

---

Sentencia impugnada:	Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 23 de septiembre de 2015.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Inversiones J. L. M., S. A.
Abogados:	Dr. Santiago Sosa Castillo y Licda. Helen Paola Martínez Poueriet.
Recurrida:	Constructora del País, S. A. (Codelpa).
Abogados:	Licdos. Fabio J. Guzmán Ariza, Alfredo A. Guzmán Saladín, Licdas. Rhadaisis Espinal Castellanos, Marianne Olivares y Dr. Christopher R. Sieger.

*Juez Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno.*

#### *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 **24 de marzo de 2021**, año 178° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por la entidad Inversiones J. L. M., S. A., sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República, con su domicilio social y asiento principal ubicado en la calle José Antonio Audilio Santana núm. 54, de la ciudad y municipio de Higüey, provincia La Altagracia, titular del R. N. C., núm. 101-78771-6, debidamente representada por el señor Miguel Ceballos Poueriet, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad núm. 028-0000081-8, domiciliado y residente en la ciudad y municipio de Higüey, provincia La Altagracia; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales al Dr. Santiago Sosa Castillo y a la Licda. Helen Paola Martínez Poueriet, ambos dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad núms. 001-0770115-3 y 028-003080-8, respectivamente, con estudio profesional abierto en común en la avenida Sarasota núm. 15, Jardines del Embajador, edificio núm. 15, *suite* 247, sector Bella Vista, Distrito Nacional.

En este proceso figura como parte recurrida, la razón social Constructora del País, S. A. (CODELPA), sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República, portadora del R. N. C., núm. 102308472, con su domicilio social y asiento principal ubicado en la avenida Gustavo Mejía Ricart núm. 113, sector Evaristo Morales, de esta ciudad; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. Fabio J. Guzmán Ariza, Rhadaisis Espinal Castellanos, Alfredo A. Guzmán Saladín, Marianne Olivares y el Dr. Christopher R. Sieger, dominicanos, mayores de edad, debidamente matriculados en el Colegio Dominicano de Abogados bajo los núms. 1008-2287, 6466-141-89, 34895-304-06, 53796-173-14 y 32774-304-06, respectivamente, con estudio profesional abierto en la calle Pablo Casals núm. 12, ensanche Serallés, de esta ciudad y; Concretera Dominicana, S. A., (CONCREDOM), cuyas generales no constan en la presente sentencia por no figurar depositado su constitución de abogado ni su memorial de defensa.

Contra la sentencia civil núm. 362-2015, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de

Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, en fecha 23 de septiembre de 2015, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** DECLARA regular y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por COMPAÑÍA INVERSIONES J. M. L., S. A., contra la sentencia 1206-2013 de fecha 11 de octubre de 2013 dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, por estar en tiempo hábil y en armonía con las regulaciones de procedimiento aplicables a la materia; **SEGUNDO;** CONFIRMA en todas sus partes la sentencia apelada, RECHAZA las pretensiones del apelante por improcedente, mal fundadas y carentes de base legal y Acogiendo las conclusiones de la parte apelada por la motivación expuesta en el cuerpo de esta Decisión; **TERCERO;** CONDENA a la parte apelante al pago de las costas del procedimiento, distrayendo las mismas en provecho de los letrados Fabio Guzmán Ariza, Alfredo Guzmán Paladín (sic) y Christopher Sieger, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) En el expediente constan depositados: **a)** memorial de casación de fecha 16 de noviembre de 2015, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; **b)** memorial de defensa de fecha 23 de febrero de 2016, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa y; **c)** dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 8 de junio de 2016, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

B) Esta Sala, en fecha 7 de agosto de 2019, 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 comparecieron los abogados de ambas partes, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

C) El Mag. Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por no haber participado en su deliberación.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente, la entidad Inversiones, J. M. L., S. A., y como recurrida, la razón social Constructora del País, S. A. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se establece lo siguiente: **a)** en fecha 13 de enero de 2015, Inversiones, J. M. L., S. A., les vendió a las sociedades comerciales Constructora del País, S. A., (CODELPA) y a Concretera Dominicana, S. A., (CONCREDOM) una porción de terreno de 28,298.30 mts<sup>2</sup>, dentro de la parcela núm. 67-B-151, del D. C. 11, de la ciudad y municipio de Higüey, provincia La Altagracia, cuyo derecho de propiedad estaba amparado en el Certificado de Título núm. 93-415; **b)** las partes contratantes acordaron que el precio de la venta ascendería a la suma de US\$325,430.45, los cuales serían pagados, a saber, el 50% a la firma del contrato y el restante 50% luego de transcurridos 30, días contados a partir de dicha firma y; **c)** que estando las compradoras en posesión del inmueble antes descrito, fueron perturbadas en su posesión por terceras personas que alegaban ser sus propietarios, quienes iniciaron un proceso de deslinde sobre el citado inmueble.

2) Igualmente se retiene del fallo criticado lo siguiente: **a)** ante la referida situación las compradoras iniciaron una litis sobre terrenos registrados por ante la jurisdicción inmobiliaria, absteniéndose de pagarle el restante del precio de la venta a la vendedora, hasta tanto dicho conflicto no fuera dirimido; **b)** ante la decisión de las compradoras de no pagarle el indicado restante, la vendedora, actual recurrente, interpuso en su contra una demanda en resolución de contrato y reparación de daños y perjuicios, acción que fue acogida por el tribunal de primer grado que resultó apoderado y revocada la citada decisión en ocasión del conocimiento del recurso de apelación; **c)** la parte compradora, ahora recurrida, luego de haber obtenido ganancia de causa en los tribunales de tierra procedió a hacerle oferta real de pago a su vendedora, oponiéndose esta última a aceptar el aludido ofrecimiento, debido a lo cual las compradoras

procedieron a consignar la cantidad de que se trata en la Dirección General de Impuestos (D.G.I.I.) del municipio de Higüey, demandando a su vez a la entidad Inversiones J. M. L., S. A., en validez de la citada oferta real de pago, acción que fue acogida por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, mediante la sentencia civil núm. 1206-2013, de fecha 11 de octubre de 2013 y; **d)** que la indicada decisión fue recurrida en apelación por las entonces demandadas, en ocasión del cual la corte rechazó dicho recurso y confirmó en todas sus partes el fallo apelado en virtud de la sentencia civil núm. 362-2015, de fecha 23 de septiembre de 2015, objeto del presente recurso de casación.

3) La sentencia impugnada se fundamenta en las motivaciones siguientes: *“de acuerdo a la documentación depositada, el Tribunal A quo en su motivación de sustentación del criterio externado en su acto jurisdiccional, específicamente en sus páginas 7 a la 13, comprendiendo sus numerales del 7 al 14, cuando establece que la demandada, CODELPA ofrece pagar la suma adeudada y que no cuenta con la aceptación de la parte demandada, COMPAÑÍA INVERSIONES, J. M. L., S. A., por lo que ha procedido a consignar los valores adeudados en DGII al tenor del artículo 1257 del Código Civil, considerando que la vía eficaz para vencer la resistencia de un acreedor es dicho procedimiento, que logra liberarse de la deuda y obligación de pago; que dicho procedimiento real de pago y consignación han sido observados los requisitos o condiciones exigidas por el artículo 1258 del mismo Código; que al tenor del artículo 815 del Código de Procedimiento Civil, decide declarar regular y válida la demanda en validez de ofrecimiento real de pago por haberse interpuesto conforme los cánones procesales establecidos; que entiende y reitera que ofrecimiento real de pago realizado por el demandante, seguido de consignación, es válido, todo en virtud del contrato suscrito por las partes el 13 de enero del 2015 que el mismo corresponde al monto total adeudado al demandado (sic)”*.

4) Prosigue razonando la alzada lo siguiente: *“que todas las razones y sostén de sus motivaciones que contiene la sentencia apelada no dejan dudas de que los argumentos que atacan dicha decisión no tienen asidero legal, ni jurisprudencial y que se bastan a sí misma, por lo que este Tribunal acoge en toda su extensión la motivación del Tribunal a quo por ser justa (...)”*.

5) La entidad, Inversiones, J. M. L., S. A., recurre la sentencia dictada por la corte *a qua* y en sustento de su recurso invoca el medio de casación siguiente: **único**: falta de base legal; desnaturalización de los hechos.

6) En el desarrollo de su único medio de casación la parte recurrente aduce, en esencia, que la corte incurrió en los vicios de falta de base legal y en desnaturalización de los hechos de la causa al confirmar la sentencia de primer grado que acogió la demanda, sin tomar en consideración que era improcedente la validez de la oferta real de pago de que se trata, debido a que dicha recurrente ya había incoado una acción en resolución del contrato de venta por cuyo restante del precio se hizo el citado ofrecimiento real de pago.

7) Continúa argumentando la parte recurrente, que la alzada tampoco tomó en cuenta que el incumplimiento en el pago del restante del precio se hizo sin ninguna justificación legal, pues la alegada litis sobre derechos registrados en la que se basó la parte recurrida para incumplir con su obligación de pago fue producto de su propia invención y manejo, toda vez que no son puntos controvertidos que la referida litis surgió por su iniciativa al demandar la nulidad del deslinde realizado por los señores Teófilo Nicolás Moreta y Bautista Mercedes, así como que fue puesta en posesión del inmueble en cuestión y del certificado de título desde el momento en que se efectuó la venta, transfiriéndolo a su nombre.

8) La parte recurrida pretende que se rechace el presente recurso de casación por lo que en respuesta a los argumentos de su contraparte y en defensa de la decisión criticada sostiene, en síntesis, que contrario a lo que aduce la recurrente, en la especie las jurisdicciones de fondo actuaron conforme a derecho, pues no existe prohibición legal alguna que impida que la parte deudora pueda realizar oferta real de pago con la finalidad de liberarse de su obligación por el hecho de existir una acción en resolución

del contrato que originó la citada deuda; además, la litis sobre derechos registrados incoada por la parte recurrida no se trató de una invención o táctica de esta para eludir su obligación de pago, pues si bien la referida litis fue interpuesta por esta última, no obstante, esto se debió al hecho de que el deslinde realizado por los señores Teófilo Nicolás Moreta y Bautista Mercedes, se llevó a cabo sobre la porción de terreno por ella adquirida, razón por la cual tuvo que demandar la nulidad de dichos trabajos, por lo tanto, en oposición a lo considerado por la parte recurrente, su actuación más que una invención fue un signo de su buena fe, que además justificaba su abstención de pagar el restante adeudado, pues CODELPA había sido interrumpida en la posesión pacífica del inmueble de que se trata.

9) Debido a los alegatos invocados, es preciso señalar, que el artículo 1258 del Código Civil dispone que: *“Para que los ofrecimientos reales sean válidos es preciso: 1o. que se hagan al acreedor que tenga capacidad de recibir, o al que tenga poder para recibir en su nombre. 2o. Que sean hechos por una persona capaz de pagar. 3o. Que sean por la totalidad de la suma exigible, de las rentas o intereses debidos, de las costas líquidas y de una suma para las costas no liquidadas, salva la rectificación. 4o. Que el término esté vencido, si ha sido estipulado en favor del acreedor. 5o. Que se haya cumplido la condición, bajo la cual ha sido la deuda contraída. 6o. Que los ofrecimientos se hagan en el sitio donde se ha convenido hacer el pago; y que si no hay convenio especial de lugar en que deba hacerse, lo sean, o al mismo acreedor, o en su domicilio, o en el elegido para la ejecución del convenio. 7o. Que los ofrecimientos se hagan por un curial que tenga carácter para esta clase de actos.”.*

10) En ese sentido, de la lectura e interpretación del citado texto legal no se advierte prohibición alguna que le impida al deudor realizar ofrecimientos reales por el hecho de haberse incoado antes de la indicada oferta una demanda principal en resolución del contrato en virtud del cual se originó la deuda de la que dicho deudor tiene intención de liberarse, por lo tanto, en el caso que nos ocupa la existencia de la demanda en resolución de contrato y reparación de daños y perjuicios de que se trata, no constituía un obstáculo que le impidiera a la parte recurrida ofertar a su contraparte el restante 50%, del precio de la venta, ascendente a la suma de US\$162,715.23, más los gastos y honorarios, tal y como se verifica ocurrió en el caso examinado; además, cabe resaltar, que la deudora, actual recurrida, tenía facultad de hacer uso de todos los mecanismos que le confiere la ley para preservar la propiedad del inmueble y liberarse de su obligación, y uno de ellos consiste precisamente en la oferta real de pago.

11) Asimismo, en cuanto a que la alzada no tomó en consideración que la litis sobre derechos registrados se trató de una táctica o invención de la parte recurrida, del estudio del fallo criticado y de la sentencia irrevocable núm. 200900809, de fecha 18 de agosto de 2009, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, la cual se encuentra depositada en esta jurisdicción de casación y valorada por la alzada, se evidencia que, aunque la ahora recurrida, Constructora del País, S. A., (CODELPA) y la entidad Concretera Dominicana, S. A., (CONCREDOM), fueron quienes incoaron la litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde, dicha acción no se trató de una invención de estas últimas, pues de las motivaciones aportadas por el tribunal de tierras se verifica que la aludida litis se interpuso debido a que los demandados en el referido proceso, Teófilo Nicolás Moreta y Bautista Mercedes, realizaron trabajos de deslinde sobre el inmueble propiedad de las aludidas entidades y sin notificárselo a estas últimas, conforme lo exigen los textos normativos que regulan el proceso inmobiliario precitado (artículos 20 y siguientes de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario).

12) Asimismo, de la sentencia núm. 200900809, descrita en el párrafo anterior, se advierte que la litis de derechos registrados se inició mediante instancia de fecha 27 de abril de 2005, dirigida al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central y que el certificado de título núm. 93-415, que ampara el inmueble objeto del conflicto se expidió en fecha 28 de abril de 2006, cuando la posesión de la parte recurrida ya había sido perturbada, igualmente, la indicada decisión también pone de manifiesto que mediante acto núm. 14/2005, de fecha 28 de marzo de 2005, los señores Teófilo Nicolás Moreta y Bautista Mercedes intimaron a la actual recurrida y a Concretera Dominicana, S. A., (CONCREDOM) para que desocuparan las parcelas 67-B-151 y 67-B-151-A, del Distrito Catastral núm. 11/3, del municipio de

Higüey, de lo que resulta evidente que ciertamente estas últimas fueron perturbadas en la posesión del inmueble comprado a la ahora recurrente.

13) Además, es oportuno indicar, que de conformidad con el artículo 1625 del Código Civil, el cual dispone que: *“La garantía que debe el vendedor al adquirente, tiene dos objetos: es el primero, la pacífica posesión de la cosa vendida; y el segundo, los defectos ocultos de esta cosa o sus vicios redhibitorios. Párrafo I: De la garantía en el caso de evicción”*, se infiere que la actuación de las entidades Constructora del País, S. A., (CODELPA) y Concretera Dominicana, S. A., (CONCREDOM), más que de una táctica a su favor se trató de una actuación de buena fe, pues al tenor de la referida norma era a la ahora recurrente en su calidad de vendedora, a quien le correspondía garantizar la posesión pacífica e ininterrumpida sobre el inmueble por ella vendido contra acciones como las propiciadas por los señores Teófilo Nicolás Moreta y Bautista Mercedes.

14) Igualmente es menester señalar que el artículo 1653 del Código Civil establece lo siguiente: *“si el comprador fuese perturbado, o tuviese justo motivo para temer que lo será por una acción hipotecaria o de reivindicación, puede suspender el pago hasta que el vendedor haya hecho desaparecer la perturbación, a no ser que prefiera dar fianza, o a menos que se haya estipulado que, a pesar de la perturbación, pagará el comprador”*.

15) En ese sentido, del referido texto normativo se colige que la existencia de una litis sobre derechos registrados incoada a consecuencia de la perturbación en la posesión del inmueble experimentada por su comprador, tal y como ocurrió en la especie, es un presupuesto procesal válido para dicho comprador abstenerse a realizar el pago del precio pactado como cuestión excepcional al denominado principio *nom adiplentis contractus*; por lo que en el caso que nos ocupa, fue válido y justificado en derecho el que la parte recurrida se abstuviera de pagar el restante del precio de la venta hasta tanto se decidiera con carácter irrevocable el conflicto inmobiliario de que se trata y ante el hecho de que la referida litis fue respondida con la demanda originaria también era jurídicamente válido la realización de una oferta real de pago a fin de evitar que se resolviera el contrato en cuestión, resultando irrelevante que el aludido ofrecimiento real de pago se produjera en el curso de la instancia como contestación principal o dentro del mismo proceso como cuestión incidental, al tenor de lo que dispone el artículo 812 del Código de Procedimiento Civil, puesto que lo no está dentro del ámbito de la legalidad es realizar dicha oferta real de pago por primera vez en grado de apelación y habiéndose acogido la demanda en primera instancia, que no fue lo sucedido en el caso.

16) En consecuencia, por los motivos antes expuestos esta Primera Sala es del criterio que la alzada al estatuir en la forma en que lo hizo juzgó y valoró los hechos de la causa con el debido rigor procesal, otorgándoles su verdadero sentido y alcance, por lo que no incurrió en la desnaturalización de los hechos de la causa, la cual supone que a los hechos establecidos como verdaderos no se les ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza ni en la falta de base legal denunciadas, razones por las cuales procede desestimar el medio examinado por infundado y con ello rechazar el presente recurso de casación.

17) 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, en consecuencia, procede condenar a la parte recurrente al pago de dichas costas.

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; los artículos 1 y 65 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 y; 1258, 1653 y 1625 del Código Civil.

**FALLA:**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la entidad Inversiones J. M. L., S. A., contra la sentencia civil núm. 362-2015, de fecha 23 de septiembre de 2015, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, por las razones antes expuestas.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente, Inversiones J. M. L., S. A., al pago de las costas del procedimiento, con distracción y en provecho de los Lcdos. Fabio J. Guzmán Ariza, Rhadasis Espinal Castellanos, Alfredo A. Guzmán Saladín, Marianne Olivares y el Dr. Christopher R. Sieger, abogados de la parte recurrida, quienes afirman estarlas avanzando en su mayor parte o totalidad.

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

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, y leída en audiencia pública en la fecha en ella indicada.