PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-1218
Exp. núm. 2 (2024-R0360769)
Partes: vs.
Materia: Validez de venta con pacto retroventa y entrega de inmueble vendido
Decisión: Casa con envío
Ponente: o

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, quien preside, o, y , miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **30 de junio de 2025**, año 182° de la Independencia y año 162° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por , quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. , cuyos datos personales constan en el expediente.

Figura como parte recurrida , quien tiene como abogado constituido al Dr. , cuyos datos personales constan en el expediente.

SCJ-PS-25-1218
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0360769)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Validez de venta con pacto retroventa y entrega de inmueble vendido
Decisión: Casa con envío
Ponente: [redacted]o

Contra la sentencia civil núm. 335-2024-SSEN-00186, dictada en fecha 9 de mayo de 2024, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: ACOGE en parte recurso de apelación interpuesto por [redacted] *mediante el acto núm. 752/23 de fecha 12 de octubre del año 2022, del protocolo del ministerial* [redacted]*, alguacil ordinario de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, por los motivos expuestos. SEGUNDO: REVOCA en todas sus partes la sentencia núm. 511-2023-SSEN-00174 dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo de Hato Mayor, en consecuencia, DECLARA la simulación del contrato de venta en fecha 12 de noviembre del año 2012, debidamente legalizado por el Notario* [redacted]*, suscrito entre la señora* [redacted] *en calidad de vendedora y* [redacted] *en calidad de comprador, por tratarse de un contrato de préstamo con garantía hipotecaria. TERCERO: ORDENA a la parte recurrida* [redacted] *perseguir el cobro de los valores adeudados en contra de* [redacted]*, en virtud del contrato venta con pacto de retroventa, declarado simulado, por ante el tribunal competente, si así lo entiende de lugar. CUARTO: CONDENA a* [redacted] *al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción en favor y provecho de la Dr.* [redacted]*, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.*

SCJ-PS-25-1218
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0360769)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Validez de venta con pacto retroventa y entrega de inmueble vendido
Decisión: Casa con envío
Ponente: [redacted]o

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: **a)** memorial de casación depositado en fecha 15 de julio de 2024; **b)** acto de emplazamiento instrumentado el 22 de julio de 2024, por el ministerial [redacted], ordinario de la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Hato Mayor, depositado en fecha 23 de julio de 2024; **c)** memorial de defensa de fecha 8 de agosto de 2024, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; **d)** acto núm. 644/24, instrumentado el 9 de agosto de 2024 por el ministerial [redacted], de estrado del Juzgado de la Instrucción del Distrito Judicial de Hato Mayor, contentivo de notificación del memorial de defensa a la parte recurrente, depositado en fecha 13 de agosto de 2024.

B) Conforme al artículo 26 de la Ley 2-23, del 17 de enero de 2023, la comunicación del recurso a la Procuradora General de la República y su consecuente dictamen no son necesarios para el conocimiento y fallo del presente recurso de casación. Asimismo, en virtud de las facultades conferidas por el artículo 29 de la misma ley, esta Primera Sala prescinde de la celebración de audiencia.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

SCJ-PS-25-1218
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0360769)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Validez de venta con pacto retroventa y entrega de inmueble vendido
Decisión: Casa con envío
Ponente: [redacted]o

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted] y como parte recurrida [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella se refiere se establece lo siguiente: **a)** la parte recurrente demandó en validez de venta con pacto retroventa y entrega de inmueble vendido a la parte recurrida; la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Hato Mayor dictó la sentencia civil núm. 511-2023-SSEN-00174, de fecha 28 de agosto de 2023, mediante la cual acogió dicha acción; **b)** la indicada decisión fue apelada por la recurrida, la corte *a qua* dictó la sentencia ahora impugnada en casación, mediante la cual acogió en parte el recurso de apelación, revocó en todas sus parte el fallo apelado, declaró simulado el contrato de venta de fecha 12 de noviembre de 2012, suscrito entre los litigantes e indicó que se trata de un préstamo con garantía hipotecaria.

Incidentes

En cuanto a las condiciones de admisibilidad del recurso de casación

2) En su memorial de defensa la parte recurrida solicita que se declare inadmisible el presente recurso de casación, en ese sentido hace referencia al plazo para recurrir en casación.

SCJ-PS-25-1218
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0360769)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Validez de venta con pacto retroventa y entrega de inmueble vendido
Decisión: Casa con envío
Ponente: [redacted]o

3) La parte recurrente no contestó las pretensiones incidentales planteadas por la parte recurrida, no obstante haberle sido notificado el memorial de defensa que la contiene, mediante el acto núm. 644/24, descrito anteriormente, al amparo del artículo 22 de la Ley 2-23.

4) En cuanto al plazo para recurrir el artículo 14 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, dispone: *El recurso de casación contra las sentencias contradictorias o reputadas contradictorias, dictadas en única o en última instancia, se interpondrá dentro del plazo de veinte (20) días hábiles, contados a partir de la notificación de la sentencia, salvo que esta u otra ley disponga un plazo distinto*. Asimismo, el párrafo I del referido artículo establece: *El plazo para recurrir en casación siempre será computado en días hábiles y con aumento en razón de la distancia*.

5) En el nuevo orden normativo la institución de plazo hábiles conceptualmente concierne a aquellos que sean laborables para la secretaria general de la Suprema Corte de Justicia, el cual inicia su computo al día siguiente de la notificación o de la realización de la actuación que le sirve de punto de partida. Cuando el último día fuere festivo o no laborable para la secretaría donde deba realizarse el depósito se prorrogará el plazo hasta el día hábil siguiente. Igualmente aplica en el régimen del cómputo que los mismos son perentorios e improrrogables en los términos y alcance de su regulación, sin perjuicio de que en los plazos

SCJ-PS-25-1218
Exp. núm. 2 (2024-R0360769)
Partes: vs.
Materia: Validez de venta con pacto retroventa y entrega de inmueble vendido
Decisión: Casa con envío
Ponente: o

propios del procedimiento de casación y el aumento en sazón de la distancia rijan las disposiciones del derecho común, lo cual implica que el régimen de plazo franco aún mantiene su vigencia como orden complementario, conforme se deriva de las disposiciones combinadas de los artículos 79, 80, 81, 82, 85 y 86 de la Ley núm. 2-23, del año 2023, así como del artículo 1033 del Código de Procedimiento Civil.

6) En principio, la regla general que aplica en nuestro derecho consiste en que solo una notificación válida de la sentencia hecha en la forma que establece la ley hace computar el plazo para la interposición de las vías de recursos que correspondan. En ese sentido, es imperativo valorar como cuestión concerniente a la tutela judicial efectiva si la actuación procesal por la que se notificó la sentencia impugnada fue válidamente llevada a cabo con el fin de derivar si es capaz de producir los efectos pertinentes en derecho para computar el plazo reglamentado por la ley a fin de ejercer el recurso de casación, por tratarse de una situación procesal de dimensión constitucional.

7) De los documentos que obran depositados en el expediente se retiene que la parte recurrida notificó la sentencia impugnada a la parte recurrente en fecha 18 de junio de 2024, mediante el acto núm. 516/24, del ministerial , de generales antes indicadas, según el proceso verbal cursado en su domicilio, , donde habló con Roberto

SCJ-PS-25-1218
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0360769)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Validez de venta con pacto retroventa y entrega de inmueble vendido
Decisión: Casa con envío
Ponente: [redacted]o

Ponciano, su persona. Por consiguiente, esta actuación procesal debe tenerse como buena y válida a fin de computar el plazo para el ejercicio de la vía recursiva correspondiente.

8) Conforme lo expuesto precedentemente, habiéndose notificado la sentencia impugnada el 18 de junio de 2024, en Hato Mayor, el plazo de veinte (20) días hábiles y francos y aumentados por 4 días, en razón de la distancia, para la interposición del presente recurso vencía el lunes 22 de julio de 2024. En atención a la situación enunciada, al ser depositado el memorial de casación en la secretaría de esta Suprema Corte de Justicia en fecha 15 de julio de 2024 se deriva, incontestablemente, que dicho recurso fue interpuesto en tiempo hábil, por lo que procede desestimar el medio de inadmisión sustentado en la extemporaneidad del recurso, valiendo deliberación.

Medios de casación

9) La parte recurrente invoca en sustento de su recurso los siguientes medios de casación**: primero:** errónea aplicación del derecho; **segundo:** violación del artículo 69 de la Constitución, violación al derecho de defensa por inobservancia, mala aplicación de los procedimientos que establecen las leyes y errónea aplicación de las normas jurídicas; **tercero:** violación del derecho de defensa y del debido proceso; **cuarto:** falta de estatuir; **quinto:** mala aplicación del derecho e interpretación de las pruebas.

SCJ-PS-25-1218
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0360769)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Validez de venta con pacto retroventa y entrega de inmueble vendido
Decisión: Casa con envío
Ponente: [redacted]o

Sobre el interés casacional

10) De conformidad con la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, el recurso de casación se concibe en el nuevo contexto procesal como una vía de derecho que plantea un marco regulatorio con eje de optimización donde prevalece una visión institucional. En el ámbito de la regulación se trata de una vía restrictiva que procede contra las sentencias que enuncia el artículo 10 en sus respectivos numerales. En ese sentido, el numeral 3 de dicho texto legal habilita el recurso contra las sentencias interlocutorias e incidentales que pongan fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento, así como aquellas sentencias de fondo, dictadas en única o en última instancia, que en la solución del recurso de casación presenten interés casacional.

11) El interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes: *i)* en primer lugar, el denominado interés casacional objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia; *ii)* igualmente, existe el interés casacional presunto aplicable a un glosario de materia en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa, las cuales están señaladas en el numeral 1 del artículo 101; y, *iii)* por último, ha lugar a retener interés casacional presunto

1 Estas materias son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada.

SCJ-PS-25-1218
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0360769)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Validez de venta con pacto retroventa y entrega de inmueble vendido
Decisión: Casa con envío
Ponente: [redacted]o

cuando se haya incurrido en una infracción procesal o sustantiva, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley.

12) La parte recurrente ha invocado los vicios indicados en el párrafo 9 de esta sentencia, los cuales se enmarcan dentro de las violaciones a las reglas para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces, es decir que corresponde a las denominadas infracciones procesales, por lo que en el indicado ámbito procede su análisis de manera directa por retenerse interés casacional presunto.

Sobre el recurso de casación por infracción procesal

13) Las infracciones procesales se definen como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal, consideradas como vicios en la motivación de parte de los jueces. Estas pueden ser, entre otras: la omisión de estatuir, la falta, contradicción, incongruencia o insuficiencia de motivación, la violación a las reglas de competencia funcional o por razón de la materia, así como la vulneración a las normas procesales o de orden material cuya aplicación u observancia corresponda a los jueces.

14) La parte recurrente denuncia en el primer medio, un aspecto del segundo y tercer medios de casación, reunidos por estar vinculados, en síntesis, que la corte *a qua* incurrió en

SCJ-PS-25-1218
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0360769)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Validez de venta con pacto retroventa y entrega de inmueble vendido
Decisión: Casa con envío
Ponente: [redacted]o

desnaturalización de los hechos y una errónea aplicación e interpretación del derecho, toda vez que declaró el acto de venta con pacto retroventa simulado en virtud de unos recibos en los cuales no aparece el nombre del recurrente, no lo vinculan, ni establecen la razón, por qué concepto son emitidos ni el negocio por el cual se está pagando intereses.

15) La parte recurrida en su memorial de defensa defiende el fallo impugnado indicando que la corte hizo una correcta aplicación sobre la valorización de la prueba.

16) La sentencia impugnada se fundamenta en los motivos que se transcriben textualmente a continuación:

…8. La alzada ha podido comprobar a partir de las pruebas presentadas los siguientes hechos: a) La señora [redacted] en calidad de vendedora y [redacted] en calidad de comprador, suscribieron un contrato de venta con pacto de retroventa en fecha 12 de noviembre del año 2012, debidamente legalizado por el Notario [redacted], por medio del cual se vende el inmueble que se describe: Un solar con una área superficial de doscientos sesenta y tres punto cinco metros cuadrados (263.05 m") consistente en una casa de block de dos habitaciones de dormir, una sala, una cocina, ubicada [redacted]. b) Han sido aportado recibos, que se desprende que la señora [redacted] pagó a la Compraventa y Negocios Titan las siguientes sumas: (…). 10. (…) Al ponderar las pruebas que han sometido

SCJ-PS-25-1218
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0360769)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Validez de venta con pacto retroventa y entrega de inmueble vendido
Decisión: Casa con envío
Ponente: [redacted]o

las partes a contradicción, los Jueces han formado su religión en el sentido de que realmente el contrato de venta en fecha 12 de noviembre del año 2012, debidamente legalizado por el Notario [redacted], los litisconsortes no pactaron una venta, sino más bien que se trata de un préstamo con garantía hipotecaria. Esto se debe a que, de forma paralela al acto de venta en cuestión, la parte recurrente ha presentado los recibos antes descritos, mediante el cual realizaba pagos periódicos de capital e interés a favor del recurrido. 11. (…) De ahí que se reconoce dentro de la normalidad de la elaboración y ejecución de un acto de venta conforme n los artículos mencionados, el comprador debe pagar el precio y el vendedor debe entregar la cosa vendida, sin embargo, a partir de los recibos presentados el tribunal confirma que la vendedora luego de haber concertado la venta ha realizado pagos periódicos, lo que confirma que el comportamiento normal de comprador y vendedor, no se visualiza en el negocio jurídico que las partes pleiteantes, sino más bien una relación de acreedor y deudor. 12. Conviene agregar a la ya expuesto, dado a que la corte entiende que lo realmente concertado por las partes se ajusta a un contrato de préstamo con garantía hipotecaria, procede declarar la simulación del acto de venta sometido a juicio, y ordenar que la parte recurrida apodere al tribunal competente a los fines de exigir en justicia el pago de las sumas adeudadas, quedando esta acción a su entera discreción.

17) Con relación al vicio de desnaturalización de los hechos y documentos de la causa, esta Corte de Casación ha juzgado que este supone que a los hechos y documentos establecidos

SCJ-PS-25-1218
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0360769)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Validez de venta con pacto retroventa y entrega de inmueble vendido
Decisión: Casa con envío
Ponente: [redacted]o

como verdaderos no se le ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza[2]. Este vicio casacional constituye una vía en que se permite a esta Primera Sala evaluar los hechos y documentos que fueron presentados por las partes por ante la jurisdicción de fondo, con la finalidad de determinar si la interpretación otorgada por la corte a dichos elementos fácticos y documentales se configuran con lo que en efecto fue alegado. Para retener este vicio al fallo impugnado se impone que la parte que lo invoca deposite los documentos que se alegan desnaturalizados, con la demostración de que estos hayan sido, en efecto, valorados ante esa jurisdicción[3].

18) En el presente caso, si bien la parte recurrente indica que lo desnaturalizado por la alzada fueron los hechos, argumenta respecto a los recibos valorados por la corte *a qua*, por lo que esta sala en el ejercicio de sus facultades excepcionales de apreciación de la prueba verifica en la sentencia impugnada y en los documentos que fueron depositados juntamente con el presente memorial de casación y que fueron valorados por la alzada, que la Compraventa y Negocios Titan emitió a nombre de la señora [redacted] los recibos con los códigos siguientes: 8690915, 8698598, 8698090, 8698001, 6414234, 8348555, 6413904, 8348651 y 8348556.

[2] SCJ-PS-22-0442, 28 de febrero de 2022, B. J. 1335.
[3] SCJ, 1.ª Sala, núm. 2869/2021, 27 de octubre de 2021, BJ 1331.

SCJ-PS-25-1218
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0360769)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Validez de venta con pacto retroventa y entrega de inmueble vendido
Decisión: Casa con envío
Ponente: [redacted]o

19) Del análisis del fallo impugnado se comprueba que la alzada justifica su decisión de revocar por completo la sentencia de primer grado tras valorar los recibos descritos anteriormente y entender que estos demostraban que la relación contractual existente entre el recurrente y la recurrida, por lo que no se trata de una vendedora y un comprador, sino de un acreedor y una deudora.

20) Sin embargo, del examen de la decisión cuestionada se verifica que la corte *a qua* no ofreció motivos sobre porqué llegó a la conclusión de que los recibos descritos anteriormente habían sido emitidos por el recurrente o la relación que existía entre este último y la Compraventa y Negocios Titan, que es quien los expide a nombre de la recurrida, para de esta forma poder determinar que se trataba de una simulación. En tal sentido, en la contestación que nos ocupa se advierte que la corte de apelación otorgó un sentido y alcance diferente a los documentos que le fueron aportados, en específico los recibos descritos con anterioridad.

21) Igualmente se evidencia que el fallo impugnado no contiene argumentos suficientes que justifiquen lo decidido, con una incompleta exposición de los hechos que no le permiten a esta Corte de Casación verificar si la norma jurídica ha sido correctamente aplicada, razón por la cual procede que esta sala case la sentencia impugnada.

SCJ-PS-25-1218
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0360769)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Validez de venta con pacto retroventa y entrega de inmueble vendido
Decisión: Casa con envío
Ponente: [redacted]o

22) En virtud del artículo 36 de la Ley 2-23: … *Párrafo III.- Sobre los puntos a que ella se refiere, la casación coloca a las partes en el estado en que ellas se encontraban antes de la sentencia casada... Párrafo V.- Cuando la sentencia es casada, el asunto es enviado ante otra jurisdicción de la misma categoría que aquella de la cual emana la sentencia casada, o ante otra sala u otra composición de jueces de la misma jurisdicción; a menos que no exista otra jurisdicción del mismo grado y categoría.*

23) Cuando la sentencia fuere casada por violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, como sucede en la especie, las costas podrán ser compensadas, como en efecto se compensan, en virtud del artículo 55 numeral 2) de la Ley núm. 2-23.

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 10, 14, 22, 26, 28, 29, 36 y 55 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación; 141 del Código de Procedimiento Civil:

FALLA

PRIMERO: CASA la sentencia civil núm. 335-2024-SSEN-00186, dictada en fecha 9 de mayo de 2024, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en

SCJ-PS-25-1218
Exp. núm. 2 (2024-R0360769)
Partes: vs.
Materia: Validez de venta con pacto retroventa y entrega de inmueble vendido
Decisión: Casa con envío
Ponente: o

que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia y, para hacer derecho, las envía por ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en las mismas atribuciones, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, o, y .

, *secretario general de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y secretario que figuran en la estampa.*