

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 25 de mayo de 2016.

Materia: Civil.

Recurrentes: Johanna Guerrero Ubiera y compartes.

Abogados: Licdos. Narciso Martínez Castillo y Víctor Carmelo Martínez Collado.

Abogados: Dres. Manuel Elpidio y Dra. Mildred Grissel Uribe Emiliano.

**LAS SALAS REUNIDAS.**

*Casan.*

Audiencia pública del 1° de agosto de 2018.  
Preside: Mariano Germán Mejía.

## **DIOS, PATRIA Y LIBERTAD**

### República Dominicana

En Nombre de la República, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública, la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación contra la Sentencia No. 545-2016-SEEN-00267, de fecha veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil dieciséis (2016), dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento de Santo Domingo, como tribunal de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por los continuadores jurídicos del finado Wilson Radhamés Guerrero Medina, señores:

- 1) Johanna Guerrero Ubiera, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 027-0043577-5, domiciliada y residente en la calle 27 de febrero, casa marcada con el No. 121, del sector Los Charleses, de la ciudad de Hato Mayor del Rey;
- 2) Milagros Guerrero Ubiera de Calderón, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 027-0039563-1, domiciliada y residente en la calle 27 de febrero, casa marcada con el No. 121, del sector Los Charleses, de la ciudad de Hato Mayor del Rey;
- 3) Willy Guerrero Ubiera, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 0866179, domiciliada y residente en la calle 27 de febrero, casa marcada con el No. 121, del sector Los Charleses, de la ciudad de Hato Mayor del Rey;

Quienes tienen como abogados constituidos a los Dres. Simeón del Carmen S. y Gabriela A. A. del Carmen, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 023-0012515-6 y 023-0011891-2, respectivamente, con estudio profesional abierto de manera permanente en la casa marcada con el No. 35, calle José Martí, del sector de Villa Velásquez, esquina Independencia, de la ciudad de San Pedro de Macorís y domicilio ad hoc en la Avenida Abraham Lincoln, esquina José Amado Soler, edificio Concordia,

apartamento No. 306, Urbanización Serralles, Santo Domingo, Distrito Nacional;

**OÍDOS (AS):**

- 1) Al alguacil de turno en la lectura del rol;

**VISTOS (AS)**

- 1) El memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 15 del mes de julio del año 2016, suscrito por los Dres. Simeón del Carmen S. y Gabriela A. A. del Carmen, abogados de la parte recurrente;
- 2) El memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 10 del mes de agosto del año 2016, suscrito por los Dres. Manuel Elpidio y Mildred Grissel Uribe Emiliano, abogados de la parte recurrida;
- 3) La Ley No. 25-91 del 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley No. 156 de 1997;
- 4) Las demás disposiciones legales hechas valer en ocasión del recurso de casación de que se trata;
- 5) El auto dictado en fecha siete (7) del mes de junio del año 2018, mediante el cual el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, se llama a sí mismo, en su indicada calidad, conjuntamente con los magistrados Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Manuel Alexis Read Ortiz, Francisco Antonio Ortega Polanco, jueces de esta Suprema Corte de Justicia y las magistradas Eudelina Salvador Reyes, Juez de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; Yokaurys Morales Castillo, Juez de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; y el magistrado Darío Gómez Herrera, Juez de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, para integrar Las Salas Reunidas en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes No. 684 de 1934 y 926 de 1935;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse en el caso de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto, de conformidad con lo que dispone el artículo 15 de la Ley No. 25-91, del 15 de octubre de 1991, en la audiencia pública del 27 de septiembre del año 2017, estando presentes los Jueces: Miriam Germán Brito, Francisco Antonio Jerez Mena, Jose Alberto Cruceta Almánzar, Blas Rafael Fernández Gómez, Pilar Jiménez Ortiz, Esther Elisa Agelan Casasnovas, Juan Hirohito Reyes Cruz, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Edgar Hernández Mejía, Robert Placencia Álvarez, Moisés Ferrer Landrón, Jueces de la Suprema Corte de Justicia, y las magistrada: Guillermina Marizán, Juez Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras Departamento Central; Daisy I. Montas Pimentel, Juez de la Primera Sala de la Cámara Penal del la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, asistidos de la Secretaria General; y en aplicación de los textos legales invocados por la parte recurrente, así como los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia conocieron del Recurso de Casación precedentemente descrito, reservándose el fallo para dictar sentencia en fecha posterior;

**Considerando:** que, la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere, ponen de manifiesto que:

- 1) Con motivo de la demanda en ejecución de contrato con Pacto de retroventa y entrega de la cosa vendida interpuesta por el señor Carlos Manuel de los Santos Amparo contra los señores Rosa María Sabino, Yohanna Guerrero Ubiera, Milagros Guerrero Ubiera, Willy Guerrero Ubiera, Wilson Radhamés Guerrero, Surgeidy María Guerrero e Irsón Guerrero, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Hato Mayor, dictó el 12 de julio del año 2010, la sentencia No. 138/10, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente:

*“Primero: Se pronuncia el defecto contra los co-demandados Radhamés Guerrero (Junior), Surgeidy María Guerrero e Irsón Guerrero, por falta de comparecer no obstante emplazamiento legal; Segundo: Se declara buena y válida en cuanto a la forma, la presente demanda en ejecución de venta con pacto de retro y entrega la cosa vendida, incoada por el señor Carlos Manuel de los Santos Amparo, en contra de los causahabientes del finado*

Wilson Radhamés Guerrero Medina, señores: Rosa María Sabino (madre y tutora de las menores Susy María Sindred Altagracia Guerrero Sabino), Yohanna Guerrero Ubiera, Milagros Guerrero Ubiera, Willy Guerrero Ubiera, Wilson Radhamés Guerrero (Junior), Surgeidy María Guerrero e Irson Guerrero, por haberse hecho conforme a los modismos procesales que regulan la materia; **Tercero:** En cuanto al fondo, se ordena a los señores Rosa María Sabino (madre y tutora de las menores Susy María Sindred Altagracia Guerrero Sabino), Yohanna Guerrero Ubiera, Milagros Guerrero Ubiera, Willy Guerrero Ubiera, Wilson Radhamés Guerrero (Junior), Surgeidy María Guerrero e Irson Guerrero, todos en calidad de causahabientes del finado Wilson Radhamés Guerrero Medina, a la entrega inmediata del inmueble descrito anteriormente, a favor del demandante señor Carlos Manuel de los Santos Amparo, en consecuencia se ordena el desalojo inmediato de los demandados del inmueble siguiente: una porción de terreno, con una extensión superficial de tres mil cuatrocientos veintisiete metros cuadrados (3,427M<sup>2</sup>), ubicado dentro del ámbito de la Parcela No. 54, del Distrito Catastral No. 55/2, del Municipio de Hato Mayor, y de su mejora consistente en un (1.2) Bar Restaurant con todas sus dependencias y anexidades y un dormitorio en la parte trasera, con todas sus dependencias y anexidades que en este se encuentren; con todas sus consecuencias legales, a favor del demandante; **Cuarto:** Se condena a los señores Rosa María Sabino (madre y tutora de las menores Susy María Sindred Altagracia Guerrero Sabino), Yohanna Guerrero Ubiera, Milagros Guerrero Ubiera, Willy Guerrero Ubiera, Wilson Radhamés Guerrero (Junior), Surgeidy María Guerrero e Irson Guerrero, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de los Dres. Manuel Elpidio y Mildred Grissel Uribe Emiliano, quienes afirmaron estarlas avanzando en su totalidad”(sic);

2) Sobre el recurso de apelación interpuesto por los señores Johanna Guerrero Ubiera, Milagros Guerrero Ubiera de Calderón y Willy Guerrero Ubiera, mediante acto No. 214/2010, de fecha 13 de agosto del año 2010, instrumentado por el ministerial Ronny Yordany Mercedes, alguacil de estrado del Juzgado de Paz del Municipio de Hato Mayor del Rey, en ocasión del cual la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, dictó el 16 de noviembre del 2010, la sentencia No. 343-2010, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente:

**“Primero:** Admitiendo, como bueno y válido en cuanto a la forma, el presente recurso de apelación, ejercido por los señores Johanna Guerrero Ubiera, Milagros Guerrero Ubiera de Calderón y Willi Guerrero Ubiera, en contra de la Sentencia No. 138-10, dictada en fecha doce (12) de julio del año 2010, por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Hato Mayor, por haberlo instrumentado en tiempo hábil y como manda la ley; **Segundo:** Rechazando en cuanto al fondo, las conclusiones formuladas por los impugnantes, por infundado y carentes de base legal, y confirma íntegramente la recurrida sentencia, por justa y reposar en derecho; **Tercero:** Condenando a los sucumbientes señores Johanna Guerrero Ubiera, Milagros Guerrero Ubiera de Calderón y Willi Guerrero Ubiera (sic), al pago de las costas civiles del proceso, distrayéndolas a favor y provecho del Dr. Manuel Emilio Uribe Emiliano y Licda. Mildred Grissel Uribe Emiliano, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”(sic);

3) Dicha sentencia fue recurrida en casación, dictando al respecto la Sala Civil y Comercial de esta Suprema Corte de Justicia la decisión, del 14 de octubre de 2015, mediante la cual casó la decisión impugnada, porque la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís asignó al contrato intervenido entre las partes el carácter de un pacto con facultad de retroventa y por otra parte la de un préstamo con garantía inmobiliaria, por lo que al no determinar con certeza la naturaleza del contrato, la referida Sala Civil caso con envió la decisión;

4) Que a los fines de conocimiento del envió dispuesto, fue apoderada la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, la cual, actuando como tribunal de envió, dictó la sentencia de fecha 25 de mayo de 2016, siendo su parte dispositiva la siguiente:

**“Primero:** Rechaza el recurso de apelación interpuesto por los señores Johanna Guerrero Ubiera, Milagros Guerrero Ubiera de Calderón y Willi Guerrero Ubiera, y en consecuencia confirma la Sentencia Civil No. 138-10, de fecha 12 del mes de julio del año 2010, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Hato Mayor; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, señores Johanna Guerrero Ubiera, Milagros Guerrero Ubiera de Calderón y Willi Guerrero Ubiera, al pago de las costas del procedimiento, ordenando

su distracción a favor y provecho de los Dres. Manuel Elpidio Uribe Emiliano y Mildred Grissel Uribe Emiliano, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”(sic);

**Considerando:** que, la parte recurrida solicita que se declare inadmisibile el recurso de casación de que se trata, por violación al Artículo 5 de la Ley No. 3726, sobre Procedimiento de Casación, por el no desarrollo y motivación de manera precisa de los medios en que se funda;

**Considerando:** que, el pedimento formulado por la parte recurrida obliga a estas Salas Reunidas, por su carácter dirimente, a examinar de manera previa el medio de inadmisión de que se trata, ya que las inadmisibilidades, por su propia naturaleza, tienden a evitar el conocimiento del fondo de la cuestión planteada;

**Considerando:** que, del estudio del memorial de casación presentado por los recurrentes se advierte que éste, desarrolla los medios de casación propuestos, lo que permite a estas Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia analizarlos y decidir sobre los mismos, motivo por el cual el medio de inadmisión propuesto carece de fundamento y debe ser desestimado, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de esta sentencia;

**Considerando:** que, tomando en cuenta el motivo esencial de la casación, el Tribunal *a quo* procedió al estudio y ponderación de cada una de las piezas que conforman el expediente; comprobando los hechos y circunstancias siguientes:

- 1) Que en fecha 10 del mes de septiembre del año 1998, el Registrador de Títulos del Departamento de El Seibo, expidió el Certificado de Título No. 83-25, amparando al inmueble descrito como: *“Una porción de terreno con un extensión superficial de 3,427 M<sup>2</sup>, dentro del ámbito de la parcela No. 54, Distrito Catastral No. 55/2, del Municipio de Hato Mayor, propiedad del Banco Popular Dominicano C. por A.”*;
- 2) Que en fecha 28 del mes de octubre del año 1998, el Banco Popular Dominicano, C. por A., y el señor Wilson Radhamés Guerrero Medina, suscribieron un contrato de venta, referente al inmueble descrito como: *“Una porción de terreno con un extensión superficial de 3,427 M<sup>2</sup>, dentro del ámbito de la parcela No. 54, Distrito Catastral No. 55/2, del Municipio de Hato Mayor, amparada por la Constancia de Título No. 83-25”*, por un precio de RD\$275,000.00;
- 3) Que en fecha 27 del mes de septiembre del año 2001, los señores Wilson Radhamés Guerrero Medina y Kenia Candelario Fulgencio, suscribieron un contrato de venta, referente al inmueble descrito como: *“Una porción de terreno con un extensión superficial de 300 M<sup>2</sup>, dentro del ámbito de la parcela No. 54, Distrito Catastral No. 2, del Municipio de Hato Mayor”*, por un monto de RD\$30,000.00;
- 4) Que en fecha 24 del mes de marzo del año 2006, el señor Wilson Guerrero realizó un pago por un monto de RD\$7,500.00, por concepto de *“pago de interés, mes de marzo”*, a favor de la Oficina Jurídica Justo y Asociados;
- 5) Que en fecha 16 del mes de marzo del año 2007, los señores Wilson Radhamés Guerrero Medina y Carlos Manuel de los Santos Amparo, suscribieron un contrato de venta con pacto de retroventa, referente al inmueble descrito como: *“Una porción de terreno con un extensión superficial de 3,427 M<sup>2</sup>, dentro del ámbito de la parcela No. 54, Distrito Catastral No. 55/2, del Municipio de Hato Mayor, y su mejora consistente en un Bar Restaurant con todas sus dependencias y anexidades y un dormitorio en la parte trasera, con todas sus dependencias y anexidades que en este se encuentren”*, por un precio de RD\$862,000.00;
- 6) Que en fecha 20 del mes de septiembre del año 2007, los señores Wilson Radhamés Guerrero Medina y Ruth Betania González Rosa, suscribieron un contrato de venta inmobiliaria con retroventa, referente al inmueble descrito como: *“Una porción de terreno con una extensión superficial de 00 Has; 08 As; 72: 15 Cas, dentro del ámbito de la parcela No. 54, del Municipio de Hato Mayor, incluyendo sus mejoras consistentes en 15 apartamentos y demás anexidades”*, por un precio de RD\$400,000.00;
- 7) Que en fecha 15 del mes de mayo del año 2009, los señores Pura Castillo y Wilson Radhamés Guerrero Medina, suscribieron un contrato de venta con pacto de retro, referente al inmueble descrito como: *“Una porción de terreno con una extensión superficial de 00 Has; 08 As; 72:15 Cas, dentro del ámbito de la parcela No. 54, del Municipio de Hato Mayor”*, por un precio de RD\$1,000,000.00;

8) Que en fecha 24 del mes de agosto del año 2009, falleció el señor Wilson Radhamés Guerrero Medina, según Acta de Defunción No. 332687, libro 00664, folio 0187, del año 2009, expedida por la Oficialía del Estado Civil de la Delegación de Defunciones de la Junta Central Electoral de Santo Domingo;

**Considerando:** que, la corte *a qua* estableció como motivos para sustentar la decisión recurrida, los siguientes:

*“Que los jueces están facultados para evaluar los hechos a la luz del derecho y para determinar la verdadera intención de los contratantes al momento de efectuar el contrato, que en ese sentido esta Corte ha verificado de los documentos que se encuentran depositados en el expediente, que fecha 16 del mes de marzo del año 2007, los señores Radhamés Guerrero Medina (Vendedor) y Carlos Manuel de los Santos AMPARO (comprador), suscribieron un Contrato de Venta con Pacto de Retroventa, referente al inmueble descrito como: “Una porción de terreno con una extensión superficial de 3,427 M2, dentro del ámbito de la parcela No.54, Distrito Catastral No.55/2, del municipio de Hato Mayor, y su mejora consistente en un Bar Restaurant con todas sus dependencias y anexidades y un dormitorio en la parte trasera, con todas sus dependencias y anexidades que en este se encuentren”, por un precio de Ochocientos Sesenta y Dos Mil Pesos (RD\$862,000.00);*

*Que en el ordinal Cuarto dicho documento las partes contratantes acordaron lo siguiente: “Las partes han convenido que el vendedor conserva el derecho de opción de readquirir el inmueble descrito anteriormente, siempre y cuando haga uso de ese derecho en un plazo de Un (1) año, a partir de la fecha del presente acto y pague al comprador el día Dieciséis (16) del mes de Marzo del año Dos Mil Ocho (2008), la suma de ochocientos sesenta y dos mil pesos oro dominicanos (RD\$862,000.00), moneda de curso legal o de lo contrario si el vendedor no cumple con la fecha acordada en dicho documento, el comprador conservará definitiva e irrevocablemente la propiedad del inmueble objeto de la presente venta. El comprador ejecutará el presente contrato si después de cinco (5) días de vencido el pago acordado el vendedor no ha cumplido con el mismo y se procederá judicialmente, en virtud de lo que establecen los artículos 1659 y 1673 del Código Civil Dominicano”;*

*Que para justificar sus pretensiones y así probar la simulación aludida, la parte recurrente ha depositado: a) Recibo de fecha 24 del mes de marzo del año 2006, en el cual el señor Wilson Guerrero realizó un pago por un monto de RD\$7,500.00, por concepto de “pago de interés, mes de marzo”, a favor de la Oficina Jurídica Justo y Asociados, sin poder esta Corte apreciar a cuales interese se refiere el mismo, por lo que no se le puede atribuir a la negociación tratada; b) Contrato de Venta con Pacto de Retroventa, de fecha 16 del mes de marzo del año 2007, suscrito entre los señores Wilson Radhamés Guerrero Medina (Vendedor) y Carlos Manuel de los Santos Amparo (Comprador), señalando que el precio estipulado en el mismo es una prueba más de que el acto es simulado, por encontrarse este monto muy por debajo del precio real del inmueble envuelto en la negociación realizada; que en ese sentido, no se encuentra depositado en el expediente, ningún documento, como tasación o avalúo del inmueble descrito como: “Una porción de terreno con una extensión superficial de 3,427 M2, dentro del ámbito de la parcela No.54, Distrito Catastral No.55/2, del municipio de Hato Mayor, y su mejora consistente en un Bar Restaurant con todas sus dependencias y anexidades y un dormitorio en la parte trasera, con todas sus dependencias y anexidades que en este se encuentren”, que establezca el precio real del inmueble y así determinar que el valor tratado se encuentra por debajo del precio real, además de que las partes (vendedor) son libres de establecer el precio que crean convenientes al momento de contratar, por lo que en el presente caso de lo que se trata es de un Contrato de Venta con Pacto de Retroventa, regido por los artículos 1659 y siguientes del Código Civil, ya citados;*

*Que por los motivos indicados anteriormente, las argumentaciones invocadas por la parte recurrente en la forma indicada, han sido consideradas por esta Corte como infundadas y carentes de base legal, por no haber sido probados de cara a la instrucción del proceso, de conformidad con lo establecido por el artículo 1315 del Código Civil, antes citado; por lo que, aquel que alega que dio cumplimiento al pago debe de producir la prueba correspondiente y dado que la parte recurrente no ha probado este hecho, la sentencia recurrida debe ser confirmada por haber probado la parte demandante el incumplimiento por parte del vendedor; razones por las cuales, somos de criterio que procede rechazar el recurso de apelación interpuesto y confirmar en todas sus partes la sentencia impugnada, tal y como se indicará en la parte dispositiva de esta sentencia”(sic);*

**Considerando:** que, en efecto, el recurrente hace valer en su escrito de casación depositado por ante esta

Suprema Corte de Justicia, los siguientes medios de casación:

**“Primer medio:** *Violación de la ley. Mala aplicación de las disposiciones de los artículos 1583 y 1659;* **Segundo medio:** *Desnaturalización de los hechos, de las piezas que integran el expediente y violación del artículo 1156 del Código Civil;* **Tercer medio:** *Contradicción de motivos”;*

**Considerando:** que, con relación al primer medio hecho valer por los recurrentes, mediante el cual alega en síntesis que el tribunal *a quo* incurrió en violación a la ley al ponderar erróneamente la verdadera naturaleza de la operación hecha entre los señores Wilson Radhames Guerrero Medina y Carlos Manuel de los Santos Amparo;

**Considerando:** que, los artículos 1659 y 1673, del Código Civil Dominicano, establecen:

*“Art. 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. 1673.- El vendedor que usa del derecho de retracto, debe reembolsar no solamente el precio principal, sino también los gastos y costas legales de la venta, los reparos necesarios y los que haya aumentado el valor del predio, hasta cubrir ese aumento. No puede entrar en posesión, sino después de haber satisfecho todas esas obligaciones. Cuando el Vendedor entra en posesión de su heredad por efecto del retracto, la toma libre de todas las cargas e hipotecas con que haya podido gravarla el adquiriente; está obligado a respetar los contratos de arrendamiento que se hayan hecho sin fraude, por el comprador”;*

**Considerando:** que, el pacto de retroventa en los términos de las disposiciones de los artículos 1659 y siguientes del Código Civil, constituye una condición resolutoria expresa que se cumple cuando el vendedor en un lapso de tiempo no mayor de 5 años, ejerce la facultad que reserva de recobrar lo vendido reembolsando no solamente el precio principal, sino también los gastos y costas legales de la venta, los reparos necesarios y los que haya aumentado el valor del bien;

**Considerando:** que, es preciso señalar que tal y como se desprende de la lectura de los artículos mencionados, el pacto de retroventa con una condición adicional a la compraventa, entendiéndose que en caso de no optar el vendedor por utilizar la opción reservada, se concretizará la operación de compraventa;

**Considerando:** que, las disposiciones contenidas en los artículos 1156 a 1164 del Código Civil contienen consejos a los jueces dados por el legislador en la interpretación de las convenciones, para cuyo ejercicio tienen la facultad de indagar la intención de las partes en los contratos, no sólo por los términos empleados en el propio contrato, sino además, en todo comportamiento ulterior que tienda a manifestarlo;

**Considerando:** que, a juicio de las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, un elemento neurálgico para determinar si realmente la operación realizada entre las partes se trató de un contrato de compraventa con pacto de retroventa o si se trató de un contrato de préstamos de sumas de dinero con garantía inmobiliaria, según alega la parte recurrente, es verificar quien mantuvo la posesión del inmueble objeto del contrato;

**Considerando:** que, habiendo suscrito las partes ahora en causa un contrato de compraventa con pacto de retroventa en el año 2007, precedido de varias operaciones que evidencian otras negociaciones en los años 1998, 2001 2006, incluyendo una operación posterior, en el año 2009, a aquella cuya ejecución se demandó; la Corte *a qua* debió ejercer una indagación más profunda, con relación a las causas que motivaron a que el señor Wilson Radhames Guerrero Medina mantuviera hasta su fallecimiento en el año 2009, la posesión del referido inmueble, sin la oposición del alegado comprador Carlos Manuel de los Santos Amparo;

**Considerando:** que, los motivos dados anteriormente ponen de manifiesto una insuficiencia en la valoración de las pruebas, por parte de los jueces de fondo, de las cuales podían haberse derivado consecuencias jurídicas propias para la determinación de la naturaleza jurídica de la operación sancionada;

**Considerando:** que, aún cuando dicho contrato constituía el soporte probatorio básico de la operación jurídica sancionada, los jueces de la alzada dejaron de ponderar las consecuencias de la aplicación del principio jurídico de que los contratos deben ser interpretados en base al universo de sus estipulaciones, a propios de conocer la

común intención de las partes contratantes, descartado el examen de párrafos o cláusulas específicas para atribuirles aisladamente un sentido y alcance particulares; de todo lo cual se concluye, además, que la Corte *a qua* no aplicó de manera adecuada las reglas de la prueba, dejando, por tanto, dicha sentencia carente de base legal; por lo que la misma debe ser casada sin necesidad de analizar los demás medios de casación hechos valer por la parte hoy recurrente;

Por tales motivos, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, FALLAN:

**PRIMERO:**

Casan la Sentencia No. 545-2016-SEN-00267, de fecha veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil dieciséis (2016), dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento de Santo Domingo, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo y reenvían el conocimiento del asunto por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial del Distrito Nacional;

**SEGUNDO:**

Compensan las costas;

Así ha sido juzgado por Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República, en fecha siete (7) de junio del año dos mil dieciocho (2018); y leída en la audiencia pública celebrada en la fecha que se indica al inicio de esta decisión.

Firmado: Mariano Germán Mejía- Manuel R. Herrera Carbuccia -Francisco Antonio Jerez Mena-Manuel Alexis Read Ortiz- José Alberto Cruceta Almánzar-Pilar Jiménez Ortiz- Juan Hirohito Reyes Cruz-Robert C. Placencia Álvarez-Moisés A. Ferrer Landrón-Francisco A. Ortega Polanco- Darío Gómez Herrera-Yokaurys Morales Castillo. Cristiana A. Rosario, Secretaria 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.