano Almánzar, mediante instancia de fecha de fecha 15 de julio de 2014, en contra de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), de conformidad con los motivos antes expuestos. Segundo: Confirma los demás aspectos de la sentencia impugnada, por los motivos suplidos por esta Corte.

#### VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan depositados: a) el memorial depositado en fecha 25 de septiembre de 2017, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 8 de noviembre de 2017, en donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 5 de febrero de 2018, en donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

(B) Esta sala, en fecha 24 de enero de 2020, 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 compareció la parte recurrida, quedando el asunto en fallo reservado.

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

#### LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Zacarías Payano Almánzar y como parte recurrida Ana María Toribio y Pascual Alvarado. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece que en ocasión de un contrato de compra venta suscrito entre Zacarías Payano Almánzar, como vendedor, Ana María Toribio Polanco y Pascual Alvarado de la Cruz, como compradores; estos últimos notificaron una oferta real de pago al vendedor y demandaron en validez; el vendedor demandó reconventionalmente la nulidad de la oferta e interpuso una demanda en intervención forzosa contra la Dirección General de Impuestos Internos, con el propósito de que devolviese los emolumentos consignados, y los demandantes adicionalmente demandaron en reparación de daños y perjuicios al vendedor.

El tribunal de primera instancia rechazó la demanda en validez de oferta real de pago, decisión esta que fue apelada y a la vez revocada por la corte a qua acogiendo la demanda en validez de oferta real de pago por la suma de RD\$831,350.00, como pago del precio del inmueble, declarando a los compradores liberados de su obligación, frente al vendedor, rechazó la demanda en reparación de daños y perjuicios y la intervención forzosa contra la Dirección General de Impuestos Internos, conforme la sentencia ahora impugnada en casación.

En su memorial de casación, la parte recurrente, invoca los siguientes medios: primero: violación al artículo 1258 del Código Civil; segundo: violación al artículo 1184 del Código Civil; tercero: contradicción de motivos.

En el desarrollo de su primer y segundo medios de casación, los cuales se examinan conjuntamente, por convenir para una mejor solución del asunto, la parte recurrente alega que la jurisdicción de alzada transgredió las disposiciones de los artículos 1184 y 1258 del Código Civil, por cuanto no constató la inexistencia de contrato alguno entre las partes, de manera que no existen términos ni condiciones, se trató de un acuerdo verbal que los compradores incumplieron reiteradamente, los pagos no fueron constantes ni periódicos y fueron devueltos a los compradores, que en consecuencia la corte erró al establecer que el vendedor debía demandar la resolución de un contrato inexistente; que el artículo 1258 determina que para que la oferta sea válida tienen que cumplirse con todos los requisitos no con alguno de ellos, sin embargo en el presente caso al momento de la oferta ya el recurrente no era acreedor de los recurridos, por haberlos desinteresado, al haber depositado en su cuenta los abonos realizados; que al no existir deuda no puede establecerse la totalidad de la suma exigible e intereses debidos, el monto no fue probado por los demandantes, tampoco existía término ni condición preestablecida por lo que se evidencia el desconocimiento en la decisión de los numerales 3ro., 4to., y 5to. del artículo 1258 del Código Civil.

En su memorial de defensa, la parte recurrida defiende la sentencia impugnada, alegando que la corte a qua realizó un relato fáctico muy preciso en el cual fundamenta su sentencia en los medios probatorios depositados en los que comprobó la existencia de una relación comercial entre las partes, tanto por las pruebas aportadas por los recurridos, sino también por los recurrentes, específicamente el acto por medio del cual le devuelve los valores depositados en su cuenta, lo que da constancia del contrato verbal que conforme al artículo 1583 del Código Civil, queda establecido desde el momento en que se conviene el precio y la cosa. Que el propio recurrente se contradice al indicar que no existía condición preestablecida luego de confesar la existencia del contrato verbal, por tanto, la corte realizó una correcta valoración de las disposiciones del artículo 1184 del Código Civil, que obligan al vendedor a pedir la resolución judicial, por el incumplimiento de los compradores, lo cual no hizo.

Para fundamentar su decisión, en cuanto al aspecto impugnado, la corte a qua señaló lo siguiente:

En este sentido, para dar por establecida la resolución del contrato de marras alegada por el señor Payano, debe demostrar el mismo que dicha resolución fue ordenada mediante decisión judicial, lo que no ha hecho, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1184 del Código Civil, que dispone lo siguiente: “la condición resolutoria se sobreentiende siempre en los contratos sinalagmáticos, para el caso que una de las partes no cumpla su obligación: En este caso no queda disuelto el contrato de pleno derecho. La parte a quien no se cumplió lo pactado, será árbitra de precisar a la otra a la ejecución de la convención, siendo posible, o de pedir la rescisión de aquella y el abono de daños y perjuicios. La rescisión debe pedirse judicialmente, y podrá concederse al demandado un término proporcionado a las circunstancias”, por lo que esta alzada entiende que el contrato de compraventa verbal suscrito entre las partes sigue vigente, y por lo tanto, el señor Payano Almánzar es acreedor de los señores Ana María Toribio Polanco y Pascual Alvarado de la Cruz, por el restante del precio de la venta de solar y mejoras en San

Rafael. (...) Para que los ofrecimientos de pago sean válidos deben ser hechos a la luz de las disposiciones ; de los artículos 1257 y 1258 del Código Civil, antes transcritos; que en la especie, los requisitos para la validez del ofrecimiento de pago y consignación realizado mediante acto No. 369/14, antes descrito, han sido cumplidos, puesto que dicha oferta fue hecha por personas capaces de pagar, en manos del acreedor Zacarías Payano Almánzar; el monto de la oferta real de pago que ocupa nuestra atención satisface el mandato del artículo 1258 numeral 3, en tanto fue ofertada y consignada la deuda por la suma de RD\$831,350.00. por el concepto siguiente: a) RD\$350,000.00, b) RD\$121,000.00, c) RD\$200.00 y d) RD\$50.00, destinados a cubrir la suma pendiente por pagar, así como la devolución de los valores depositados por el señor Payano a su cuenta, incluyendo RD\$29,340.00, además de RD\$2,000.00 por concepto de costas no generadas y liquidadas, habiéndose explicado anteriormente, que el efecto de la venta convenido verbalmente entre las partes y alegado por los señores Ana María Toribio Polanco y Pascual Alvarado de la Cruz fue de RD\$800,000.00, lo que no contradice el señor Payano; depósito que se verifica además de la certificación de fecha 03 de marzo de 2017, emitida por la Dirección General de Impuestos Internos. 15. En esas condiciones, procede validar la oferta real de pago consignada por los señores Ana María Toribio Polanco y Pascual Alvarado de la Cruz, mediante acto No. 369/14, del 04 de abril de 2014, diligenciado por el ministerial Adolfo Berigüete Contreras, ordinario de la Primera Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por la suma de RD\$831,350.00, a favor del señor Zacarías Payano Almánzar, por los conceptos antes indicados.

Es importante destacar que según se desprende de la decisión impugnada y de los documentos sometidos por las partes a los jueces del fondo, resulta incontestable como evento procesal, que operó un acuerdo verbal de compra venta de unos terrenos, Zacarías Payano Almánzar, como vendedor y Ana María Toribio Polanco y Pascual Alvarado de la Cruz, como compradores; que según el alegato de los compradores el precio pactado fue de RD\$800,000.00, lo cual no fue discutido por el vendedor hoy recurrente; este a su vez sostuvo que los compradores realizaron varios abonos al precio de la venta, pero no con la totalidad en un tiempo oportuno, por lo que el vendedor devolvió estos abonos dando por terminado de forma unilateral el acuerdo verbal; no conforme con esto, los compradores cursaron una oferta real de pago, por la suma de RD\$831,500.00, lo que incluía el precio total de la venta, intereses y costas no liquidadas, consignaron la suma, por ante la Dirección General de Impuestos Internos y demandaron su validez, oponiéndose el vendedor y en cambio demandó la nulidad del ofrecimiento real de pago, por no existir estipulaciones escritas que puedan ser tomadas en cuenta para valorar los hechos, el precio, los intereses generados y el cumplimiento de la obligación.

La sentencia impugnada contiene una valoración de los artículos 1184 y 1258 del Código Civil, los cuales revisten especial trascendencia en la solución del presente recurso de casación.

En cuanto al primer artículo, la lectura del fallo criticado evidencia que la corte de apelación determinó que la demanda en ejecución como en resolución de contrato revisten naturaleza judicial, por tanto se requería de este mecanismo para obtener su disolución, lo cual ciertamente prevalece como regla general, no obstante lo expuesto es posible que la resolución sea el producto de un convenio suscrito por las partes, en aplicación del principio del consensualismo y el respeto a la libertad contractual como corolario del sistema jurídico y las relaciones económicas y sociales, como expresión de desarrollo y modernidad, máxime cuando no se lesiona el orden público En el caso que nos ocupa al tratarse de una relación contractual

verbal, suscrita y admitida por las partes no es posible derivar en buen derecho, que se pudiese efectuar una resolución unilateral, sin intervención judicial, por tanto procede desestimar el medio de casación aludido.

En el otro aspecto bajo examen, al tenor del artículo 1258 del Código Civil, para que las ofertas reales sean válidas, es preciso entre otras condiciones, que sean realizadas por la totalidad de la suma exigible, de las rentas o intereses debidos, de las costas liquidadas y de una suma para las costas no liquidadas, salvo rectificación, de manera que, no solo basta al juez verificar que las formalidades hayan sido cumplidas efectivamente con toda certeza. En ese sentido corresponde al tribunal realizar un ejercicio minucioso de los documentos que le son sometidos a fin de derivar de su apreciación si ciertamente cumplen con los estrictos presupuestos reglamentados para retener su validación dados los efectos extintivos de la obligación que produce.

En la especie, la alzada ponderó para validar la oferta real de pago, los recibos aportados, por cada uno de los instanciados entre estos, los recibos originales de fechas 14 de febrero, 07 de marzo, 01 de abril y 08 de agosto del año 2013, por las sumas de RD\$48,000.00, RD\$40,000.00, RD\$25,000.00 y RD\$ 150,000.00, expedidos y firmados por Zacarías Payano Almánzar, a favor de Ana María Toribio y Pascual Alvarado, por concepto de abono a compra de solar y mejoras en San Rafael, Cabrera; y por otra parte la comunicación de fecha 22 de marzo de 2014, remitida por Zacarías Payano Almánzar al Banco B.H.D., mediante la que le solicita la desactivación de la cuenta núm. 03157850015-Éxito Inmobiliario, S. A., en que los compradores realizaron otro abono al pago del precio, tres recibos de depósitos a la cuenta núm. 1167567 001-0, a nombre de Ana María Toribio Polanco del 26 de marzo de 2014 por las sumas de RD\$368,000.00, RD\$ 106,000.00 y RD\$29,340.00, los dos primeros por concepto de devolución de abonos por no compra de solar, y el último por concepto de pago intereses, con los cuales verificó las sumas intercambiadas, sin que el precio final fuese objetado, igualmente la corte a qua comprobó la correcta realización de los actos de procedimiento, propios de la contestación, vale decir notificación de oferta real de pago seguida de consignación y posterior demanda en validez.

En tal sentido, ha sido reconocido que los jueces de fondo cuentan con amplios poderes al valorar los medios probatorios que son sometidos a su escrutinio, lo que no exime a la alzada de su deber de motivar; de manera que al contener la decisión motivos suficientes, en el sentido del alcance liberatorio de los documentos analizados por dicho tribunal en la forma que establece el artículo 1315 del Código Civil, emitió un fallo, en buen derecho, conforme al lineamiento y base legal que rige la materia, sin transgredir el artículo 1258 del Código Civil, en tanto que verificó que el monto consignado, correspondía a la totalidad del precio, intereses y costas, no liquidadas, requisitos que contiene dicho artículo, en consecuencia procede desestimar el medio de casación invocado.

En el tercer y último medio de casación, la parte recurrente sostiene que la decisión incurre en una contradicción de motivos, por cuanto en una parte de su contenido establece que las partes suscribieron un contrato de compra venta y por otro lado señala que fue un acuerdo verbal, lo que constituye una falsedad y contradicción puesto que lo verbal no se firma.

En cuanto a la contradicción de motivos, ha sido juzgado que para que este vicio quede caracterizado es necesario que exista una verdadera y real incompatibilidad entre las motivaciones de hecho o de derecho, o entre estas y el dispositivo y otras disposiciones de la sentencia impugnada, y que esa contradicción sea de tal naturaleza que no permita a la Suprema

Corte de Justicia, actuando como corte de casación, ejercer el control de legalidad.

La lectura de la sentencia pone de manifiesto que no es posible retener la existencia del vicio de casación invocado, en tanto que si bien es cierto que en ocasiones dicha sentencia se refiere a la existencia de un contrato, suscrito entre las partes, esta alusión no refiere a que las partes plasmaron su firma en un acuerdo escrito; sino más bien que ambos estuvieron de acuerdo en comprar y vender una porción de terreno; que tal como ha sido expuesto con anterioridad, conforme a la normativa civil, la venta es perfecta cuando las partes acuerdan la cosa y el precio, sin que constituya un requisito indispensable que este acuerdo sea registrado, por escrito; que aún cuanto se utiliza de manera incorrecta el término suscrito, se trata de una cuestión meramente irrelevante a fin de determinar la anulación en buen derecho de la sentencia impugnada, sobre todo tomando en cuenta que en otra parte se formula un desarrollo y estructura lógica donde sustenta y reconoce que la negociación que realizaron las partes fue verbal; al tenor de lo expuesto no se verifica la pertinencia del vicio denunciada, por lo que se desestima dicho medio de casación.

En virtud de los motivos antes señalados, la sentencia impugnada no adolece de los vicios denunciados, por lo que procede rechazar el presente recurso de casación.

En virtud del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento.

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; artículo 1165, 1257, 1258, 1259, 1315 del Código Civil, los artículos 141 del Código de Procedimiento Civil, los artículos 1, 2, 5, 6, 8, 10, 65 y 66 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008:

**F A L L A:**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación, interpuesto por Zacarías Payano Almánzar contra la sentencia núm. 026-03-2017-SEN-00475, de fecha 28 de julio de 2017, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos indicados.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, distrayéndolas a favor de los Lcdos. Antonio Alberto Silvestre y Juan Alberto Villafaña, abogados de la parte recurrida quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno, Napoleón R. Estévez 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