

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil de la Corte de Apelacin de San Cristbal, del 30 de mayo de 2012.

Materia: Civil.

Recurrente: Betsy Glendalys Marrero Solano.

Abogada: Licda. Octaxi R. Vargas.

Recurrida: Elizabeth Cesarina Gutiérrez.

Abogado: Dr. Ruperto V  squez Morillo-

*Juez ponente: Mag. Justiniano Montero Montero.*

#### *EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA*

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casacin en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napolen R. Estévez Lavandier, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzm  n, Distrito Nacional, el **24 de julio de 2020**, ao 177  de la Independencia y ao 156  de la Restauracin, dicta en audiencia pblica, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casacin interpuesto por Betsy Glendalys Marrero Solano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0047801-6, domiciliada y residente en la calle Trinidad, núm. 4, Las Arecas, provincia San Cristbal, quien tiene como abogada apoderada especial a la Lcda. Octaxi R. Vargas, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 002-0010332-3, con estudio profesional abierto en la avenida Tiradentes esquina San Cristbal, ensanche La Fe, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Elizabeth Cesarina Gutiérrez, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 002-0008602-3, domiciliada y residente en la provincia de San Cristbal, quien tiene como abogado apoderado especial al Dr. Ruperto V  squez Morillo, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0205692-6, con estudio profesional abierto en la calle Francisco J. Peynado, núm. 56, primer nivel, edificio Calu, sector Ciudad Nueva, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 184-2012, dictada el 30 de mayo de 2012, por la Cámara Civil de la Corte de Apelacin del Departamento Judicial de San Cristbal, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

*PRIMERO: Declara regular y v  lido en cuanto a la forma el Recurso de Apelacin interpuesto por la señora ELIZABETH CESARINA GUTIÉRREZ, contra la sentencia número 00747/2011, de fecha 21 de Noviembre del ao 2011, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristbal; SEGUNDO: En cuanto al fondo, ACOGE el recurso de apelacin, por lo que REVOCA la sentencia número 00747/2011, de fecha 21 de Noviembre del ao 2011, de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristbal y en consecuencia: a) Se ordena a la intimada, señora BETSY GLENDALYS MARRERO SOLANO, entregar previo pago de la suma adeudada, a la señora intimante, ELIZABETH CESARINA GUTIÉRREZ, el Certificado de Título*

*correspondiente al Apartamento No. 2-B, ubicado en el segundo piso del Residencial Lurobthy, con un Área de construcción de 97 metros cuadrados, dentro del Límite de la Parcela No. 58-Ref., del D.C. No. 4 del Municipio de San Cristóbal, libre este Certificado de Título de gravámenes que no resulten de impuestos legales; TERCERO: Se condena a la señora BETSY GLENDALYS MARRERO SOLANO, al pago de las costas procesales, a favor y provecho del DR. RUPERTO VÁSQUEZ MORILLO, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad; CUARTO: Comisiona al ministerial DAVID PÉREZ MÓNDEZ, alguacil de estrados de esta Corte, para la notificación de la presente sentencia.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA QUE:

En el expediente constan: a) el memorial de casación depositado en fecha 7 de agosto de 2012, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 28 de agosto de 2012, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Bujac Acosta, de fecha 8 de enero de 2013, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

Esta Sala en fecha 1 de julio de 2015 celebró audiencia para conocer del indicado recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la indicada audiencia únicamente compareció el abogado de la parte recurrida, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por encontrarse de licencia médica.

#### **LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:**

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Betsy Glendalys Marrero Solano y como parte recurrida Elizabeth Cesarina Gutiérrez. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se advierten los eventos siguientes: **a)** que en fecha 7 de junio de 2006, la señora Betsy Glendalys Marrero Solano vendió a Elizabeth Cesarina Gutiérrez el apartamento 2-B, segundo piso, del residencial Lurobthy, provincia San Cristóbal; **b)** que la hoy recurrente interpuso una demanda en resolución del referido contrato y reparación de daños y perjuicios en contra de Elizabeth Cesarina Gutiérrez, sustentada en el incumplimiento de lo pactado por parte de la compradora; **c)** dicha demanda fue acogida por el tribunal de primer grado, según sentencia número 00747-2011, de fecha 21 de noviembre de 2011; **d)** que la referida decisión fue recurrida en apelación decidiendo la corte la contestación al tenor de la sentencia objeto del presente recurso de casación, mediante la cual acogió la acción recursiva, revocó la decisión impugnada y ordenó a la entonces apelada entregar a la señora Elizabeth Cesarina Gutiérrez el certificado de título que ampara el derecho de propiedad del inmueble en cuestión, previo al pago de la suma adeudada por ésta.

Antes de ponderar los medios de casación planteados por la parte recurrente, es preciso examinar la excepción de nulidad propuesta por la parte recurrida al tenor del memorial de defensa en ocasión del recurso de casación. En esencia, dicha parte aduce que el recurso es nulo, en razón de que la abogada que representa a la recurrente en justicia consignó de manera incompleta la dirección donde hizo elección de domicilio, en violación al artículo 6 de la Ley número 3726-53, del 29 de diciembre de 1953.

En la especie, el estudio del memorial de casación pone de manifiesto que, si bien en dicha instancia se estableció que el domicilio de la Lcda. Octaxi R. Vargas se encuentra ubicado en la avenida Tiradentes esquina San Cristóbal, ensanche La Fe, de esta ciudad, de la revisión del acto número 823-2012, de fecha 10 de agosto de 2012, contenido de emplazamiento se desprende que dicha abogada consignó como domicilio de elección "la calle Padre Borbón número 7, Altos de esta ciudad"; que en el caso ocurrente, la parte recurrida

notific en tiempo oportuno su memorial de defensa y la correspondiente notificacin de este, mediante acto n. 1327/12, de fecha 5 de septiembre de 2012, instrumentando por el ministerial Noem E. Javier Pea, alguacil ordinario de la Cmara Civil de la Corte de Apelacin del Departamento Judicial de San Cristbal, en la casa n. 7 (altos) de la calle Padre Borbn, domicilio *ad hoc* de la abogada de la recurrida, de manera que no se advierte vulneracin alguna al derecho de defensa, por lo que en aplicacin de la “mxima no hay nulidad sin agravio”, derivada del artculo 37 de la Ley n. 834 del 15 de julio de 1978, procede el rechazo de la referida excepcin de nulidad y ponderar el fondo del recurso.

En ese sentido, la parte recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casacin: **primero:** desnaturalizacin de los hechos y prejuzgar los mismos; **segundo:** desconocimiento de la ley y falsa interpretacin del artculo 2061 sobre estelionato; **tercero:** no valoracin de las pruebas.

La parte recurrida se defiende de dichos medios alegando en su memorial de defensa, en sntesis, lo siguiente: a) que contrario a lo que sustenta la parte recurrente, la corte *a qua* valor correctamente las pruebas aportadas al proceso y realiz una correcta interpretacin de estos, muy especialmente de los contratos de venta, de los cuales determin que la vendedora no cumpli con lo pactado con la intencin fraudulenta de apropiarse de la suma de RD\$800,000.00, que haba pagado la compradora y a la vez quedarse con el inmueble vendido; b) que la corte *a qua* justific su decisin en hecho y en derecho por lo que no incurri en los vicios denunciados.

En el desarrollo de su primer y tercer medios de casacin, reunidos para su examen por su estrecha vinculacin, la parte recurrente aduce, en un primer aspecto, que la corte *a qua* desnaturaliz los hechos de la causa, toda vez que para adoptar su decisin no valor que la recurrida tena pleno conocimiento de los financiamientos en que incurri la recurrente para la construccin del edificio y la posterior obtencin de los certificados de ttulos de cada apartamento, los cuales se entregaban a los adquirientes a medida que cumplan con el pago, a excepcin de la recurrida quien no cumpli con su obligacin de pagar el resto del monto adeudado.

Para revocar la decisin del tribunal *a quo* y ordenar la entrega del certificado de ttulo que ampara el derecho de propiedad del inmueble en manos de la hoy recurrida, la alzada se fundamenta en los motivos siguientes:

*“(...) que esta corte al analizar y ponderar los documentos depositados y que sustentan el recurso de apelacin interpuesto, ha podido establecer como hechos no controvertidos: 1) la existencia de un acto de venta condicional bajo firma privada, suscrito entre la vendedora, seora Betsy Glendalys Marrero Solano y la compradora seora Elizabeth Cesarina Gutiérrez, en fecha 17 de mayo del 2007; (...) el cual en su primer prrafo describe el inmueble vendido y en el segundo prrafo, seala que la vendedora, declara haber recibido en fecha 7 de junio del ao 2006, la suma de (RD\$600,000.00), o sea el 50% del valor del inmueble, que es (RD\$1,200,000.00) de parte de la compradora y que de acuerdo al acto suscrito en la misma fecha y ante el mismo notario pblico, la vendedora también admite haber recibido la suma de (RD\$200,000.00) de parte de la compradora, por lo que suman ochocientos mil pesos, la cantidad recibida por ésta, restando la compradora, la suma de (RD\$400,000.00) que debe a la vendedora, y los cuales pagar a la entrega del certificado de ttulo correspondiente al inmueble comprado (...).”*

En el presente caso, la lectura de la sentencia impugnada pone de manifiesto que la corte *a qua* justific su fallo estableciendo como hecho no controvertido la suscripcin de un contrato de compra venta entre las partes en fecha 7 de junio de 2006; en ese sentido, si bien la parte hoy recurrente aduce que la recurrida no cumpli con sus obligaciones de pago, fue acreditado por la jurisdiccin de fondo que en el indicado contrato se consign que el precio de la venta fue convenido por un monto de RD\$1,200,000.00, y que al momento de su suscripcin la vendedora expres haber recibido de manos de la compradora el 50% del valor

acordado, es decir, RD\$600,000.00; que además, las partes suscribieron un acto complementario en fecha 17 de mayo de 2007, mediante el cual la hoy recurrida entregó a la recurrente la suma RD\$200,000.00, por lo que solo se adeudaban valores ascendentes a RD\$400,000.00, los cuales pagaría en manos de su vendedor al momento en que fuera entregado el certificado de título que ampara el derecho de propiedad del inmueble en cuestión.

En ese sentido, el examen del fallo impugnado revela que contrario a lo argumentado por la recurrente, la jurisdicción de alzada ponderó el contenido de los documentos sometidos a su escrutinio, de los cuales determinó que el pago de la suma restante por parte de la hoy recurrida estaba supeditada a la entrega del certificado de título a fin de concretizar el negocio jurídico, tal y como fue estipulado en el referido contrato, comprobando la corte *a qua* que lo convenido entre las partes no fue cumplido por el vendedor; que en tales circunstancias la alzada revocó la decisión de primer grado y decidió al amparo de la ley ordenar a la hoy recurrente a cumplir con sus obligaciones de forma cabal, previo a recibir de la recurrida la suma adeuda; situación esta que en el ámbito de la legalidad guarda relación directa con el principio de buena fe en la suscripción de los contratos lo cual también se extiende a la ejecución, según resulta del artículo 1134 del Código Civil, así como al principio de la equidad contractual que consagra el artículo 1135 del mismo código.

En esas atenciones, ha sido juzgado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, que los jueces del fondo gozan de un poder soberano en la valoración de la prueba, así como que esa valoración constituye una cuestión de hecho que pertenece al dominio exclusivo de dichos jueces y escapa al control de la Corte de Casación, salvo desnaturalización, la que no se verifica en la especie, por tanto, procede desestimar el aspecto examinado.

En sustento del segundo aspecto del medio analizado la parte recurrente alega, en suma, que la alzada no ponderó en toda su extensión las pruebas aportadas, en razón de que estableció que no existía constancia de la notificación a la compradora para la entrega del certificado de título, cuando lo cierto es que dicha actuación se realizó en fecha 19 de febrero de 2010 y se puso en mora a la recurrida para pagar.

En cuanto al punto criticado la corte *a qua* estableció lo siguiente:

*“(...) que no ha sido depositada en fase alguna de este proceso ninguna documentación u acto que demuestre que la parte intimada, señora Betsy Glendalys Marrero Solano, pusiera en mora o notificara a la hoy intimante, señora Elizabeth Cesarina Gutiérrez, respecto a deuda alguna (...)”.*

Cabe destacar que el sistema de prueba en nuestro derecho se fundamenta en la actividad probatoria que desarrollan las partes frente al tribunal para adquirir el convencimiento de la verdad o certeza de un hecho o afirmación fáctica para fijarlos como ciertos a los efectos del proceso, por tanto, la valoración de la prueba requiere una apreciación acerca del valor individual de cada una y luego de reconocido dicho valor, este debe ser apreciado en concordancia y convergencia con los demás elementos de prueba y una vez admitidos forman un todo para producir certeza o convicción en el juzgador, en consecuencia, la valoración de la prueba exige a los jueces del fondo proceder al estudio del conjunto de los medios aportados por una parte para tratar de demostrar sus alegaciones de hecho, como los proporcionados por la otra para desvirtuarlas u oponer otros hechos cuando estos le parezcan relevantes para calificarlas respecto de su mérito, explicando en la sentencia el grado de convencimiento que ellas han reportado para resolver el conflicto o bien para explicar que la ausencia de mérito de los mismos impide que sean consideradas al momento de producirse el fallo.

Como puede comprobarse en la sentencia impugnada no consta que el aludido acto cuya falta de ponderación plantea la recurrente se aportara en la fase de actividad probatoria, según lo hizo constar la jurisdicción de alzada; que además conviene precisar que no ha sido demostrado ante esta Corte de

Casacin que la recurrente efectivamente aportara dicho documento a la jurisdiccin *a qua* con la finalidad de acreditar sus pretensiones y que se obviara su ponderacin, razn por la cual procede desestimar el aspecto examinado.

En el desarrollo de su segundo medio de casacin la parte recurrente alega, en esencia, que la alzada realiz una falsa y errnea interpretacin de las disposiciones del art 2061 del Cdigo Civil, toda vez que desconoci que en la especie exist ya un contrato de venta condicional entre las partes el cual se concert en fecha 7 de junio de 2006 y 17 de mayo de 2007 y que la recurrida al momento de efectuar la compra del inmueble ten ya pleno conocimiento de que exist ya una hipoteca que lo gravaba y cuya inscripcin se origin en fecha 1 de septiembre de 2005, por lo que la sentencia impugnada debe ser casada.

Sobre el particular, la corte *a qua* estableci lo siguiente:

*“(...) que ciertamente fue inscrita una hipoteca en primer rango, al inmueble objeto de este litigio, de parte de la intimada, seora Betsy Glendalyz Marrero Solano, teniendo en su poder el Certificado de T tulo, pero a sabiendas que ya hab ya realizado una convencin con la hoy intimante, y que deb ya entregar o por lo menos notificar esa entrega, para cerciorarse si la compradora del apartamento iba a honrar la deuda comprometida a la entrega de ese documento, lo que no ocurri en la especie, por lo que se configura la figura del Estelionato, segn lo establece el art 2061 del Cdigo Civil (...)”.*

En ese contexto, conforme resulta del art 2061 del Cdigo Civil el cual consagra la figura del estelionato, se establece que: *Hay estelionato, cuando se vende o se hipoteca un inmueble del que a sabiendas no se tiene la propiedad; cuando se presentan como libres bienes hipotecados, o cuando se declaren hipotecas inferiores a las que tengan estos bienes.*

En esas atenciones, el estudio del fallo objetado revela que ante la corte *a qua* fue aportada la certificacin de estado jur dico del inmueble emitida por el Registro de T tulos de San Cristbal, de cuya ponderacin estableci lo siguiente: *que el nmero de matr 1800010774 corresponde al Certificado de T tulo expedido a la vendedora seora Betsy Glendalyz Marrero Solano, segn lo establece tambin la sentencia recurrida tanto en partes del cuerpo de la misma, como en el propio dispositivo; que a su vez, dicho documento seala que sobre el inmueble objeto de litigio consta gravada una hipoteca convencional en primer rango, inscrita en fecha 27 de agosto de 2008, a favor de Invercar, C. por A., por un monto de RD\$293,250.00, segn acto de fecha 22 de agosto de 2008.*

Cabe destacar que de conformidad con lo que establece el art 90 de la Ley n. 108-05 de Registro Inmobiliario, respecto del valor del registro se expresa lo siguiente: *“el registro es constitutivo y convalidante del derecho, carga o gravamen registrado”;* que el tribunal *a qua* sustent que las actuaciones precedentemente descritas configuran el delito de estelionato, puesto que si bien la recurrente arguye que el inmueble objeto de la venta conten ya una inscripcin hipotecaria con anterioridad al contrato de venta efectuado entre las partes en fecha 7 de junio de 2006 y 17 de mayo de 2007, fue demostrado ante la alzada que dicho gravamen se inscribi con posterioridad a la referida convencin conforme la certificacin indicada; en tal sentido, la jurisdiccin *a qua* al estatuir de la forma que lo hizo, actu dentro del marco de la legalidad y aplic correctamente las disposiciones del art 2061 del Cdigo Civil, por lo que el medio examinado carece de fundamento y por tanto debe ser desestimado.

Finalmente, el examen de la decisin impugnada revela que la misma contiene una relacin completa de los hechos de la causa, as como motivos suficientes y pertinentes que justifican satisfactoriamente su dispositivo, lo que ha permitido a esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casacin, ejercer su poder de control y determinar que en la especie, se ha hecho una correcta aplicacin de la ley, razn por la cual procede rechazar el presente recurso de casacin.

Cuando ambas partes sucumben respectivamente en algunos puntos, se podr un compensar las

costas, de conformidad con los artículos 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación y 131 del Código de Procedimiento Civil.

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 1, 2, y 65 de la Ley número 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953; 1134, 1135, 1315, 2061 del Código Civil; 141 del Código de Procedimiento Civil y 30 de la Ley número 108-05, de Registro Inmobiliario.

#### **FALLA:**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Betsy Glendalys Marrero Solano contra la sentencia número 184-2012, dictada en fecha 30 de mayo de 2012, por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, por los motivos precedentemente expuestos.

**SEGUNDO:** COMPENSA las costas.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier. César José García Lucas. Secretario 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, Secretario General, que certifico.