Sentencia impugnada:	Corte de Apelación de San Juan de la Maguana, del 15 de abril de 2004.
Materia:	Civil.
Recurrentes:	Lucía Josefina Matos Bidó y Manuel Enrique Turbí Ramírez.
Abogado:	Dr. José Franklin Zabala J.
Recurrido:	Antonio César Sánchez de la Rosa.
Abogado:	Dr. Mélido Mercedes Castillo.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Casa.

Audiencia pública del 29 de marzo de 2017.
Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Sala Civil y Comercial 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 los señores Lucía Josefina Matos Bidó y Manuel Enrique Turbí Ramírez, dominicanos, mayores de edad, soltera la primera y casado el segundo, comerciante e ingeniero, respectivamente, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 012-0013354-2 y 022-0014393-7, domiciliados y residentes en la calle José Hazim Frappier núm. 19 de la ciudad de San Juan de la Maguana, contra la sentencia civil núm. 319-2004-00014, dictada por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Juan de la Maguana, el 15 de abril de 2004, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del magistrado procurador general de la República, el cual termina: "Que procede rechazar el recurso de casación interpuesto contra la sentencia civil No. 319-2004-00014, de fecha 15 de abril del 2004, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Juan de la Maguana, por los motivos expuestos";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 29 de septiembre de 2004, suscrito por el Dr. José Franklin Zabala J., abogado de la parte recurrente, Lucía Josefina Matos Bidó y Manuel Enrique Turbí Ramírez, en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 22 de octubre de 2004, suscrito por el Dr. Mélido Mercedes Castillo, abogado de la parte recurrida, Antonio César Sánchez de la Rosa;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley núm. 25, del 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156, de fecha 10 de julio de 1997, y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley núm. 3726, 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;

La CORTE, en audiencia pública del 18 de mayo de 2005, estando presentes los magistrados Rafael Luciano

Pichardo, presidente; Margarita A. Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 28 de marzo de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, en funciones de presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, y a los magistrados Martha Olga García Santamaría, Dulce María Rodríguez de Goris y José Alberto Cruceta Almánzar, jueces de esta sala, para integrarse a esta en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926, del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley 294, de fecha 20 de mayo de 1940, 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 nulidad de interpretación de contrato de venta incoada por los señores Lucía Josefina Matos Bidó y Manuel Enrique Turbí Ramírez, contra el señor Antonio César Sánchez de la Rosa, la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Juan, dictó la sentencia civil núm. 274, de fecha 30 de septiembre de 2003, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: "**PRIMERO**: Rechaza la Demanda en Nulidad, Análisis e Interpretación de Contrato de Venta, incoada por los señores LUCÍA JOSEFINA MATOS BIDÓ y MANUEL ENRÍQUE TURBÍ MARTÍNEZ, por todas las razones anteriormente expuestas; **SEGUNDO**: Condena a los señores LUCÍA JOSEFINA MATOS BIDÓ y MANUEL ENRÍQUE TURBÍ MARTÍNEZ, al pago de las costas, ordenando su distracción a favor y provecho del DR. MÉLIDO MERCEDES CASTILLO, Abogado quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte"; b) no conformes con dicha decisión, los señores Lucía Josefina Matos Bidó y Manuel Enríque Turbí Ramírez, interpusieron formal recurso apelación contra la misma, mediante acto núm. 305-2003, de fecha 20 de octubre de 2003, instrumentado por el ministerial Gaspar Antonio Santana R., alguacil de estrados de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Juan de la Maguana, el cual fue resuelto por la sentencia civil núm. 319-2004-00014, de fecha 15 de abril de 2004, dictada por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Juan de la Maguana, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: *"**PRIMERO:** Declara regular y válido en cuanto a la forma el Recurso de Apelación interpuesto por el DR. JOSÉ FRANKLIN ZABALA JIMÉNEZ, actuando a nombre y representación de los señores MANUEL ENRÍQUE TURBÍ MARTÍNEZ y LUCÍA JOSEFINA BIDÓ, mediante acto No. 305/2003 de fecha 20 del mes de octubre del año 2003, instrumentado por el Ministerial GASPAR ANTONIO SANTANA R., Alguacil de Estrados de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Juan; contra Sentencia Civil No. 274 de fecha 30 del mes de septiembre del año 2003, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Juan, cuyo dispositivo se copia en otra parte de la presente sentencia, por haberse interpuesto dentro del plazo y demás formalidades legales; **SEGUNDO**: Rechaza el medio de inadmisión solicitado por la parte recurrida por los motivos antes expuestos; **TERCERO**: Rechaza las conclusiones de la parte recurrente por improcedente y mal fundado en hechos, como en derecho y consecuentemente confirma la sentencia recurrida que rechazó la Demanda en Nulidad, Análisis e Interpretación de Contrato, incoada por los señores LUCÍA JOSEFINA MATOS BIDÓ y MANUEL ENRÍQUE TURBÍ MARTÍNEZ en contra del señor CÉSAR SÁNCHEZ; **CUARTO**: Compensa las costas del procedimiento de alzada por haber ambas partes sucumbido en todo y en parte de sus pretensiones*";

Considerando, que la parte recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: "**Primer Medio:** Falta de ponderación de las pruebas documentales aportadas en el proceso; **Segundo Medio**: Violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil y falta de base legal";

Considerando, que la parte recurrente, en su primer y segundo medios de casación, reunidos para su examen por su vinculación y por convenir a la solución del presente caso, alega, en resumen, que la corte a qua manifiesta que en el contrato de venta intervenido entre las partes, se confeccionó, ante el notario Lic. Manuel de Jesús Guzmán Peguero, un supuesto contrato de venta, con todo lo que manda la ley; que, sin embargo, la corte a qua olvidó que al proceso, fueron aportados, cheques y recibos, girados a favor del recurrido, Antonio César Sánchez, cheques y recibos que contienen el concepto de "abono a préstamo con casa en garantía", así como una certificación de la conservaduría de hipoteca del ayuntamiento municipal de San Juan de la Maguana, en donde se encuentra transcrito inextenso el supuesto contrato de venta que se alega en la presente litis, además, se depositó

una copia del supuesto contrato de venta con las mismas cláusulas totalmente iguales que el que figura transcrito en la conservaduría de hipoteca, lo que fue admitido por la corte a qua, al emitir la referida sentencia, y no tomó en cuenta las pruebas documentales que les fueron depositadas y que eran determinantes en el proceso; que la corte a qua violó las disposiciones del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que en unos de sus considerandos, en los cuales apoya la motivación de la sentencia recurrida, "invocó texto jurídico alguno en los cuales pueda fundamentar o justificar su decisión referente a confirmar la sentencia de primer grado, puesto que, la aludida sentencia, contiene vicios, ya que, no tiene motivos, ni fundamentos legales que pudieran sustentarla";

Considerando, que la corte *a qua* para fallar en el sentido en que lo hizo, entendió en sus motivaciones, lo siguiente: "1. Que en el expediente se encuentran depositado una certificación de la Conservaduría de Hipoteca donde se encuentra transcrito in-extenso el contrato de venta que se alega en la presente litis, por lo que el medio de inadmisión solicitado por la parte recurrida carece de fundamento, además existe en el expediente una copia de dicho contrato de venta con las cláusulas totalmente iguales que el que figura transcrito en la certificación de la Conservaduría de hipoteca; 2. Que en cuanto al fondo de la demanda de análisis e interpretación del contrato, a ésta Corte compareció el Lic. Manuel Guzmán Peguero, en calidad de testigo, por ser notario público que legalizó las firmas que aparecen en dicho contrato y este manifestó: "el contrato dice lo que es, dice que es un contrato de venta, a mi oficina se presentaron las partes y se me habló de un contrato de venta, nunca se me habló de préstamo"; 3. Que si algo es cierto es que la parte recurrente niega que en el acuerdo entre las partes se estipulara un contrato de venta; no menos cierto es que por el contrato depositado en el expediente y por la forma en que el mismo se confeccionó, más las declaraciones del notario actuante, ésta Corte ha podido establecer que se trató de una verdadera venta con todo lo de la ley; 4. Que en una demanda en entrega de la cosa vendida, con respecto al mismo objeto litigioso esta Corte estableció: que en el caso de la especie la propiedad de la casa pasó al señor César Sánchez por el contrato de venta, el cual contiene todas las formalidades del acto de venta, aunque la misma sentencia de la corte reconoció que para el desalojo había que utilizar el procedimiento correcto, ya que los vendedores quedaron en la casa en calidad de inquilino; 5. Que por todo lo anteriormente establecido en el presente caso esta corte sólo tiene un análisis e interpretación del contrato al sostener que se trató en el mismo de una verdadera venta y no de un préstamos como lo ha invocado la parte recurrente"; concluye la cita del fallo atacado;

Considerando, que de las motivaciones precedentemente transcritas se infiere que la corte *a qua*, al serle presentada la cuestión de que el negocio jurídico de que se trata, versó sobre un contrato de préstamo con garantía hipotecaria y no de un contrato de compraventa, dicha alzada decidió el asunto juzgando que si bien "la parte recurrente niega que en el acuerdo entre las partes se estipulara un contrato de venta… ésta Corte ha podido establecer que se trató de una verdadera venta con todo lo de la ley";

Considerando, que lo decidido por la corte *a qua* implicó, según se ha visto, que la denuncia puntual de los recurrentes de que se trató de un préstamo y no de una venta, no era posible por efecto de éstos haber firmado la venta, sin examinar las denuncias relativas a que la venta pudo o no ser simulada; que, sin embargo, cuando una parte alega que el contrato suscrito no se trató de una compraventa, sino de un préstamo con garantía hipotecaria, estamos realmente frente a cuestiones fácticas que exponen la existencia de un pacto comisorio, donde el deudor, cuyo inmueble ha sido entregado en hipoteca para garantía del acreedor, autoriza a éste a hacer vender el inmueble, en caso de inejecución de los compromisos hechos con el acreedor, sin llenar las formalidades del embargo inmobiliario, lo cual prohíbe el artículo 742 del Código de Procedimiento Civil, por lo que cuando ante los jueces del fondo es invocado tal asunto, es menester que procedan a hacer una ponderación exhaustiva de los hechos y la prueba que ante ellos es presentada, dada la condición de vulnerabilidad del prestatario que procede a suscribir un contrato de venta y en que el acreedor exige, como garantía una venta, cuando la intención del deudor, era otorgar una garantía inmobiliaria;

Considerando, que el análisis de la sentencia impugnada, pone de relieve que en la misma aparecen como documentos depositados en el expediente: "…6) el cheque No. 13, del Banco de Exterior Dominicano de fecha 26/07/98 por la suma de RD$5,000.00 pesos; 7) y varios recibos de pagos"; pero, sin embargo, no fueron ponderados en el sentido de evidenciar en las motivaciones dadas por la alzada el alcance y sentido de los

referidos recibos y cheques e indicar por cuáles causas existían simultáneamente entre las mismas partes, varios recibos de pagos y el cheque referido, limitándose dicha corte a juzgar en su fallo, que las partes recurrentes habían vendido el inmueble de que se trata al recurrido;

Considerando, que si bien los jueces del fondo son soberanos en la apreciación de la prueba, cuando los documentos que se omiten examinar son justamente los que alegadamente prueban las pretensiones de las partes, en la especie, las de los actuales recurrentes, concernientes a la naturaleza del contrato intervenido y de los instrumentos de pago de que se trata, cuyos elementos de juicio, si hubiesen sido ponderados, eventualmente hubieran variado la convicción de la corte *a qua* al juzgar el presente caso y cuya consideración fue eludida por dicha corte, como se desprende del fallo impugnado; que, en esas condiciones, resulta evidente la denunciada insuficiencia de motivos, consecuente de la falta absoluta de ponderación de los documentos que tuvo a su disposición la corte *a qua*, cuyo examen pudo conducir la convicción de la misma por otras vías de solución, según se ha dicho; que procede como se advierte la casación del fallo recurrido, sin necesidad de analizar las otras ramas de los medios propuestos.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 319-2004-00014, dictada por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Juan de la Maguana, el 15 de abril de 2004, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el conocimiento del asunto por ante la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena a la parte recurrida Antonio César Sánchez de la Rosa, al pago de las costas procesales, distrayendo las mismas a favor del Dr. José Franklin Zabala J., abogado de la parte recurrente, que afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 29 de marzo de 2017, años 174º de la Independencia y 154º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Dulce María Rodríguez de Goris y Martha Olga García Santamaría. 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.