

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 6 de agosto de 2015.

Materia: Civil.

Recurrente: Fermín Gabino Balbuena.

Abogado: Lic. Faustino de los Santos Martínez.

Recurridos: Martina Severino Vda. Guerrero y compartes.

Abogados: Dres. Teobaldo de Moya Espinal, Enmanuel C. Esquea Guerrero y Lic. Ariel Andrés Valenzuela Medina.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 31 de agosto de 2018.

Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

Dios, Patria y Libertad

En nombre de la República, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Fermín Gabino Balbuena, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0057393-0, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 375, dictada el 6 de agosto de 2015, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, ahora impugnada, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Teobaldo de Moya Espinal, por sí y por el Dr. Enmanuel C. Esquea Guerrero y el Lcdo. Ariel Andrés Valenzuela Medina, abogados de la parte recurrida, Martina Severino Vda. Guerrero, Ulis Willian Guerrero Severino, Luis Emilio Guerrero Severino, Ramón Antonio Guerrero Severino, Aleida Shirlene Guerrero Severino, Gladys María Guerrero César, Teresa Carolina Guerrero César y Olga Genoveva Guerrero César;

Oído el dictamen de la magistrada procuradora general adjunta de la República, el cual termina: Único: Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los jueces del fondo, "Dejamos al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 25 de septiembre de 2015, suscrito por el Lcdo. Faustino de los Santos Martínez, abogado de la parte recurrente, Fermín Gabino Balbuena, en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 29 de octubre de 2015, suscrito por los Dres. Enmanuel C. Esquea Guerrero, Teobaldo de Moya Espinal y el Lcdo. Ariel Andrés Valenzuela Medina, abogados de la parte recurrida, Martina Severino Vda. Guerrero, Ulis Willian Guerrero Severino, Luis Emilio Guerrero Severino, Ramón Antonio Guerrero Severino, Aleida Shirlene Guerrero Severino, Gladys María Guerrero César, Teresa Carolina Guerrero César y Olga Genoveva Guerrero César;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la

República Dominicana es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1 y 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008;

La CORTE, en audiencia pública del 29 de noviembre de 2017, estando presentes los magistrados Francisco Antonio Jerez Mena, presidente; Manuel Alexis Read Ortiz y José Alberto Cruceta Almánzar, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 15 de agosto de 2018, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a los magistrados Pilar Jiménez Ortiz y Blas Rafael Fernández Gómez, jueces de esta sala, para integrarse a esta en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926-35, del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294-40, de fecha 20 de mayo de 1940, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta: a) con motivo de la demanda en nulidad de contrato de alquiler incoada por Fermín Gabino Balbuena, contra Martina Severino Vda. Guerrero, Ulis Willian Guerrero Severino, Luis Emilio Guerrero Severino, Ramón Antonio Guerrero Severino, Aleida Shirlene Guerrero Severino, Gladys María Guerrero César, Teresa Carolina Guerrero César y Olga Genoveva Guerrero César, en la cual intervinieron voluntariamente Francisco Manuel Brea Cruz, Juan Ramón Brea Cruz, Miriam Altagracia Brea de Miniño, Teresa Brea Cruz, Elsa Neomicia Brea de Contreras, Nilpida Selenia Brea de Vásquez y Olga Rosa Brea Cruz, la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Monte Plata, dictó el 29 de septiembre de 2014, la sentencia civil núm. 232-2014, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** Declara regular en cuanto a la forma la presente Demanda en Nulidad de Contrato de Alquiler, incoada por el Señor FERMÍN GABINO BALBUENA, en contra de los Señores MARTINA SEVERINO VDA. GUERRERO, en calidad de cónyugue (sic) supérstite, ULIS WILLIAN GUERRERO SEVERINO, LUIS EMILIO GUERRERO SEVERINO, RAMÓN ANTONIO GUERRERO SEVERINO, ELEIDA SHIRLENE GUERRERO SEVERINO, GLADYS MARÍA GUERRERO CÉSAR, TERESA CAROLINA GUERRERO CÉSAR, OLGA GENOVEVA GUERRERO CÉSAR, en calidad de causahabientes del Señor MANUEL ENCARNACIÓN TEJEDA, a través del Acto No. 13/2014, de fecha 10 de enero del año 2014, del ministerial Sandy Ramón Tejada Veras, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, por haber sido intentada en la manera establecida por la ley; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo RECHAZA la presente Demanda en Nulidad de Contrato de Alquiler, incoada por el Señor FERMÍN GABINO BALBUENA, en contra de los Señores MARTINA SEVERINO VDA. GUERRERO, en calidad de cónyugue (sic) supérstite, ULIS WILLIAN GUERRERO SEVERINO, LUIS EMILIO GUERRERO SEVERINO, RAMÓN ANTONIO GUERRERO SEVERINO, ELEIDA (sic) SHIRLENE GUERRERO SEVERINO, GLADYS MARÍA GUERRERO CÉSAR, TERESA CAROLINA GUERRERO CÉSAR, OLGA GENOVEVA GUERRERO CÉSAR, en calidad de causahabientes del Señor MANUEL ENCARNACIÓN TEJEDA, a través del Acto No. 13/2014, de fecha 10 de enero del año 2014, del ministerial Sandy Ramón Tejada Veras, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, por las razones precedentes indicadas; **TERCERO:** CONDENA a la parte demandante principal Señor FERMÍN GABINO BALBUENA, y la parte demandante en interviniente voluntario Señores FRANCISCO MANUEL BREA CRUZ, JUAN RAMÓN BREA CRUZ, MIRIAM ALTAGRACIA BREA DE MINIÑO, TERESA BREA CRUZ, ELSA NEOMICIA BREA DE CONTRERAS, NILPIDA SELENIA BREA DE VÁSQUEZ Y OLGA ROSA BREA CRUZ, al pago de las costas del procedimiento en distracción y provecho de los DRES. ENMANUEL ESQUEA GUERRERO, TEOBALDO DE MOYA ESPINAL y LIC. ARIEL VALENZUELA MEDINA, abogados representante de la parte demandada Señores MARTINA SEVERINO VDA. GUERRERO, en calidad de cónyugue (sic) supérstite, ULIS WILLIAN GUERRERO SEVERINO, LUIS EMILIO GUERRERO SEVERINO, RAMÓN ANTONIO GUERRERO SEVERINO, ELEIDA (sic) SHIRLENE GUERRERO SEVERINO, GLADYS MARÍA GUERRERO CÉSAR, TERESA CAROLINA GUERRERO CÉSAR, OLGA GENOVEVA GUERRERO CÉSAR, quienes declararon al tribunal haberlas avanzado en su totalidad”; b) no conformes con dicha decisión interpusieron formales recursos de apelación contra la sentencia precedentemente descrita, de manera principal, Fermín Gabino Balbuena, mediante acto núm. 230-2014, de fecha

20 de octubre de 2014, instrumentado por el ministerial Anderson Tavares Angustia, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, y de manera incidental, Francisco Manuel Brea Cruz, Juan Ramón Brea Cruz, Miriam Altagracia Brea de Miniño, Teresa Brea Cruz, Elsa Neomicia Brea de Contreras, Nilpida Selenia Brea de Vásquez y Olga Rosa Brea Cruz, mediante acto núm. 191-2014, de fecha 30 de octubre de 2014, instrumentado por el ministerial Ramón Eduardo de la Cruz de la Rosa, alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia, siendo resueltos dichos recursos mediante la sentencia civil núm. 375, de fecha 6 de agosto de 2015, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, hoy recurrida en casación, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente: **“PRIMERO:** *DECLARA bueno y válido, en cuanto a la forma los recursos de apelación, el primero interpuesto por el señor FERMÍN GABINO BALBUENA mediante acto No. 230/2014 de fecha 20 de octubre el (sic) 2014 del ministerial Anderson Tavárez Angustia, Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo. El segundo interpuesto por los señores FRANCISCO MANUEL BREA CRUZ, JUAN RAMÓN BREA CRUZ, MIRIAM A. BREA CRUZ, TERESA BREA CRUZ, ELSA NEOMICIA BREA CRUZ, NILPIDA CELENIA BREA CRUZ y OLGA ELSA BREA CRUZ (en calidad de intervinientes voluntarios en primer grado), mediante acto No. 191/2014 de fecha 30 de octubre del 2014 del ministerial Ramón E. De La Cruz, Ordinario de la Suprema Corte de Justicia, ambos en contra de la sentencia No. 232/2014 de fecha 29 de septiembre del año 2014 dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Distrito Judicial de Monte Plata, al ser apoderada de una demanda en Nulidad de Contrato de Alquiler, por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad a los preceptos legales que rigen la materia;* **SEGUNDO:** *En cuanto al fondo los RECHAZA, y en consecuencia, CONFIRMA la sentencia recurrida, conforme a los motivos út supra enunciados;* **TERCERO:** *CONDENA a las partes recurrentes señores FERMÍN GABINO BALBUENA, FRANCISCO MANUEL BREA CRUZ, JUAN RAMÓN BREA CRUZ, MIRIAM A. BREA CRUZ, TERESA BREA CRUZ, ELSA NEOMICIA BREA CRUZ, NILPIDA CELENIA BREA CRUZ y OLGA ELSA BREA CRUZ al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción en provecho de los DRES. ENMANUEL ESQUEA GUERRERO, TEOBALDO DE MOYA ESPINAL y LIC. ARIEL ANDRÉS VALENZUELA MEDINA, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”;*

Considerando, que el recurrente propone en su memorial los siguientes medios de casación: **“A.-** Falta de ponderación de los documentos de la causa y mala aplicación a las normas procesales y jurisprudenciales, lo que se transcribe como una omisión y falta de estatuir; **B.-** Falta de apreciación de los hechos y desnaturalización de los mismos, sin su previa ponderación y que de seguro hubieran dado un destino distinto a la decisión adoptada. Desnaturalización de las pruebas aportadas; **C.-** Contradicción de motivos: la corte *a quo* reconoce que el señor Manuel Guerrero vende al Sr. Manuel Brea los 200 metros”;

Considerando, que el recurrente en el desarrollo de sus medios de casación, los cuales se examinan en conjunto por convenir a una mejor solución del asunto, sostiene, lo siguiente: *“que la corte a quo, al momento de dictar sentencia invoca un supuesto derecho de los señores Martina Severino Vda. Guerrero, Ulis William Guerrero Severino, Luis Emilio Guerrero Severino, Ramón Antonio Guerrero Severino, Aleida Shirlene Guerrero Severino, Gladys María Guerrero Severino, Teresa Carolina Guerrero César y Olga Genoveva Guerrero César, basado en un supuesto acto de venta que nunca fue presentado su original y del cual siempre hizo oposición a ser tomado como prueba, por ser estas copias fotostáticas y la misma carecer de todo valor probatorio, cosa esta que nunca los hoy recurridos nunca demostraron a la corte a qua, sin tomar en cuenta ni apreciar los documentos y las pruebas depositadas por el hoy recurrente (...); del análisis de la sentencia impugnada se determina que la misma no ha ponderado todos los elementos de pruebas suministrados por las partes, sino que la misma se limitó a descartar algunas de las pruebas, y más aún, como es posible que la corte a qua, no tome en cuenta que la parte hoy recurrida no posee derecho registrado en dicha parcela ya que este mismo vendió la parte que poseída al señor Francisco A. Brea, para de esta forma darle un alcance diferente al objeto de la demanda, ya que como se pudo comprobar y este plenario estaba consciente que los medios que la ley la doctrina y la jurisprudencia ponen al alcance de las pruebas que real y efectivamente lo que ocurrió fue un abandono de trabajo (...); que del análisis de la sentencia impugnada se puede determinar que la misma no pondera todos los elementos de pruebas suministrados por las partes, sino que la misma descarta en algunos de las pruebas aportadas, y peor aun, la misma corte establece que ciertamente el señor Manuel E. Guerrero vendió al señor Francisco A. Brea, los*

doscientos (200 mts) que estos reclaman pero no le dan ningún tiempo de valor jurídico”;

Considerando, que para una mejor comprensión del asunto resulta útil señalar, que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que en la misma se describen, se evidencia que la alzada retuvo la ocurrencia de los hechos siguientes, que: 1) mediante acto de venta de inmueble bajo firma privada de fecha 23 de noviembre del año 1960, notariado por el Dr. Quírico Restituyo Vargas, Manuel Emilio Guerrero vendió a Francisco A. Brea los derechos que posee sobre 200 mts. Dentro de la parcela núm. 71, del Distrito Catastral núm. 5 de la común de Monte Plata, Sabana Grande de Boyá, con una mejora de una casa de madera techada de zinc con todas sus anexidades y dependencias, amparada en el certificado de títulos núm. 236, de fecha 6 de diciembre del año 1951; 2) por contrato de venta de fecha 16 de abril del año 1964 Alberto Alcántara Sánchez, vendió a Manuel Emilio Guerrero un solar de 340 mts<sup>2</sup> dentro de la parcela núm. 71, del Distrito Catastral núm. 5, de Monte Plata, Sabana Grande de Boyá; 3) por contrato notarial bajo firma privada de la compra de un solar en terreno propio de fecha 16 de marzo de 1998, Petronila Engracia Alcántara vendió a Manuel Emilio Guerrero un solar perteneciente a la parcela núm. 71 del Distrito Catastral núm. 5, municipio Sabana Grande de Boyá, provincia de Monte Plata, con una extensión superficial de 795 mts<sup>2</sup>, con los siguientes colindantes al sur calle Caridad Segunda, al norte Franco Polanco, al este resto de la parcela núm. 71 y al oeste calle Duarte; 4) en fecha 1 de marzo de 2007, Manuel Encarnación Tejada y Fermín Gabino Balbuena suscribieron un contrato de alquiler notariado por el Dr. Juan Yoni de Jesús Vicioso, conteniendo “un solar de setecientos noventa y cinco metros cuadrados ubicado en Sabana Grande de Boyá con los linderos siguientes: al norte Franco, al sur calle Caridad Primera, al este Juan Alcántara y al oeste calle Duarte. En dicho solar se encuentra una pequeña casa construida de blocks techada de zinc”; 5) Manuel Encarnación Guerrero Tejada falleció en fecha 29 de abril del 2010, y fue inscrito en el libro de registro de defunción núm. 00678, folio núm. 0264, acta núm. 339764 del año 2010, emitida por la Oficialía del Estado Civil de la Delegación de Defunciones, Junta Central Electoral; 6) mediante el acto núm. 561-13, de fecha 26 de septiembre de 2013, Martina Severino Vda. Guerrero, en su calidad de cónyuge supérstite del finado Manuel Encarnación Guerrero Tejada y sus herederos emplazaron a Fermín Gabino Balbuena en su condición de inquilino para que compareciera por ante el Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional, para conocer de la demanda en rescisión de contrato de alquiler, cobro de mensualidades vencidas, desalojo y daños y perjuicios interpuesta por ellos en su contra; 7) posteriormente en fecha 10 de enero de 2014, mediante acto núm. 13-2014, instrumentado por el ministerial Sandy Ramón Tejada Veras, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, Fermín Gabino Balbuena emplazó a Martina Severino Vda. Guerrero y compartes en nulidad de contrato de alquiler; 8) por acto núm. 28, de fecha 30 de enero de 2014, Francisco Manuel Brea Cruz, Juan Ramón Brea Cruz, Miriam A. Brea Cruz, Teresa Brea Cruz, Elsa Neomicia Brea Cruz, Nilpida Celenia Brea Cruz y Olga Elsa Brea Cruz lanzaron una demanda en intervención voluntaria respecto de la acción; 9) siendo apoderada la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Distrito Judicial de Monte Plata, la cual emitió la sentencia civil núm. 232-2014, de fecha 29 de septiembre de 2014, rechazando la acción incoada; 10) no conforme con dicha decisión, Fermín Gabino Balbuena recurrió en apelación el referido fallo, decidiendo la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, el rechazo del referido recurso y la confirmación de la decisión impugnada, en fecha 6 de agosto de 2015, que es ahora objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que la corte *a qua* fundamentó su decisión en los motivos siguientes: “que evaluados los medios probatorios que han sido depositados ante esta alzada se observa, que si bien es cierto que el señor Manuel Guerrero le vendió un solar de 200 mts que era de su propiedad al señor Francisco A. Brea en fecha 23 de noviembre del año 1960, dentro de la parcela No. 71, Distrito Catastral No. 5 de Monte Plata, no menos cierto es que en fecha 16 de abril del año 1964 el señor Alberto Alcántara Sánchez le vendió al señor Manuel Emilio Guerrero un solar de 340 mts<sup>2</sup> dentro de la misma parcela 71, del Distrito Catastral No. 5 de Monte Plata, y que además el día 16 de marzo del año 1998 el señor Manuel Emilio Guerrero le compró a la señora Petronila Engracia Alcántara un solar de 795 mts<sup>2</sup> dentro de la misma parcela; que según informe de investigación y levantamiento emitido por la entidad Agritasa, Agrimensura y Tasación en fecha 25 de noviembre del año 2013 – el cual no ha sido contradicho por las partes- la parcela No. 71, Distrito Catastral No. 5 de Monte plata, en base a las investigaciones realizadas en Sala de Consulta de la Jurisdicción Inmobiliaria: ‘tiene una decisión de fecha 24 de

julio del año 1951 amparada por el decreto No. 51-2077 a nombre de Ismael Hernández (300 mts<sup>2</sup>), Antonio Cruceta (300 mts<sup>2</sup>), Sixto Adames (300 mts<sup>2</sup>), Nasario Pascual (320 mts<sup>2</sup>), Natividad Mola (307 mts<sup>2</sup>), Ángel Delgado –Lalo- (658 mts<sup>2</sup>), Francisco Santos (600 mts<sup>2</sup>), Neftalí Díaz (600 mts<sup>2</sup>), José Polonia (320 mts<sup>2</sup>), Antonio Mejía Alcántara (16,725 mts<sup>2</sup>), Heriberto Hernández (400 mts<sup>2</sup>), César Mateo (600 mts<sup>2</sup>), Iglesia Católica Apostólica y Romana (629 mts<sup>2</sup>), Ramón Durán (300 mts), Bienvenido Durán (300 mts<sup>2</sup>), Juan Antonio Fernández (300 mts<sup>2</sup>), Petronila Engracia Alcántara (10,000 mts<sup>2</sup>), Andrés Brea (300 mts<sup>2</sup>), María Hernández (300 mts<sup>2</sup>), Isidro G. Frómata (300 mts<sup>2</sup>), Juan Santana (300 mts), Dora Museses (312 mts<sup>2</sup>), Salvador Policiano (470 mts<sup>2</sup>), Manuel E. Guerrero (200 mts<sup>2</sup>), Perico Canelo (300 mts<sup>2</sup>), Juan Ramírez Castillo (300 mts<sup>2</sup>). Esta parcela tiene una extensión superficial total de 84 Ha. 45 As. 42.00 Ca. (844,542.00 Mts<sup>2</sup>), estos derechos están avalados por el certificado de títulos No. 236 (libro No. 2, Folio No. 40A, 40B) emitido el 24 de julio de 1951'; que de dicho informe, así como los distintos actos de venta que constan en el expediente se puede colegir que efectivamente el señor Manuel Guerrero, poseía 200 mts<sup>2</sup> dentro de la parcela según la decisión emitida en el año 1951, pero estos derechos fueron cedidos al señor Francisco A. Brea, mediante contrato del año 1960, sin embargo el señor Manuel Guerrero adquirió nuevos derechos sobre solares en la misma parcela respecto de los señores Alberto Alcántara Sánchez y Petronila Engracia Alcántara, que sobre el contrato de compra venta celebrado con la última señora nacieron sus derechos de arrendar la propiedad de 795 mts<sup>2</sup>, en los cuales este inició la Estación de Combustibles Isla, que posteriormente arrendó al señor Fermín Gabino Balbuena; que de allí se deduce que no existe error alguno en la sustancia objeto del contrato de alquiler, que resulta ser, como hemos indicado, el solar de 795 mts<sup>2</sup>, que fue adquirido por el señor Manuel Guerrero de la señora Petronila Alcántara, siendo los propietarios de este en la actualidad la sucesión del señor Manuel Emilio Guerrero Tejeda, por lo que el mismo no es factible de ninguna nulidad relativa ni absoluta, máxime cuando el artículo 1110 del Código Civil, que ha sido citado, expresa que solo es causa de nulidad del contrato por error cuando recae sobre la sustancia, y ha sido demostrado que no existe el error alegado”;

Considerando, que contrario a lo alegado por la parte recurrente en el sentido de que la corte a qua no valoró correctamente las pruebas que forman el expediente, del examen de la decisión impugnada se comprueba que si bien la corte a qua tomó en cuenta las valoraciones emitidas por el juez a quo, también hizo uso del poder soberano que tienen los jueces de fondo en la apreciación de los elementos de prueba que les son sometidos, apreciación que escapa a la censura de la casación, salvo desnaturalización, la que no se comprueba en la especie, como tampoco se verifica violación alguna a las reglas de la prueba, en razón de que entra también en la facultad soberana de los jueces del fondo determinar cuáles ‘de las pruebas aportadas por su verosimilitud y certeza, le merecen mayor crédito; en ese sentido, ha sido juzgado por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, señalando que los jueces del fondo tienen un poder soberano en la apreciación y administración de la prueba, y que en el ejercicio de esas facultades pueden perfectamente apoyar su decisión en los elementos de prueba que consideren idóneos, apreciación que escapa al control de la casación, salvo desnaturalización lo que tampoco ha ocurrido en la especie toda vez que la corte valoró que la parcela núm. 71 del Distrito Catastral núm. 5, de Monte Plata posee una extensión superficial total de 84 Ha. 45 As. 42.00 Ca. (844,542.00 Mts<sup>2</sup>), y que son varios los propietarios, entre los que se encuentra Manuel Emilio Guerrero, quien si bien vendió 200 metros a Francisco Brea, también adquirió de otros propietarios derechos que están avalados por el certificado de títulos núm. 236 (libro No. 2, Folio No. 40A, 40B) emitido el 24 de julio de 1951; por esas razones procede desestimar este aspecto del medio examinado por carecer de fundamento;

Considerando, que en cuanto al alegato de que el contrato de venta fue depositado en fotocopia, ha sido juzgado por esta jurisdicción que si bien por sí solas las fotocopias no constituyen una prueba idónea, ello no impide que los jueces del fondo aprecien su contenido, y que unido dicho examen a otros elementos de juicio presentes en el caso sometido a su escrutinio, deduzcan las consecuencias pertinentes; que en la especie, la corte a qua retuvo los hechos incurridos en los documentos depositados en fotocopias, pues se encontraban en copias certificadas, conforme se comprueba de la lectura de la sentencia impugnada, por lo que no podía la corte a qua descartarlos; que en efecto, la corte a qua pudo comprobar y retener, en abono a su convicción sobre el alcance probatorio de las fotocopias en cuestión, haciendo uso de la facultad dada a los jueces del fondo quienes son soberanos en la apreciación de las pruebas que se le aportan, por lo que resulta evidente en la sentencia

impugnada que ese cotejo solo constituyó un elemento de juicio, que sumado a los demás documentos depositados en el caso formaron su convicción; que en consecuencia, el medio examinado carece de fundamento y debe ser desestimado;

Considerando, que finalmente, las circunstancias expuestas precedentemente, ponen de relieve que la corte *a qua* no incurrió en los vicios denunciados por la parte recurrente en su memorial de casación, sino que, por el contrario, dicha corte hizo una correcta apreciación de los hechos y una justa aplicación del derecho, razón por la cual el recurso de que se trata debe ser rechazado.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Fermín Gabino Balbuena, contra la sentencia civil núm. 375, dictada el 6 de agosto de 2015, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, Fermín Gabino Balbuena, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor de los Dres. Enmanuel C. Esquea Guerrero y Teobaldo de Moya Espinal y el Lcdo. Ariel Andrés Valenzuela Medina, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 31 de agosto de 2018, años 175º de la Independencia y 156º de la Restauración.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Pilar Jiménez Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez y Francisco Antonio Jerez Mena. Cristiana A. Rosario, Secretaria 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, Secretaria General, que certifico.