

## **SENTENCIA DEL 3 DE AGOSTO DEL 2005, No. 2**

**Sentencia impugnada:** Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 9 de diciembre del 2003.

**Materia:** Tierras.

**Recurrentes:** Sucesores de Fabriciano Martínez.

**Abogados:** Licdos. Juan Luis Pineda Pérez y Mairení Núñez de Álvarez.

**Recurridos:** Sucesores de Manuel de Jesús Martínez, y compartes.

**CAMARA DE TIERRAS, LABORAL, CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO Y CONTENCIOSO-TRIBUTARIO.**

*Rechaza*

Audiencia pública del 3 de agosto del 2005.

Preside: Juan Luperón Vásquez.

## **Dios, Patria y Libertad**

En Nombre de la República, la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por los sucesores de Fabriciano Martínez, señores: Ada Cantalicia Matínez Marzan, portadora del pasaporte No. 1110036535, con domicilio y residencia en la calle Fernando Fernández No. 8, del barrio Mejoramiento Social, de la ciudad de Montecristi; Ada Colombia Martínez, cédula de identidad y electoral No. 047-0113875-4, con domicilio y residencia en el colegio Sor Petra No. 25, del sector Colinas, de la ciudad de Santiago; Ada Catrina Martínez, portadora del pasaporte No. 241767, con domicilio y residencia en el Residencial Vista Hermosa, Apto. A-4, del sector Cerros de Gurabo III, de la ciudad de Santiago; Juana Victoria Martínez, portadora del pasaporte No. 93-02991-S, con domicilio y residencia en la calle 27 No. 4, del sector Las Colinas, de la ciudad de Santiago; José Manuel Martínez, con domicilio y residencia en la calle La Altagracia No. 8, del municipio de Castañuela, provincia de Montecristi; Alba Caridad Martínez, portadora del pasaporte No. 190798, con domicilio y residencia en los Estados Unidos; Ada María Martínez, portadora del pasaporte No. 111193683, con domicilio y residencia en los Estados Unidos; Venecia Martínez Jiménez, con domicilio y residencia en los Estados Unidos; todos dominicanos, mayores de edad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 9 de diciembre del 2003, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación, depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 8 de marzo del 2003, suscrito por los Licdos. Juan Luis Pineda Pérez y Mairení Núñez de Álvarez, cédulas de identidad y electoral Nos. 031-0030950-3 y 031-0114322-4, respectivamente, abogados de los recurrentes, mediante el cual proponen los medios que se indican más adelante;

Vista la Resolución No. 1049-2004, dictada por la Suprema Corte de Justicia, el 8 de julio del 2004, mediante la cual declara el defecto de los recurridos sucesores de Manuel de Jesús Martínez, Ada Milka, Manuel de Jesús, José Miguel, Teddy Ricardo Martínez Rodríguez y María Altagracia Rodríguez;

Vista la Ley No. 25 de 1991, modificada por la Ley No. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 22 de junio del 2005, estando presentes los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor, asistidos de la Secretaria General, 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 lo siguiente: a) que con motivo de una litis sobre terreno registrado relativa a la Parcela No. 5 del Distrito Catastral No. 3 del municipio de Villa Vásquez, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado dictó el 30 de enero del 2002, su Decisión No. 1, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Que debe acoger y acoge, en cuanto a la forma y en cuanto al fondo, la instancia elevada al Tribunal Superior de Tierras por los Licdos. Maireni Núñez y Jesús Méndez Sánchez, así como también las conclusiones producidas en audiencia por el Lic. Juan Luis Pineda Pérez, en representación de los sucesores de Fabriciano Martínez, por ser justa en derecho; **Segundo:** Que debe rechazar y rechaza las conclusiones presentadas en audiencia por el Dr. Elving Herrera en representación de los sucesores de Manuel de Jesús Martínez, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; **Tercero:** Que debe declarar y declara, que las únicas personas con vocación sucesoral para transigir y recoger los bienes dejados por los fenecidos Fabriciano Martínez y María Heroína Jiménez, son sus únicos hijos legítimos, de nombres: Lucia, José Manuel, Silvio Manuel, Manuel Guarda, Ada Cantalicia, Manuel de Jesús, Ada Catrina, Ada Colombia, Ada María, Ada Venecia, Juana Victoria, Alba Caridad, todos Martínez Jiménez; **Cuarto:** Que debe anular y anula, el acto de venta de fecha 21 de febrero de 1996, legalizado por el Lic. Miguel Ernesto Quiñones, Notario Público del municipio de Montecristi; **Quinto:** Que debe ordenar y ordena al Registrador de Títulos del Departamento Judicial de Monte Cristo, cancelar el Certificado de Título No. 18 que ampara la Parcela No. 5 del Distrito Catastral No. 3 del municipio de Villa Vásquez, así como cada una de las constancias que se expidieron con motivo de determinación de herederos de Manuel de Jesús Martínez, y en consecuencia, transferir los derechos de esta parcela a favor de los sucesores de Fabriciano Martínez, detallados en el acápite tercero del dispositivo de esta decisión, en partes iguales; **Sexto:** Que debe ordenar y ordena al Registrador de Títulos del Departamento Judicial de Montecristi, levantar cualquier oposición que pese sobre esta parcela, y con relación a las hipotecas que se mantengan sobre los derechos que le pertenecen a los sucesores de Manuel de Jesús Martínez como heredero de Fabriciano Martínez y con relación a los demás se levante”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto sobre esta decisión el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó el 9 de diciembre del 2003, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Se revoca por los motivos expuestos en los considerandos de esta sentencia la Decisión No. 1 de fecha 30 de enero del 2002; **Segundo:** Se rechazan las conclusiones de los Licdos. Maireni Núñez y Juan Luis Pineda Pérez, por improcedentes, mal fundadas y carente de base legal; se acogen las conclusiones de los Licdos. Yolanda Jiménez y Pedro Antonio Martínez, y en consecuencia; a) Declarar bueno y válido el recurso de apelación incoado por la señora María Rodríguez Vda. Martínez y los sucesores, por haberse hecho en tiempo hábil y con justo apego a las normas que rigen la materia; b) Se reconocen los derechos de propiedad de la indicada parcela a la señora María Rodríguez Vda. Martínez y los sucesores del finado Manuel de Jesús Martínez, es decir sus hijos: Manuel Martínez, José Miguel Martínez, Teddy Ricardo y Ada Milka, por ser éstos los verdaderos y legítimos propietarios de los derechos registrados, y en ese sentido se mantenga el certificado de título emitido a favor de los mismos por haberlo adquirido conforme a lo que establecen las leyes y el; (Sic), **Tercero:** Que se mantengan las hipotecas registradas en el Certificado de Título No. 18 a favor de la Sra. María Rodríguez Vda. Martínez y los sucesores del finado Manuel de Jesús Martínez, es decir sus hijos: Manuel de Jesús, José Miguel Teddy Ricardo y

Ada Milka, todos de apellidos Martínez, sobre la Parcela No. 5 del Distrito Catastral No. 3 del municipio de Villa Vásquez, provincia Montecristi”;

Considerando, que en su memorial introductivo del recurso, los recurrentes proponen contra la sentencia impugnada los siguientes medios: **Primer Medio:** Incorrecta interpretación y aplicación de los disposiciones legales, jurisprudenciales y doctrinales que regulan la capacidad y la interdicción; **Segundo Medio:** Falta de ponderación de las pruebas aportadas. Desnaturalización de los hechos de la causa y falta de base legal; **Tercer Medio:** Violación al principio de dialecticidad del proceso. Falta de base legal; **Cuarto Medio:** Violación al principio devolutivo del recurso de apelación que conduce a la inmutabilidad del proceso y a la violación de la ley y un exceso de poder;

Considerando, que en el conjunto de los cuatro medios de casación propuestos, los cuales se reúnen para su examen y solución, los recurrentes alegan en síntesis: a) que el Tribunal a-quo para revocar la decisión de primer grado y rechazar por tanto la nulidad de la venta cuestionada, se apoyó en hechos jurídicos que no se corresponden con lo que determinó dicho tribunal, ya que no es cierto que el Juez de Jurisdicción Original haya pronunciado la nulidad del acto de venta, fundándose exclusivamente en la capacidad del disponente, sino en el estado de salud insano, físico y psíquico del supuesto vendedor; que era un anciano de 96 años que en el momento de la supuesta venta se encontraba postrado en una cama y que el supuesto comprador tenía el dominio y la dirección del presunto vendedor; que éste último poseía a título de arrendamiento la parcela en litis y la administraba; que el supuesto vendedor se encontraba imposibilitado para poder discernir, lo que ya hacía innecesario declararlo interdicto por decisión judicial, contrariamente a como lo ha entendido el Tribunal a-quo, el que para ello no ponderó el certificado médico, el acta de defunción de Fabriciano Martínez y las declaraciones prestadas en jurisdicción original y ante el mismo Tribunal Superior de Tierras, quien se ha limitado a revocar la decisión de primer grado, porque el vendedor no había sido declarado previamente interdicto, sin tomar en cuenta las disposiciones del artículo 1124 del Código Civil, que no exige que para que una persona sea incapaz previamente sea declarada interdicta, basta con que esté sujeta a interdicción; b) que el Tribunal a-quo no ponderó las pruebas aportadas al debate por los recurrentes y al apoyarse en la simulación realizó una interposición incorrecta de la misma, a pesar de que dicha simulación quedó establecida no solo por la vileza del precio, sino además por el certificado médico y la certificación del Registrador de Títulos de Montecristi, contrariamente a como lo comprobó y decidió el Juez de Jurisdicción Original; que el Tribunal a-quo desnaturalizó los hechos de la causa; c) que el Tribunal a-quo no valoró, como lo hizo el Juez de Jurisdicción Original, ni tomó en consideración los documentos y las declaraciones prestadas por las partes en litis; d) que para que un tribunal de apelación pueda revocar una decisión rendida en primer grado es imprescindible que pondere y analice los elementos de hecho y de derecho en que se fundó el tribunal de primer grado, lo que no se ha hecho en el presente caso, desconociendo y violando el efecto devolutivo del recurso de apelación; que el juez de primer grado para dictar su decisión se fundamentó en los artículos 1108, 1109, 1116, 1134, 1315, 1323 y 1349 del Código Civil, así como 7, 11, 71, 72, 118, 119, 193 y 271 de la Ley de Registro de Tierras, los cuales el Tribunal a-quo ni los vió ni los analizó en su contenido y alcance, lo que constituye una violación al efecto devolutivo del recurso de apelación ya aludido, y conduce a una violación al principio de la inmutabilidad del proceso;

Considerando, que resumiendo lo afirmado por los recurrentes en los medios propuestos y según resulta del examen tanto del fallo impugnado como de los documentos a que el mismo se refiere, lo que estos han venido alegando en síntesis es que la venta objeto de la demanda

en nulidad fue otorgada en un momento en que el estado de salud físico y psíquico del vendedor no le permitía el dominio de su voluntad, por tratarse de un anciano de 96 años, postrado en una cama, a quien el comprador tenía sometido a su influencia y dirección y que el beneficiario de dicha venta es hijo del vendedor, el que vivía en la misma casa; que con esa venta no sólo se perjudicó al señor Fabriciano Martínez, sino también a quienes a la muerte de éste hubieran recibido dicho inmueble, entre los cuales se encontraba el comprador de no operarse la venta; que por tanto, la causa de la demanda y el objeto de la misma, estaban claramente expresados y justificados en los argumentos y conclusiones de los recurrentes, contrariamente a como lo apreció el Tribunal a-quo; pero,

Considerando, que los jueces deben realizar una investigación a fondo cuando conocen de un caso en el que se alega que se trata de una donación, simulación o fraude, en lugar de una venta;

Considerando, que los hechos que caracterizan la simulación son de la apreciación soberana de los jueces del fondo y sus sentencias al respecto no pueden ser censuradas en casación, salvo desnaturalización no establecida en la especie;

Considerando, que a dichos jueces corresponde en virtud de ese poder soberano de apreciación declarar si un contrato de venta en razón de las circunstancias de la causa ha operado simplemente una trasmisión legal o ficticia de la propiedad de que se trate;

Considerando, que en la especie el Tribunal a-quo declaró la validez de la venta fundándose para ello no sólo en las declaraciones de las partes y de los testigos, sino además en el examen y ponderación de los documentos que fueron aportados al proceso; que en tal sentido en el fallo impugnado se da constancia de lo siguiente: “Frente a las preguntas del Lic. Jiménez a los testigos, ¿Qué si el señor Fabriciano estaba demente?, contestó: No lo conocí como demente, él salía a visitar a otra mujer que tenía e iba solo y lo veía normal. ¿Qué podía decir sobre la conducta de Manuel de Jesús?, contestó: Un hombre amable, serio. ¿Qué nivel académico tenía Manuel de Jesús?, respondió: Estudios de la primera. ¿Sí alguna vez Fabriciano le dijo que quería vender?, contestando: Me dijo que él tenía unos compromisos y que tenía que venderle a Manuel de Jesús. ¿ Para la comunidad, cómo era Manuel de Jesús?, contestó: Hasta donde yo sé, un hombre honesto. Frente a las preguntas formuladas por el Lic. Martínez a los testigos, ¿Usted escuchó algún rumor de que el señor Fabriciano estaba enfermo? contestó: No, en ningún momento. ¿Sí escuchó de que el señor Fabriciano estaba interesado en vender?, contestó: No, pero sí oí que cuando él vendió la parcela a Manuel de Jesús, se supo porque la comunidad es pequeña. ¿Sí escuchó en alguna ocasión de que la venta fue fraudulenta?, contestó: No, nunca en la vida. ¿Sí supo con exactitud, cuál era la enfermedad que padecía Fabriciano?, contestó: Me dijeron que estaba en una clínica, pero no supe por qué. ¿Sí sabe sobre la venta entre Fabriciano y Manuel de Jesús?, contestó: No, señor. Frente a la pregunta del Presidente a los testigos, ¿Qué usted sabe en relación a esta parcela?, contestó: En el pueblo siempre se ha comentado que Manuel de Jesús le había comprado a Fabriciano. ¿En qué año?, En los ‘ 80. ¿Para usted de quién es?, contestó: Para mí es de Manuel de Jesús. ¿Usted sabe de qué murió?, contestó: Decían que del corazón. ¿Qué tiempo vivió en Castañuelas?, contestó: Hace como veinte (20) años. ¿Cómo usted vio sus condiciones mentales?, contestó: No estaba bien. ¿Por qué usted lo dice?, contestó: Porque se salía del tema que se estaba hablando. ¿Para usted eso es loco?, contestó: Sufría de esquizofrenia. ¿Usted estudió Psicología?, contestó: No, señor. ¿Cómo usted puede saber si una persona es esquizofrénica?, contestó: Por las cosas que decía. ¿Qué hablaba él con usted, que le hacía pensar que hablaba con una gente loca?, contestó: El me decía: “Ven acá, dime cómo te va”, y en conversaciones serias se salía del tema... Frente a las preguntas de la Licda. Núñez a los testigos, ¿Sí puede decir cómo eran las relaciones entre

Manuel de Jesús y Fabriciano?, contestó: Eran buenas, porque cuando Fabriciano se enfermaba él y su esposa lo traían aquí a Santiago. ¿Sí supo que él estuvo interno?, contestó: Tuvo interno, pero por 2 ó 3 días. ¿Sí supo de qué estuvo interno?, contestó: De presión alta”;

Considerando, que en las motivaciones de la sentencia impugnada también consta: “Que, en la especie el acto atacado, y del cual el Juez a-quo ha pronunciado su nulidad, el mismo sólo es atacado fundamentalmente en cuanto a la capacidad del disponente, ya que en cuanto a la firma que aparece en el acto, corresponde al vendedor, nadie ha invocado su falsedad, nadie ha invocado violencia; no se ha aportado una decisión judicial que establezca la interdicción judicial del Sr. Fabriciano Martínez. Y en cuanto a la simulación no ha podido ser probada, amén de que los hechos que caracterizan la simulación son de la soberana apreciación de los jueces del fondo, y sus sentencias al respecto no pueden ser censuradas en casación. Por tanto tratándose en el caso de una cuestión de hecho, pues las pruebas son muy circunstanciales, caen en consecuencia en la soberana apreciación del juez el hecho de la simulación apoyada en testigos. Que el precio vil, por sí sólo y aisladamente, no puede interpretarse como una simulación, si no va acompañado de otras presunciones serias, graves y concordantes, lo que no fue probado”;

Considerando, que esas cuestiones de hecho de la soberana apreciación de los jueces del fondo, que no pueden ser criticadas en casación, como ya se ha expresado, ponen de manifiesto que los argumentos propuestos en el recurso examinado carecen de fundamento y deben ser desestimado y consecuentemente, el presente recurso.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por los sucesores de Fabriciano Martínez y compartes, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 9 de diciembre del 2003, en relación a la Parcela No. 5 del Distrito Catastral No. 3 del municipio de Villa Vásquez, provincia Montecristi, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo, **Segundo:** Declara que no procede condenar a los recurrentes al pago de las costas, en razón de que los recurridos al incurrir en defecto no han hecho tal pedimento.

Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en su audiencia pública del 3 de agosto del 2005, años 162E de la Independencia y 142E de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

[www.suprema.gov.do](http://www.suprema.gov.do)