

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 27 de diciembre de 2012.

Materia: Civil.

Recurrente: Candelaria Soriano.

Abogado: Dr. Catalino Vilorio Caldern.

Recurrido: Héctor Gmez Adame.

Abogado: Lic. Rafael Medina Herrera.

*Jueza ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz.*

#### *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 magistrados Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel A. 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 Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **24 de julio de 2020**, ao 177  de la Independencia y ao 156  de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por la señora Candelaria Soriano, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 025-0007075-6, domiciliada y residente en la ciudad de Hato Mayor del Rey, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Dr. Catalino Vilorio Caldern, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 027-00022313-0, con domicilio profesional permanente en la calle Santiago Silvestre núm. 36, sector Villa Canto, Hato Mayor del Rey, y *ad hoc* en la calle Jardines del Este núm. 39, urbanización Italia, de esta ciudad.

En el presente recurso de casación figura como parte recurrida, Héctor Gmez Adame, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 024-0015387-6, domiciliado y residente en la ciudad de Hato Mayor, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. Rafael Medina Herrera, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1177321-4, con estudio profesional en la calle Padre Merio esquina Palo Hincado, edificio núm. 7, oficina 1-A, plaza Los Pai, Hato Mayor del Rey, y *ad hoc* en la calle Respaldo 13 núm. 8, kilmetro 10  , Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo.

Contra la sentencia civil núm. 377-2012, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, el 27 de diciembre de 2012, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: ADMITIENDO como bueno y válido en cuanto a la Forma, el presente Recurso de Apelación, ejercido por la señora CANDELARIA SORIANO, en contra de la Sentencia No. 43-2012, dictada en fecha Dieciséis (16) de Abril del ao 2012, por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado De Primera Instancia del Distrito Judicial de Hato Mayor, por haberlo instrumentado conforme a la ley; SEGUNDO: RECHAZANDO en cuanto al Fondo, las Conclusiones formuladas por la impugnante en virtud de su improcedencia y carencia de pruebas legales, y CONFIRMA íntegramente la recurrida Sentencia, por Justa y reposar en Derecho;

TERCERO: CONDENANDO a la sucumbiente señora CANDELARIA SORIANO, al pago de las costas civiles del proceso, distrayéndolas a favor y provecho del Licdo. RAFAEL MEDINA HERRERA, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

LUEGO DE HABER EXAMINADO TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

En el expediente constan depositados: 1) el memorial de casación de fecha 5 de junio de 2013, mediante el cual el recurrente invoca los medios de casación que se indican adelante; 2) el memorial de defensa de fecha 9 de julio de 2013, donde la parte recurrida, invoca sus medios de defensa; y 3) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Bujes Acosta, de fecha 2 de octubre 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 3 de octubre de 2018, celebró audiencia para conocer del indicado recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los Jueces que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la indicada audiencia ninguna de las partes compareció, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez, no suscribe la presente decisión por encontrarse de licencia.

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

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Candelaria Soriano, y como parte recurrida Héctor Gómez Adame; litigio que se originó en ocasión de la demanda en ejecución de contrato, desalojo y daños y perjuicios, interpuesta por el actual recurrido contra la hoy recurrente, la cual fue acogida por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Hato Mayor, mediante sentencia número 43-12, de fecha 16 de abril de 2012, ya descrita, la que fue confirmada por la corte *a qua*, por decisión número 377-2012, de fecha 27 de diciembre de 2012, también descrita en otra parte de esta sentencia.

Por el orden de prelación establecido por el artículo 44 de la Ley número 834, del 15 de julio de 1978, es preciso referirnos, previo a cualquier otro punto, al impedimento incidental planteado por la parte recurrida en su memorial de defensa, en el sentido de que se declare inadmisibles el presente recurso de casación por violación al artículo 5 de la Ley número 3726, sobre Procedimiento de Casación, ya que el monto de la condena establecida en la sentencia de primera instancia no excede la cuantía de 200 salarios mínimos del mes alto establecido para el sector privado, vigente al momento de la interposición del recurso.

Según se desprende claramente de la lectura del referido literal c), el impedimento para recurrir solo tendrá lugar cuando se trate de sentencias que contengan condenaciones que no excedan la cuantía de doscientos salarios mínimos del mes alto establecido para el sector privado, de ahí que, es una primera condición para la aplicación de esta disposición, que la sentencia impugnada contenga condenaciones; que en este caso, mediante el fallo impugnado la alzada confirmó la sentencia de primer grado que acogió en parte la demanda en ejecución de contrato, desalojo y daños y perjuicios interpuesta por Héctor González Adame contra Candelaria Soriano y ordenó al Ayuntamiento Municipal de Hato Mayor del Rey, ejecutar el registro y expedir el contrato de arrendamiento a su legítimo propietario, Héctor González Adame, así como el desalojo de la señora Candelaria Soriano, lo que revela que la sentencia de que se trata carece de una condena que pudiese determinar el presupuesto de admisibilidad derivado del artículo antes citado, al no contener condenaciones pecuniarias, razón por la cual se desestima el medio de inadmisión propuesto por el recurrido.

Una vez resuelta la cuestión incidental planteada, procede ponderar el fondo del presente recurso de

casacin, en ese sentido, del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: a) que en fecha 18 de noviembre de 2008, fue suscrito un alegado contrato de venta bajo firma privada entre las partes instanciadas, mediante el cual la seora Candelaria Soriano vendi los derechos que pose ya como arrendataria a favor de Héctor Gonz Jlez Adame, sobre una porcin de terreno de 126 metros cuadrados, localizado en el sector Las Malvinas de la provincia de Hato Mayor del Rey, derecho amparado mediante contrato de arrendamiento del solar n.º 96/98, de fecha 24 de abril de 1998, suscrito entre Ramn Benjam n O. Brien, en calidad de s yndico municipal, y la seora Candelaria Soriano; b) que en fecha 9 de diciembre de 2009, el seor Héctor Gonz Jlez Adame, interpuso una demanda en ejecucin de contrato, desalojo y daos y perjuicios en contra de Candelaria Soriano, de la cual result apoderada la C mbara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Hato Mayor, la que acogi en parte la indicada demanda mediante sentencia n.º 43-12 de fecha 16 de abril de 2012, en consecuencia, orden al Ayuntamiento Municipal de Hato Mayor del Rey, ejecutar el registro y expedir el contrato de arrendamiento a su leg ytimo propietario, Héctor Gonz Jlez Adame, relativo a la mejora consistente en una porcin de terreno de ciento veintiséis metros cuadrados (126 mts<sup>2</sup>) con sus mejoras, anexidades y dependencias, ubicado en el sector Las Malvinas de la Provincia de Hato Mayor del Rey, as y como el desalojo de la seora Candelaria Soriano del inmueble indicado; c) que Candelaria Soriano recurri en apelacin el referido fallo, dictando la C mbara Civil y Comercial de la Corte de Apelacin del Departamento Judicial de San Pedro de Macor s, la sentencia civil n.º 377-2012, de fecha 27 de diciembre de 2012, ahora recurrida en casacin, mediante la cual rechaz el recurso de apelacin y confirm la sentencia de primer grado, tal y como fue indicado en otra parte de esta decisin.

En resumen la sentencia impugnada se fundamenta en los motivos que textualmente se transcriben a continuacin: "(...) que como corolario de lo anteriormente consignado se desprende como un hecho cierto la existencia del acto de venta bajo firma privada efectuada por las partes ahora en causa, donde dicha impugnante cede en calidad de vendedora una porcin de terrenos consistente en la cantidad de ciento veintiséis (126) metros de terrenos, consistente en un solar que ocupa en calidad de arrendataria propiedad del Ayuntamiento del Municipio Hato Mayor, a su compradora por la suma de RD\$320,000.00 (Trescientos Veinte Mil Pesos Dominicanos), valor que declara la primera haber recibido conforme de la referida adquiriente, cuyas mejoras y linderos se encuentran descritos en el cuerpo del comentado pacto, legalizadas las firmas por el DR. DAVID H. JIMENEZ CUETO, en fecha dieciocho (18) de noviembre del ao 2008, amparado el predio mediante contrato No. 96/98, expedido por la Sala Capitulada del referido Cabildo, como prueba auténtica de lo efectuado a su entera conformidad seg n reposa en el mismo; que aun cuando la impugnante seora Candelaria Soriano, alega que lo efectuado con su rival seor Héctor Gonz Jlez Adame, fue un préstamo y no una venta, conviniendo en la existencia de un recibo d/f., 26 de diciembre del ao 2012, por concepto de pago intereses préstamo personal, lo cierto es, que realmente convinieron una transaccin de cesin sobre la indicada propiedad en cuestin, y adem s el comentado Taln expresa claramente el pago de intereses por concepto de préstamo personal que nada tiene que ver con la transaccin realizado por estos, peor cuando la quejosa debi haber tomado la iniciativa de Nulidad de la misma y no lo hizo, esperando que el adquiriente la emplazara en entrega de lo tomado legalmente por él, y bajo esas atolondradas circunstancias ha lugar desestimar dicha impetracin, por improcedente en la forma y carente de base legal en el fondo; (...) que aun cuando la impugnante alega como falta a las condiciones para efectuar una venta entre las partes en causa, lo cierto es, que en ella se cumplen todos y cada uno de los requisitos exigidos por dicha figura jur dica, tales como el consentimiento, objeto cierto, precio y causa l ycita, por lo que esta descertada invocacin ha lugar a desestimarla por carecer de pruebas legales; que también la Corte ha podido apreciar en principio, que el valor consentido y aceptado por dichas partes al momento de la venta se correspond ya con su realidad con el mercado Inmobiliario,

cuestión que se justifica por el hecho de la quejosa no haber invocado una baja (sic) en su precio real de conformidad con lo pactado, sin que esto implique por supuesto la insinuación de aprovechamiento por el adquirente y la captación de voluntad en detrimento de la primera, ya que para impugnar esa otra condición, habrá que agotar otra acción distinta a la que ahora nos ocupa, y bajo esa denunciada situación jurídica procede repudiar las conclusiones y carencia de base y fundamentos legales que permitan justificarlas”.

La parte recurrente, Candelaria Soriano, recurre la sentencia dictada por la corte *a qua* y en sustento de su recurso invoca los medios de casación siguientes: **primero:** Violación a los artículos 68 y 72 de la Ley 834 de 1978; **segundo:** desnaturalización de los hechos y el derecho alegado; **tercero:** contradicción de motivos.

En el desarrollo del primer medio y último aspecto del segundo medio, ponderados en conjunto por su estrecha vinculación, la parte recurrente sostiene, en síntesis, que la corte *a qua* al dictar su decisión violó los artículos 68 y 72 de la Ley 834 de 1978, al ordenar la comparecencia y no hacer uso de ella ni para acoger o rechazar.

La parte recurrida contesta los referidos agravios sustentando en su memorial de defensa que la recurrente no explica por qué la decisión de la corte viola los artículos 68 y 72 de la Ley 834, por lo que la violación denunciada carece en sí de una explicación legal y lógica.

En cuanto al medio y aspecto analizado, del estudio de la sentencia impugnada se hace constar en la página 4 de la misma, lo siguiente: “Resulta, que el día 17/07/2012, a solicitud del apelante, fue ordenada una comparecencia personal de las partes en audiencia pública en esta sala para el 02/08/2012 a las 9:00 A.M., y a tales fines se comisiona al magistrado Fernando Abad, juez miembro de esta corte para que reciba las declaraciones de los comparecientes; Resulta, que el día 02/08/2012, luego de escuchadas las partes se dio por concluida la comparecencia personal ordenada por el pleno de la corte en audiencia anterior, y remite a las partes a la procuración de nueva fijación de audiencia para la continuación del presente proceso quedando las costas reservadas”.

Que ha sido criterio constante de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, que los jueces del fondo no están obligados a transcribir en sus fallos los detalles de las declaraciones dadas en ocasión de los informativos o comparecencias por ellos celebradas, como tampoco tienen que dar razones para atribuir fe a unas declaraciones y no a otras, así como respecto a cuáles han sido aquellas que han utilizado para formar su convicción; que, además, tampoco precisa la recurrente sobre cuáles hechos trata la ponencia del declarante a fin de establecer si las mismas podrían influir en una solución distinta a la adoptada por la corte *a qua*; que por lo tanto, el medio bajo estudio carece de fundamento y debe ser desestimado.

En el desarrollo del primer aspecto del segundo medio de casación, la recurrente alega, que la corte *a qua* desnaturalizó los hechos y el derecho, al establecer en el segundo considerando de la página 6: “que del estudio pormenorizado al presente caso, hemos podido constatar una serie de hechos y circunstancias de la causa que manifiestan por visto una gama de contradicciones que se contraponen con la normativa procesal que rige la materia, y como efecto de esa denunciada realidad ha lugar a ir desentrañando algunas “conjeturas” que la parte impugnante invoca en su acción, desconociendo por supuesto, la existencia del axioma jurídico vigente y coherente que nuestro máximo tribunal de justicia ha expresado de la siguiente forma: alegar no es probar”; sin embargo en el tercer considerando de la misma foja No. 6, de la sentencia, la honorable corte comienza a exponer las pruebas con las que cuenta la contraparte y a darle visto de derecho y de legalidad, sin antes haber expuesto las contradicciones que recientemente ha denunciado a cargo de la recurrente y con la mera denuncia de contradicciones trata de extinguir de una vez y por toda el derecho y las razones que a esfuerzo y sacrificio ha soportado la recurrente (...).”

La parte recurrida se defiende del indicado aspecto, alegando en síntesis, que la corte *a qua* al referirse en su sentencia al axioma jurídico en el entendido de que alegar no es probar, quiso significar que todo argumento en justicia debe estar sustentado en prueba que lo confirme más allá de cualquier duda razonable; que en la especie, la recurrente para justificar su pretensión no depositó en ningún estado de causa del procedimiento, elemento de prueba tendente a que los jueces de fondo pudiesen apreciar la existencia de otra convención que no sea la denunciada en primer grado por Héctor González Adame.

Del estudio de la sentencia impugnada, especialmente los dos considerandos de la página 6, a que hace referencia la recurrente, y que fueron transcritos más arriba, se evidencia que cuando la corte *a qua* expresa: "... contradicciones que se contraponen con la normativa procesal que rige la materia..., que la parte impugnante invoca...", lo que está refiriendo dicha corte es que las alegaciones de la recurrente de que la convención intervenida entre las partes no se trataba de una venta sino de un préstamo, resultan contradictorias, por no estar sustentadas en prueba alguna y que se contraponen al ordenamiento jurídico, por lo que lo señalamiento de contradicción, en virtud del contenido del contrato del señalado Jirrafo, está más bien dirigido contra las pretensiones de la apelante, y no contra lo juzgado por el juez de primer grado o la transacción de venta; que ha sido criterio constante de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, que la desnaturalización de los hechos en que pudieren incurrir los jueces del fondo supone que a los hechos establecidos como ciertos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance inherente a su propia naturaleza; que en el presente caso de las motivaciones contenidas en la sentencia impugnada no se evidencia la alegada desnaturalización, en ese sentido, la corte *a qua* al estatuir en la forma en que lo hizo no incurrió en el vicio denunciado, por lo tanto procede desestimar el aspecto examinado por improcedente e infundado y con ello el segundo medio de casación.

En el desarrollo del tercer medio, la recurrente alega, que la corte *a qua* incurre en contradicción de motivos en el último considerando de la página 6 y el primer considerando de la página 7, al establecer lo siguiente: "que aun cuando la impugnante señora Candelaria Soriano, alega que lo efectuado con su rival señor Héctor González Adames, fue un préstamo y no una venta, conviniendo en la existencia de un recibo de fecha 26 de diciembre del 2012, por concepto de pago de intereses, préstamo personal, lo cierto es, que realmente convinieron una transacción de cesión sobre la indicada propiedad en cuestión, y además el comentado Taln expresa claramente el pago de intereses por concepto de un préstamo personal que nada tiene que ver con la transacción realizada por estos..."; y en el primer considerando de la página 7 expresa que: "... el hecho de que habiendo adquirido dicho inmueble haya esperado más de un año para la entrega del mismo, ya que no establecieron condición alguna para la entrega, pero con este juicio es posible que se quiera "evadir" complacientemente la responsabilidad contraída y no satisfecha por esta en detrimento de quien solicita lo conseguido de conformidad con las reglas legales, sin que hasta el momento la corte haya podido visualizar tan siquiera la existencia de otra operación jurídica que no haya sido la convenida y aceptada por las partes ahora en causa, y ante el panorama jurídico efectivo procede rechazar dicha impetración por carecer de asideros reglamentarios que norman y consagran la estabilidad social vigente".

El medio examinado la parte recurrida lo contesta señalando que la recurrente lo único que procura es beneficiarse del factor tiempo ya que en su afán de desmeritar dicha decisión judicial su alegato no se corresponde a la verdad de la sentencia atacada.

Ha sido juzgado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, que para que exista el vicio de contradicción de motivos, es necesario que concurra una verdadera y real incompatibilidad entre las motivaciones, de hecho o de derecho, alegadamente contrapuestas, o entre estas y el dispositivo, u otras disposiciones de la sentencia; además, de que la contradicción sea de tal naturaleza que no permita a la Suprema Corte de Justicia suplir esa motivación con otros argumentos de derecho, tomando como base las

comprobaciones de hechos que figuran en la sentencia impugnada.

Resulta evidente del estudio detenido de la sentencia impugnada, en especial los dos considerandos a que hace referencia la recurrente en el medio bajo estudio, y que han sido transcritos precedentemente, que no existe incompatibilidad en las motivaciones de la sentencia transcritas más arriba, ya que la corte *a qua* lo que hizo fue rechazar los alegatos de la apelante Candelaria Soriano, al valorar el recibo de fecha 26 de diciembre de 2008 aportado por esta última y con el que pretendía probar que no se trataba de una venta sino de un préstamo, pues la corte *a qua* dentro de su poder soberano de apreciación de las pruebas determinó que lo consignado en el indicado recibo se trataba del pago de intereses de un préstamo personal y que del mismo no se evidenciaba que tuviera relación alguna con la transacción de venta realizada con el recurrido Héctor González Adame, ya que dicho recibo no se observaba que se hiciera mención del inmueble objeto de litigio ni de que se vincularan ambas transacciones (venta y préstamo), por lo que desestimó ese alegato de la apelante, lo que podía hacer la alzada haciendo uso de la facultad de ponderación de la prueba de la cual están investidos los jueces del fondo.

En ese sentido, esta Sala Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, entiende, que la corte *a qua* hizo una correcta aplicación del derecho; por lo tanto, en esas circunstancias, esta Corte de Casación comprueba que la sentencia impugnada no adolece del vicio denunciado por el recurrente, por lo que en este aspecto el recurso de casación debe ser desestimado, y con ello el presente recurso de casación.

Al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento, en consecuencia, procede condenar a la parte recurrente al pago de dichas costas.

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 número 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991; los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 65, 66, 67, 68 y 70 de la Ley número 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, y 141 del Código de Procedimiento Civil; 1315 del Código Civil.

## FALLA

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Candelaria Soriano, contra la sentencia número 377-2012, dictada el 27 de diciembre de 2012, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, por los motivos antes expuestos.

**SEGUNDO:** CONDENA a la recurrente Candelaria Soriano, al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Lcdo. Rafael Medina Herrera, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

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.