Sentencia impugnada:	Cمmara Civil y Comercial de la Corte de Apelacin de San Pedro de Macorيs, del 15 de abril de 2009.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Félix Antonio Santana.
Abogado:	Lic. Aneurys Antonio Dيaz Lpez.
Recurrida:	Luisa Arelys Rodrيguez Vمsquez.
Abogados:	Dres. Nicolمs Rodrيguez Severino y Héctor Juan Rodrيguez Severino.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pblica del 30 de noviembre de 2017.
Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la Repblica, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casacin, dicta en audiencia pblica la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casacin interpuesto por el seor Félix Antonio Santana, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal y electoral nm. 027-0014157-1, domiciliado y residente en la calle Principal nm. 9, proyecto habitacional Los Hatillos, distrito municipal Guayabo Dulce, Hato Mayor, y ad-hoc en la calle Primera nm. 11, sector Santa Lucيa, distrito municipal La Caleta, municipio de Boca Chica, provincia Santo Domingo, contra la sentencia civil nm. 73-2009, dictada el 15 de abril de 2009, por la Cمmara Civil y Comercial de la Corte de Apelacin del Departamento Judicial de San Pedro de Macorيs, cuyo dispositivo figura copiado mمs adelante;

Oيdo al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oيdo en la lectura de sus conclusiones al Dr. Nicolمs Rodrيguez Severino, abogado de la parte recurrida, Luisa Arelys Rodrيguez Vمsquez;

Oيdo el dictamen de la magistrada procuradora general adjunta de la Repblica, el cual termina: ع nico: Que en el caso de la especie, tal y como seala el Segundo Pمrrafo del artيculo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 de mes de diciembre del ao 1953, sobre Procedimiento de Casacin, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicacin al Ministerio Pblico por ante los Jueces del fondo, “Dejamos al Criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solucin del presente Recurso de Casacin”;

Visto el memorial de casacin depositado en la Secretarيa General de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 18 de junio de 2009, suscrito por el Lcdo. Aneurys Antonio Dيaz Lpez, abogado de la parte recurrente, Félix Antonio Santana, en el cual se invocan los medios de casacin que se indicarمn mمs adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretarيa General de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 15 de julio de 2009, suscrito por el Dr. Héctor Juan Rodrيguez Severino, abogado de la parte recurrida, Luisa Arelys Rodrيguez Vمsquez;

Vistos, la Constitucin de la Repblica, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la Repblica Dominicana es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley nm. 25-91, de fecha 15

de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997, 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;

La CORTE, en audiencia pública de fecha 8 de septiembre de 2010, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 21 de noviembre de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo y a los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez 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. 926-35, de fecha 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294-40, 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 la demanda en ejecución de contrato y desalojo incoada por la señora Luisa Arelys Rodríguez Vásquez, contra los señores Félix Antonio Santana y Gladys Pérez, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Hato Mayor, dictó la sentencia civil núm. 1400-08, de fecha 18 de agosto de 2008, cuyo dispositivo, copiado textualmente es el siguiente: "**PRIMERO**: Se ratifica el defecto pronunciado en audiencia contra la parte demandada Sres. Félix Antonio Santana y GLADY PéREZ, por falta de comparecer, no obstante citación legal; **SEGUNDO:** Se acoge como buena y válida la presente demanda en ejecución de contrato y desalojo, incoada por la señora LUISA ARELIS RODRíGUEZ VáSQUEZ, en contra de los señores FéLIX ANTONIO SANTANA y GLADY PéREZ, en cuanto a la forma, por haber sido hecha de conformidad con la ley, en cuanto al fondo se procede a la rescisión del contrato con pacto de retroventa y se ordena a los señores FéLIX ANTONIO SANTANA y GLADY PéREZ, entregar inmediatamente el inmueble descrito en otra parte de esta sentencia, a favor de la demandante LUISA ARLIS (sic) RODRíGUEZ VáSQUEZ, en consecuencia, se ordena el desalojo del indicado inmueble, objeto de la venta; **TERCERO:** Se condena a los señores FéLIX ANTONIO SANTANA y GLADY PERZ (sic), al pago de las costas del presente proceso, con distracción y provecho del Dr. Héctor Juan Rodríguez, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte"; b) no conforme con dicha decisión, el señor Félix Antonio Santana, interpuso formal recurso de apelación contra la indicada sentencia, mediante acto núm. 445-08, de fecha 20 de octubre de 2008, del ministerial Jorge Cordones Ortega, alguacil de estrados de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Hato Mayor, en ocasión del cual la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, dictó en fecha 15 de abril de 2009, la sentencia civil núm. 73-2009, hoy recurrida en casación, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente: "***PRIMERO:*** *ADMITIENDO como bueno y válido en la forma, el presente Recurso de Apelación, ejercido por el señor FéLIX ANTONIO SANTANA, en contra de la Sentencia No. 1400-08, dictada en fecha Dieciocho de Agosto del año 2008, por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Hato Mayor, por haberlo instrumentado dentro del plazo legalmente consignado y bajo la modalidad procesal vigente;* ***SEGUNDO:*** *RECHAZANDO en cuanto al Fondo, las conclusiones vertidas por el intimante, por improcedentes, infundadas y carentes de base y pruebas legales, CONFIRMANDO íntegramente la recurrida sentencia, la Resolución rendida por el tribunal a quo, por corresponderse con su realidad procesal vigente;* ***TERCERO****: CONDENANDO al sucumbiente FéLIX ANTONIO SANTANA, al pago de las Costas Civil del proceso, distrayéndolas a favor y provecho del DR. HéCTOR JUAN RODRíGUEZ SEVERINO";*

Considerando, que la parte recurrente en su memorial de casación propone los medios siguientes: "**Primer Medio:** Falta de base legal; Hechos; **Segundo Medio:** Falta y errada apreciación e interpretación de los hechos materiales contenidos en la sentencia; **Tercer medio:** Violación a los textos legales invocados en la sentencia y contradicción de motivos".

Considerando, que en el desarrollo de su primer medio de casación, la parte recurrente alega, en síntesis, que la sentencia impugnada es contraria a la ley a la equidad y al derecho, por estar amparada en apreciaciones erróneas, al desconocer la naturaleza jurídica de un simple negocio de préstamo llevado a un contrato de retroventa, ya que no tomó en consideración que el objeto de dicha convención fue simplemente legalizar el préstamo

de las sumas indicadas en el convenio; que a pesar de sostener la alzada que estudi el caso, no ponder ni estudio detenidamente los hechos que dieron origen al asunto, debido a su superficialidad, la corte *a qua* ha dejado su sentencia carente de base legal, vicio que da lugar a la casacin de la sentencia;

Considerando, que para una mejor comprensin del asunto, resulta til indicar, que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella hace referencia se advierte, que: a) en fecha 25 de enero del 2007, fue suscrito un contrato de venta con pacto de retroventa, entre los seores Luisa Arelis Rodrguez, (compradora) y Félix Antonio Santana y Gladys Pérez, (vendedores); b) en dicho contrato se estableci un plazo de 12 meses para que los vendedores recuperaran el inmueble objeto de la venta, mediante la restitucin del precio total pagado por el comprador, y que ante la falta de pago, dicho inmueble pasara a ser propiedad de la compradora; c) ante el incumplimiento de los vendedores, la seora Luisa Arelis Rodrguez, interpuso en su contra una demanda en ejecucin de contrato y desalojo, la cual fue acogida mediante la sentencia nm. 1400-08 de fecha 18 de agosto de 2008, por la Cmara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Hato Mayor; d) el seor Félix Antonio Santana, interpuso recurso de apelacin en contra del indicado fallo, procediendo la corte *a qua* a rechazar dicho recurso y a confirmar la sentencia apelada, decisin que es objeto del presente recurso de casacin;

Considerando, que la corte *a qua* para fallar en la forma precedentemente indicada estableci en sustento de su decisin, la motivacin siguiente: "que aun cuando el intimante denuncia como una maniobra de mala fe por la recurrida en su demanda interpuesta en su contra, basa en la venta con pacto de retroventa por ellos efectuada, siendo un préstamo simulado, lo cierto es que la existencia de pagarés suscritos por la co-vendedora Gladys Pérez, a favor de la misma y como garanta de la acreencia, en vez de aprovecharle procesalmente, lo que hace es confirmar la operacin jurdica efectuada y no satisfecha en el tiempo convenido, sobre todo, cuando tena previo conocimiento de lo que se haba contratado (…); que el intimante, Félix Antonio Santana, no le ha aportado al plenario un lpice de pruebas jurdicas tendente a liberarlo de sus obligaciones contradas y no satisfecha, tal y como se encuentra consignado en el Ordinal Quinto del Contrato suscrito por estos, vale decir, que el vendedor podr recuperar el Inmueble de que se trata, una vez comience a pagar los intereses mensuales consensuados, conjuntamente con el capital otorgado, cuestin de hecho que no acontece en la especie, y por ello justifica aun ms la persecucin emprendida por la compradora (…); que la parte intimante en su recurso se limita a expresar denuncias incoherentes en principio, sin demostrar fehacientemente como es su deber legal, las pruebas que justifiquen las mismas, careciendo por completo de base legal para sustentarla, y bajo esas premisas ha lugar desestimarlo por improcedente e infundado; que la compradora (…) Luisa Arelis Rodrguez Vsquez, no ha exhibido la "simulacin que le endilga su adversario entre una venta con pacto de retroventa y un préstamo", sobre todo cuando los Actos Notariales se bastan en su contenido por s mismo, en virtud de la voluntad expresadas por las partes contratantes, convirtiéndose el mismo en una ley entre estos, de conformidad con el artculo 1134 del Cdigo Civil vigente (…); que los Dos (2) Pagarés suscrito por la co-vendedora de entonces y recurrente en cuestin Gladys Pérez, solo vienen a corroborar la cantidad de dinero recibida y acreditada por efecto de la venta con pacto de retroventa instrumentada de conformidad con los textos legales que rigen esa materia, y que eso no puede servirle de base para deducir ahora la existencia de un préstamo, sobre todo, cuando la deuda ya reconocida y plasmada en el documento de referencia, confirma la operacin jurdica efectuada al efecto, para ser honrada en el tiempo estipulado en su cuerpo, sin pausa alguna que impidiera hacerlo en la forma y cantidad netamente consignada, en procura de obtener la reivindicacin de su inmueble, tal como lo consigna la ley (…) ";

Considerando, que, el anlisis del fallo impugnado revela, que la jurisdiccin *a qua* rechaz el recurso de apelacin por insuficiencia probatoria del recurrente, quien no demostr que se trat de un contrato de préstamo, no de una retroventa; que adems se retiene de la sentencia impugnada, que de conformidad con el contrato de venta de inmueble suscrito entre las partes comprometidas en la instancia, se estableci en el ordinal quinto del contrato, un retracto convencional, por medio del cual la ahora recurrida se obligaba a transferirle nuevamente el inmueble a sus vendedores, una vez hayan pagado los intereses y el capital otorgado, lo que no aconteci segn comprob la corte *a qua,* cuyo incumplimiento dio lugar a la demanda de la especie;

Considerando, que el artculo 1659 del Cdigo Civil, dispone: "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 restitucin del precio

principal y el reembolso de que se habla en el artículo 1673”, último que distingue: “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 (…)”

Considerando que, ha sido juzgado por esta Corte de Casación, que la apreciación del carácter fraudulento o no de una retroventa corresponde al poder soberano de los jueces de fondo, los cuales pueden extraer esta valoración tanto del documento argüido en simulación como del comportamiento adoptado por las partes, aspecto que permite advertir la realidad de la convención realizada;

Considerando, que en la especie, la corte *a qua* en uso de su soberano poder de apreciación, ponderó debidamente los hechos y circunstancias de la causa, dándoles su verdadero sentido y alcance, proporcionando de esta manera, motivos precisos, suficientes y congruentes que justifican su fallo, toda vez que, realizó un análisis de los elementos de prueba, consignando que el recurrente no demostró fehacientemente que más que una retroventa se trató de un contrato de préstamo, estableciendo sus consecuencias jurídicas en torno al aspecto litigioso; además realizó un análisis de los términos del contrato y del comportamiento de las partes frente al convenio realizado, estableciendo que se trató de una retroventa, y que el hoy recurrente no cumplió con el término establecido en el contrato para su ejecución; en consecuencia, procede rechazar el primer medio de casación por improcedente e infundado;

Considerando, que en su segundo medio de casación, el recurrente alega, en síntesis, que la corte *a qua,* incurrió en falta y errada apreciación e interpretación de los hechos materiales contenidos en su sentencia, toda vez que el inmueble concertado en el convenio fue declarado de pleno derecho como un bien de familia, situación esta que fue tratada en los considerandos de la alzada como incoherente y fuera de objeto para la causa lo que equivale a decir en buen derecho, que para la corte no tiene ninguna importancia que sus hijos queden en la calle desamparados lo que resulta violatoria a la ley;

Considerando, que en cuanto al medio debatido la corte para establecer si el inmueble se encontraba constituido o no como bien de familia, expresó: “que no ha demostrado fehacientemente la existencia de tal figura jurídica, sobre todo, cuando en la especie no ha satisfecho los requerimientos legales que la misma impone, resultando frustratorio tal pedimento, por estar infundado en derecho”;

Considerado, que en ese tenor, esta Corte de Casación ha constatado, que tal como fue establecido por la jurisdicción *a qua*, la parte recurrente no ha demostrado que el inmueble objeto del contrato de retroventa estaba constituido en bien de familia, ni tampoco ha aportado los medios probatorios que permitan determinar que fueron depositadas las pruebas correspondientes ante la jurisdicción de fondo, con el fin de demostrar lo alegado, en ese sentido, procede rechazar el medio propuesto por improcedente e infundado;

Considerando, que en su tercer medio de casación la parte recurrente alega, violación de los textos legales invocados en la sentencia y contradicción de motivos, estableciendo: ´´que al determinar la corte que los medios legales por los que procede a confirmar la sentencia y en base a los textos consagrados en los artículos 1134, 1135, 1315, 1659, 1660, 1661 y 1663 del Código Civil; 130, 133, 141 y 146 del Código de Procedimiento Civil, la ley 1024 de fecha 24-10-1928 y la ley 339 de fecha 22-08-1968, ha hecho una errada y falsa aplicación de los textos citados, ya que de haberse observado semánticamente las disposiciones de los mismos una solución muy distintas le hubiera dado como asunto de fondo a la decisión”;

Considerando, que respecto al tercer medio planteado, el recurrente no expone en qué consisten las violaciones de los señalados textos legales, que a su entender violó la alzada en su decisión; que ha sido criterio constante de esta Suprema Corte de Justicia, que para cumplir con el voto de la ley respecto al requisito de enunciar y desarrollar los medios de casación, no basta con indicar en el memorial la violación de un texto legal, sino que es preciso que se indiquen las razones por las cuales la sentencia impugnada ha violado ese texto legal, es decir, la parte debe articular un razonamiento jurídico claro y preciso que permita determinar a este Corte de Casación, si en el caso ha habido o no violación a la Ley, razón por la cual procede el rechazo del medio que se examina;

Considerando, que en otro orden cabe precisar, en cuanto a la falta de base legal alegada en su memorial, que como causal de casacin se produce cuando los motivos dados por los jueces no permiten reconocer si los elementos de hecho necesarios para justificar la aplicacin de la ley, se hallan presentes en la sentencia, ya que este vicio no puede provenir sino de una exposicin incompleta de un hecho decisivo; que en la especie, la corte a qua en uso de su soberano poder de apreciacin ponder debidamente los hechos y circunstancias de la causa, dndoles su verdadero sentido y alcance, proporcionando de esta manera motivos precisos, suficientes y congruentes que justifican su fallo, toda vez que, realiz un anlisis minucioso de los elementos de prueba, estableciendo sus consecuencias jurdicas en torno al aspecto litigioso, que, en esas condiciones, es obvio que la sentencia impugnada, contrario a lo alegado por el recurrente, ofrece los elementos de hecho y derecho necesarios para que la Suprema Corte de Justicia, ejerciendo su poder de control casacional, pueda decidir si la ley ha sido bien o mal aplicada, que al no incurrir por infundado, los citados medios, procede su rechazo y con ello el presente recurso de casacin.

Por tales motivos: Primero: Rechaza el recurso de casacin interpuesto por el seor Félix Antonio Santana, contra la sentencia nm. 73-2009, dictada el 15 de abril de 2009, por la Cmara Civil y Comercial de la Corte de Apelacin de San Pedro de Macors, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo; Segundo: Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, a favor del Dr. Héctor Juan Rodrguez Severino, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

As ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casacin, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmn, en su audiencia pblica del 30 de noviembre de 2017, aos 174 de la Independencia y 155 de la Restauracin.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz y José Alberto Cruceta Almnzar. Cristiana A. Rosario V., Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los seores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pblica del da, mes y ao en él expresados, y fue firmada, leda y publicada por m, Secretaria General, que certifico.