

SENTENCIA DEL 5 DE DICIEMBRE DEL 2007, No. 4

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 30 de mayo del 2006.
Materia: Tierras.
Recurrentes: Giolanda María Teresa Forastieri Vda. González y compartes.
Abogados: Dr. Héctor A. Almánzar Sánchez y Lic. Héctor A. Almanzar Burgos.
Recurridos: Lincoln Cabrera y Freddy Antonio Cabrera.
Abogado: Dr. Santiago Francisco José Marte.

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

Rechaza

Audiencia pública del 5 de diciembre del 2007.

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 Giolanda María Teresa Forastieri Vda. González, Marcia Yolanda María González Forastieri, Belkis Maritza Salomé González Forastieri y Osvaldo Miguel González Forastieri, dominicanos, mayores de edad, cédulas de identidad y electoral núms. 005-0014739-1, 001-0132547-0, 14808, serie 55 y 051-0004888-2, respectivamente; el tercero, domiciliado y residente en Conuco, Jurisdicción de Salcedo, la primera, segunda y cuarto en esta ciudad; Yolanda Iluminada Antonia González Disla, Juan Ariel González Disla, Enmanuel González Disla y Nurys Daniela González Disla, dominicanos, mayores de edad, con cédulas de identidad y electoral núms. 055-0014776-3, 055-0015237-5, 055-0031301-9 y 055-0036668-6, y Pedro José García Núñez, dominicano, mayor de edad, con cédula de identidad y electoral núm. 055-0008694-6, domiciliados y residentes en A. Frank Grullón núm. 10, de la ciudad de San Francisco de Macorís, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 30 de mayo del 2006, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Santiago Francisco José Marte, abogado de los recurridos Lincoln Cabrera y Freddy Antonio Cabrera;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría de la 14 de julio del 2006, suscrito por el Dr. Héctor A. Almánzar Sánchez y el Lic. Héctor A. Almanzar Burgos, con cédulas de identidad y electoral núm. 057-00068337-8 y 056-0008209-2, respectivamente,

abogados de los recurrentes, 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 18 de agosto del 2006, suscrito por el Dr. Santiago Francisco José Marte, con cédula de identidad y electoral núm. 049-0004398-7, abogado de los recurridos Lincoln Cabrera y Freddy Antonio Cabrera;

Visto 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 11 de julio 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 en relación con las Parcelas núms. 33-35-B y 1611 de los Distritos Catastrales núms. 2 y 6 del municipio de San Francisco de Macorís, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó la decisión núm. 1, del 13 de agosto del 2004, cuyo dispositivo aparece en el de la sentencia impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la misma por los señores Lincoln Antonio Cabrera, Severiano Rojas y Freddy Antonio Cabrera, intervino la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “1ro: Acoge en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto en fecha 2 de septiembre del 2004, por los Dres. Augusto Robert Castro y Víctor Juan Herrera, actuando a nombre y representación de los Sres. Lincoln Cabrera, Severiano Rojas y Freddy Antonio Cabrera, contra la decisión No. 1 dictada en fecha 13 de agosto del 2004, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación con la Litis Sobre Derechos Registrados dentro de las Parcelas Nos. 33-35-B y 1611, de los Distritos Catastrales Nos. 2 y 6 del municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte, por haberse hecho en tiempo hábil y conforme a la ley; 2do.: Rechaza los medios de inadmisión propuestos tanto por los recurridos como por los recurrentes, por los motivos expuestos en esta sentencia; 3ro.: Acoge parcialmente las conclusiones formuladas por la parte recurrente, sólo en lo que se refiere a los derechos que aún se encuentran registrados a favor del Sr. Juan Antonio González Pantaleón en la parcela No. 33-35-B, del D. C. No. 2 de San Francisco de Macorís, rechazándolas en sus demás aspectos; 4to.: Acoge las conclusiones formuladas por los Licdos. Jhonatan Espinal Rodríguez, Manuel Ramón Espinal Ruíz y Fides María Espinal Martínez, en representación de la Sra. Ana Rufina Recio Reynoso, por precedentes y bien fundadas; 5to.: Acoge las conclusiones formuladas por el Lic. Manuel Ulises Vargas Tejada y Dra. Ana Silvia Cabrera Monegro, en representación del Sr. Emiliano Bonilla Then por precedentes y bien fundadas; 6to.: Acoge parcialmente las conclusiones formuladas por el Lic. Héctor Almánzar en representación de la Sra. Giolanda María Teresa Forastieri y Sucesores de Juan Antonio

González Pantaleón, rechazando en lo que se refiere a la solicitud de transferencia a favor del Sr. Pedro José García Núñez, y en consecuencia, rechaza el acto de venta de fecha 18 de marzo de 1996, con firmas legalizadas por el Lic. Héctor A. Almánzar Burgos; 7mo.: Aprueba el acto de venta de fecha 18 de julio de 1994, otorgado por el Sr. Juan Antonio González Pantaleón, a favor de los Sres. Lincoln Cabrera, Freddy Cabrera y Severiano Rojas, por haber los compradores cumplido con su obligación de pago del precio acordado; 8vo.: Modifica la decisión No. 1 dictada en fecha 13 de agosto del 2004, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación con la Litis Sobre Derechos Registrados dentro de las parcelas Nos. 33-35-B y 1611, de los Distritos Catastrales Nos. 2 y 6 del municipio de San Francisco de Macorís, Provincia Duarte, cuyo dispositivo regirá como se indica a continuación: **Primero:** Rechaza las conclusiones incidentales vertidas en la audiencia de fecha 20 del mes de mayo del 2004, por el Lic. Héctor Antonio Almánzar Burgos y el Dr. Héctor Antonio Almánzar Sánchez, en representación de los Sres. Giolanda María Teresa Forastieri, Marcia Yolanda María, Berkis Maritza Salomé, Osvaldo Miguel, Yolanda Iluminada Antonia, Juan Ariel, Emmanuel y Nurys Daniela, todos de apellidos Forastieri González Disla, tendiente a que se sobresea el conocimiento del expediente; **Segundo:** Acoge parcialmente las conclusiones vertidas por los Dres. Santiago Francisco José Marte y Augusto Robert Castro, en representación de los Sres. Lincoln Cabrera, Freddy Antonio Cabrera y Severino Rojas; **Tercero:** Acoger como al efecto acoge, las conclusiones vertidas por los Licdos. Manuel Ramón Espinal Ruiz, Fides María Espinal Martínez y Jonathan Espinal Rodríguez, en representación de la Sra. Ana Rufina Recio Reynoso; **Cuarto:** Acoger parcialmente las conclusiones vertidas por el Lic. Héctor Antonio Almánzar Burgos y el Dr. Héctor Antonio Almánzar Sánchez, en representación de los Sres. Giolanda María Teresa Forastieri, Marcia Yolanda María, Berkis Maritza Salomé, Osvaldo Miguel, Yolanda Iluminada Antonia, Juan Ariel, Emmanuel y Nurys Daniela, todos de apellidos Forastieri González Disla; **Quinto:** Declara a los Sres. Ana Rufina Recio Reynoso, Eugenio Marizán y Emiliano Bonilla Then, terceros adquirientes a título oneroso y de buena fe; **Sexto:** Ordena al Registrador de Títulos del Departamento de San Francisco de Macorís lo siguiente: a) Anotar al pie del Certificado de Título No. 59-45 que ampara el derecho de propiedad de la Parcela No. 33-35-B, del D. C. No. 2 de San Francisco de Macorís, que los derechos registrados del Sr. Juan Antonio Pantaleón González, consistentes en una porción que mide 17 Has., 29 As., 56.70 Cas., por efecto de esta decisión sean transferidos a favor de los Sres. Lincoln Cabrera, Freddy Cabrera y Severiano Rojas; b) Mantener con todo su valor jurídico el duplicado expedido en esta misma parcela a favor del Sr. Emiliano Bonilla Then; c) Cancelar el duplicado del Certificado de Título No. 59-45 a favor del Sr. Juan Antonio González Pantaleón y expedir uno en la forma antes señalada; d) Mantener con todo su valor jurídico el Certificado de Título No. 99-38, que ampara la Parcela No. 1611 del D. C. No. 6 de San Francisco de Macorís, expedido a favor de la Sra. Ana Rufina Recio Reynoso; e) Cancelar las oposiciones e hipotecas judiciales provisional en las referidas parcelas, las cuales se ordenaron reinscribir en virtud de la resolución administrativa de este Tribunal Superior

de Tierras, de fecha 1ro. de abril del 2002”;

Considerando, que en su memorial introductorio los recurrentes proponen contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación por errada interpretación y aplicación del artículo 1315 relativo a la autoridad de cosa juzgada y del artículo 1134 del Código Civil; (Sic), **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos e insuficiencia de motivos que impide determinar si los documentos fueron correctamente interpretados y bien aplicados, equivalente a falta de base legal; **Tercer Medio:** Falta de base legal, escasa motivación, en otro aspecto; omisión de estatuir y ponderar principios y normas válidamente admitidas por la jurisprudencia y aplicables al caso de la especie “Nadie puede alegar o beneficiarse de su propia falta”, mala aplicación de la máxima “Lo primero en el tiempo primero en derecho”; **Cuarto Medio:** En otro aspecto de la sentencia recurrida omisión de estatuir y carencia de motivación y falta de base legal; **Quinto Medio:** Violación del Art. 4 del Código Civil (Denegación de Justicia al dejar de considerar y tomar en cuenta los efectos y derechos reconocidos por sentencias definitivas regularmente dictadas por Tribunales de la República, violación del derecho de defensa, del Art. 8.2.J de la Constitución, del Art. 10 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, Art. 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos y el Art. 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos;

Considerando, que en sus cinco medios de casación propuestos, los cuales se reúnen por su vinculación, para ser examen en conjunto y solución, los recurrentes alegan en síntesis: a) que el Tribunal a-quo declaró definitivamente consolidado el acto su venta intervenido entre Juan Antonio González Pantaleón y los recurrentes en vista de los dispuesto por las sentencias dictadas por la Suprema Corte de Justicia, en fechas 10 de enero del 2001, 23 de julio del 2003 y 29 de junio del 2005, y que con ese criterio el Tribunal a-quo ha violado los artículos 1134 y 1351 del Código Civil, porque esas sentencias tienen diferentes objetos y causas; b) que dicho tribunal ha desnaturalizado los hechos y dejando sin base legal su decisión ahora impugnada, porque al interpretar las sentencias del 10 de enero del 2001 y 23 de julio del 2003, de la Suprema Corte de Justicia, le ha dado una significación, alcance, consecuencia y sentido que no tienen, puesto que ellas se refieren a una demanda en validez de la oferta real como devolución de parte del precio y rescisión del contrato incoada por Juan Antonio González Pantaleón, a la nulidad del acto de Alguacil No. 145-01, así como a la aquiescencia al recurso de apelación incoado por los causahabientes de Juan Antonio González Pantaleón, contra la sentencia No. 110 del 18 de julio de 1996 de Salcedo; que, sin embargo, en la sentencia impugnada el Tribunal a-quo le ha conferido un valor distinto al que tienen como si el objeto de las demandas decididas por dichas sentencias fuese una demanda en validez de la oferta real de pago de los compradores Lincoln Cabrera, Freddy Cabrera y Severino Rojas, no obstante no contener el dispositivo de las mismas nada en ese sentido; c) que la sentencia impugnada es incompleta en la exposición de los hechos y evidencia una falta de ponderación del valor y sentido jurídico de gran parte de los

documentos sometidos al debate y los hechos de la causa, que de haberse tomado en cuenta pudieron conducir a una solución más acorde con la ley y al derecho; que el Tribunal a-quo trató el contrato de promesa de venta como una venta pura y simple; que la valoración y falta originaria fue ratificada y agravada por la situación de precariedad económica que confesaron los compradores y más grave aún la demanda ligera en nulidad del contrato de venta y daños y perjuicios contra Juan Antonio González Pantaleón; que al aplicar la máxima “Lo que es primero en el tiempo primero en el derecho”, para despojar al señor Pedro José García Núñez, de los derechos de 17 Has., 29 As., 56 Cas., en la Parcela núm. 33-35-B, no la aplicó con lógica y racionalmente, hizo una aplicación errada de la misma; d) que en otro aspecto al dictar la sentencia se ha incurrido en omisión de estatuir, falta de motivos y de base legal, porque cuando los González-Forestieri demandan la nulidad del acto de alguacil No. 145-2001 que contiene la oferta real de pago de los Cabrera y compartes, impugnan el aspecto de forma del acto procesal y por tanto no lo hacen en lo que respecta al fondo que es la impugnación de los vicios que afecta la oferta real de pago y que al considerar el Tribunal a-quo lo contrario ha incurrido, -siguen alegando los recurrentes- en las violaciones denunciadas; e) que en el ordinal 8vo. de la sentencia el Tribunal a-quo determinó ratificar el rechazo a las conclusiones de los recurrentes González-Forestieri, en solicitud de sobreseimiento de la causa hasta que los tribunales de derecho común se pronunciaran sobre el fondo de la litis; que al proceder de ese modo el Tribunal a-quo no solo ha dejado de ponderar al sentencia No. 927 de febrero del 2004 de la Segunda Cámara de San Francisco de Macorís y la certificación del estado del expediente relativo a la demanda en rescisión y daños y perjuicios en contra de los señores Cabrera y compartes, sino que viola también, el artículo 4 del Código Civil y limita el acceso a la justicia, contraviniendo los principios consagrados en los artículos 8.2 J de la Constitución, 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos y 10 de la Declaración de la VII Cumbre de Reunión Iberoamericana del año 2002, de Presidentes de Cortes Supremas y Tribunales Supremos de Justicia;

Considerando, que los recurrentes limitan su recurso de casación a los ordinales sexto, octavo y al sub-ordinal sexto, inciso a) del dispositivo de la sentencia impugnada, los cuales disponen: “6to: Acoge parcialmente las conclusiones formuladas por el Lic. Héctor Almanzar, en representación de la Sra. Giolanda María Teresa Forastieri y Sucesores de Juan Antonio González Pantaleón, rechazando en lo que se refiere a la solicitud de transferencia a favor del Sr. Pedro José García Núñez y en consecuencia rechaza el acto de venta de fecha 18 de marzo de 1996, con firmas legalizadas por el Lic. Héctor A. Almánzar Burgos”; 8vo: Modifica la Decisión núm. 1 dictada en fecha 13 de agosto del 2004, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación con la litis sobre Derechos Registrados dentro de las Parcelas núms. 33-35-B y 1677 de los Distritos Catastrales núms. 2 y 6 del municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte, cuyo dispositivo regirá como se indica a continuación; **Sexto:** Ordena al Registrador de Títulos del Departamento de San Francisco

de Macorís lo siguiente: a) Anotar al pié del Certificado de Títulos núm. 59-45 que ampara el derecho de propiedad de la Parcela núm. 33-35-B de Distrito Catastral núm. 2 de San Francisco de Macorís, que los derechos registrados del Dr. Juan Antonio Pantaleón González, consistente en una porción que mide 17 Has., 29 As., 56-70 Cas., por efecto de esta decisión sean transferidos a favor de los Sres. Lincoln Cabrera y Severino Rojas”; pero,

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada y de los documentos a que la misma se refiere ponen de manifiesto los siguientes hechos: 1) que en fecha 8 de julio de 1994, el señor Juan Antonio González Pantaleón, como propietarios promitente y los señores Licoln Cabrera, Freddy Cabrera y Severiano Rojas, estos tres últimos como prometidos, suscribieron un contrato de promesa de venta en relación con las Parcelas núms. 33-35-B y 38 del Distrito Catastral núm. 2 y 1611 del Distrito Catastral núm. 5, todas del municipio de San Francisco de Macorís; 2) Que el precio fijado en el referido contrato de promesa de venta fue en la suma de RD\$4,000,000.00 que los prometidos o compradores se obligaron a pagar en la forma siguiente: a) la suma de RD\$10,000.00 (Diez Mil Pesos) al momento de la suscripción o firma del contrato aludido; b) RD\$2,000,000.00 (Dos Millones de Pesos) el mismo año 1994; c) RD\$1,000,000.00 el día 17 de octubre de 1994 y d) la suma restante de RD\$1,600,000.00 al término del año estipulado o sea, el 18 de julio de 1995; 3) Que habiéndose vencido el plazo de un año establecido en el contrato los compradores solo habían abonado una parte del precio, por lo que el promitente o vendedor por acto núm. 241 del 1ro. de agosto de 1995, instrumentado por el ministerial Manuel Martínez Cruz, Alguacil Ordinario de la Corte de Apelación de San Francisco de Macorís, notificó a los compradores un ofrecimiento real de pago por la suma de RD\$283,192.00 y demandó la validez de dicho ofrecimiento, la que fue declarada no valida por sentencia dictada por la Cámara Civil de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Duarte de fecha; que apelada esa sentencia, la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Francisco de Macorís dictó el 31 de enero de 1997 una sentencia mediante la cual revocó en todas sus partes la anterior decisión y declaró la validez de los ofrecimientos reales hechos por Juan Antonio González Pantaleón a los señores Lincoln Cabrera, Freddy Cabrera y Severiano Rojas; que recurrida en casación esta última sentencia, la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia casó la misma por vía de supresión y sin envío, mediante su decisión del 10 de enero del 2001; 4) que por acto de fecha 21 de mayo del 2001 los compradores Lincoln Cabrera, Freddy Cabrera y Severino Cabrera Rojas, hicieron ofrecimiento real de pago a los sucesores o continuadores jurídicos del señor Juan Antonio González Pantaleón, mediante la entrega del Cheque Certificado No. 871 girado contra el Banco Osaka por la suma de Tres Millones Cuatrocientos Veinte Mil Pesos RD\$3,420,000.00; 5) que posteriormente los señores González Forastieri demandaron la nulidad del acto contentivo del indicado ofrecimiento real de pago del resto del precio estipulado en el contrato de promesa de venta precedentemente señalado, demanda en nulidad que culminó con la sentencia de fecha 23 de julio del 2003 dictada por la Suprema

Corte de Justicia y entre cuyas consideraciones figuran las siguientes: “que el estudio de dicha sentencia objetada y de los documentos que la informan, pone de relieve que la demanda original de esta litis, según consta en la decisión de primera instancia, cuyos motivos fueron adoptados por la Corte a-qua, como se ha visto, está fundamentada en alegadas irregularidades de fondo atribuidas al acto de alguacil, contentivo de la oferta real de pago, arguido de nulidad, tales como: a) omisión de indicar la persona a quien le fue notificado; b) omisión de consignar la respuesta o no de quien recibió oferta sobre la admisión o la aceptación y si el acto fue firmado por esa persona o rehusó hacerlo, o en fin si firmó o no, todo conforme a los artículos 812 y 813 del Código de Procedimiento Civil; c) omisión de comprobar el poder del receptor del acto para aceptar por sí y a nombre de los demás sucesores; que, aparte de lo que se dirá más adelante respecto de la demanda principal en nulidad incoada por los actuales recurrentes contra los recurridos, el examen del acto No. 145-2001, del alguacil Elpidio Jiménez Peralta, Ordinario de la Corte de Apelación Laboral de San Francisco de Macorís, del 21 de mayo del 2001, de oferta real de pago, revela, como lo comprobó la Corte a-qua, que en el mismo se hace constar, que el ministerial actuante habló personalmente, después de haberse trasladado a la casa sin número de la Sección de Conuco, del municipio de Salcedo, domicilio y residencia de los recurrentes, con Belkis González Forastieri, hija del causante Juan Antonio González Pantaleón (a) Negro, quien le declaró, según se consigna en el referido acto, “tener calidad para recibir actos de esta naturaleza”, “Yo recibo satisfactoriamente el cheque o sea que no tengo ningún inconveniente”; invitada a firmar lo hizo y consignó como número de su cédula el 055-0029319-5, declarando el alguacil, para cerrar el proceso verbal”: “He considerado la respuesta que antecede como aceptación de la presente oferta de pago”; que al contener, además, el acto de ofrecimiento de pago el objeto ofrecido (la suma de Tres Millones Cuatrocientos Veinte Mil (RD\$3,420.000.00) pesos, mediante cheque certificado del Banco Osaka No. 000871, del 21 de mayo del 2001, dicho acto se ajusta y da cabal cumplimiento de los requisitos exigidos por los artículos 812 y 813 del Código de Procedimiento Civil para la validez de actos de esa naturalización”; que, por otra parte e independientemente de lo anteriormente expresado en relación con los medios que se analizan, la posibilidad de que se pueda intentar demanda en validez o en nulidad de los ofrecimientos o de la consignación como lo prevé el artículo 815 del Código de Procedimiento Civil, debe formularse según las reglas establecidas para las demandas principales, y si es incidental lo será por simple escrito; que si bien los actuales recurrentes intentaron una demanda principal en nulidad del No. 145-2001, mediante el cual los recurridos hicieron a los recurrentes ofrecimiento real de pago, éstos fundamentaron esa demanda en una serie de alegadas irregularidades violatorias de las reglas previstas en el Código de Procedimiento Civil y en el Código Civil, necesarias para obtener el efecto de fondo, de derecho fundamental deseado como era el efecto liberatorio del pago, irregularidades que, como hemos visto antes, no se produjeron, esa demanda (la demanda en nulidad) que permite la ley incoar al acreedor contra el deudor, cuando este no intenta la demanda en validez contra el acreedor que rehusa aceptar los

ofrecimientos, no tiene otro objeto que hacer declarar insuficientes los ofrecimientos hechos por el deudor, y no como lo han pretendido los recurrentes intentando una demanda principal en nulidad contra el acto mismo contenido de los ofrecimientos por alegadas irregularidades de forma y fondo, las que pudieron ser propuestas en el curso, bien de la demanda en validez o de la demanda en nulidad de los ofrecimientos, por todo lo cual los medios que se examinan carecen de fundamento y deben ser desestimados, y con ello el presente recurso”;

Considerando, que esta Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario, esta de acuerdo los con criterios que se acaban de transcribir por compartir los mismos por entenderlos legalmente correctos; que, en las condiciones señaladas precisa declarar que en presencia del rechazamiento de la impugnación del acto de ofrecimiento real de pago hecha por los acreedores, no resultaba ya necesario que los deudores demandaran la validez del ofrecimiento que fue aceptado, dado que su validez se había producido irrevocablemente con la indicada sentencia del 23 de julio del 2003, de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, oferta que por tanto producía y produce un efecto liberatorio de la obligación principal del comprador, como lo es el pago del precio; que por consiguiente al sostener el Tribunal a-quo que las sentencias de fechas 10 de enero del 2001 y 23 de julio del 2003, han adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada no ha podido incurrir con ello en la alegada violación de los artículos 1134 y 1351 del Código Civil;

Considerando, que en el último considerando del fallo recurrido se expresa lo siguiente: “Que si bien es cierto que los Sres. Lincoln Cabrera, Freddy Cabrera y Severino Rojas, cumplieron con la obligación puesta a su cargo, que era pagar el precio de la venta otorgada por el Sr. Juan Antonio González Pantaleón, en la forma en que hemos expresado en esta sentencia, es preciso señalar que habiéndose levantado la oposición y cancelado la hipoteca judicial inscrita a su requerimiento el Sr. González Pantaleón transfirió a título oneroso la totalidad de la parcela 1611 del D. C. No. 6 de San Francisco de Macorís, encontrándose en la actualidad registrada a favor de la Sra. Ana Rufina Recio Reynoso, la cual es un tercer adquirente de buena fe presumida, cuya mala fe no ha sido probada. Que de igual manera transfirió a favor del Sr. Eugenio Marizan en la Parcela No. 33-35-B, del D. C. No. 2 de San Francisco de Macorís, una porción de 72 Has., 74 As., 75 Cas., a título oneroso y de buena fe presumida, por lo que la transferencia a favor de los compradores Cabrera y Rojas sólo podrá ser aprobada en lo que respecta a los derechos que aún se encuentran registrados a favor del Sr. González Pantaleón, en la Parcela No. 33-35-B, es decir una porción de 17 Has., 29 AS., 56 Cas., 70 Dm2., no sobre los derechos transferidos a terceros”;

Considerando, que el estudio de la sentencia impugnada muestra sin lugar a dudas, que las diferentes litis cursadas entre las partes está originada en el contrato de promesa de venta suscrita entre ellas en fecha 18 de julio de 1994; que la primera demanda en validez del ofrecimiento de devolución de parte de sumas que en deducción del monto del precio

convenido en dicho contrato, había recibido el promitente señor Juan Antonio González Pantaleón, culminó con la sentencia dictada por la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia el 10 de enero del 2001, mediante la cual fueron rechazadas las pretensiones del vendedor promitente González Pantaleón, al casar por vía de supresión y sin envío la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Francisco de Macorís, el 31 de enero de 1997, casación que hizo emerger y convirtió en irrevocable la sentencia rendida por la Cámara Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia de Duarte, el 17 de enero de 1995, que declaró no válido el ofrecimiento de devolución de parte de los valores que habían avanzado los recurridos con cargo al precio de los inmuebles objeto del contrato de promesa de venta, decisión ésta que por consiguiente se convirtió en irrevocable; que la segunda demanda también ejercida por los recurrentes contra los recurridos por acto No. 69 de fecha 28 de mayo del 2001, en nulidad del acto No. 145-2001 de fecha 21 de mayo del mismo año, contenido del ofrecimiento real de pago de la suma restante del precio de la venta, hecho por los recurridos y que culminó con la sentencia de fecha 23 de julio del 2003, dictada también por la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, mediante la cual rechazó las pretensiones de los recurrentes, deja sin fundamento las argumentaciones de estos últimos, por lo que al rechazar el Tribunal a-quo por la sentencia impugnada los alegatos de los recurrentes, no ha incurrido en desnaturalización de los hechos, ni en falta de base legal, ni en interpretación incorrecta de los documentos que le fueron aportados;

Considerando, que en la sentencia impugnada también se expresa lo siguiente: “Que en cuanto al pedimento hecho por el Lic. Héctor Almanzar de que se acoja el acto de venta de fecha 18 de marzo del 1996, otorgado por el Sr. Juan Antonio González Pantaleón a favor del Sr. Pedro José García Núñez de una porción de 17 Has., 29 As., 56 Cas., en la Parcela núm. 33-35-B del Distrito Catastral No. 2 de San Francisco de Macorís, este Tribunal lo rechaza, en razón de que estos mismos derechos habían sido vendidos a favor de los Sres. Lincoln Cabrera, Freddy Cabrera y Severino Rojas, conforme al acto de promesa de venta antes analizando por aplicación de máxima, primer en el tiempo, primero en el derecho”;

Considerando, que el Tribunal a-quo pudo comprobar en la instrucción del asunto que el contrato de venta otorgado por el señor Juan Antonio González Pantaleón, el 18 de marzo de 1996, a favor de Pedro José García Núñez, fue legalizado por el Notario, Lic. Héctor Almanzar Burgos, quien además es el abogado que ya venía representando al vendedor en las diferentes litis surgidas y que ya cursaban en los tribunales con motivo del contrato de promesa de venta que anteriormente ya había otorgado el mismo señor González Pantaleón, el 8 de julio de 1994, a favor de los recurridos Lincoln Cabrera y compartes; que también dicho abogado fue el mismo que sometió dicha venta del 18 de marzo de 1996, al Tribunal a-quo, según instancia de fecha 18 de noviembre del 2003, solicitando la transferencia de la porción de terreno objeto de la misma dentro del ámbito de la Parcela núm. 33-35-B ya mencionada con área de 17 Has., 29 As., 56 Cas., a favor de Pedro José García y por

consiguiente resulta obvio que tenía pleno conocimiento de la situación litigiosa que en relación con esos terrenos existía y cursaban ante los tribunales su cliente Juan Antonio González Pantaleón, continuadas luego de la muerte de éste por sus sucesores y los hoy recurridos Lincoln Cabrera y compartes; que, por consiguiente, al rechazar el Tribunal a-quo el acto de venta de fecha 18 de marzo de 1996, otorgado a favor de Pedro José García Núñez, sobre el fundamento de los razonamientos que expone en la parte que se ha transcrito arriba de su decisión, no ha incurrido en los vicios y violaciones argumentadas por los recurrentes;

Considerando, que en los medios segundo, tercero y cuarto de su memorial introductivo, los recurrentes han presentado aunque en términos diferentes los mismos alegatos, los cuales han sido ya rechazados precedentemente en esta sentencia, por carecer de fundamento; que en esa virtud dichos alegatos se desestiman por las mismas razones ya dadas anteriormente;

Considerando, que en cuanto a las violaciones alegadas por los recurrentes Giolanda María Teresa Forastieri Vda. González, Marcía Yolanda María, Belkis Maritza Salomé y Osvaldo Miguel González Forastieri, en el quinto y último medio de su memorial, procede proclamar que las disposiciones de los artículos 1134 y 1135 del Código Civil deben ser interpretadas en el sentido de que el contrato no solo es la ley de las partes, que no puede ser revocado, ni modificado por ninguna de ellas, sino por el mutuo consentimiento de las mismas o por una de las causas que están autorizadas por la ley, sino que además, deben ejecutarse de buena fe y por tanto obligan no solo a lo que se expresa en ellos, sino también a todas las consecuencias que la equidad, el uso o la ley dan a la obligación según su naturaleza; que como en el presente caso la litis se origina en el contrato de promesa de venta suscrito entre las partes el 18 de julio de 1994, en relación con las parcelas varias veces mencionadas, resulta incuestionable que en el caso tienen aplicación los referidos textos legales, así como los artículos 1583 y 1589 del Código Civil, conforme a los cuales: “Art. 1583: La venta es perfecta entre las partes, y la propiedad queda adquirida de derecho por el comprador, respecto del vendedor, desde el momento en que se conviene en la cosa y el precio, aunque la primea no haya sido entregada ni pagada; Art. 1589: La Promesa de venta vale venta, habiendo consentido mutuamente las dos partes, respecto a la cosa y el precio”; que como se desprende de esos textos desde el momento en que se suscribió el referido contrato se operó la venta de los inmuebles objeto de la operación y ya no podía el promitente disponer en ninguna forma de los terrenos objeto del aludido contrato, salvo que previamente obtuviera la terminación o revocación del mismo por mutuo consentimiento de ambas partes o su rescisión por decisión judicial irrevocable; que esto resulta así aún en el caso en que como el de la especie el promitente aprovechó indebidamente para ello la sentencia dada en su favor el 31 de enero de 1997, dictada por la Corte de Apelación de San Francisco de Macorís y el rechazamiento de la solicitud de suspensión elevada por los prometidos, ahora recurridos, al recurrir éstos en casación dicha sentencia que fue dictada en relación con la demanda ejercida por el vendedor en validez del ofrecimiento real de pago

(devolución de valores) hecho por él a los prometidos ahora recurridos, más aún cuando la indicada sentencia de la Corte de Apelación, no solo fue recurrida en casación, sino que además no invalidaba, ni rescindía el contrato de promesa de venta y tampoco tenía la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada y aún más cuando la misma fue casada por vía de supresión y sin envío por la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, por su decisión del 10 de enero de 2001, lo que hizo emerger la sentencia de fecha 17 de enero de 1995 dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Duarte, que declaró entre otras disposiciones no válido el mencionado ofrecimiento real de pago o de devolución de valores, que como anticipo al precio de la venta había recibido el promitente González Pantaleón de manos de los prometidos;

Considerando, que en las anteriores circunstancias y condiciones es obvio que el señor Juan Antonio Gonzalez Pantaleón, no podía en modo alguno disponer ya de los inmuebles comprometidos en el contrato de promesa de venta otorgado por él a favor de los recurridos, porque de acuerdo con la ley esa promesa equivalía a una venta, aunque no se pagara el precio ni se entregaran los inmuebles, salvo que en virtud de lo que establece el denominado reglamento general de las convenciones que lo es el artículo 1184 del Código Civil, él hubiese obtenido antes la rescisión judicial de ese contrato, lo que no ocurrió en el caso;

Considerando, que los jueces del fondo no están obligados a transcribir íntegramente en sus sentencias los documentos que les sirvieron de fundamento a sus fallos, bastándole para cumplir el voto de la ley, que en sus decisiones señalen la parte esencial del documento sometido al debate y de la cual se van a derivar las consecuencias jurídicas del caso;

Considerando, que en la especie, el Tribunal a-quo en el último considerando de la Pág. 14 de la sentencia impugnada da constancia de haber examinado, estudiado, analizado y ponderado los documentos que reposan en el expediente, así como las declaraciones ofrecidas por las partes y expone en la decisión respecto de dichos documentos los motivos suficientes y congruentes que justifican el dispositivo de dicho fallo, que tampoco ha desconocido la igualdad y el equilibrio que debe observarse en todo proceso judicial tal como se comprueba por el examen de la sentencia impugnada, por lo que tampoco ha vulnerado el derecho de defensa de los recurrentes; que el examen del fallo tampoco revela que dicho tribunal haya incurrido en ninguna otra violación legal, ni sustantiva, por lo que los medios del recurso deben ser desestimados por carecer de fundamento;

Considerando, finalmente, que, por todo lo anteriormente expuesto se comprueba que la sentencia impugnada contiene motivos suficientes, pertinentes y congruentes que justifican su dispositivo, así como una exposición completa de los hechos y circunstancias de la causa que ha permitido verificar que el Tribunal a-quo hizo en el caso una correcta aplicación de la ley a los hechos soberanamente comprobados sin incurrir en desnaturalización, ni en ninguno de los vicios o violaciones invocados por los recurrentes; que, por consiguiente el

recurso que se examina debe ser rechazado.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por los señores Giolanda María Teresa Forastieri Vda. González, Marcia Yolanda María González Forastieri, Belkis Maritza Salomé González Forastieri, Osvaldo Miguel González Forastieri, Yolanda Iluminada Antonia González Disla, Juan Ariel González Disla, Enmanuel González Disla, Nurys Daniela González Disla y Pedro José García Núñez, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 30 de mayo del 2006, en relación con las Parcelas Nos. 33-35-B y 1611 de los Distritos Catastrales Nos. 2 y 6 del municipio de San Francisco de Macorís, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a los recurrentes al pago de las costas y las distrae a favor del Dr. Santiago Francisco José Marte, abogado de los recurridos, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

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 5 de diciembre del 2007, años 164° de la Independencia y 145° 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