Poder Judicial
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-1240
Exp. núm. 036-2017-ECON-00040 (2024-R0328599)
Partes: [redacted], Marilú Expósito González, [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y Thelma [redacted] vs [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted].
Materia: Validez de oferta real de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

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, Justiniano Montero Montero, [redacted] y [redacted], 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 [redacted], Marilú Expósito González, [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y Thelma [redacted], quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. [redacted] y [redacted], cuyos datos constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Cuesta y [redacted], quienes tienen como abogado constituido al Lcdo. [redacted], cuyas generales constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 026-03-2024-SSEN-00224, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 9 de mayo de 2024, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> ***Primero****: En cuanto al fondo rechaza el recurso de apelación de que se trata, procediendo a confirmaren todas sus partes la sentencia recurrida, por los motivos expuestos.* ***Segundo****: Condena a la parte recurrente, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del abogado de la parte recurrida, Licdo.* [redacted]*, quienes afirma haberlas avanzado en su totalidad.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 1 de julio de 2024; **b)** el acto de emplazamiento núm. 520/2024, de fecha 4 de julio de 2024, instrumentado por el ministerial [redacted], depositado el 9 de julio de 2024; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 17 de julio de 2024; y **d)** el acto núm. 223/2024, de fecha 17 de julio de 2024, instrumentado por el ministerial [redacted], depositado en fecha 19 de julio de 2024.

SCJ-PS-25-1240
Exp. núm. 036-2017-ECON-00040 (2024-R0328599)
Partes: [redacted], Marilú Expósito González, [redacted] y Thelma [redacted] vs [redacted] y [redacted].
Materia: Validez de oferta real de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

B) De acuerdo con el artículo 26 de la Ley ya indicada no procede la notificación del recurso que nos ocupa al Ministerio Público, por lo que se decidirá el asunto en cámara de consejo sin necesidad de celebración de audiencia, tal y como lo permite el artículo 29 de Ley 2-23, del 17 de enero de 2023.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted], Marilú Expósito González, [redacted] y Thelma [redacted], y como parte recurrida [redacted] y [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se advierten los eventos siguientes: **a)** en ocasión de la demanda en validez de oferta real de pago, cancelación y radiación de hipoteca incoada por los actuales recurrentes contra los recurridos la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito

Nacional, dictó la sentencia núm. 036-2017-ECON-00198 de fecha 27 de marzo de 2023, que rechazó la acción; **b)** esta decisión fue recurrida en apelación por los demandantes originales, recurso rechazado por la corte *a qua* al tenor del fallo ahora impugnado en casación, que además confirmó en todas sus partes la sentencia recurrida.

En cuanto a la excepción de nulidad

2) La parte recurrida concluye en su memorial de defensa solicitando en el ordinal primero, que se declare la nulidad del acto núm. 520/2024 de fecha 4 de julio de 2024, instrumentado por el ministerial [redacted], contentivo de emplazamiento, bajo el fundamento de que no cumple con lo establecido en el numeral 3 del artículo 20 de la Ley 2-23 sobre Recurso de Casación, al no contener las generales de los recurrentes y su domicilio, y, consecuentemente, se declare la caducidad del recurso de casación.

3) La parte recurrente, no obstante haberle sido notificado el memorial de defensa mediante acto marcado con el núm. 223/2024 de fecha 17 de julio de 2024, instrumentado por el ministerial [redacted], no depositó escrito justificativo, contestando las pretensiones de la parte recurrida, según lo

dispone el artículo 22, párrafo I de la Ley núm. 2-23.

4) El artículo 20 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, del 17 de enero de 2023, establece que debe contener, a pena de nulidad, entre otras menciones, la siguiente: ...*3) Las generales que identifiquen al recurrente y su domicilio*.

5) Conviene destacar que el artículo 88 de la Ley 2-23 de 2023, sobre Recurso de Casación consagra un régimen procesal propio y autónomo en cuanto concierne a las nulidades de procedimiento, trazando en el ámbito de un nuevo esquema de optimización normativa concibiendo como eje institucional del proceso la figura de que no existe nulidad sin agravio. En ese sentido, de su contexto se deriva lo siguiente: *Ninguna nulidad podrá ser pronunciada si quien la invoca no prueba el agravio causado por la irregularidad alegada*.

6) Del examen del acto procesal núm. 520/2024 de fecha 4 de julio de 2024, instrumentado por el ministerial [redacted], ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación, contentivo del emplazamiento en casación impulsado a requerimiento de los recurrentes, se advierte que tal y como alega la parte recurrida, contiene la irregularidad invocada, al no contener el domicilio de los recurrentes, sino la afirmación de que reside en esta ciudad, lo

cual constituye una formalidad cuyo incumplimiento está prescrita a pena de nulidad, sin embargo, la actual recurrida no ha demostrado la existencia de agravio alguno que le haya impedido ejercer el derecho a la defensa, al tenor de lo establecido en el artículo 88 de la ley que rige la materia, que justifique acoger y pronunciar la nulidad invocada, en razón de que esta compareció ante esta jurisdicción mediante el depósito de las actuaciones procesales que la ley pone a su cargo. En esas atenciones, procede desestimar la excepción de nulidad examinada y, con ella, la caducidad presentada, valiendo deliberación dispositiva.

Medios de casación

7) La parte recurrente invoca en sustento de su recurso los siguientes medios de casación: **primero**: violación a los artículos 53, 68 y 59 de la Constitución; **segundo**: error procesal y desnaturalización de los hechos al momento de valoración probatoria.

Sobre el interés casacional

8) De conformidad con la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, el recurso de casación se concibe como 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.

9) 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 materias en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa, las cuales están señaladas en el numeral 1 del artículo 10[1]; y, *iii)* además, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley.

[1] Estas materas 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-25-1240
Exp. núm. 036-2017-ECON-00040 (2024-R0328599)
Partes: [redacted], Marilú Expósito González, [redacted] y Thelma [redacted] vs [redacted] y [redacted].
Materia: Validez de oferta real de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

10) La parte recurrente ha invocado en sus medios la violación a derechos constitucionales, falta de valoración de pruebas y desnaturalización de los hechos, lo cual se enmarca 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 procede su análisis en primer término.

En cuanto al interés casacional por infracción procesal

11) 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.

12) En la contestación que nos ocupa, los medios de casación que sustentan el recurso, enunciados anteriormente, conciernen a la noción de infracciones procesales, cuya naturaleza impone su examen directo, es decir, hacer juicio de

SCJ-PS-25-1240
Exp. núm. 036-2017-ECON-00040 (2024-R0328599)
Partes: [redacted], Marilú Expósito González, [redacted] y Thelma [redacted] vs [redacted] y [redacted].
Materia: Validez de oferta real de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

valoración en cuanto a las denuncias relativas a este instituto sin que fuere necesario el denominado test de admisibilidad previa que consagra el ordenamiento jurídico, en el entendido de que se trata de situaciones que se corresponden con el interés casacional presunto, según resulta del artículo 12 de la Ley 2-23 sobre Recurso de Casación, como se establece en considerando anterior.

13) En el desarrollo de sus medios de casación, reunidos para su análisis y respondido por aspectos por la homogeneidad de su desarrollo, la parte recurrente sostiene, en suma: a) que la sentencia recurrida viola los artículos 53, 68 y 69 de la Constitución, que protegen los derechos del consumidor y garantizan una tutela judicial efectiva y el debido proceso; b) que realizaron una oferta real de pago conforme a la deuda certificada por el Registro de Títulos, que asciende a RD$252,547.41 por cada inmueble. Sin embargo, los recurridos se negaron a aceptar el pago; c) que certificación del Registro de Títulos no menciona intereses adicionales sobre la deuda, lo que los recurrentes consideran una violación de sus derechos, ya que compraron los inmuebles bajo la premisa de que la deuda era solo la mencionada en dichas certificaciones; d) que no se le puede imponer una deuda no especificada en la certificación de carga y gravamen, ya que esto vulnera

SCJ-PS-25-1240
Exp. núm. 036-2017-ECON-00040 (2024-R0328599)
Partes: [redacted], Marilú Expósito González, [redacted] y Thelma [redacted] vs [redacted] y [redacted].
Materia: Validez de oferta real de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

los derechos del consumidor; e) que realizaron una debida diligencia razonable al solicitar la certificación de carga y gravamen antes de comprar los inmuebles, y no se les informó sobre intereses adicionales.

14) Alega además la parte recurrente: f) que la corte *a qua* no valoró correctamente las pruebas aportadas, especialmente las certificaciones de carga y gravamen emitidas por el Registro de Títulos y desnaturalizó los hechos al exigir documentos adicionales que no eran necesarios para la resolución del caso, ignorando las pruebas presentadas por los recurrentes; g) que la corte desconoció la sentencia núm. 026-03-2019-SSEN-00571, que establece que los recurrentes no tienen nada que ver con el contrato de préstamo por la suma de RD$107,854,980.41, suscrito por la entidad Constructora [redacted] y Asociados, vendedora de los inmuebles adquiridos por estos, con el señor [redacted], legatario de los recurridos, sentencia que adquirió la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, por la sentencia 2568/2021 dictada el 29 de septiembre de 2021, por la Suprema Corte de Justicia.

15) En respuesta a estos argumentos la parte recurrida afirma, en síntesis: a) que la parte recurrente no indica de manera expresa la vulneración de la tutela judicial efectiva y el debido proceso en el ejercicio de su derecho de defensa ante la corte

a qua; b) que en la corte *a qua* nunca se discutió vulneración de los derechos de los consumidores, ni en el recurso de apelación interpuesto por los actuales recurrente ni por lo tratado en el fallo, ya que no aplica para la naturaleza de la acción, pues la misma se contrae a una demanda en validez de oferta real de pago, cancelación y radicación de hipoteca; c) que la corte *a qua* hizo una exhaustiva y correcta ponderación de las pruebas aportadas, incluyendo las certificaciones depositadas por los hoy recurrentes; d) que de conformidad con el artículo 10 del reglamento general de Registro Inmobiliario, de la certificación de estado jurídico de inmueble no se verifica que este documento sea un referente de deuda o de posible establecimiento de un crédito o acreencia, es decir, dichas certificaciones solo son las constancias vigentes en los respectivos inmuebles, no una indicación para establecer montos de deudas.

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

> *12. De la documentación antes señalada se destacan los siguientes aspectos lo primero es que los hoy recurrentes y demandantes primigenios tienen la potestad de realizar la oferta real de pago que hoy nos ocupa, pues adquirieron los inmuebles descritos precedentemente hipotecados por medio de contratos bajo firma privada conforme fueron detallados de las certificaciones expedidas por el Registro de*

SCJ-PS-25-1240
Exp. núm. 036-2017-ECON-00040 (2024-R0328599)
Partes: [redacted], Marilú Expósito González, [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y Thelma [redacted] vs [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted].
Materia: Validez de oferta real de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

> *Titulo de la Jurisdicción Inmobiliaria. 13. Así mismo, para determinar el monto por el cual procedía hacer la validez de oferta real de pago, debemos conocer el monto real de la deuda y de las certificaciones depositadas se vislumbra que las inscripciones de los inmuebles se hizo por la suma de RD$252,547.41 monto que viene dado por el documento denominado "Sustitución de garantía hipotecaria", sin embargo, anterior a la venta de las referidas unidades a los recurrentes, el vendedor de estos, la empresa [redacted] & Asociados S.A., se reconoció deudora del señor [redacted], poniendo en garantía el denominado proyecto "Castel I" por la suma de RD$107,854,980.46. 14. Del estudio del denominado documento "Sustitución de garantía hipotecaria" se verifica que si bien es cierto se prorrateo la deuda en RD$252,547.50, no menos cierto es que en el mismo contrato se establece que se mantiene con todo su vigor y efectos las demás cláusulas y términos del contrato de hipoteca originalmente suscrito entre las partes, inscrito en fecha 20 de diciembre de 2007, contrato este que no fue depositado en primer grado ni ante esta alzada, lo que imposibilita verificar las cláusulas y términos del dicho contrato de hipoteca así como la veracidad del monto real para poder acoger la oferta real de pago realizada por los recurrentes. 15. Debido a lo anterior indicado y ante la imposibilidad de ponderar el contrato de hipoteca original antes descrito, procede rechazar el recurso de apelación que nos ocupa y confirmar la sentencia de primer grado, tal y como se hará constar en la parte final de la decisión.*

17) Conforme se verifica de los motivos precedentemente transcritos la corte *a qua* concluyó que la oferta real de pago realizada por los recurrentes no cumplía con todos los requisitos establecidos en los artículos 1257 y 1258 del Código Civil dominicano, necesarios para que los ofrecimientos sean válidos, pues no estuvo en condiciones de evaluar con exactitud el monto real de la deuda para

determinar que la suma ofrecida se corresponde con el total adeudado, en tanto que para acreditar este presupuesto, los actuales recurrentes depositaron las certificaciones de estado jurídico correspondientes a sus respectivos inmuebles, según las cuales estos se encuentran afectados, entre otros, por una hipoteca convencional en primer rango a favor del señor [redacted] (legatario de los recurridos), por la suma RD$252,547.41 -ofertada-, en virtud del contrato de sustitución de garantía de fecha 14 de junio de 2010, sin embargo, dado que dicho contrato mantiene en todo su vigor y efectos las demás cláusulas y términos del contrato de hipoteca originalmente suscrito por dicho acreedor y la entidad [redacted] & Asociados, S. A., (vendedora de los inmuebles a los recurrentes), inscrito en fecha 20 de diciembre de 2007, y este último convenio no fue aportado por las partes, a la alzada no le fue posible establecer a cuánto ascendía con exactitud la suma adeudada.

18) En cuanto a la denuncia de violación a la tutela judicial efectiva y debido proceso contenida a los artículo 68 y 69 de la Constitución, precisa recordar que en virtud del artículo 16 de la Ley 2-23 sobre Recurso de Casación: *El recurso de casación, en todas las materias regidas por esta ley, se interpondrá mediante un memorial de casación debidamente motivado, (…) en el que se mencionen las normas jurídicas*

infringidas o erróneamente aplicadas, con la exposición concreta, clara y concisa de los fundamentos de la casación y las conclusiones presentadas, razón por la cual es indispensable que el recurrente explique mediante una exposición clara, precisa y coherente en qué consisten las violaciones alegadas y de qué forma se advierten esos vicios en el fallo impugnado, lo que no se cumple en la especie, pues la recurrente no ha indicado cómo han resultado violados los textos constitucionales precedentemente enunciados; en consecuencia, procede declarar inadmisible el aspecto objeto de análisis.

19) Con relación al argumento relativo a la violación a los derechos de los consumidores, es necesario resaltar que para que un medio de casación sea acogido, entre otros presupuestos es necesario que sea efectivo, es decir, que el vicio que se denuncia influya sobre la disposición impugnada por el recurso; que, por ejemplo, se hace inoperante el medio de casación cuando el vicio que denuncia es extraño a la decisión recurrida, o es extraño a las partes en la instancia en casación; que, así, cuando los medios de casación que sustentan el memorial se dirigen contra una cuestión que no guardan relación con la sentencia cuestionada resultan inoperantes, por lo que carecen de pertinencia y deben ser desestimados, ya que las violaciones a la ley que puedan dar lugar a casación

deben encontrarse en la sentencia contra la cual se dirige el recurso.

20) En la especie, según se verifica de la sentencia impugnada la litis se contrae a la validez de la oferta de pago consignada por los recurrentes a favor los recurridos, con lo cual se pretende desafectar los inmuebles propiedad de los recurrentes de la hipoteca convencional en primer rango, en virtud de la deuda contraída por [redacted] & Asociados, S. A., (quien vendió a los recurrentes los inmuebles afectados por esta carga) frente al señor [redacted] (causante de los recurridos), según el documento denominado "Sustitución de garantía" de fecha 14 de junio de 2010, sin que exista entre las partes envueltas en la litis la relación proveedor-consumidor, por tanto, la naturaleza de la acción no se enmarca dentro del ámbito del derecho del consumidor, por lo que, en tales circunstancias, este argumento deviene en inoperantes, puesto que no guarda ninguna relación con lo juzgado por la corte *a qua,* y que conduzca a la casación de la sentencia impugnada, por tal razón se declara inadmisible el medio analizado.

21) Sobre la falta de valoración de la sentencia núm. 026-03-2019-SSEN-00571, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, ha sido juzgado por esta Primera Sala de la

SCJ-PS-25-1240
Exp. núm. 036-2017-ECON-00040 (2024-R0328599)
Partes: [redacted], Marilú Expósito González, [redacted] y Thelma [redacted] vs [redacted] y [redacted].
Materia: Validez de oferta real de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

Suprema Corte de Justicia, que conforme al principio general de la carga de la prueba, instaurado en las disposiciones del artículo 1315 del Código Civil, corresponde a las partes aportar las pruebas que acrediten sus pretensiones, lo que no ha ocurrido en la especie, pues si bien la parte recurrente alega que la referida sentencia fue depositada ante corte *a qua*, tal afirmación no ha sido acreditada ante esta Corte de Casación, ya que la sentencia alegada no figura descrita por la alzada en el fallo impugnado y tampoco demuestra el hoy recurrente haber realizado su depósito ante dicha jurisdicción, prueba esta que pudo establecer depositando en ocasión del presente recurso de casación el inventario de documentos a que hace referencia en su memorial de casación o cualquier otro medio idóneo que nos permita comprobar que ciertamente la alzada fue puesta en condiciones de valorar la referida pieza, por lo que los argumentos presentados en ese sentido por la parte recurrente carecen de fundamento y deben ser desestimados.

22) En lo referente a la falta de valoración de las certificaciones de estado jurídico de los inmuebles propiedad de los recurrentes; como se ha indicado en una consideración anterior, la alzada en su deber de determinar si la suma ofertada por los recurrentes satisface en su totalidad la deuda cuya extinción se persigue,

analizó en su conjunto todas las piezas aportadas, entre ellas las referidas certificaciones de estado jurídico de inmueble y consideró que con ellas no era posible determinar con exactitud el monto total de la deuda, ya que no fue depositado el contrato de hipoteca original; por tanto, se advierte que, contrario a lo alegado por la parte recurrente, la alzada valoró los documentos indicados y expuso el razonamiento que deducía de ellos, en el ejercicio de su poder soberano de apreciación de las pruebas, lo que no constituye la violación denunciada, por lo que procede desestimar el aspecto objeto de examen.

23) En cuanto a la alegada desnaturalización de los hechos, ha sido criterio constante de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el cual se reitera mediante la presente sentencia, que la desnaturalización de los hechos en que pudieren incurrir los jueces del fondo supone que a los hechos establecidos como ciertos no se le ha dado su verdadero sentido y alcance inherente a su propia naturaleza[2].

24) Cabe destacar que los ofrecimientos reales seguidos de consignación son un procedimiento especial instituido a favor del deudor que tiene por finalidad

[2] SCJ, 1ra. Sala, sentencia núm. 963, 26 de abril de 2017. B. J. 1277.

liberarlo de su obligación, respecto del acreedor cuando este se rehúsa a recibir el pago de la acreencia. En ese sentido, si existe alguna obligación de pago o entrega se realizará el ofrecimiento y si el acreedor se niega a aceptarlo, el deudor puede consignar la suma o lo ofrecido. La importancia de este procedimiento radica en que los ofrecimientos reales de pago, seguidos de una consignación, liberan al deudor, y surten respecto de la obligación el efecto de pago cuando se han realizado válidamente y de haberse cumplido las formalidades exigidas por la ley, quedando la cosa consignada de esta manera bajo la responsabilidad del acreedor.

25) En materia de oferta real de pago se aplican como reglas generales las disposiciones de los artículos 1257 y siguientes del Código Civil de los cuales resulta 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[3].

26) Ha sido juzgado por esta Corte de Casación como postura jurisprudencial prevaleciente actualmente, en cuanto a la dimensión procesal del artículo 1258 del Código Civil, que para que la oferta real de pago sea válida debe ofertarse la totalidad de la suma exigible, lo cual incluye los intereses debidos −en virtud de algún convenio entre las partes, o en un mandato legal o en una decisión judicial[4]−, así como el ofrecimiento de las costas líquidas y de una suma para las costas no liquidadas, salvo la rectificación, conforme lo dispone el artículo 1258.3 del Código Civil[5].

27) La recurrente sostiene que era suficiente con la presentación de las certificaciones del estado jurídico de los inmuebles propiedad de los recurrentes para determinar la cuantía de la deuda en favor del señor [redacted]

3 Subrayado nuestro.
4 SCJ, 1ª Sala, núm. 2030/2021, 28 de julio de 2021, [redacted]. 1328. ([redacted] vs [redacted]).
5 SCJ, 1ª Sala, núm. 48, 24 de marzo de 2021, B. J. 1324; núm. 32, 26 de mayo de 2021. B. J. 1326.

Veloz (causante de los recurridos), pues estas establecen que cada inmueble se encuentra afectado con una hipoteca convencional a favor de este por un monto de RD$252,547.41 -suma ofertada de manera individual por los recurrentes a los recurridos-, en virtud del contrato de sustitución de garantía hipotecaria, sin que allí se indique la necesidad de pago intereses, por lo que este es el monto que se adeuda.

28) La decisión impugnada en su contenido da constancia de haber examinado y ponderado el contrato de sustitución de garantía hipotecaria en virtud del cual se afectan los inmuebles propiedad de los recurrentes, y, según la alzada, en este los contratantes acordaron, entre otras cosas, prorratear la deuda original asignando RD$252,547.50 a cada inmueble y que se mantendrían en vigor las demás cláusulas del contrato de préstamo hipotecario original; contrato que no fue aportado, por lo que no fue posible determinar si bastaba con la suma consignada en la oferta de pago para extinguir la deuda o, por el contrario, existen otras obligaciones de pago.

29) Como se ha indicado, el objetivo de la oferta de pago tramitada por los recurrentes es la liberación de la carga que afecta los inmuebles de su propiedad. En tal sentido, en materia de inmuebles registrados, de conformidad con la Ley

SCJ-PS-25-1240
Exp. núm. 036-2017-ECON-00040 (2024-R0328599)
Partes: [redacted], Marilú Expósito González, [redacted] y Thelma [redacted] vs [redacted] y [redacted].
Materia: Validez de oferta real de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, no existen cargas ni gravámenes ocultos, esto implica que del mismo modo que los recurrentes se hicieron del contrato de sustitución de garantía hipotecaria que se enuncia en las certificaciones de estatus jurídico de inmueble, podían tener acceso al contrato hipotecario original de fecha 20 de diciembre de 2007 -tal y como fue diligenciado y anexado al memorial de casación-, pues el primero, según retuvo la alzada, si bien sustituye el inmueble objeto de la garantía por los apartamentos adquiridos por los recurrentes, también mantiene las demás clausulas y términos contractuales, por lo que, tal y como razonó la alzada, dicho documentos era necesario para poder determinar con exactitud de la suma adeudada, y no podía pretender la parte recurrente beneficiarse de su propia deficiencia probatoria para conseguir la pretendida validez de la oferta real de pago.

30) En tales circunstancias, no se advierte la alegada desnaturalización de los hechos y documentos a la que arguye la recurrente incurrió la alzada al concluir que no era posible determinar con exactitud la suma necesaria para extinguir la deuda que afecta los inmuebles propiedad de los recurrentes, pues para formar su convicción en el sentido indicado, la corte *a qua* se sustentó en los elementos probatorios que refiere le fueron depositados, por lo que se impone desestimar el

aspecto analizado y, consecuentemente, rechazar el recurso de casación que ocupa nuestra atención.

31) Finalmente, el recurrente, en la parte dispositiva de su memorial de casación, solicita que esta Corte de Casación dicte su propia sentencia, en tal sentido, es necesario aclarar que el fallo directo es una prerrogativa de la Suprema Corte de Justicia, en aplicación de la Ley 2-23, sobre Recurso de Casación del 17 de enero de 2023, la cual puede ejercer cuando aplique dicha norma y cuando sea anulado el fallo impugnado.

32) En el caso que nos ocupa el recurso de casación interpuesto por [redacted], Marilú Expósito González, [redacted], fue rechazado y, por lo tanto, procede declarar inadmisible la pretensión de estatuir sobre el fondo del asunto, haciendo constar que la presente motivación vale sentencia.

33) Procede compensar las costas del procedimiento, por haber sucumbido

SCJ-PS-25-1240
Exp. núm. 036-2017-ECON-00040 (2024-R0328599)
Partes: [redacted], Marilú Expósito González, [redacted], [redacted] y Thelma [redacted] vs [redacted], [redacted] y [redacted].
Materia: Validez de oferta real de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

ambas partes en algún punto de sus pretensiones, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, el cual resulta aplicable en esta materia, en virtud del párrafo del artículo 54 de la Ley 2-2023 sobre Recurso de Casación.

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; la Ley 2-23, del 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación; y los artículos 1257 y siguientes del Código Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], Marilú Expósito González, [redacted], contra la sentencia civil núm. 026-03-2024-SSEN-00224, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 9 de mayo de 2024, según los motivos expuestos.

SCJ-PS-25-1240
Exp. núm. 036-2017-ECON-00040 (2024-R0328599)
Partes: [redacted], Marilú Expósito González, [redacted] y Thelma [redacted] vs [redacted] y [redacted].
Materia: Validez de oferta real de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

SEGUNDO: COMPENSA las costas del proceso.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, [redacted] y [redacted].

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