

## SENTENCIA DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2009, NÚM. 7

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 30 de julio de 2007.  
Materia: Tierras.  
Recurrente: Ernestina Cedano Vda. Cedeño.  
Abogados: Licdos. Francisco Álvarez Valdez y Luisa María Muñoz Núñez.  
Recurridos: Fanny Cedeño Valdez y compartes.  
Abogados: Dres. Víctor Livio Cedeño J., Antonio Cedeño Cedano, Miguel Ángel Cedeño J., Pascasio Antonio Olivares Betances y Jesús Salvador García Figueroa.

### LAS CAMARAS REUNIDAS

*Rechaza*

Audiencia pública del 25 de noviembre de 2009.

Preside: Rafael Luciano Pichardo.

## Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, las Cámaras Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Ernestina Cedano Vda. Cedeño, dominicana, mayor de edad, con cédula de identidad y electoral núm. 028-0007790-7, domiciliada y residente en la ciudad de Higüey; Carmen Amelia Cedeño Cedano, dominicana, mayor de edad, con cédula de identidad personal núm. 001-0084700-3, domiciliada y residente en esta ciudad; Rolando Ernesto Cedeño Cedano, dominicano, mayor de edad, con Cédula de Identificación Personal núm. 028-0009123-9, domiciliado y residente en esta ciudad; Sonia Violeta Cedeño Cedano, dominicana, mayor de edad, con cédula de identidad y electoral núm. 001-0103065-8, domiciliada y residente en esta ciudad; Arévalo Antonio Cedeño Cedano, dominicano, mayor de edad, con cédula de identidad y electoral núm. 028-0036728-2, domiciliado y residente en la ciudad de Higüey; Ana María Cedeño Cedano, dominicana, mayor de edad, con cédula de identidad y electoral núm. 028-0048176-0, domiciliada y residente en esta ciudad de Higüey; y María Teresa Cedeño Cedano, dominicana, mayor de edad, con cédula de identidad y electoral núm. 028-0071107-5, domiciliada y residente en la ciudad de Madrid, España; contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste el 30 de julio de 2007, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a los Licdos. María Muñoz Núñez y Francisco Álvarez Valdez, abogados de los recurrentes Ernestina Cedano Vda. Cedeño y compartes;

Oído en la lectura de sus conclusiones a los Dres. Miguel Angel Cedeño, Víctor L. Cedeño, Pascasio Olivares y Jesús Salvador García Figueroa, abogados de los recurridos Fanny Cedeño Valdez, Sonia Cedeño Valdez 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 12 de septiembre de 2007, suscrito por los Licdos. Francisco Alvarez Valdez y Luisa María Muñoz Núñez, con cédulas de identidad y electoral núms. 001-0084616-1 y 001-0195767-8, 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 4 de octubre de 2007, suscrito por los Dres. Víctor Livio Cedeño J., Antonio Cedeño Cedano, Miguel Ángel Cedeño J., Pascasio Antonio Olivares Betances y Jesús Salvador García Figueroa, con cédula de identidad y electoral núms. 001-0168448-8, 028-0002887-7, 001-0144961-9, 056-0020906-7 y 001-0126997-5, respectivamente, abogados de los recurridos;

Visto el auto dictado el 19 de noviembre de 2009, por el Magistrado Jorge A. Subero Isa, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama, en su indicada calidad, a los Magistrados Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares, Enilda Reyes Pérez y Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Jueces de esta Corte, para integrar las Cámaras Reunidas en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Las Cámaras Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse en la especie de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto, de conformidad con lo que dispone el artículo 15 de la Ley núm. 25-91 del 15 de octubre de 1991, en la audiencia pública del 5 de noviembre de 2008, estando presentes los Jueces: Jorge A. Subero Isa, Presidente; Rafael Luciano Pichardo, Primer Sustituto de Presidente; Hugo Álvarez Valencia, Juan Luperón Vásquez, Julio Ibarra Ríos, Julio Aníbal Suárez, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, Darío O. Fernández Espinal, Pedro Romero Confesor, José E. Hernández Machado e Ignacio P. Camacho, asistidos de la Secretaria General, y vistos los textos legales invocados por los recurrentes, así como los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, 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 relacionada con la Parcela núm. 67-B-470-Ref.-2, (anterior Parcela núm. 92), del Distrito Catastral núm. 11/3ra. Parte del Municipio de Higüey, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó el 15 de noviembre de 2004, su Decisión núm. 36, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Que debe declarar y declara, inadmisibles las instancias de fechas 10 de abril de 1987 y 5 de julio de 1999, dirigidas al Tribunal Superior de Tierras por los Dres. Pedro Ramón Castillo Cedeño, Yanet E. Cedeño de Tavárez y Fanny Cedeño Valdez y

compartes, así como las conclusiones contenidas en los escritos ampliatorios de fechas 17 de abril de 2004, suscrito por los Dres. Antonio Cedeño Cedano y Yanet E. Cedeño Rijo, en representación de la señora Carmen Cedeño y Manuel Cedeño P., y demás sucesores del finado Pedro Rolando Cedeño Herrera; y del 19 de abril del mismo año, suscrito por los Dres. Víctor Livio Cedeño J., por sí y por la Dra. Yanet E. Cedeño Rijo, en representación de los Sucs. de Pedro Rolando Cedeño Herrera, por improcedentes, mal fundadas y extemporáneas; **Segundo:** Que debe acoger y acoge, las conclusiones vertidas en la audiencia de fecha 23 de octubre de 2003, y ratificadas en el escrito ampliatorio de conclusiones de fecha 12 de mayo del año 2004, por los Licdos. Francisco Alvarez Valdez y Luisa María Muñoz Núñez, en representación de los señores Ernestina Cedano Vda. Cedeño, Rolando Ernesto, Ana María, María Teresa, Carmen Amelia, Sonia Violeta y Lic. Arévalo Antonio Cedeño Cedano, por ser justas y reposar en prueba legal; **Tercero:** Que debe declarar, como al efecto declara, que la acción en nulidad del acto bajo firma privada de fecha 28 de junio de 1971, legalizadas las firmas por el Lic. Amable A. Botello, Notario Público de los del número del municipio de Higüey, que contiene la venta de una porción de terreno con una extensión superficial de 20 Has., 37 As., 51.90 Cas., equivalente a 324 tareas nacionales, otorgada por el señor Francisco Rodríguez Reyes, (a) Pancho Llano, a favor del Dr. Rolando Cedeño Valdez (a) Pachín, dentro de la Parcela No. 92 del Distrito Catastral No. 11/4ta. Parte del Municipio de Higüey, actual Parcela No. 67-B-470-Ref.-2 del Distrito Catastral No. 11/3ra. Parte del municipio de Higüey, está prescrita, conforme lo que establece el Art. 1304 del Código Civil; **Cuarto:** Que debe mantener como al efecto mantiene, con toda su fuerza y vigor, el Certificado de Título No. 2001-235 que ampara la Parcela No. 67-B-470-Ref.-2 del Distrito Catastral No. 11/3ra. Parte del Municipio de Higüey, expedido a favor de los señores Ernestina Cedano Vda. Cedeño y compartes; **Quinto:** Que debe ordenar y ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de Higüey, el levantamiento de cualquier oposición que pese sobre los terrenos que forman el ámbito de la parcela indicada precedentemente”; b) que esta sentencia fue revisada y aprobada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central en fecha 17 de enero de 2005; c) que recurrida esta decisión en casación por los Dres. Miguel Angel Cedeño, Antonio Cedeño Cedano y Enma Odaliza Cedeño J., la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia dictó el 19 de julio de 2006, una sentencia que contiene el dispositivo siguiente: “**Primero:** Casa la sentencia dictada en Cámara de Consejo por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 17 de enero de 2005, en relación con la Parcela No. 67-B-470-Ref.-2 (antigua 92) del Distrito Catastral No. 11/3ra. Parte del Municipio de Higüey, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el conocimiento y solución del asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, con asiento en San Francisco de Macorís; **Segundo:** Compensa las costas”; d) que sobre este envío, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste dictó en fecha 30 de julio de 2007, la decisión objeto de este recurso, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Acoger, como al efecto acoge, el

recurso de apelación de fecha veintidós (22) del mes de noviembre del año Dos Mil Cuatro (2004), interpuesto por ante la Secretaria ad-hoc del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de El Seybo, Sra. Francisca Violeta Gautreaux, a requerimiento de la Lic. Yanet E. Cedeño, Dr. Antonio Cedeño Cedano en representación de los sucesores de Pedro Rolando Cedeño Herrera, en virtud de los motivos expuestos; **Segundo:** Rechazar como al efecto rechaza, las conclusiones en audiencia pública y el escrito motivado, de fecha veintisiete (27) del mes de abril del año 2007, por los Licdos. Francisco Alvarez Valdez y Luisa María Nuñez Nuñez, en representación de los señores Ernestina Cedano Vda. Cedeño, Rolando Ernesto, Ana María, María Teresa, Carmen Amelia, Sonia Violeta y Lic. Arévalo Antonio Cedeño Cedano, en virtud de los motivos expuestos; **Tercero:** Acoger, como al efecto acoge parcialmente, las conclusiones en audiencia pública y el escrito motivado, de fecha quince (15) del mes de febrero del año 2007, suscrita por los Dres. Víctor Livio Cedeño, Pascasio Antonio Olivares, Miguel Angel Cedeño J. y el Dr. Antonio Cedeño, en representación de los sucesores del finado Pedro Rolando Cedeño Herrera, con relación a la Parcela núm. 67-B-470-Ref.-2, del Distrito Catastral núm. 11/3ra. Parte del municipio de Higüey, en virtud de los motivos expuestos; **Cuarto:** Acoger como al efecto acoge, parcialmente el escrito de conclusiones de fecha 16 del mes de abril de año 2007, recibida por la Secretaria de este Tribunal en fecha 17 del mes de abril del año 2007, suscrita por el Dr. Pedro Ramón Castillo, en representación de los Sucesores de Pedro Rolando Cedeño Herrera, con relación a la parcela de referencia; **Quinto:** Revocar, como al efecto revoca la decisión núm. 36, de fecha quince (15) del mes de noviembre del año Dos Mil Cuatro (2004), dictada por el Tribunal de Tierras del Seybo, con relación a la litis sobre Derechos Registrados de la Parcela núm. 67-B-470-Ref.-2 (antigua 92) del Distrito Catastral núm. 11/3ra. Parte del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, en virtud de los motivos expuestos; **Sexto:** Declarar, como al efecto declara nulo el acto de venta bajo firma privada de fecha 28 de junio de 1971, legalizado por el Lic. Amable A. Botello, abogado Notario Público de los del número para el municipio de Higüey, con relación a la Parcela núm. 67-B-470-Ref.-2 (antigua 92) del Distrito Catastral núm. 11/3ra. Parte del Municipio de Higüey, (antigua Parcela núm. 92 del Distrito Catastral núm. 11/3ra. Parte del mismo municipio de Higüey), en virtud de los motivos expuestos; **Séptimo:** Ordenar, como al efecto ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Higüey lo siguiente: 1) Cancelar el Certificado de Título núm. 2001-235 que ampara la Parcela núm. 67-B-470-Ref.-2 (antigua 92) del Distrito Catastral núm. 11/3ra. Parte del municipio de Higüey, expedido a favor de la Sra. Ernestina Cedano Vda. Cedeño y compartes; 2) Expedir nuevo Certificado de Título de la siguiente manera: a) Un cincuenta por ciento a favor de la Sra. María Virginia Valdez Pérez, cónyuge superviviente común en bienes del finado Pedro Rolando Cedeño Herrera; b) Un cincuenta por ciento a favor de los sucesores Cedeño Valdez y Cedeño Jiménez, herederos del finado Pedro Rolando Cedeño Herrera; **Octavo:** Ordenar como al efecto ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de Higüey, levantar cualquier oposición que pese sobre la parcela de referencia”;

Considerando, que los recurrentes en su memorial introductorio proponen contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación de los artículos 1110, 1117, 1134, 1304 y 1322 del Código Civil; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos de la causa, violación del artículo 1315 del Código Civil y de los artículos 82 y 189 de la Ley núm. 1542 sobre Registro de Tierras; **Tercer Medio:** Violación del derecho de defensa; falta de ponderación a escrito y contradicción de motivos;

Considerando, que en el desarrollo de los tres medios de casación propuestos, los cuales se reúnen por su estrecha relación, los recurrentes alegan: a) que el Tribunal a-quo violó los artículos 1110, 1117, 1134, 1403 y 1322 del Código Civil, en razón de que en el último considerando de la página 21 y los dos primeros de la página 22 de la sentencia impugnada, consideró que la venta sólo puede perfeccionarse o validarse si es ratificada por el vendedor o verdadero propietario, evidenciándose en el caso lo contrario, puesto que en la especie, no se ha ratificado dicha venta, sino que hay un escrito que estableció los términos en que la misma fue hecha; que al suscribir el texto ya citado, en relación con la venta de fecha 27 de junio de 1971, intervenida entre Francisco Rodríguez Reyes y el Dr. Rolando Cedeño Valdez, el Tribunal Superior de Tierras se fundamentó en las declaraciones ofrecidas por el vendedor Francisco Rodríguez Reyes, ante el Notario Dr. Alejandro Pillier Raposo el 17 de marzo de 1987 y en ese sentido, en forma errónea, y haciendo una incorrecta interpretación del artículo 1322 del Código Civil, dicho tribunal entendió que para que fuera válida la venta, la misma tenía necesariamente que ser ratificada por los Sucesores de Pedro Rolando Cedeño Herrera; continúan aduciendo los recurrentes que se violó el artículo 1322 del Código Civil, porque ninguna de las partes que suscribieron el contrato de venta ya aludido, ni los herederos de las partes, han negado la suscripción de ese acto; que, por el contrario, el vendedor compareció ante Notario y ratificó haber suscrito dicha venta a favor del Dr. Rolando Cedeño Valdez, aunque por declaraciones posteriores a la misma, el vendedor trató de aclarar cual era su intención al momento de suscribir dicho documento y que basándose en las mismas el Tribunal a-quo entendió que mediante dicha declaración notarial, suscrita por el señor Francisco Rodríguez Reyes, se establecen los términos en que fue hecha la venta del 27 de junio de 1971 y al razonar de esa forma violentó el artículo 1134 del Código Civil porque las partes no modificaron por mutuo acuerdo los términos del acto; que también incurre el Tribunal en violación de los artículos 1110, 1117 y 1304 del mismo código, porque si bien es cierto que de las declaraciones de Francisco Rodríguez Reyes, formuladas con posterioridad a la venta, podría entenderse que él actuó por error, también es cierto que él nunca solicitó la nulidad de dicho acto de venta y en consecuencia el mismo es válido por aplicación combinada de los artículos 1117 y 1304 del Código Civil; que si Francisco Rodríguez Reyes, consideraba que había consentido por error, tenía una acción en nulidad contra el comprador, lo que no hizo, dejando pasar el plazo de la prescripción para ejercer dicha acción; que el tribunal debió considerar válida con todas sus consecuencias legales la

venta suscrita entre Francisco Rodríguez Reyes y el Dr. Rolando Cedeño Valdez, en virtud de lo que dispone el artículo 1134 del Código Civil y no anular la misma fundándose en la sola declaración unilateral de una de las partes; que de acuerdo con los artículos 1110 y 1117 del Código Civil, la acción en nulidad de una convención, por vicio del consentimiento, sólo puede intentarse por aquellas de las partes cuyo consentimiento ha sido viciado y no por terceras personas; que en la especie la acción no fue iniciada por Francisco Rodríguez Reyes, ni por sus causahabientes; que aunque la contraparte siempre ha alegado que los terrenos en cuestión eran propiedad de Pedro Rolando Cedeño Herrera, nunca han aportado las pruebas de tales alegatos, ya que no existe ningún contrato de venta ni entre Francisco Rodríguez Reyes, ni entre el causante de éste que pueda sustentar los alegados derechos de propiedad del señor Francisco Rodríguez Reyes, puesto que la mera declaración de éste, no basta para sustentar el alegato de propiedad, más aún, cuando la declaración va en desmedro de los derechos adquiridos por el Dr. Rolando Cedeño Herrera de manos del señor Francisco Rodríguez Reyes; b) en el segundo medio aducen, que el Tribunal a-quo incurrió en desnaturalización de los hechos y documentos de la causa y en violación de los artículos 1315 del Código Civil; 82 y 189 de la Ley de Registro de Tierras, según se desprende del último considerando de la página 22 de la sentencia impugnada, al no exigir la presentación de las pruebas que avalaran las pretensiones de los recurrentes, ni basar su decisión en tales pruebas, sino que se limitó a exponer en resumen los argumentos de la parte entonces recurrente y a expresar que en base a los mismos consideró que debía ser anulado el acto de venta suscrito entre Francisco Rodríguez Reyes y el Dr. Rolando Cedeño Valdez, como al efecto lo hizo;

Considerando, que también argumentan los recurrentes que el tribunal incurrió en desnaturalización de los hechos y documentos de la causa al valorar fuera de toda proporción la declaración unilateral del vendedor y más aún al no considerar que las mismas eran incluso contradictorias con los demás argumentos presentados por la propia parte apelante; que en primer término se valoraron de forma desproporcionada las declaraciones de Francisco Rodríguez Reyes, por que éste afirmó ante Notario que compró conjuntamente con Rolando Cedeño Herrera o Pedro Rolando Cedeño Herrera una porción de terreno, la cual fue puesta a su nombre sin que se hiciera la venta de las 324 tareas que le correspondían a Pedro Rolando Cedeño Herrera, dentro del ámbito de la Parcela 92 del Distrito Catastral núm. 11/4ta. Parte del Municipio de Higüey, que nunca se presentó en el debate ningún documento o prueba tendente a establecer, que ciertamente, Pedro Rolando Cedeño Herrera, había adquirido derechos de propiedad sobre la parcela, que no se depositó ante el tribunal ni siquiera copia de dicha venta, ni del recibo de pago por concepto de la compra de dichos terrenos, como tampoco testigos que corroboraran esta simple declaración, o sea que no se estableció la veracidad de dicha declaración y en segundo lugar, el Tribunal a-quo no ponderó que las declaraciones ya indicadas, según las cuales el propietario de estas 324 tareas era Pedro Rolando Cedeño Herrera, eran contradictorias con las otras pruebas aportadas por

las mismas partes apelantes, como por ejemplo la carta del señor Servio Tulio Almánzar en la que se establece “que una porción de terreno de una extensión de 324 tareas nacionales, dentro del ámbito de la Parcela núm. 92 del Distrito Catastral núm. 11/4ta. Parte, sitio de Bávaro, del municipio de Higüey era de su propiedad, conjuntamente con los señores Fanny Cedeño de Guerrero, Sonia Cedeño de Castillo, Rafael Cedeño Valdez y Noris María Cedeño Montás, en partes iguales, por haber sido pagado el precio de la compra de dicho inmueble en esa misma proporción”; que los entonces apelantes, por un lado, hacen valer un documento que indica que los terrenos eran propiedad de Pedro Rolando Cedeño Herrera, mientras por otra parte hacen valer otro que indica que los terrenos son propiedad del Dr. Rolando Cedeño Valdez, adquiridos por éste con dinero prestado por sus hermanos, sin embargo, el Tribunal a-quo no ponderó que se trataba de documentos contradictorios entre sí, que evidenciaban la falta de veracidad de los alegatos de la parte contraria (ahora recurridos), por el contrario el tribunal desnaturalizando los documentos del caso consideró sabio y justo anular una venta que el vendedor nunca negó haber suscrito y que por el contrario declaró y certificó posteriormente ante el Notario Dr. Alejandro Pillier Raposo, que por tanto el Tribunal a-quo violentó el mandato del artículo 82 de la Ley de Registro de Tierras; que al reconocer derechos de propiedad al señor Pedro Rolando Cedeño Herrera, sin haber tenido a la vista ningún documento de transferencia de dicho señor, incurre también en violación del Art. 189 de la Ley de Registro de Tierras, por lo que el Tribunal no podía ordenar transferencia ni reconocer derechos de propiedad en favor de dicho señor, sin que existiera un contrato de venta o un principio de prueba por escrito que la sustentara, ya que las ventas verbales, conforme al Art. 82 de la citada Ley sólo pueden ser aceptadas en el procedimiento de saneamiento, que no es el caso;

Considerando, que finalmente, en su tercer medio de casación propuesto los recurrentes aducen en síntesis que la decisión impugnada es nula porque vulneró su derecho de defensa al ponderar e incluso acoger parcialmente conclusiones y documentos que no fueron sometidos al debate contradictorio; que en el ordinal cuarto del fallo impugnado el Tribunal a-quo acogió parcialmente el escrito de conclusiones de fecha 16 de abril de 2007, recibido en la Secretaría del mismo el 17 de abril de 2002, suscrito por el Dr. Pedro Ramón Castillo, en representación de los Sucesores de Antonio Cedeño Valdez, pese a que éstos no comparecieron a audiencia ni sometieron sus pretensiones al debate oral, público y contradictorio, por lo que el tribunal violentó el debido proceso de ley e incurrió en contradicción de motivos, porque en la pág. 26 de su fallo sostiene que no puede pronunciarse sobre algunos documentos no sometidos al debate y no notificados a todas las partes, y que tampoco se presentaron en la audiencia, por lo que no podía considerarlos;

Considerando, que los recurrentes alegan además que el tribunal, al tomar en cuenta dicho escrito incurrió en contradicción y violó su derecho de defensa, sobre todo al ponderar los nuevos pedimentos de los señores Víctor Livio Cedeño, Pascacio Olivares, Miguel Angel Cedeño J. y Dr. Antonio Cedeño, contenidos en su instancia del 29 de mayo de 2007, en la

que se incluyeron conclusiones distintas a las presentadas en el debate, tal como se afirma en la sentencia; que tampoco ponderó el escrito de contrarréplica de los recurrentes del 11 de julio de 2007, no obstante haberles concedido un plazo para producir y depositar dicho escrito a partir de la fecha en que los apelantes notificaron el suyo, lo que hicieron según Acto núm. 974 del 13 de junio de 2007; pero,

Considerando, que con relación a la venta, los artículos 1582 y 1583 del Código Civil disponen lo que a continuación se transcribe: Art. 1582.- “La venta es un contrato por el cual uno se compromete a dar una cosa y otro a pagarla. Puede hacerse por documento público o bajo firma privada”; Art. 1583.- “La venta es perfecta entre las partes, y la propiedad queda adquirida de pleno derecho por el comprador, respecto del vendedor, desde el momento en que se conviene en la cosa y el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni pagada”;

Considerando, que los agravios formulados por los recurrentes en sus tres medios de casación propuestos, los cuales fueron examinados en conjunto por lo expresado al inicio, se reducen a alegar en síntesis, que el Tribunal a-quo ha incurrido en los vicios y violaciones planteados por ellos en su memorial introductivo al invalidar o declarar la nulidad del acto de venta bajo firma privada de fecha 27 de junio de 1971 en relación con la Parcela núm. 67-B-470-Ref.-2, del Distrito Catastral núm. 11/3ra. Parte (anterior Parcela núm. 92) del Municipio de Higüey, otorgado por el señor Francisco Rodríguez Reyes (a) Pancho Llano, a favor del señor Rolando Cedeño Valdez (a) Pachín, y acoger las reclamaciones de los actuales recurridos;

Considerando, que en sentencia impugnada expresa en sus motivos, lo siguiente: que el finado Pedro Rolando Cedeño Herrera compró conjuntamente con el señor Francisco Rodríguez Reyes (a) Pancho Llano, en el año 1956, la Parcela núm. 92, del Distrito Catastral núm. 11/4ta. Parte del Municipio de Higüey, al señor Américo Julián, la cual estaba indivisa, habiéndose convertido la porción del finado Pedro Rolando Cedeño Herrera luego del deslinde en la Parcela núm. 67-B-470-Ref.-2, (anterior Parcela núm. 92), del Distrito Catastral núm. 11/3ra. Parte del Municipio de Higüey, que el finado de referencia, aunque mantuvo la ocupación no pudo registrar a su nombre la porción que le correspondía que es de 20 Has., 37 As., 51.90 Cas., que luego de la muerte de este acaecida el 24 de diciembre del año 1970, el señor Rolando Cedeño Valdez le solicitó a Francisco Rodríguez Reyes (a) Pancho Llano, el traspaso de la porción que le correspondía a su padre, el finado Pedro Rolando Cedeño Herrera, a lo que accedió el señor Rodríguez Reyes, y el mecanismo que utilizaron los hermanos Cedeño Valdez, fue el de redactar un acto bajo firma privada en fecha veintiocho (28) de junio de 1971, legalizado por el Lic. Amable A. Botello, Notario Público de los del número para el Municipio de Higüey, en el cual Francisco Rodríguez Reyes (a) Pancho Llano, le transfería al Dr. Rolando Cedeño Valdez (a) Pachín, la porción de terreno de la cual era propietario el hoy finado Pedro Rolando Cedeño Herrera, y en esa misma fecha redactaron un contraescrito legalizado por el Notario Público, Dr. Bruno Pimentel en el que hacía constar que el inmueble que traspasaba Francisco Rodríguez Reyes (a) Pancho Llano, al Dr.

Rolando Cedeño Valdez (a) Pachín, correspondía realmente a los 5 hermanos Cedeño Valdez, en sus calidades de herederos de Pedro Rolando Cedeño Herrera, es decir que mediante esa maniobra se buscaba excluir de la herencia a sus otros ocho (8) hijos naturales reconocidos, los Sres.: Víctor Livio Cedeño Jiménez, Dr. Miguel Angel Cedeño Jiménez, Manuel Aquiles Cedeño Jiménez, Dionisia Cedeño Jiménez, Emma Idaliza Cedeño Jiménez, Dr. Antonio Cedeño Cedano, Carmen Yolanda Cedeño Cedano y Manuela Cedeño Pepén; esa contraescritura se encontraba depositada donde el Dr. Servio Tulio Almánzar Frías, quien era compadre del Dr. Rolando Cedeño Valdez (a) Pachín y a quien los Sres. Cedeño Valdez habían nombrado custodio de la misma; que después de la muerte del Dr. Rolando Cedeño Valdez (a) Pachín, la Sra. Ernestina Cedano Vda. Cedeño, esposa del Sr. Rolando Cedeño Valdez (a) Pachín, se presentó donde el Dr. Servio Tulio Almánzar Frías, con el propósito de que le prestara la contra escritura porque ella necesitaba una fotocopia, a lo que accedió el Dr. Almánzar Frías, por la confianza que le tenía, pues eran compadres, negándose esta luego a devolverla, alegando se le había extraviado; que el Dr. Bruno Pimentel, quien legalizó la contra escritura había fallecido y en su protocolo no se encontró una copia; que el Dr. Servio Tulio Almánzar Frías, en una correspondencia dirigida a la Sra. Ernestina Cedano Vda. Cedeño en fecha 12 del mes de junio del año 2001, le recrimina el hecho de haberse quedado con el documento de la contraescritura, habiendo traicionado su confianza; que el mismo Francisco Rodríguez Reyes (a) Pancho Llano, ha declarado por acto auténtico de fecha 17 de marzo de 1987, instrumentado por el Dr. Alejandro Pillier Raposo, que compró conjuntamente con el Sr. Pedro Rolando Cedeño Herrera una porción de terreno que fue puesta a su nombre, sin que se hiciera la venta de las 324 tareas que le correspondían al Sr. Pedro Rolando Cedeño Herrera, dentro de la Parcela núm. 92, del Distrito Catastral núm. 11/4ta. Parte del Municipio de Higüey; que habiendo consultado el Sr. Francisco Rodríguez Reyes (a) Pancho Llano, con su abogado el Lic. Amable A, Botello, sobre si él le podía hacer la venta al Dr. Rolando Cedeño Valdez (a) Pachín, de las 324 tareas que le correspondían al Sr. Pedro Rolando Cedeño Herrera, en la compra que le hicieron al Sr. Américo Julián, y que fue puesta a su nombre, se procedió a hacer la venta de esa porción al Dr. Rolando Cedeño Valdez (a) Pachín, en fecha 28 de junio de 1971, pero haciendo constar que esos terrenos pertenecen a los Sucesores de Pedro Rolando Cedeño Herrera”;

Considerando, que del estudio de la sentencia y de los documentos a que se refiere la misma, esta Corte advierte que el Tribunal a-quo para fallar, como lo hizo, se fundamentó esencialmente: a) que en el año 1956, el Sr. Pedro Rolando Cedeño Herrera, conjuntamente con el señor Francisco Rodríguez Reyes, compró al señor Américo Julián, una porción de terreno dentro de la Parcela núm. 92, del Distrito Catastral núm. 11/4ta. Parte de Higüey, la cual se encontraba indivisa y porción que fue convertida posteriormente en Parcela núm. 67-B-470-Ref.2, del Distrito Catastral núm. 11/3ra. Parte del mismo municipio; b) que después de la muerte de Pedro Rolando Cedeño Herrera, los hermanos Cedeño Valdez, encabezados por Rolando Cedeño Valdez, hijos de Pedro Rolando Cedeño Herrera, solicitaron al señor

Francisco Rodríguez Reyes, que les transfiriera el terreno que era de su padre, ya fallecido, y quien había dejado otros herederos, los que no fueron tomados en cuenta, como tales, para que también figuraran en esa 2da. venta que desde hacía muchos años Francisco Reyes había vendido a Pedro Rolando Cedeño Herrera; que según contraescrito contenido en el Acto Auténtico núm. 16 del 17 de marzo de 1987, instrumentado por el Dr. Alejandro Pellier Reynoso, Notario Público de los del Número del Municipio de Higüey, ante quien compareció el señor Francisco Rodríguez Reyes, este le declaró lo siguiente: “ Y me manifestó que el motivo de su comparecencia era el dar fe y testimonio de que compró conjuntamente con el señor Rolando Cedeño Herrera o Pedro Rolando Cedeño Herrera, una porción de terreno la cual fue puesta a su nombre sin que se hiciera la venta a nombre del señor Pedro Rolando Cedeño Herrera o Rolando Cedeño Herrera, que habiendo pasado varios años fue requerido por el Dr. Rolando Cedeño Valdez, para que le hiciera la venta de las Trescientas Veinticuatro (324) Tareas que le correspondían al mencionado Pedro Rolando Cedeño Herrera o Rolando Cedeño Herrera, dentro de la Parcela núm. 92, del Distrito Catastral núm. 11/4ta. Parte del Municipio de Higüey; que habiendo consultado a su abogado Licenciado Amable A. Botello, sobre si le podía hacer la venta de los terrenos que le compró al señor Américo Julián, al Dr. Rolando Cedeño Valdez o Rolando Vespaciano Cedeño Valdez y que correspondían al padre de éste, quien había fallecido y que le manifestó a su abogado que no quería que los Sucesores de Rolando Cedeño Herrera, fueran a pensar que él trataba de cogerse las Trescientas Veinticuatro (324) tareas que le pertenecían a su padre, Rolando Cedeño Herrera o Pedro Rolando Cedeño Herrera; que habiéndole recomendado el Lic. Amable A. Botello que le hiciera la venta de las Trescientos Veinticuatro (324) Tareas de terreno, dentro de la Parcela núm. 92 del Distrito Catastral núm. 11/4ta. Parte del Municipio de Higüey, procedió a realizar mediante acto de fecha 29 de junio de 1971, inscrito el día 27 de julio de 1971, en el Registro de Títulos, bajo el núm. 1025, folio 557, Libro de Inscripción núm. 7; ratificó el señor Francisco Rodríguez (a) Pancho Llano, que en ningún momento, ni bajo ninguna circunstancia ha tenido litis sobre terreno de su propiedad en la cual el Dr. Rolando Cedeño Valdez o Rolando Vespaciano Cedeño Valdez, le haya representado como abogado y obtenido porciones de terreno a través de un contrato de cuota-litis, que mucho menos le ha vendido nunca terreno para ser usado como propiedad de éste bajo la condición de recibir suma de dinero alguna, que cualquier venta que aparezca en la cual el señor Rolando Cedeño Valdez o Rolando Vespaciano Cedeño Valdez le haya comprado es totalmente falsa, dolosa y no se ajusta a la verdad, pues la única venta que hizo a Rolando Cedeño Valdez o Rolando Vespaciano Cedeño Valdez, , fue de Veinte (20) Hectáreas, Treinta y Siete (37) Areas; Cincuentiuno Punto Nueve (51.9) Centiáreas, dentro de la Parcela núm. 92, del Distrito Catastral núm. 11/4ta. Parte del Municipio de Higüey, terrenos que están en la parte atrás, que fueron comprados por él al señor Américo Julián, conjuntamente con el señor Rolando Cedeño Herrera o Pedro Rolando Cedeño Herrera, venta que hizo y ratificó el Dr. Rolando Cedeño Valdez o Rolando Vespaciano Cedeño Valdez, y que por lo tanto son los Sucesores del finado Pedro Rolando Cedeño Herrera o

Rolando Cedeño Herrera, los legítimos propietarios”; que dicho acto fue registrado en la Conservaduría de Hipotecas (Registro Civil) de Higüey en fecha 1º de abril de 1987, en el libro acta núm. 01-3, folio 301, núm. 202, sin que el declarante negara, impugnara, ni ejerciera ninguna acción contra dicho acto, sino que por el contrario ratificó sus declaraciones contenidas en el mismo, y sin que los recurrentes demostraran lo contrario;

Considerando, que tal como lo apreció el Tribunal, de conformidad con las pruebas que fueron aportadas, la parcela en discusión pertenecía en propiedad al señor Pedro Rolando Cedeño Herrera, quien la adquirió por compra hecha al entonces propietario de la misma Américo Julián; que por consiguiente, al fallecer el primero, dicha parcela evidentemente se convertía en propiedad de todos sus sucesores legales, entre los cuales están los recurridos; que por tanto, el señor Rolando Cedeño Valdez, hijo del dueño de la Parcela, no podía requerirle al vendedor Rodríguez Reyes que le transfiera válidamente la misma, porque su propietario había dejado otros herederos con derecho de recibir en la proporción que establece la ley la parte que les corresponde en la misma;

Considerando, que el traspaso requerido por el señor Pedro Rolando Cedeño Valdez al señor Francisco Rodríguez Reyes, en el sentido de que le vendiera la parcela, que ya no pertenecía a este último, sino al padre del primero, quien en ese momento ya había fallecido, violaba el Art. 1599 del Código Civil y el derecho que tienen los demás hijos que este dejó al morir, a los que no se incluyó en ese último traspaso ilegal; que aunque los recurrentes critican las declaraciones del señor Rodríguez Reyes, presentadas ante Notario, no han impugnado el acto que las contiene, por lo que la ponderación del mismo en el sentido que lo hizo el Tribunal a-quo es correcta en derecho; que contrario a lo que alegan los recurrentes, la acción en reclamación, que como herederos del finado Pedro Rolando Cedeño Herrera, ejercida por los recurridos, no está prescrita como lo decidió correctamente el Tribunal a-quo, en razón de que esa acción relativa a los derechos que tienen los recurridos en un terreno registrado que era propiedad de su padre, ya difunto, no prescribe nunca;

Considerando, que el examen del fallo impugnado pone de manifiesto que el Tribunal a-quo formó su convicción en el conjunto de los medios de prueba que fueron administrados en la instrucción del asunto, resultando evidente que lo que los recurrentes califican como desnaturalización, no es más que la soberana apreciación que los jueces hicieron al estudiar y ponderar esos medios de prueba regularmente aportados y a los que en detalle se refiere la sentencia en los motivos que la misma contiene; que el hecho de que para decidir el caso no se fundara en los documentos a que se refieren los recurrentes en su memorial de casación, no constituye una desnaturalización, puesto que esa apreciación está dentro del poder soberano que tienen los jueces en relación con las pruebas sometidas;

Considerando, que por otra parte, habiéndose establecido, tal como consta en la sentencia impugnada, que desde el año 1956 los señores Francisco Rodríguez Reyes y Pedro Rolando Cedeño Herrera, adquirieron por compra que le hicieron al Sr. Américo Julián, de una porción de terreno en la Parcela núm. 92, del Distrito Catastral núm. 11/4ta. Parte del

Municipio de Higüey, en el año 1956 y que posteriormente Francisco Rodríguez Reyes, traspasó a Pedro Rolando Cedeño Herrera, una porción de 20 Has., 37 As., 51.90 Cas., la que luego de la muerte de este último, ocurrida el 24 de octubre de 1970, el señor Rolando Cedeño Valdez, uno de los numerosos hijos del finado Pedro Rolando Cedeño Herrera, se hizo traspasar dicho inmueble, en fecha 28 de junio de 1971, ya convertido en Parcela núm. 67-B-470-Ref.-2 (anterior Parcela núm. 92) del Distrito Catastral núm. 11/3ra. Parte del Municipio de Higüey, sin la participación indispensable para la validez de ese traspaso de sus demás hermanos que figuran en el fallo recurrido, sin la cual esa operación quedó viciada de nulidad, tal como lo apreció y decidió correctamente el Tribunal a-quo;

Considerando, que resultaba suficiente para que la decisión impugnada quedara justificada con que el Tribunal -a-quo comprobara el hecho del traspaso del inmueble propiedad del de cujus, quien dejó numerosos hijos, cuya calidad nadie ha discutido y que también eran herederos, sin que fuera necesario la abundancia de motivos en el caso;

Considerando, que el examen del fallo impugnado revela que en la última audiencia celebrada, el Tribunal a-quo concedió a ambas partes sendos plazos, el primero de 30 días a los entonces apelantes para ampliar sus conclusiones, un segundo plazo de 30 días a los entonces intimados y ahora recurrentes, a vencimiento del plazo anterior, para los mismos fines, un tercer plazo de 30 días a dichos apelantes para replicar, y un cuarto plazo igualmente de 30 días a los actuales recurrentes para contrarréplica, escritos que en efecto depositaron las partes, tal como se hace constar en la página 3 de sentencia recurrida, en la cual se expresa que el Tribunal examinó el inventario de documentos depositados por los abogados de los recurrentes el 13 de diciembre de 2006; que, por tanto, esta Corte ha comprobado que a los recurrentes se les ofrecieron todas las oportunidades en el curso de la instancia de apelación, para formular sus medios de defensa y aportar, como lo hicieron, las pruebas que a su entender convenían a sus intereses litigiosos en el caso, por lo que, contrariamente a lo que ahora alegan, no se incurrió en ninguna violación a la ley adjetiva ni a la ley sustantiva; que, por tanto, y por lo precedentemente expuesto, se ha verificado que la sentencia impugnada contiene motivos de hecho y de derecho suficientes, pertinentes y congruentes que justifican plenamente lo decidido por el Tribunal a-quo; que, además, a los hechos de la causa se les ha dado su verdadero sentido y alcance, sin desnaturalización alguna; que, por lo tanto, los medios propuestos deben ser desestimados y con ello, en consecuencia, rechazar el recurso de casación a que se contrae la presente decisión;

Considerando, que, por tratarse de una litis entre hermanos, las costas pueden ser compensadas, de acuerdo con los artículos 131 del Código de Procedimiento Civil, y 65 numeral 1 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Ernestina Cedano Vda. Cedeño, Carmen Amelia Cedeño Cedano, Rolando Ernesto Cedeño Cedano, Sonia Violeta Cedeño Cedano, Arevalo Antonio Cedeño Cedano, Ana María Cedeño Cedano, y María Teresa Cedeño Cedano, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior

de Tierras del Departamento Noreste el 30 de julio de 2007, en relación con la Parcela núm. 67-B-470-Ref.-2, (anterior Parcela núm. 92), del Distrito Catastral núm. 11/3ra. Parte del municipio de Higüey, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo;

**Segundo:** Compensa las costas.

Así ha sido hecho y juzgado por las Cámaras Reunidas 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 del 25 de noviembre de 2009, años 166° de la Independencia y 146° de la Restauración.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc, Juan Luperón Vásquez, Margarita A. Tavares, Julio Ibarra Ríos, Enilda Reyes Pérez, Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Julio Aníbal Suárez, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, Pedro Romero Confesor y José E. Hernández Machado. Grimilda Acosta, Secretaria General.

Nos, Secretaria General, certifico que la presente sentencia ha sido dada y firmada por los Jueces que figuran como signatarios más arriba, el mismo día, mes y año expresados.

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