SCJ-PS-25-1074
Exp. núm. 1072-2019-ECIV-00485 (C) (2024-R0057669 Y 2024-R0815856)
Partes: Timotea Josefína [redacted] y [redacted] vs [redacted], Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, SRL
Materia: Nulidad de crédito y levantamiento de embargo Inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [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 mayo 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] y [redacted]; quienes tienen como abogados constituidos a los Lcdos. [redacted] y [redacted], de generales que constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida [redacted]; quien tiene como abogado al Dr. [redacted], de generales que constan en el expediente.

Igualmente consta como parte recurrida el Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, S.R.L., quienes no comparecieron ante esta jurisdicción.

SCJ-PS-25-1074
Exp. núm. 1072-2019-ECIV-00485 (C) (2024-R0057669 Y 2024-R0815856)
Partes: Timotea Josefína [redacted] y [redacted] vs [redacted], Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, SRL
Materia: Nulidad de crédito y levantamiento de embargo Inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted].

Contra la sentencia civil núm. 627-2023-SSEN-00009, dictada en fecha 3 de marzo de 2023, por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> *PRIMERO: Acoge parcialmente el recurso de apelación interpuesto por* [redacted], *de generales anotadas, representado por la Sra.* [redacted], *contra de la Sentencia Civil Núm. 1072-2020-SSEN-00048, de fecha 19/02/2020, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, en consecuencia, revoca la sentencia, por los motivos expuestos. SEGUNDO: Esta Corte actuando por propia autoridad y en virtud del principio devolutivo del recurso de apelación que nos ocupa, rechaza la demanda en nulidad de créditos a favor de Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa y levantamiento de embargo Inmobiliario interpuesta por la Sra.* [redacted], *en representación de su hijo* [redacted], *contra del CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL CONDOMINIO PLAZA SOSÚA Y* [redacted], *por los motivos expuestos en la presente sentencia. TERCERO: Compensa pura y simplemente las costas por los motivos expuestos en la sentencia.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Entre los que constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 8 de febrero de 2024; **b)** el acto de emplazamiento núm. 164/2024, de fecha 12 de febrero de 2024,

SCJ-PS-25-1074
Exp. núm. 1072-2019-ECIV-00485 (C) (2024-R0057669 Y 2024-R0815856)
Partes: Timotea Josefína [redacted] y [redacted] vs [redacted], Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, SRL
Materia: Nulidad de crédito y levantamiento de embargo Inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted].

del ministerial [redacted], depositado en fecha 26 de febrero de 2024; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 05 de marzo de 2024, por parte de [redacted]; **d)** el acto de notificación de defensa y constitución de abogado núm. 116/2024, de fecha 4 de marzo de 2024, del ministerial [redacted], depositado en fecha 5 de marzo de 2024, a requerimiento de [redacted].

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

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente [redacted] y [redacted], y como parte recurrida [redacted], Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, S.R.L. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** en fecha 10 de abril de 2000, la sociedad comercial Inversiones Inmobiliarias Sosúa, S. A., de la cual era accionista, [redacted]

SCJ-PS-25-1074
Exp. núm. 1072-2019-ECIV-00485 (C) (2024-R0057669 Y 2024-R0815856)
Partes: Timotea Josefína [redacted] y [redacted] vs [redacted], Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, SRL
Materia: Nulidad de crédito y levantamiento de embargo Inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted].

(fallecido), otorgó un privilegio por la suma de RD$350,000.00 a favor de Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa, por concepto de gastos de mantenimiento; asimismo, dicha entidad representada, igualmente por [redacted], en fecha 29 de mayo de 2000, se declaró deudora del señor [redacted], por la suma de RD$1,190,000.00, por concepto de préstamo; **b)** [redacted], en representación de su hijo [redacted] (fallecido), cuyo padre era [redacted], fundamentado en que los referidos contratos fueron realizados sin una autorización válida del consejo de administración, con múltiples irregularidades y con el consentimiento viciado por dolo, violencia y extorción del presidente y accionista mayoritario de la entidad [redacted], interpuso demanda en nulidad de créditos y levantamiento de embargo inmobiliario, en contra del Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa y [redacted]; el tribunal apoderado, mediante sentencia núm. 1072-2020-SSEN-00048, de fecha 19 de febrero de 2020, declaró inadmisible dicha acción por falta de calidad; **c)** la referida sentencia fue recurrida en apelación, la corte *a qua* acogió el recurso, revocó la sentencia apelada y rechazó la demanda primigenia mediante el fallo ahora impugnado.

En cuanto a la legitimidad para recurrir

2) Es procedente verificar los presupuestos del recurso de casación, que oficiosamente

SCJ-PS-25-1074
Exp. núm. 1072-2019-ECIV-00485 (C) (2024-R0057669 Y 2024-R0815856)
Partes: Timotea Josefína [redacted] y [redacted] vs [redacted], Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, SRL
Materia: Nulidad de crédito y levantamiento de embargo Inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted].

prevé la norma para determinar si la parte recurrente cuenta con legitimación para recurrir al tenor del artículo 15 de la Ley 2-23 sobre Recurso de Casación, según el cual: *Podrán interponer recurso de casación: 1) Las partes interesadas que hubieren participado a cualquier título en el juicio del que resulta la sentencia recurrida...*

3) En este caso interponen el recurso [redacted] y [redacted], verificándose de la sentencia recurrida y de la trayectoria de la acción que la origina que [redacted] no ha sido parte en el discurrir del asunto, por lo tanto, no cuenta con la legitimación necesaria para actuar en este proceso. En ese sentido, solo se admitirá el recurso respecto de [redacted], de la cual se comprueba ha actuado en todas las etapas, tal como se hará constar en la parte dispositiva.

En cuanto a la comparecencia de la parte correcurrida, Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, S.R.L.

4) Conforme solicitud de fecha 17 de diciembre de 2024, la parte recurrente plantea que se declare el defecto de Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa I e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, S.R.L., por no haber aportados sus actuaciones correspondientes según requiere la norma; en ese sentido, el artículo 19 de la Ley 2-

SCJ-PS-25-1074
Exp. núm. 1072-2019-ECIV-00485 (C) (2024-R0057669 Y 2024-R0815856)
Partes: Timotea Josefína [redacted] y [redacted] vs [redacted], Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, SRL
Materia: Nulidad de crédito y levantamiento de embargo Inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted].

2023, antes referida, dispone: *Una vez depositado el memorial de casación y el inventario de los documentos en que se apoya en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, la parte recurrente notificará acto de emplazamiento a todas las partes que hayan participado en el proceso resuelto por la sentencia que se impugna, en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de su depósito. Párrafo I.- El acto será notificado a la persona misma que se emplaza o en su domicilio real, o en el domicilio de elección que indique el acto de notificación de la sentencia, si fuere el caso. Párrafo II.- El acto de emplazamiento llevará anexo una copia con constancia de recibo del memorial de casación y el inventario de los documentos que hubieren sido depositados conjuntamente, a pena de nulidad si produce indefensión.*

5) En ese tenor, el artículo 21 de la indicada norma dispone que: *La parte recurrida depositará el original de su memorial de defensa con constitución de abogado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, que contendrá sus medios de defensa, excepciones o presentará recurso de casación incidental o alternativo, así como los documentos en que sustente sus medios, en un plazo no* [redacted] *(10) días hábiles a contar de la fecha del acto de emplazamiento. Párrafo I.- El memorial de defensa y el inventario de documentos que hubieren sido depositados, será notificado al abogado de la parte recurrente dentro de los tres (3) días hábiles a partir del depósito indicado en este artículo...*

SCJ-PS-25-1074
Exp. núm. 1072-2019-ECIV-00485 (C) (2024-R0057669 Y 2024-R0815856)
Partes: Timotea Josefína [redacted] y [redacted] vs [redacted], Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, SRL
Materia: Nulidad de crédito y levantamiento de embargo Inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted].

6) En el expediente que nos ocupa no existe constancia de que la parte correcurrida, Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, S.R.L.., hayan depositado ante la secretaría de este tribunal su memorial de defensa con constitución de abogado como tampoco consta la notificación a su contraparte.

7) Esta Corte de Casación ha juzgado de manera reiterada que constituyen igualmente emplazamientos, no sólo la notificación del acto introductivo de la demanda en justicia con la cual se inicia una litis, sino también el acto introductivo de los recursos de apelación y de casación; en ese sentido, ante su incomparecencia esta jurisdicción se encuentra en la obligación de examinar exhaustivamente la regularidad del emplazamiento en casación, a fin de comprobar que haya sido diligenciado en estricto cumplimiento de todas las formalidades de rigor para tutelar su derecho a la defensa y el respeto a los principios del debido proceso.

8) De la revisión del acto de emplazamiento núm. 164/2024, de fecha 12 de febrero de 2024, del ministerial [redacted], ordinario del Juzgado de Paz de Sosúa, Puerto Plata, se comprueba que los referidos correcurridos, Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, S.R.L., fueron

SCJ-PS-25-1074
Exp. núm. 1072-2019-ECIV-00485 (C) (2024-R0057669 Y 2024-R0815856)
Partes: Timotea Josefína [redacted] y [redacted] vs [redacted], Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, SRL
Materia: Nulidad de crédito y levantamiento de embargo Inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted].

emplazados, para el conocimiento del presente recurso, la primera en el local núm. 14 de la calle [redacted], Batey, Sosúa, recibido por [redacted], quien dijo ser *miembro*; la segunda en el domicilio anterior, en manos de [redacted], quien dicho ser *vecina*, cuya firma consta plasmada en el referido acto; domicilios que se verifican en todo el curso del litigio, según dan cuenta los documentos de la causa. El acto antes descrito resulta válido a los fines de poner a la parte correcurrida, Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, S.R.L., en aptitud de ejecutar sus actuaciones.

9) No habiendo comprobado que los correcurridos, Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, S.R.L., hayan depositado en la Secretaría General de esta Suprema Corte de Justicia, el original del memorial de defensa con constitución de abogado o del original del acto de notificación, como requiere la norma, procede pronunciar el defecto en su contra, tal y como se hará constar en el dispositivo de esta decisión.

Medios de casación

10) La recurrente sustenta los medios siguientes: **primero:** desnaturalización de los hechos y documentos de la causa; falta de base legal; **segundo:** incorrecta aplicación de los

SCJ-PS-25-1074
Exp. núm. 1072-2019-ECIV-00485 (C) (2024-R0057669 Y 2024-R0815856)
Partes: Timotea Josefína [redacted] y [redacted] vs [redacted], Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, SRL
Materia: Nulidad de crédito y levantamiento de embargo Inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted].

artículos 1108, 1109, 1110, 1111, 1156 1341, y 1347 del Código Civil, inobservancia de los artículos 370, 371 y 374 de la Ley núm. 479-08 sobre Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, lo que también produjo una desnaturalización de las pruebas testimoniales; **tercero:** Inobservancia a los artículos 10 y 33 de la Ley núm. 5038 sobre Régimen de Condominios; **cuarto:** falta de motivación de la sentencia.

En relación con las pretensiones incidentales

11) La parte recurrida, [redacted], expone en su memorial de defensa, que sea declarado inadmisible el presente recurso de casación, al no haber probado la parte recurrente el interés casacional ni ninguna otra causal de admisibilidad.

12) Al indicado pedimento la parte recurrente no se refirió, a pesar de habérsele notificado el memorial de defensa contentivo de dichas pretensiones incidentales, a través del acto núm. 116/2024, de fecha 4 de marzo de 2024, del ministerial [redacted], ordinario de la Suprema Corte de Justicia, antes descrito.

13) De conformidad con la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, el recurso de casación se concibe en el nuevo contexto procesal como una vía de derecho que plantea un marco regulatorio con eje de optimización donde prevalece una visión institucional. En

el ámbito de la regulación se trata de una vía restrictiva que procede contra las sentencias que enuncia el artículo 10 en sus respectivos numerales. En ese sentido, el numeral 3 de dicho texto legal habilita el recurso contra las sentencias interlocutorias e incidentales que pongan fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento, así como aquellas sentencias de fondo, dictadas en única o en última instancia, que en la solución del recurso de casación presenten interés casacional.

14) El interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes: i) en primer lugar, el denominado interés casacional objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia; ii) igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un glosario de materia en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa, las cuales están señaladas en el numeral 1 del artículo 10[1]; e, iii) ademas, 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-25-1074
Exp. núm. 1072-2019-ECIV-00485 (C) (2024-R0057669 Y 2024-R0815856)
Partes: Timotea Josefína [redacted] y [redacted] vs [redacted], Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, SRL
Materia: Nulidad de crédito y levantamiento de embargo Inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted].

15) La parte recurrente dedica la primera parte de su memorial de casación a sostener su recurso, atendiendo a un interés casacional en oposición a la jurisprudencia, establecido en el artículo 10, numeral 3, literal a), que se atribuye a un interés casacional objetivo, fundamentado en que se incurrió en una errónea aplicación de los artículos 1108, 1109, 1110, 1111, 1156, 1341 y 1347 del Código Civil dominicano; 370, 371 y 374 de la Ley núm. 479-08 sobre Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada e inobservancia de los artículos 10 y 33 de la Ley núm. 5038 sobre Régimen de Condominios, sin embargo, el fundamento de este está vinculado a la generación de una desnaturalización y falta de motivos por parte de la corte, lo cual se enmarca dentro de las violaciones a las reglas para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces, de modo que corresponden a las denominadas infracciones procesales. Por este motivo, procede su análisis por estar revestido de interés casacional presunto y desestimar el planteamiento incidental examinado, valiendo esta disposición decisión.

Con relación a la solicitud de confirmación

16) En cuanto al pedimento de confirmación de la sentencia impugnada que impetra la parte recurrida en el ordinal segundo de sus conclusiones subsidiarias, es pertinente retener que, de conformidad con las disposiciones del artículo 8 de la Ley núm. 2-23

SCJ-PS-25-1074
Exp. núm. 1072-2019-ECIV-00485 (C) (2024-R0057669 Y 2024-R0815856)
Partes: Timotea Josefína [redacted] y [redacted] vs [redacted], Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, SRL
Materia: Nulidad de crédito y levantamiento de embargo Inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted].

sobre Recurso de Casación, la Suprema Corte de Justicia decide, como Corte de Casación, si admite o desestima los medios en que se funda el recurso, pero sin conocer del fondo del asunto, salvo en los casos excepcionalmente establecidos en esta ley. De lo esbozado se deriva que, a diferencia de lo que se suscita en las sedes de fondo, donde se realiza un juicio sobre los hechos, la contestación en casación versa en el sentido de un control a la decisión impugnada. Por tanto, se advierte que el papel de la casación y de la apelación tienen objeto y finalidades diferentes. En esas atenciones, procede desestimar la petición objeto de examen.

En cuanto al interés casacional presunto por infracción procesal

17) Las infracciones procesales, han sido definidas como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter procesal. Entre estas pueden señalarse las violaciones a las reglas para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces, como: la omisión de estatuir, la falta, contradicción o insuficiencia de motivación, la incongruencia, de la competencia funcional o en razón de la materia, así como vulneraciones a las normas procesales o de orden material cuya aplicación u observancia corresponda a los jueces.

18) Como se indicó, la parte recurrente alega en la exposición de su primer, segundo y cuarto medios de casación, estudiados en conjunto por su vinculación, que el tribunal

SCJ-PS-25-1074
Exp. núm. 1072-2019-ECIV-00485 (C) (2024-R0057669 Y 2024-R0815856)
Partes: Timotea Josefína [redacted] y [redacted] vs [redacted], Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, SRL
Materia: Nulidad de crédito y levantamiento de embargo Inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted].

de alzada incurrió en desnaturalización de los hechos y documentos, ya que, contrario a su parecer, el contrato hipotecario de fecha 29 de mayo de 2000, fue suscrito sin la autorización de una asamblea válida, puesto que, para el 12 de marzo del año 2014, fecha en que se celebra la asamblea general ordinaria que aprueba el contrato de hipoteca de fecha 29 de mayo de 2000, dicha sociedad comercial había sido transformada de S. A. a S.R.L., mediante asamblea general extraordinaria, celebrada en fecha 3 de julio de 2012, y en la cual [redacted], pasa misteriosamente de tener el 1% de las acciones al 54%, junto a su esposa, [redacted]; de manera que al existir nuevos estatutos, los de fecha anterior y la asamblea de fecha 15 de noviembre del año 2006, no podían surtir efectos jurídicos; tampoco observó que quien ratifica la asamblea en la que se autorizó la suscripción del contrato fueron estos señores, que además, esa asamblea se realizó sin la debida convocatoria, pues el aviso fue publicado en fecha posterior a la de su celebración, evidenciando que es violatoria a los estatutos y al derecho de los demás socios; igualmente extrajo incidencias que no constan en la asamblea.

19) También refiere la parte recurrente, que ninguna asamblea celebrada después del 9 de enero de 2006, es válida si no se conformó un consejo de familia al tenor de los artículos 388 y siguientes del Código Civil, pues en esa fecha falleció [redacted],

SCJ-PS-25-1074
Exp. núm. 1072-2019-ECIV-00485 (C) (2024-R0057669 Y 2024-R0815856)
Partes: Timotea Josefína [redacted] y [redacted] vs [redacted], Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, SRL
Materia: Nulidad de crédito y levantamiento de embargo Inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted].

accionista con 494 de las 500 acciones de dicha entidad, cuyo sucesor lo era [redacted] de solo 4 años en ese momento; igualmente, que el contrato de fecha 29 de mayo de 2000, además de antedatado, fue manipulado, pues se sustituyeron las dos primeras hojas para hacer constar un crédito de RD$1,190,000.00, lo que se confirma al no constar las rúbricas del obligado, cuyo contrato, también tuvo lugar con violencia y extorción para captar la voluntad de [redacted] (deudor), dado que fue hecho preso en dos ocasiones, depositando a la corte el mandamiento de prevención emitido luego que este descubriera que el contrato había sido alterado, nada de lo cual observó la alzada.

20) En adición a lo anterior, invoca la parte recurrente que también se incurrió en una incorrecta aplicación del artículo 1341 del Código Civil dominicano, al restar valor probatorio a la comparecencia y al informativo testimonial por aplicación de dicho artículo, cuando estas medidas tenían por objeto probar la violencia ejercida sobre [redacted], situaciones que corresponden a cuestiones de hechos que pueden ser probadas por todos los medios de pruebas, además de inobservar un principio de prueba por escrito que lo constituye el mandamiento de prevención antes citado que envía a prisión al supuesto deudor, creándose una excepción al artículo 1341 del Código Civil dominicano, conforme lo establece el artículo 1347 del referido código;

SCJ-PS-25-1074
Exp. núm. 1072-2019-ECIV-00485 (C) (2024-R0057669 Y 2024-R0815856)
Partes: Timotea Josefína [redacted] y [redacted] vs [redacted], Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, SRL
Materia: Nulidad de crédito y levantamiento de embargo Inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted].

sin que la alzada retuviera la verdadera intención del contrato, en cumpliendo del artículo 1156 del Código Civil dominicano; finalmente sostiene la parte recurrente, que con su decisión la corte incurrió en falta de motivación puesto que no ofreció motivos sobre todos los puntos antes denunciados.

21) La parte recurrida, [redacted], defiende la sentencia recurrida, alegando que los argumentos de la parte recurrente no tienen fundamentos probatorios, pues no aportan ni a la alzada ni a esta Corte de Casación, los nuevos estatutos del año 2012, que verifiquen que haya alguna diferencia en cuanto a los poderes del presidente de compañía y la asamblea general ordinaria; que obtuvieron el 54% del universo de cuotas sociales de sendos contratos de compra de acciones; que para debatir la validez de las asambleas de la sociedad comercial, debían someter una demanda en materia comercial en nulidad de estas, ya que el escenario de su demanda, incluso de un embargo ya concluido, de bienes adjudicados a terceros y expedidos los títulos de propiedad a favor del licitador, constituye cosa juzgada que no puede ser controvertida ni discutida ante esta honorable Corte de Casación; que es una contradicción de las declaraciones de la recurrente, relativas a que [redacted], fue arrestado en diciembre de 2000, por orden del exponente para obligarlo a que le firmara un contrato de hipoteca que se había firmado desde el 29 de mayo de 2000.

SCJ-PS-25-1074
Exp. núm. 1072-2019-ECIV-00485 (C) (2024-R0057669 Y 2024-R0815856)
Partes: Timotea Josefína [redacted] y [redacted] vs [redacted], Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, SRL
Materia: Nulidad de crédito y levantamiento de embargo Inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted].

22) La parte recurrente denuncia, básicamente, desnaturalización de los hechos y documentos por inobservancia de la ley, unido a la falta de ponderación de los medios probatorios de la causa, para producir la nulidad de los actos objeto de la demanda primigenia. Sobre el particular, ha sido juzgado por esta Corte de Casación que los jueces incurren en la desnaturalización de los hechos cuando modifican o interpretan de forma errónea las pretensiones o elementos probatorios aportados a la causa, pues este vicio se configura cuando a los fundamentos o documentos valorados no se les ha dado su verdadero sentido o alcance, o se les ha atribuido consecuencias jurídicas erróneas. La Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, tiene la facultad excepcional de observar estos hechos y medios de prueba a fin de descartar o constatar la alegada desnaturalización, siempre que dicho examen sea requerido por las partes[2].

23) Respecto de los medios invocados es pertinente hacer constar que, conforme la sentencia recurrida y los documentos de la causa, lo que persigue la demanda original es la nulidad de: a) contrato de fecha 10 de abril de 2000, por medio del cual Inversiones Inmobiliarias Sosúa, S.R.L., representada por su entonces presidente y socio, [redacted], otorga un privilegio al Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza

2 SCJ, 1ra. Sala, núm. 7, 5 de marzo de 2014, [redacted]. 1240.

SCJ-PS-25-1074
Exp. núm. 1072-2019-ECIV-00485 (C) (2024-R0057669 Y 2024-R0815856)
Partes: Timotea Josefína [redacted] y [redacted] vs [redacted], Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, SRL
Materia: Nulidad de crédito y levantamiento de embargo Inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted].

Sosúa, S.R.L., por la suma de RD$350,000.00, por concepto de gastos de mantenimiento; b) contrato de hipoteca de fecha 29 de mayo de 2000, mediante el cual Inversiones Inmobiliarias Sosúa, S.R.L., representada por su entonces presidente y socio, [redacted], se declaró deudor de [redacted], también socio de dicha entidad, por la suma de RD$1,190,000.00. Como consecuencia de dichas nulidades, se persiguen la nulidad, radiación y cancelación de: 1) privilegio inscrito en inscrito fecha 19 de enero de 2000, relativo al contrato de fecha 10 de abril de 2000; 2) Hipoteca convencional en primer grado, inscrita en fecha 19 de enero de 2001, relativa al contrato de fecha 29 de mayo de 2000; y 3) Embargo inmobiliario inscrito en fecha 02 de mayo de 2002, por la suma de RD$125,568.75, perseguido por Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa, S.R.L., en perjuicio de Inversiones Inmobiliarias Sosúa, S.R.L., sobre la parcela núm. 1-Ref-36 del [redacted]. 2 de Puerto Plata.

24) Para fundamentar su acción y posterior recurso de apelación, según se desprende del acto contentivo de dicha vía recursiva, aportado a esta Sala, la parte recurrente, sostuvo, que el contrato de fecha 10 de abril de 2000, fue suscrito en vulneración de los vicios del consentimiento, fijados en los artículos 1108 y siguientes del Código Civil, fruto del dolo, falsedad y violencia ejercida al señor [redacted], socio mayoritario y presidente de la entidad Inversiones Inmobiliarias Sosúa,

SCJ-PS-25-1074
Exp. núm. 1072-2019-ECIV-00485 (C) (2024-R0057669 Y 2024-R0815856)
Partes: Timotea Josefína [redacted] y [redacted] vs [redacted], Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, SRL
Materia: Nulidad de crédito y levantamiento de embargo Inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted].

S.R.L., mediante su apresamiento por varios días, en dos ocasiones; asimismo no haberse dado cabal cumplimiento a la Ley 5038, en sus artículos 10 y 33; en cuanto al contrato de fecha 29 de mayo de 2000, sostiene que, el entonces presidente y socio, [redacted], no contó con autorización del consejo de administración para actuar y constituir en deudora a la referida entidad, conforme establecen sus estatutos; asimismo atribuye a [redacted], usurpar las funciones de presidente y obtener acciones que no poseía luego de la transformación de la entidad en una entidad S.R.L., así como las maniobras dolosas y el ejercicio de violencia para obtener el consentimiento de [redacted], a través de su apresamiento.

25) Con relación a la nulidad del contrato de fecha 29 de mayo de 2000, la corte hizo constar en su sentencia los motivos siguientes para desestimar las pretensiones de nulidad que sobre este se invocaban:

> *... esta Corte comprueba de la lectura de los estatutos de la compañía Inversiones Inmobiliarias Sosúa S. A., en cuyo artículo 33 letras i) y K) regula la función del Consejo de Administración de la Sociedad comercial, estableciendo: "Ar.33. Atribuciones del consejo de administración. El consejo de administración representa a la sociedad en su vida interna y externa y en consecuencia, ejerce todos los derechos de la sociedad frente a los accionistas y terceros. En tal virtud, el consejo está investido de los más amplios poderes para obrar en nombre de la sociedad y para hacer o autorizar todos los actos y operaciones de administración, gestión, o de*

SCJ-PS-25-1074
Exp. núm. 1072-2019-ECIV-00485 (C) (2024-R0057669 Y 2024-R0815856)
Partes: Timotea Josefína [redacted] y [redacted] vs [redacted], Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, SRL
Materia: Nulidad de crédito y levantamiento de embargo Inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted].

disposición que se relacionen con el objeto social que no hayan sido expresamente reservados o sometidos a decisión previa de la junta general de accionistas. De esta manera, está expresamente facultado para los fines siguientes: letra i) contratar empréstitos, con o sin garantía de los bienes sociales, prendarios o hipotecarios, mediante aperturas de créditos o de otro modo, y determinar las condiciones de los mismos. K) autorizar toda clase de negocios, transacciones, compromisos, asentamientos, embargos, levantamientos de estos, oposiciones y otros derechos, lo mismo antes que después de recibir el pago consiguiente". Asimismo, mediante la lectura del artículo 41 letra e) de los estatutos de la compañía, se establece como función del Presidente: "firmar por la compañía y nombre de esta, todos los escritos y documentos necesarios para todos los actos con que cuenta con el poder o la autorización de realizar, así como los actos de servicio diario, la correspondencia, los recibos a cuenta y las facturas, y todos los cheques y documentos que conlleven obligación o descargo para la compañía coma a menos que el consejo de administración decida alguna otra cosa". De la lectura de las cláusulas citadas de los Estatutos, se establece, que el Presidente de la sociedad está facultado para firmar documentos que conlleven obligación para la compañía, a menos que el consejo de administración decida otra cosa, y a su vez el Consejo de Administración es el que contrata los empréstitos, autoriza toda clase de negocios, compromisos, embargos antes o después de recibir el pago consiguiente, por consiguiente se deriva que el contrato de préstamo con garantía hipotecaria suscrito por el Sr. [redacted] constituyendo a la sociedad Inversiones Inmobiliarias Sosúa S. A., hoy SRL. en deudora por la suma de un millón ciento noventa mil pesos (RD$1,190,000.00) frente al acreedor [redacted], mediante contrato de fecha 29 de mayo del año 2000, firmas legalizadas por la Notario Público de los del número para el Municipio de Puerto Plata, la Licda. [redacted], debía tener la aprobación anterior o posterior del Consejo de Administración de la Sociedad comercial Inversiones Inmobiliarias Sosúa S. A., el cual según el artículo 31 de los Estatutos, debe reunirse cada vez que sea necesario mediante convocatoria por el Presidente o por dos de sus miembros o representantes, con la presencia indispensable de la mitad de los miembros, cuyas

SCJ-PS-25-1074
Exp. núm. 1072-2019-ECIV-00485 (C) (2024-R0057669 Y 2024-R0815856)
Partes: Timotea Josefína [redacted] y [redacted] vs [redacted], Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, SRL
Materia: Nulidad de crédito y levantamiento de embargo Inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted].

decisiones serán válidas cuando contaren con el voto favorable de la mayoría de los miembros presentes.

26) Igualmente refiere la alzada las siguientes motivaciones:

En esa línea reflexiva, el acta de asamblea General Ordinaria de fecha 12 de marzo de 2014, de la Sociedad comercial Inversiones Inmobiliarias Sosúa SRL, suscrita por el Sr. [redacted]*, Gerente y* [redacted]*, Secretaria, aprobó el contrato de préstamo con garantía hipotecaria de fecha 29 de mayo de 2000, suscrito entre los Sres.* [redacted]*, en nombre de Inversiones Inmobiliarias Sosúa, S. A. y* [redacted]*; si bien la aprobación del Contrato de constitución de hipoteca suscrita entre el Sr.* [redacted] *y* [redacted]*, en el año 2000, firmas legalizadas por la Licda.* [redacted]*, Notario Público de Puerto Plata, en principio cumple con los requisitos establecidos en el artículo 31 de los Estatutos, al ser aprobado por la mitad del número de accionistas de la sociedad, en este caso 4 accionistas en total, según la asamblea de fecha 3 de julio de 2012, donde quedaron como accionistas* [redacted]*, Gerente administrador,* [redacted]*, Secretaria,* [redacted]*, accionista y* [redacted]*, accionista, sin embargo, la reestructuración y actual dirección de la sociedad comercial fue controvertida por la parte recurrente, aduciendo: "...que, el señor* [redacted] *ha venido usurpando la función de la presidencia de la sociedad comercial INVERSIONES INMOBILIARIAS SOSUA, S.A. al transformarla en SRL, pasando del 1 % de las acciones al 54% de las acciones hoy ya junto a su esposa,* [redacted]*...", Por lo que procede analizar si la conformación actual de la Sociedad comercial cumplió los estatutos originales de la misma. De los Estatutos de la Sociedad Anónima INVERSIONES INMOBILIARIAS SOSÚA S.A., se constituyó con el siguiente número de accionistas:* [redacted]*, Rudolf Ruf,* [redacted]*, y* [redacted]*, con*

SCJ-PS-25-1074
Exp. núm. 1072-2019-ECIV-00485 (C) (2024-R0057669 Y 2024-R0815856)
Partes: Timotea Josefína [redacted] y [redacted] vs [redacted], Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, SRL
Materia: Nulidad de crédito y levantamiento de embargo Inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted].

> *quinientas acciones de cien pesos cada una, para un total de 50,000.00 acciones de capital suscrito y pagado. Estableciendo en el artículo 6 del referido estatuto constitutivo de la empresa: Artículo 6. Aumento del Capital. El Capital autorizado podrá ser aumentado por decisión de la asamblea general extraordinaria... en virtud de resolución tomada por la misma asamblea general extraordinaria de accionistas, a proposición del consejo de administración.*

27) Prosigue analizando la corte lo siguiente: *En ese tenor el artículo 30 de los estatutos establecía que en caso de vacante el consejo de administración se procederá a llenar la vacante en el plazo de quince días, pudiendo concurrir cual que sea el número de miembros concurrentes mediante convocatoria por carta a domicilio de cada accionista e indicándoles el orden del día, el incumplimiento de estas formalidades vicia de nulidad las decisiones tomadas al efecto. De manera que la asamblea de la Junta General Ordinaria del 15 de noviembre de 2006, firmada por* [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] *y* [redacted], *era válida por cuanto los nuevos accionistas* [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] *y* [redacted] *adquirieron cada una acción de los Sres.* [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] *y* [redacted], *mediante acto Nota rizado (sic), el 1ro. de noviembre de 2006, por el Notario Público* [redacted], *traspaso que se hizo conforme a la cláusula contenida en el artículo 9 de los Estatutos originales de la Sociedad Inversiones Inmobiliarias Sosúa S.A., que dice: "Transferencia de las acciones: la transferencia*

SCJ-PS-25-1074
Exp. núm. 1072-2019-ECIV-00485 (C) (2024-R0057669 Y 2024-R0815856)
Partes: Timotea Josefína [redacted] y [redacted] vs [redacted], Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, SRL
Materia: Nulidad de crédito y levantamiento de embargo Inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted].

de las acciones nominativas se verificara mediante una declaración de traspaso inscrita en los registros de la compañía y firmado por el cedente o su apoderado. También podrá hacerse el traspaso por acto bajo firma privada legalizada por notario e inscrito en los registros de la compañía". De lo anterior se desprende contrario a lo alegado por la parte recurrente, que el acta de asamblea que validó el acto de constitución de hipoteca suscrito por el Sr. [redacted] *en nombre de la sociedad Inversiones Inmobiliarias Sosúa fue redactado conforme a los estatutos y su constitución por la mitad en este caso dos (2) de los accionistas, cumplía los requisitos estatutarios de la Compañía, por lo que procede rechazar el medio invocado por la recurrente. Asimismo, la Corte en el marco de lo que dispone el artículo 141 del Código de Procedimiento civil, ponderó los testimonios producidos en audiencia celebrada en cámara de consejo de fecha veintiocho (28) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), por la Magistrada comisionada* [redacted]*, declarando la señora* [redacted]*, en síntesis que el Sr.* [redacted] *fue apresado en tres ocasiones presionándolo para que firmara el contrato de reconocimiento de deuda por ciento noventa mil pesos el cual firmó para noviembre de 2000, pero que fue alterado dicho contrato en favor de* [redacted]*, para que constara por un millón ciento noventa mil pesos. Lo cual fue reiterado por testimonio en esa misma fecha por la señora* [redacted]*, no obstante dichos testimonios no son acogidos por la Corte, toda vez que en virtud de lo que establece el artículo 1341 del Código Civil, no se recibirá prueba alguna de testigos en contra o fuera de lo contenido en las actas cuyo de los actos concertados ante notario cuyo valor es superior a treinta pesos,*

SCJ-PS-25-1074
Exp. núm. 1072-2019-ECIV-00485 (C) (2024-R0057669 Y 2024-R0815856)
Partes: Timotea Josefína [redacted] y [redacted] vs [redacted], Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, SRL
Materia: Nulidad de crédito y levantamiento de embargo Inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted].

como el caso de la especie; que tampoco pudo demostrarse el vicio de consentimiento derivado de la supuesta violencia, según prevé el artículo 1109 del Código Civil, toda vez que, no ha resultado preciso el testimonio de la Sra. [redacted] *en cuanto a la fecha en que el Sr.* [redacted] *fue liberado y la fecha del acto de constitución de hipoteca afirmando que fue en noviembre de 2000 que firmó el acto, sin embargo el acto está fechado el 29 de mayo de 2000. Por lo que los testimonios de* [redacted] *y* [redacted]*, resultan insuficientes y carentes de concordancia con la fecha de la constitución de hipoteca concertada por* [redacted] *en nombre de la Compañía y el Sr.* [redacted]*. Por lo anteriormente expuesto procede rechazar la solicitud de nulidad de contrato de hipoteca de fecha 29 de mayo del 2000, entre el Sr.* [redacted]*, en nombre de la Compañía Inversione Inmobiliarias Sosúa SRL y el Sr.* [redacted]*, firmas legalizadas por la Notario Público de los del número para el Municipio de Puerto Plata, Licda.* [redacted].

28) Finalmente motiva la alzada, respecto de la nulidad del contrato de fecha 10 de abril del año 2000, lo siguiente: ... *Dichas pretensiones deben ser rechazadas por la Corte, toda vez que, los testimonios de las señoras* [redacted] *y* [redacted]*, resultan irrecibibles ante el contrato firmado por el Sr.* [redacted] *admitiendo una deuda de RD$350,000.00 en favor del Sr.* [redacted]*, que no obstante aducir que el Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa no cumple las disposiciones de la Ley 5038 de Condominios, sin embargo, no es menos cierto que el Sr.* [redacted] *firmó el contrato*

SCJ-PS-25-1074
Exp. núm. 1072-2019-ECIV-00485 (C) (2024-R0057669 Y 2024-R0815856)
Partes: Timotea Josefína [redacted] y [redacted] vs [redacted], Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, SRL
Materia: Nulidad de crédito y levantamiento de embargo Inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted].

admitiendo la deuda, por el monto y concepto indicado. Por los motivos expuestos esta Corte obrando por propia autoridad en virtud del efecto devolutivo del recurso, procede rechazar la demanda ...

29) Del razonamiento anterior se advierte que, contrario a los presupuestos de los medios analizados, la corte no incurrió en los vicios invocados, toda vez que pudo comprobar, en el ejercicio de sus facultades, de los documentos de la causa, en especial de los estatutos que conformaron la entidad Inversiones Inmobiliarias Sosúa, S.R.L., que, en efecto, respecto de la nulidad del contrato de fecha 29 de mayo de 2000, el presidente necesitaba autorización del consejo de administración para constituir en deudora a dicha razón social, lo cual, sin embargo, pudo determinar la corte que tuvo lugar, al verificar el acta de asamblea general ordinaria de fecha 12 de marzo de 2014, por la cual se aprobó la suscripción del referido convenio. Sobre el particular, resulta importante indicar que a dicha asamblea la parte recurrente le resta valor, por cuanto sostiene que para esa fecha ya se había transformado la compañía en una sociedad S.R.L., por lo que no podía surtir efectos jurídicos, inobservando la corte que quien ratifica la referida asamblea fueron [redacted], y su esposa [redacted], quienes misteriosamente pasaron de 1% a 54% de la titularidad de las acciones, además, esa asamblea se realizó sin la debida convocatoria, pues el aviso fue publicado en fecha posterior a la de su celebración; que, igualmente extrajo incidencias que no constan en

la asamblea.

30) Esta Corte de Casación, ha podido verificar que, solo consta en el expediente abierto en esta acción recursiva, los estatutos constitutivos originarios de la entidad Inversiones Inmobiliarias Sosúa, S.R.L., en fecha 5 de enero de 1993, de los cuales se visualizan como socios, [redacted], Rudolf Rut, [redacted], [redacted] y [redacted], comprobándose, tal como retuvo la corte *a qua*, que al tenor del artículo 33 de dichos estatutos, se regula la función del Consejo de Administración de la sociedad, órgano que tenía la facultad para autorizar la suscripción del contrato argüido de nulidad, por lo que en ausencia del depósito de nuevos estatutos que reflejen una realidad distinta, es válida la ponderación de dicho documento por parte de la alzada; por otro lado, habiendo comprobado que dicha autorización se efectuó por asamblea general ordinaria de fecha 12 de marzo de 2014, de la cual, tampoco es aportado el aviso de publicación correspondiente que demuestren los alegatos de una irregularidad en su convocatoria, es evidente que la corte extrajo las consecuencias correctas de dichos documentos, para acreditar que tuvo lugar la formalidad de autorización del consejo de administración.

31) Igualmente, se retiene que la corte analizó que en el acta de asamblea de fecha 3 de julio de 2012, quedaron como accionistas [redacted], [redacted]

SCJ-PS-25-1074
Exp. núm. 1072-2019-ECIV-00485 (C) (2024-R0057669 Y 2024-R0815856)
Partes: Timotea Josefína [redacted] y [redacted] vs [redacted], Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, SRL
Materia: Nulidad de crédito y levantamiento de embargo Inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted].

Zabaleta, [redacted], y [redacted], sin que tampoco haya constancia que demuestre transgresión en la forma en que se realizó su convocatoria; comprobando, además, la corte que la conformación de accionistas resultante de la asamblea de la Junta General Ordinaria del 15 de noviembre de 2006, era válida por cuanto los nuevos accionistas adquirieron las acciones por traspaso, mediante acto notariado, conforme permite la cláusula contenida en el artículo 9 de los estatutos originales de la Sociedad Inversiones Inmobiliarias Sosúa S. A., lo que demostraba la validez del contrato de hipoteca cuya nulidad se requiere, en tanto que, fue autorizado por el organismo correspondiente cumpliendo las distintas asambleas celebradas con el cuórum requerido, todo lo cual ha sido comprobado por esta Corte de Casación, al observar la documentación verificada por la corte y depositada al legajo de documentos incorporados a esta vía recursiva.

32) En cuanto a que ninguna de las asambleas celebradas después del 9 de enero de 2006, resulta ser válida si no se conformó un consejo de familia al tenor de los artículos 388 y siguientes del Código Civil, pues en esa fecha falleció [redacted], accionista con 494 de las 500 acciones de dicha entidad, cuyo sucesor lo era [redacted] de solo 4 años en ese momento, ha sido juzgado que para que un medio de casación sea admisible es necesario que los jueces del fondo hayan sido puestos en

SCJ-PS-25-1074
Exp. núm. 1072-2019-ECIV-00485 (C) (2024-R0057669 Y 2024-R0815856)
Partes: Timotea Josefína [redacted] y [redacted] vs [redacted], Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, SRL
Materia: Nulidad de crédito y levantamiento de embargo Inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted].

condiciones de conocer los hechos y circunstancias que le sirven de causa a los agravios formulados, salvo en los casos en que la Ley 2-23 en su artículo 17 prescribe, esto es, los medios de puro derecho, los medios nacidos de la sentencia impugnada, los medios que invoquen cuestiones constitucionales, lo que no se comprueba en este caso, por lo que no es un aspecto ponderable ante esta Corte de Casación, lo cual lleva a su inadmisibilidad, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo.

33) En relación a los vicios del consentimiento para obtener la firma del contrato por parte del entonces presidente de la entidad, [redacted], y las deficiencias de dicho contrato, se advierte que la corte, desestimó dichas pretensiones, en primer lugar, por cuanto no otorgó valor al testimonio presentado, en virtud de las disposiciones del artículo 1341 del Código Civil, que plantea la prohibición de recibir pruebas testimoniales en contra o fuera de lo contenido en las actas cuyo valor es superior a treinta pesos; sobre este particular, señala la parte recurrente, que dicho artículo no tiene aplicación, puesto que lo que pretendían dichas declaraciones testimoniales, era probar la violencia ejercida sobre [redacted] para firmar el contrato alegado nulo, situaciones que corresponden a cuestiones de hechos que pueden ser probadas por todos los medios de pruebas, sin que, además, observara el mandamiento de prevención que envía a prisión al supuesto deudor, creándose una excepción al artículo

SCJ-PS-25-1074
Exp. núm. 1072-2019-ECIV-00485 (C) (2024-R0057669 Y 2024-R0815856)
Partes: Timotea Josefína [redacted] y [redacted] vs [redacted], Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, SRL
Materia: Nulidad de crédito y levantamiento de embargo Inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted].

1341 del Código Civil dominicano, conforme lo establece el artículo 1347 del referido código.

34) Siguiendo ese tenor, el artículo 1341 del Código Civil dispone que: *Debe extenderse acta ante notario o bajo firma privada, de todas las cosas cuya suma o valor exceda de treinta pesos, aun por depósitos voluntarios; y no se recibirá prueba alguna de testigos en contra o fuera de lo contenido en las actas, ni sobre lo que se alegue haberse dicho antes, en, o después de aquellas, aunque se trate de una suma o valor menor de treinta pesos.*

35) Sobre la aplicación de dicho artículo esta Corte de Casación sentó el criterio, con ocasión de las acciones que persiguen la nulidad de un acto por simulación, que el elemento determinante para esta comprobación lo constituye el contraescrito[3], que, como regla general, se trata de una prueba que debe ser suministrada por escrito al interpretar las disposiciones del referido artículo 1341 del Código Civil; estableciendo, además, que esto debe ser aplicado con las siguientes salvedades: a) la excepción establecida en el artículo 1347 del Código Civil, que permite sustentar la pretensión en un principio de prueba por escrito, entendido como todo acto por escrito que emane de aquel contra quien se hace la demanda, o de quien lo represente, y que hace

3 SCJ, 1ra. Sala núm. SCJ-PS-23-1546 de fecha 28 de julio de 2023, B. J.

SCJ-PS-25-1074
Exp. núm. 1072-2019-ECIV-00485 (C) (2024-R0057669 Y 2024-R0815856)
Partes: Timotea Josefína [redacted] y [redacted] vs [redacted], Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, SRL
Materia: Nulidad de crédito y levantamiento de embargo Inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted].

verosímil el hecho alegado, a juicio del juez de fondo; b) cuando se invoca la existencia de un vicio del consentimiento o de un fraude o dolo, tomando en cuenta que si bien en estos últimos supuestos existe una mayor flexibilidad probatoria, en modo alguno se dispensa a la accionante de demostrar en forma fehaciente los elementos que configuran el fraude invocado, toda vez que este no se presume, y c) cuando quien invoca la simulación es un tercero respecto del contrato, tal como se expuso anteriormente.

36) En este asunto, no se trata de una nulidad sustentada en la simulación del contrato, como se plantea en el criterio descrito, sino que se alega que el convenio fue suscrito en vulneración a los vicios del consentimiento, es decir, se invoca la violencia y el dolo, lo cual permite una mayor flexibilidad probatoria, aunque sin perder el deber de ser demostrados en forma fehaciente puesto que esos no se presumen; por lo que la rigurosidad del artículo 1341, en estos casos se ve atenuada, y por ende la prueba testimonial puede ser un elemento incorporado a la causa; sin embargo, la postura de la corte no es un vicio procesal que haga anulable la decisión criticada, por ser un motivo superabundante[4] no indispensable para sostener la decisión criticada; de manera que no constituye una causa de casación, puesto que, en definitiva, la corte

4 SCJ 1ra. Sala núm. 147, 24 abril 2013, B. J. 1229.

SCJ-PS-25-1074
Exp. núm. 1072-2019-ECIV-00485 (C) (2024-R0057669 Y 2024-R0815856)
Partes: Timotea Josefína [redacted] y [redacted] vs [redacted], Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, SRL
Materia: Nulidad de crédito y levantamiento de embargo Inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted].

sostuvo, además, que no comprobó *el vicio de consentimiento derivado de la supuesta violencia, según prevé el artículo 1109 del Código Civil, toda vez que, no ha resultado preciso el testimonio de la Sra.* [redacted] *en cuanto a la fecha en que el Sr.* [redacted] *fue liberado y la fecha del acto de constitución de hipoteca afirmando que fue en noviembre de 2000 que firmó el acto, sin embargo, el acto está fechado el 29 de mayo de 2000. Por lo que los testimonios de* [redacted] *y* [redacted]*, resultan insuficientes y carentes de concordancia con la fecha de la constitución de hipoteca concertada por* [redacted] *en nombre de la Compañía y el Sr.* [redacted].

37) En ese contexto, si bien el informativo testimonial como medida de instrucción, tiene la fuerza probatoria eficaz puesto que proporcionan a los jueces de fondo datos útiles para el conocimiento y reconstrucción de los hechos que permiten la toma de decisión según su relevancia para el caso en concreto, lo cierto es, que según se lleva dicho, ante los alegatos de vicios de consentimiento por dolo o violencia, para que estos puedan dar lugar a la nulidad del contrato, tienen que haber sido realmente probados y determinantes para que el afectado contratara, lo que no pudo comprobar la corte de las declaraciones ofrecidas, lo cual entra en sus facultades, sin que se advierta desnaturalización alguna al ser estas ponderadas.

38) Igualmente ha sido juzgado que los jueces del fondo son soberanos en la

SCJ-PS-25-1074
Exp. núm. 1072-2019-ECIV-00485 (C) (2024-R0057669 Y 2024-R0815856)
Partes: Timotea Josefína [redacted] y [redacted] vs [redacted], Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, SRL
Materia: Nulidad de crédito y levantamiento de embargo Inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted].

apreciación de los elementos de prueba que le son sometidos y esa apreciación escapa a la censura de la casación, salvo desnaturalización; que también ha sido juzgado en reiteradas ocasiones que los jueces del fondo tienen la potestad de elegir entre las piezas depositadas y descartar las que consideren, sin que ello implique la violación de ningún precepto jurídico ni de los derechos procesales de las partes siempre y cuando motiven razonablemente su decisión; en ese sentido, no incurre en los vicios invocados el tribunal *a qua* cuando dentro de su poder soberano aprecia la procedencia o no de las pretensiones de las partes otorgándole mayor credibilidad a una sobre la otra, sobre todo cuando se ha realizado una motivación clara y precisa, dando las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar una decisión.

39) Cabe destacar que la falta de ponderación de documentos solo constituye una causal de casación cuando se trate de piezas decisivas para la suerte del litigio, lo que no se aprecia del documento contentivo de mandamiento de prevención que alega la parte recurrente no observó la corte, el cual le fue aportado y a esta Sala, pues este solo permite advertir la detención de Wilfried Kard Hecker, por estar involucrado en un proceso penal, llevando ante el Juzgado de la Instrucción de Puerto Plata, inculpado de violar el artículo 408 del Código Penal, en perjuicios de [redacted], más no permite advertir que dicha detención se haya hecho con el ánimo de vulnerar su

SCJ-PS-25-1074
Exp. núm. 1072-2019-ECIV-00485 (C) (2024-R0057669 Y 2024-R0815856)
Partes: Timotea Josefína [redacted] y [redacted] vs [redacted], Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, SRL
Materia: Nulidad de crédito y levantamiento de embargo Inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted].

consentimiento, ni que fuera de forma arbitraria pues se trata de un proceso llevado en sede judicial.

40) En cuanto a la falta de motivos, conforme al contenido del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, la sentencia debe contener los fundamentos, o lo que es lo mismo, los motivos en los que el tribunal basa su decisión. Por motivación hay que entender aquella argumentación en la que el tribunal expresa de manera clara y ordenada las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia, o en otros términos, en la que se explican las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar una decisión; que sin embargo, no se trata de exigir a los órganos jurisdiccionales una argumentación extensa, exhaustiva o pormenorizada, ni impedir la fundamentación concisa que en su caso realicen quienes ejerzan la potestad jurisdiccional; lo importante es que las pretensiones de las partes se sometan al debate, se discutan y se decidan de forma razonada; en la especie, la corte ofreció los motivos por los cuales consideró que contrario a lo pretendido, los documentos y medios probatorios presentados no constituían elementos suficientes para retener la nulidad de los contratos perseguida.

41) De manera que, bajo las circunstancias expuestas precedentemente y los

SCJ-PS-25-1074
Exp. núm. 1072-2019-ECIV-00485 (C) (2024-R0057669 Y 2024-R0815856)
Partes: Timotea Josefína [redacted] y [redacted] vs [redacted], Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, SRL
Materia: Nulidad de crédito y levantamiento de embargo Inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted].

motivos que sirven de soporte a la sentencia impugnada ponen de relieve que la corte *a qua* no incurrió en los vicios denunciados por la parte recurrente en los medios objeto de examen, por lo cual procede rechazarlos.

42) En el desarrollo de su tercer medio de casación expone la parte recurrente, que no se depositaron en el Registro de Títulos los estatutos ni la asamblea correspondiente, lo que demuestra la nulidad del crédito y de su inscripción en virtud de los artículos 10 y 33 de la Ley núm. 5038, inobservados por la alzada.

43) La parte correcurrida, [redacted], alega en su defensa que dicho medio debe ser declarado inadmisible, ya que es un medio nuevo nunca planteado ante los jueces de fondo.

44) En se sentido, contrato a lo planteado por la parte recurrida se advierte del fallo criticado que sí fue ventilado ante la corte lo relativo al medio denunciado, estableciendo la alzada para desestimar dichas pretensiones, atribuidas al contrato de fecha 10 de abril de 2000, *que no obstante aducir que el Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa no cumple las disposiciones de la Ley 5038 de Condominios, sin embargo, no es menos cierto que el Sr.* [redacted] *firmó el contrato admitiendo la deuda, por el monto y concepto indicado;* razón por la cual se desestima la petición incidental

SCJ-PS-25-1074
Exp. núm. 1072-2019-ECIV-00485 (C) (2024-R0057669 Y 2024-R0815856)
Partes: Timotea Josefína [redacted] y [redacted] vs [redacted], Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, SRL
Materia: Nulidad de crédito y levantamiento de embargo Inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted].

45) En cuanto a la valoración de la corte y la denuncia de la recurrente, se advierte que el tribunal *a qua* centró su atención, correctamente, en que el contrato no resultaba nulo por la falta invocada, puesto que este había sido firmado y aceptada la obligación por el entonces presidente de la razón social, lo cual, en efecto, guarda mayor relevancia, ya que los trámites a que se refiere la parte recurrente se originan y atañen a la regulación de los condóminos en relación a las cuotas comunes a que debe contribuir cada propietario, el cual al tenor del artículo 18 de la citada Ley núm. 5038, constituye un privilegio, que en este caso, fue el objeto del contrato atacado en nulidad, pues por medio de este se reconocen las obligaciones incumplidas por este concepto. En adición a lo anterior, en el expediente solo consta la solicitud de certificación dirigida al Registro de Títulos de Puerto Plata, en fecha 28 de agosto de 2019, requiriendo la constancia del depósito en sus registros, de los documentos indicados por la recurrente en esta ocasión, más no se deposita la respuesta a dicha petición, limitando el alcance de sus pretensiones. Por todo lo antes indicado, el medio objeto de examen carece de procedencia por lo que se desestima y, con ello, se rechaza el presente recurso de casación.

En cuanto a la solicitud de fallo directo

46) Cabe destacar que la parte recurrente ha planteado el fallo directo en aplicación

SCJ-PS-25-1074
Exp. núm. 1072-2019-ECIV-00485 (C) (2024-R0057669 Y 2024-R0815856)
Partes: Timotea Josefína [redacted] y [redacted] vs [redacted], Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, SRL
Materia: Nulidad de crédito y levantamiento de embargo Inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted].

del artículo 38 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, según el cual: *Si la Corte de Casación casare la decisión en cuanto al fondo del asunto y si lo considera de una buena administración de justicia, podrá dictar directamente la sentencia que en su lugar correspondiere sobre el material de hecho fijado por el fallo recurrido y la prueba documental incorporada en aquel juicio, procediendo a reemplazar los fundamentos jurídicos erróneos por los que estimare correctos…*

47) Conforme los razonamientos precedentemente expuestos, se evidencia que en el caso que nos ocupa no se configuran las condiciones para esta sala pronunciar sentencia directa, pues conforme al referido texto legal para que esta Primera Sala, en atribuciones de Corte de Casación, pueda ejercer dicha prerrogativa es esencial o indispensable que la sentencia impugnada sea casada en cuanto al fondo, lo que no ha ocurrido en la especie, por lo cual no procede en la solicitud planteada, razón por la que se desestiman estas pretensiones, valiendo decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo.

48) Procede compensar las costas puesto que ambas partes sucumbieron en alguna de sus pretensiones, conforme lo dispone el artículo 54 de la Ley núm. 2-23, combinado con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil.

SCJ-PS-25-1074
Exp. núm. 1072-2019-ECIV-00485 (C) (2024-R0057669 Y 2024-R0815856)
Partes: Timotea Josefína [redacted] y [redacted] vs [redacted], Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, SRL
Materia: Nulidad de crédito y levantamiento de embargo Inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted].

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 núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997; Ley 2-23, del 17 de enero de 2023; 141 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE el recurso de casación en cuanto a [redacted], por las razones desarrolladas.

SEGUNDO: PRONUNCIA el defecto en contra del Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, S.R.L., en ocasión del recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 627-2023-SSEN-00009, dictada en fecha 3 de marzo de 2024, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata.

SCJ-PS-25-1074
Exp. núm. 1072-2019-ECIV-00485 (C) (2024-R0057669 Y 2024-R0815856)
Partes: Timotea Josefína [redacted] y [redacted] vs [redacted], Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Sosúa e Inversiones Inmobiliaria Sosúa, SRL
Materia: Nulidad de crédito y levantamiento de embargo Inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted].

TERCERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia antes citada, de conformidad con los motivos expuestos.

CUARTO: 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.*