

SENTENCIA DEL 17 DE ENERO DEL 2007, No. 39

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 27 de agosto del 2004.

Materia: Tierras.

Recurrente: Caridad Núñez Agramonte.

Abogados: Dres. José Durán Fajardo y Gregorio de la Cruz de la Cruz.

Recurridos: Luis Adolfo Montás y compartes.

Abogados: Lic. Jorge T. Mora Cepeda y Dres. Daniel Moquete Ramírez y Manuel de Jesús Ovalle Silverio.

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

Rechaza

Audiencia pública del 17 de enero del 2006.

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 Caridad Núñez Agramonte, dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 001-1367645-6, con domicilio y residencia en esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 27 de agosto del 2004, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Carlos Sarita Rodríguez, en representación de los Dres. José Durán Fajardo y Gregorio de la Cruz de la Cruz, abogados de la recurrente Caridad Núñez Agramonte;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Jorge T. Mora Cepeda y al Dr. Moquete Ramírez, abogados de los recurridos Luis Adolfo Montás y compartes;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Roland Camacho Rivera, abogado de Nelkis Pérez;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Manuel de Jesús Ovalles Silverio, abogado de los co-demandados Carmen María Modesto Vda. Vizcaíno y compartes;

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 26 de octubre del 2004, suscrito por los Dres. José Durán Fajardo y Gregorio de la Cruz de la Cruz, cédulas de identidad y electoral núms. 001-0786430-8 y 005-0024809-1, abogados de la recurrente, mediante el cual proponen los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 19 de noviembre del 2004, suscrito por el Dr. Manuel de Jesús Ovalle Silverio, cédula de identidad y electoral núm. 001-1006772-5, abogado de los recurridos Carmen Modesto Vda. Vizcaíno, Carmen Arelis Vizcaíno Modesto y Guillermo Alejandro Vizcaíno Modesto;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 19 de noviembre del 2004, suscrito por el Lic. Jorge Tomás Mora Cepeda y el Dr. Daniel Moquete Ramírez, cédulas de identidad y electoral núms. 031-0195254-1 y 001-0011105-3, respectivamente, abogados del recurrido Luis Adolfo Montás González;

Vista la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 10 de enero del 2007, 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 (Demanda en nulidad de acto de venta, deslinde y certificado de título), relacionada con la Parcela No. 206-A-5 del Distrito Catastral No. 5 del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original dictó el 27 de septiembre del 2002, su Decisión No. 34, cuyo dispositivo aparece copiado en el de la sentencia impugnada; b) que sobre recurso de apelación interpuesto contra la misma, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 27 de agosto del 2004, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Declara bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto en fecha 28 de octubre del 2002 por el señor Emilio Antero Vizcaíno, por conducto de su abogado, el Dr. Ramón Mejía, contra la Decisión No. 34, de fecha 27 de septiembre del 2002, en relación con la Parcela No. 206-A-5, del Distrito Catastral No. 5 del Distrito Nacional, y en cuanto al fondo lo acoge parcialmente, y en consecuencia, ordenará que al señor Emilio Antero Vizcaíno Modesto, se le reserve el derecho de solicitar el registro de la parte alícuota de las mejoras existentes sobre una porción de 115.01M2., que le corresponden dentro de la indicada parcela; **Segundo:** Declara bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto en fecha 29 de octubre del año 2002, por la señora Caridad Núñez Agramante, por órgano de sus abogados el Dr. Enrique Acosta Gil y el Lic. Sebastián Núñez Roja, contra la decisión apelada; y en cuanto al fondo, ser rechaza, el indicado recurso de apelación por improcedente, mal fundado y carente de base legal y derecho; **Tercero:** Declara bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto en fecha 1ro. de noviembre del año 2002, por el señor Melquiceder Pérez, a través de sus abogados, el Lic. Danilo Laureano Cornielle y el Dr. Luis Felipe Concepción M., contra la decisión de referencia, y en cuanto al fondo sea acogido, tanto en lo referente a excluir la totalidad de los derechos adquiridos por dicho apelante libre de todo gravamen hipotecario; así como también, en cuanto a acoger la transferencia de los derechos que le corresponden a dicho apelante, en la parcela que se trata, otorgado en dación en pago a favor de su abogado el Dr. Luis Felipe Concepción M.; **Cuarto:** Se rechazan en todas sus partes las conclusiones vertidas tanto en audiencia como en escrito ampliatorio de conclusiones, presentadas por el señor Enrique Acosta Gil y el Lic. Sebastián Núñez Mejía; **Quinto:** Se acogen parcialmente las conclusiones presentadas tanto en audiencia como en su escrito ampliatorio de conclusiones por el Dr. Ramón Mejía; **Sexto:** Se acogen en todas sus partes las conclusiones presentadas por el Lic. Danilo Laureano Cornielle y el Dr. Luis Felipe Concepción M., por ser justas en base legal; **Séptimo:** Se acogen las conclusiones vertidas en audiencia y en su escrito ampliatorio de los Dres. Daniel Moquete Ramírez y el Lic. Jorge Tomás Mora, a nombre y representación del señor Luis Adolfo Montas González, por ser justas y reposar en base legal; **Octavo:** Se confirma parcialmente por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia, la Decisión No. 34, dictada en fecha 27 de septiembre en relación con la Parcela No. 206-A-5, del Distrito Catastral No. 5, del Distrito Nacional, cuya parte dispositiva regirá en delant de la manera siguiente: Parcela número 206-A-5 Distrito Catastral número cinco (05) Distrito Nacional; **Primero:** Se acogen, en todas sus partes, las conclusiones vertidas en audiencia de fecha 14 de marzo del 2000 y en su escrito de fecha 5 de abril del 2001 y 3 de marzo del mismo año, por el Dr. Manuel de Js. Ovalle Silverio, en nombre y representación del señor Luis Adolfo Montas González, por reposar sobre base legal; **Segundo:** Se acogen, parcialmente, las conclusiones vertidas en audiencia de fecha 14 de marzo del 2000, por los Dres. Luis Ramón Mejía y Rosa Nidia Martínez en su escrito de fecha 15 de junio del 2001, en particular, los ordinales sexto, séptimo, noveno y décimo;

Tercero: Se acogen, parcialmente, por las razones expuestas, las conclusiones vertidas en audiencia de fecha 14 de marzo del 2000 por el Lic. Luis Felipe Encarnación y en su escrito de fecha 27 de abril del 2001, en particular ordinales segundo, tercero y cuarto; **Cuarto:** Se rechazan las conclusiones vertidas en audiencia por los Dres. Enrique Acosta Gil y Sebastián Núñez, en nombre y representación de la Sra. Caridad Núñez, por improcedente mal fundadas y carentes de base legal; **Quinto:** Se aprueba: la transferencia de una porción de terreno con una extensión superficial de 132 metros cuadrados, dentro de la Parcela 206-A-5, del Distrito Catastral No. 5 del Distrito Nacional, a favor del Sr. Luis Adolfo Montás González, conforme acto de ratificación de venta bajo firma privada de fecha 7 de octubre del 1995, legalizadas las firmas por el Dr. Samuel De la Cruz, Notario Público de los del número para el Distrito Nacional; **Sexto:** Se aprueba: la transferencia de una porción de terreno con una extensión superficial de 165 metros cuadrados, dentro de la Parcela 206-A-5, del Distrito Catastral No. 5 del Distrito Nacional, a favor del Sr. Melquiceder Pérez, conforme acto de ratificación de venta bajo firma privada de fecha 12 de abril del 1995, legalizadas las firmas por el Lic. Eugenio Cordero, Notario Público de los del número para el Distrito Nacional; **Séptimo:** Se declara, nulo de nulidad absoluta, el poder de fecha 30 de noviembre del 1994, suscrito por los Dres. Antero Vizcaíno y Lic. Carmen Arelis Vizcaíno, legalizadas las firmas por el Dr. Julio De Peña Santos, Notario Público de los del número para el Distrito Nacional, por fraudulento y doloso; **Octavo:** Se declara simulado, y en consecuencia, nulo de nulidad absoluta, el contrato de venta bajo firma privada de fecha 14 de noviembre del 1995, intervenido entre los Sres. Carmen M. Modesto, Guillermo Alejandro Vizcaíno y Carmen Arelis Vizcaíno Modesto, vendedores y Caridad Núñez, compradora, legalizadas las firmas por el Dr. Sabino Quezada De la Cruz, Notario Público de los del número para el Distrito Nacional; **Noveno:** Se mantiene la inscripción del contrato de préstamo depositado e inscrito en fecha 13 de julio del 1999, intervenido en fecha 11 de julio del 1995, entre los señores Guillermo Alejandro Vizcaíno Modesto y Caridad Núñez, legalizadas las firmas por el Dr. Pedro Wilamo Mueses, Notario Público de los del número para el Distrito Nacional, folio 325, libro No. 12998, anotación No. 66, derechos ascendentes a una porción de terreno con una extensión superficial de 115 metros cuadrados, dentro de la Parcela 206-A-5 del Distrito Catastral No. 5 del Distrito Nacional, y la exclusión de las mejoras, consistentes en una casa de bloques, techo de concreto, piso de mosaico, con todas sus dependencias y anexidades, por pertenecer a la sucesión del finado Antero Vizcaíno en la proporción que indica la resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 18 de abril del 1995; **Décimo Primero:** Se revoca, la resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 30 de julio del 1997, que aprobó trabajos de deslinde de la Parcela No. 206-A-5 del Distrito Catastral No. 5 del Distrito Nacional, resultando la Parcela No. 206-A-5-Subd.-23 del mismo Distrito; **Décimo Segundo:** Se ordena: al Registrador de Títulos del Distrito Nacional: a) Cancelar, el Certificado de Título No. 97-6995, Libro 1525, Folio 35, expedido por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional a favor de la Sra. Caridad Núñez, con relación a la Parcela No. 206-A-5-Subd.-23, Distrito Distrito Catastral No. 5 del Distrito Nacional; b) Cancelar, las constancias anotadas en el Certificado de Título No. 42-436, que amparan los derechos de los señores Carmen M. Modesto Vda. Vizcaíno, Guillermo Alejandro Vizcaíno, Emilio Antero Vizcaíno Modesto, Carmen Arelis Vizcaíno Modesto, sobre la Parcela No. 206-A-5 del D. C. No. 5 del Distrito Nacional y expedir otra en su lugar, en la siguiente forma y proporción; c) 246 metros cuadrados, a favor de la señora Carmen María Vda. Vizcaíno, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-03746707, domiciliada y residente en el Kilómetro 11 del Distrito Nacional; d) 16 metros cuadrados, a favor del señor

Guillermo Alejandro Vizcaíno Modesto, dominicano, mayor de edad, ingeniero agrónomo, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 190661, serie 1ra., domiciliado y residente en la casa No. 16 de la calle Ernesto Gómez del Ensanche Luperón, con la inscripción de una hipoteca en primer rango, por la suma de RD\$200,000.00, conforme contrato de préstamo de fecha 1ro. de julio del 1995, depositado el 13 de julio del mismo año, a favor de la señora Caridad Núñez Agramante; e) 115.01 metros cuadrados, libre de gravamen, a favor del señor Emilio Antero Vizcaíno Modesto, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 158847, serie 1ra., Pasaporte No. 0192350, domiciliado y residente en el 2700 de la Ave. Collins, Apto. 112, ciudad de Miami Beach, Estados Unidos de Norteamérica. Reservándole el derecho a solicitar el Registro de la parte alicuota de las mejoras existentes sobre la indicada área; f) 132 metros cuadrados a favor del señor Luis Adolfo Montás González, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 110920, serie 1ra., domiciliado y residente en esta ciudad; g) 165 metros cuadrados a favor del Dr. Luis Felipe Concepción M., dominicano, mayor de edad, abogado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0355111-5, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo; h) 16 metros cuadrados, a favor del señor Carmen Arelis Vizcaíno Modesto, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0257196-6, domiciliado y residente en la casa No. 16 de la calle Ernesto Gómez del Ensanche Luperón; **Décimo Tercero:** Se reserva a los señores: Luis Adolfo Montás González y Melquiceder Pérez, solicitar el registro de las mejoras fomentadas sobre los 690.11 metros cuadrados dentro de la Parcela No. 206-A-5 del Distrito Catastral No. 5 del Distrito Nacional, distribuida conforme sea de derecho; **Décimo Cuarto:** Se ordena, la suspensión de cualquier otro deslinde que pueda realizarse hasta tanto esta decisión adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada”; (Sic), Considerando, que la recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación a todos los principios legales; **Segundo Medio:** (No indicado); **Tercer Medio:** Interpretación errada de lo que es la simulación; **Cuarto Medio:** Falta de motivos y violación del artículo 1315 del Código Civil sobre los medios de prueba;

Considerando, que en los medios de casación primero, tercero y cuarto, (ya que el segundo medio no se enuncia ni se desarrolla), los que se reúnen para su examen y solución por su estrecha relación, la recurrente alega, en síntesis: a) que el contrato de venta intervenido entre ella como compradora y los señores Carmen María Modesto Vda. Vizcaíno, Carmen Arelis Vizcaíno Modesto y Guillermo Alejandro Vizcaíno, no debió ser invalidado o declarado simulado porque se trata de un contrato real, sin tachadura, sin espacios en blanco y hecho conforme al artículo 1108 del Código Civil; que los jueces del fondo desconocieron que con ello desnaturalizaban la convención legalmente formada; que resulta insólito que se haya mantenido la inscripción de una hipoteca a favor de la recurrente sobre un solar y la exclusión de sus mejoras, cuando las mismas están construidas en ese solar, lo que procedería si se tratara del propietario de un terreno mientras las mejoras las haya fomentado otra persona autorizada por el primero al registro de dichas mejoras; que se tomó como fundamento que la recurrente sólo deslindó 374.27 Mts2., no obstante haber adquirido según el contrato 460.00 Mts2., desconociendo con ello que el agrimensor que practicó el deslinde le fue imposible deslindar todo el terreno porque había una pared que se lo impedía y que él no podía demoler; que el argumento de los vendedores, de que en el caso se trató de una hipoteca y no de una venta, debe descalificarse, porque con frecuencia los mismos actúan de mala fé; que esos vendedores estamparon sus firmas en ese contrato cuya validez nunca se ha

cuestionado y conforme al artículo 1322 del Código Civil siendo reconocido el acto a quien se le opondrá, esto resulta suficiente para su validez; en el ordinal noveno (9no.) de la decisión se mantiene la hipoteca a favor de la recurrente y se excluyen las mejoras, lo que hace materialmente imposible la ejecución de dicha hipoteca; b) que tanto el juez de primer grado, como los del Tribunal a-quo han interpretado erradamente lo que es la simulación; que en el presente caso hay un acto de venta bajo firma privada cuyo alcance y naturaleza no deben ser desnaturalizados amparándose en la interpretación del mismo; que no basta con que los vendedores después de consumada la venta aleguen que no vendieron, porque esto lo dice cualquier vendedor de mala fe; que para invalidar un acto de venta no habiendo una sola prueba y donde sólo se ha citado a una de las partes, los vendedores son de mala fe porque ellos saben que firmaron el acto y ninguno estaba incapacitado para ello; c) que el fallo recurrido carece de motivos pues en él no se ponderó la validez del acto de venta y se destruyó un documento que había dado origen a la expedición del Certificado de Título; que los jueces tienen la obligación de motivar su sentencia en hechos y en derecho para que el máximo tribunal del país pueda determinar si se hizo una aplicación correcta de la ley y el derecho; que no se podía declarar simulada la venta sin oír a la compradora ya que no era suficiente con la declaración de los vendedores; que la prueba de la simulación debe ser hecha esencialmente con un contra escrito y no por testimonio ni presunciones cuando se trata de un terreno registrado; pero,

Considerando, que la facultad de los jueces del fondo de apartarse de la letra de los contratos para buscar en su contexto o aún en otros elementos fuera del contrato mismo, la común intención de las partes, es soberana y escapa al control de la Suprema Corte de Justicia, salvo que al ejercer dicha facultad de interpretación se incurra en una desnaturalización de la letra o de los términos de las estipulaciones;

Considerando, que en la sentencia impugnada se expresa lo siguiente: “Que la apelante Caridad Núñez Agramonte, por órgano de sus abogados el Dr. Enrique Acosta Gil y el Lic. Sebastián Núñez Rojas, ha alegado los agravios consignados en las letras a y b, precedentemente indicados, alegando en la letra (a), que en la decisión apelada se declaró simulado y en consecuencia nulo el acto de venta de fecha 14 de noviembre de 1995, intervenido entre los señores Carmen María Modesto y Guillermo Alejandro Vizcaíno Modesto, donde aparecen como vendedores, y la compradora Caridad Núñez, de una porción de terreno de 460 M2., dentro del ámbito de la Parcela No. 206-A-5, del Distrito Catastral No. 5 del Distrito Nacional, y sus mejoras, sin que existiera un contra escrito para probarlo, tratándose además de un acto legal y efectivo en que violaron las reglas establecidas en los artículos 189 de la Ley de Registro de Tierras y 1134, 1320, 1322, 1323, 1582, 1583, 1584, 1315 y 273 del Código Civil; pero, si bien es cierto que el examen del referido acto pone de manifiesto que el mismo reúne las condiciones y formalidades que se invocan en los artículos tanto de la Ley de Registro de Tierras como del Código Civil Dominicano precedentemente señalados, como también que los propios contratantes que comparecieron al Tribunal no han negado la firma que aparece en el acto de que se trata; sin embargo, también es cierto que los contratantes, señores Carmen M. Modesto, Guillermo Alejandro y Carmen Arelis Vizcaíno, negaron que el mismo se tratará de un acto de venta, sino que se trataba de un acto de préstamo con garantía hipotecaria en el inmueble en cuestión; y que, habiendo la propia apelante, la señora Caridad Núñez, al comparecer a la audiencia celebrada por este Tribunal Superior de Tierras en fecha 18 de febrero del año 2003, declarado que “ella reclamaba la devolución del dinero de la hipoteca”, es evidente, que ella misma ha revelado y reconocido que la verdadera intención de los contratantes era la celebración de un

acto de hipoteca y no de una venta como impropriamente se hizo constar en el mismo, por lo que tal como lo ha alegado la parte intimada, el referido acto fue hecho en fraude de la intención de los contratantes impugnantes, por lo que, no es necesario en la especie, la existencia de un acto de contra-escrito para probar la simulación, por lo que los alegatos de esa apelante carecen de fundamento y en consecuencia deben ser desestimados; que la referida apelante, la señora Caridad Núñez Agramonte, en la letra (b) indicada más arriba, ha alegado que como consecuencia de la referida compra, había transferido la porción comprada y hecho un deslinde que dio origen a la nueva Parcela No. 206-A-5-Subdividida-23, del Distrito Catastral No. 5 del Distrito Nacional, con un área de 374.27 M2 y amparada en el Certificado de Título No. 97-6995, y que dicho deslinde fue hecho en cumplimiento de las formalidades de la Ley de Registro de Tierras; pero como ya lo ha establecido esta sentencia en el párrafo precedente, el acto que dio origen a los derechos de la apelante, ha sido declarado simulado por haberse hecho en fraude de la intención de los supuestos vendedores, por lo que el mismo no puede generar derecho dada su naturaleza dolosa, y que en adición a esto, la parte intimada ha alegado que desconocía la existencia de dicho deslinde, y habiéndose revelado en todo el proceso, que la parte apelante no ha probado que al momento de realizar el referido deslinde, se le comunicara a la misma, se pone en evidencia, que también le violaron su derecho de defensa, por lo que en estas circunstancias, los alegatos de dicha apelante carecen de fundamento, por lo que su recurso de apelación debe ser rechazado por improcedente e infundado en derecho”;

Considerando, que si es cierto, que en principio la prueba de la simulación debe ser hecha esencialmente mediante un contraescrito y no por testimonio ni presunciones cuando se trata de terrenos registrados, no es menos cierto también que cuando un acto de venta reúna las condiciones y formalidades que establece la ley, sin embargo, nada se opone a que el mismo sea declarado simulado y hecho en fraude de la persona que lo impugna, si de los hechos y circunstancias de la causa como ocurre en la especie, se desprende tal simulación; Considerando, que en la sentencia impugnada también consta lo siguiente: “Que, el apelante Emilio Antero Vizcaíno Modesto, por conducto de sus abogados, ha alegado esencialmente que la decisión impugnada le ha causado los agravios señalados precedentemente en las letras a y b; indicando en la letra (a) que al ordenarse a su favor el registro de la porción de terreno que le correspondió dentro de la Parcela No. 206-A-5, del Distrito Catastral No. 5 del Distrito Nacional, no se ordenó el registro de la proporción de las mejoras que le corresponden en su calidad de co-propietario; y que si no era posible hacerlo porque las mismas no se encuentran registradas, por lo menos se debió reservar el derecho para registrarlas en su oportunidad; mientras que, en la letra (b), que entiende incorrecto que en el dispositivo de la decisión en cuanto al ordinal décimo tercero, cuando ordena reservar a los señores Luis Adolfo Montás González y Melquiceder Pérez, el derecho para registrar las mejoras fomentadas sobre el área de 690.00 M2., dentro de la parcela en cuestión cuando con ello afectaría parte de sus derechos, de los cuales no ha vendido; que al este Tribunal de alzada examinar la cuestionada decisión, ha podido verificar tal como lo ha alegado dicho apelante, que real y efectivamente en la porción de terreno que se ordenó transferir a su favor dentro del ámbito de la parcela de que se trata, no se le reservó el derecho a registrar en su oportunidad la proporción de las mejoras existentes sobre la indicada parcela, que si bien es cierto, no se encuentran registradas las referidas mejoras, pero como se ha establecido, que sobre la indicada porción de terreno de los litigantes existen mejoras que no han sido negadas por ninguno, pero que al no encontrarse registradas en la constancia de título que la ampara, la Juez a-quo procedió correctamente al no ordenar su registro; sin embargo, tal como lo hizo en el décimo tercer ordinal del dispositivo de la indicada decisión

en la que le reservó a los señores Luis Adolfo Montás González y Melquiceder Pérez, solicitan el registro de las mejoras compradas por ellos a los demás sucesores determinados; el Tribunal a-quo estaba en el deber de hacer la misma reserva a favor de dicha apelante, habidas cuentas, que no se ha probado que el mismo haya dispuesto de las mismas, por lo que este aspecto de la apelación será acogida; sin embargo, en cuanto a que al reservar el derecho de los señores Luis Adolfo Montás González y Melquiceder Pérez, para que registren las mejoras que deban corresponderle conforme a los derechos comprados por ellos a los vendedores dentro del ámbito de la ya señalada parcela, su alegato será desestimado, puesto que, la decisión establece claramente en el pre-citado ordinal de la susodicha decisión, que se reserva conforme sea de derecho, en consecuencia, como el señor Emilio Antero Vizcaíno Modesto, no ha vendido ninguno de los derechos que le corresponden en calidad de heredero determinado de su finado padre el señor Antero Vizcaíno, los derechos que habían de corresponderle a los señores Luis Adolfo Montás González y Melquiceder Pérez, tanto en el área del terreno como de las mejoras compradas por ellos, de ninguna manera podrá afectar la parte alícuota que le corresponde a dicha apelante”;

Considerando, que los tribunales aprecian soberanamente los hechos y las circunstancias de los cuales resulta la simulación y corresponde a los jueces del fondo, en virtud de ese poder soberano de apreciación de que están investidos, declarar que un contrato de venta, en razón de las circunstancias establecidas en la instrucción de la litis, ha operado simplemente una transmisión ficticia y no real de la propiedad de un inmueble; que en la especie el Tribunal a-quo apreció por los documentos y declaraciones de las partes, especialmente de las que prestó la recurrente en la audiencia celebrada el día 18 de febrero del 2003, al exponer que ella reclamaba la devolución del dinero de la hipoteca, que en el caso de la especie se trataba de un préstamo y no de una venta;

Considerando, que por todo lo anteriormente expuesto, se comprueba que la sentencia impugnada contiene motivos suficientes, pertinentes y congruentes que justifican su dispositivo y una exposición de los hechos de la causa que permiten a ésta Corte verificar que los jueces del fondo hicieron en el caso una justa apreciación de los hechos y una correcta aplicación de la ley; que, por tanto los medios propuestos carecen de fundamento y deben ser desestimados y en consecuencia el recurso a que se contrae la presente decisión debe ser rechazado.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por la señora Caridad Núñez Agramonte, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 27 de agosto del 2004, en relación con la Parcela No. 206-A-5 del Distrito Catastral No. 5 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la recurrente al pago de las costas y las distrae a favor de los Dres. Luis Felipe Concepción M. y Daniel Moquete Ramírez y del Lic. Jorge Tomás Mora Cepeda, abogados de los recurridos, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad, el primero, y en su mayor parte los dos últimos.

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 la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 17 de enero del 2007, años 163° de la Independencia y 144° 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