
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 19 de octubre de 2018.

Materia: Tierras.

Recurrente: Washington David Espino Muñoz.

Abogados: Licdos. Luis Manuel Frías Marte y Antonio Hernández Castellanos.

Recurridos: Antonio Hernández Abreu, Gloribí Hernández Abreu y compartes.r José García Luca

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, juez presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos de la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **8 de julio de 2020**, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Washington David Espino Muñoz, contra la sentencia núm.2018-0214, de fecha 19 de octubre de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 13 de diciembre de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Washington David Espino Muñoz, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 056-0021986-8, domiciliado y residente en la calle Pedro Brea núm. 61, altos, municipio San Francisco de Macorís, provincia Duarte, quien actúa en su propia representación.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 31 de enero de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Antonio Hernández Abreu, Gloribí Hernández Abreu y Antonio Hernández Castellanos, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 056-0119799-8, 056-0137982-8 y 056-0074280-2, domiciliados y residentes en la calle Segunda núm. 22, urbanización Campos Fernández, municipio San Francisco Macorís, provincia Duarte; quienes tienen como abogados constituidos a los Lcdos. Luis Manuel Frías Marte y Antonio Hernández Castellanos, dominicanos, poseedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 059-0020036-0 y 056-0074280-2, con estudio profesional abierto en común en la calle José Reyes núm. 25, *suite* II, municipio San Francisco de Macorís, provincia Duarte y domicilio *ad hoc* en la oficina del Lcdo. Rolando del Orbe, ubicada en la calle Las Carretas, edif. 24, apto.101, sector Los Farallones, ensanche Isabelita, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

Mediante dictamen de fecha 20 de agosto de 2018, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República estableció que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso.

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 29 de enero de 2020, integrada por los magistrados Manuel A. Read Ortiz, juez presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F. y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el

alguacil de estrados.

II. Antecedentes

La parte hoy recurrente Washington David Espino Muñoz, incoó una litis sobre derechos registrados en cancelación de certificado de títulos, restauración de derechos y reparación de daños y perjuicios morales contra Antonio Hernández Abreu, Gloribí Hernández Abreu y Antonio Hernández Castellano, en relación con las parcelas núms. 316372525833y 316372630044del municipio San Francisco de Macorís, provincia Duarte, dictando la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de San Francisco de Macorís, la sentencia núm.0129201700506, de fecha 29 de diciembre de 2017, cuyo dispositivo se encuentra en el de la sentencia impugnada.

La referida decisión fue recurrida en apelación por Washington David Espino Muñoz, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste la sentencia núm.2018-0214,de fecha19de octubre de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: Acoge como bueno y válido, en cuanto a la forma el recurso de apelación de fecha 09, de febrero del año 2018, incoado por el señor Washington David Espino Muñoz, en contra de la sentencia No. 0129201700506, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Francisco de Macorís, con relación a las DC POS Nos. 316372525833 y 316372630044, por haber sido hecho de conformidad a lo que establece la ley que rige la materia, y en cuanto al fondo se rechaza, y con él, las conclusiones vertidas en audiencia de fecha dieciocho (18) de julio del año 2018, por los motivos que anteceden. **SEGUNDO:** Acoge las conclusiones de la parte recurrida, representada a través de los Licdos. Luis Manuel Frías Marte y Antonio Hernández Castellanos, vertidas en audiencia de fecha dieciocho (18) de julio del año 2018, por los motivos expuestos precedentemente. **TERCERO:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas procedimentales, con distracción y provecho en favor de los abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte o totalidad. **CUARTO:** Ordena por esta misma sentencia a la Secretaria General de esta Corte, comunicar la misma, así como también, al Registrador de Títulos de San Francisco de Macorís, para que tengan conocimiento de dicha decisión, y procedan a efectuar las diligencias que entiendan de lugar, al tenor del art. 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria. **QUINTO:** Se confirma la sentencia Núm.0129201700506, dictada en fecha veintinueve (29) de diciembre de 2017, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Sala I, de San Francisco de Macorís, cuya parte dispositiva se expresa así: "PRIMERO: Rechaza en todas sus partes la demanda en Litis Sobre Derechos Registrados en virtud de Cancelación de Certificado de Títulos de propiedad, restauración de derechos y reparación de daños y perjuicios morales, incoada por el señor Washington David Espino Muñoz actuando por sí mismo, por las razones que anteceden. SEGUNDO: Acoge las conclusiones principales presentadas en audiencia de fecha 27/09/2016, de la parte demandadas señores Antonio Hernández Castellanos, Antonio Hernández Abreu y Gloribí Hernández Abreu, vía sus abogados Licdos. Luis Manuel Frías Marte y Antonio Hernández Castellanos. TERCERO: Ordena a la secretaria de este tribunal la remisión de la presente sentencia al Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, para que de conformidad con los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, cancele las notas preventivas relacionadas con los inmuebles objetos de la presente Litis, consistentes en las D.C. Pos Nos. 316372531373:101, 316372525833: 204, 316372525833: 407, 316372630044: 201,316372525833: 306, 316372525833: 207, 316372630044: 203, 316372630044: 304, 316372525833: 402, 316372418411: 407, 316372418411: 408, 316372418411: 405, 316355442499: D-1, 316355442499: A-1. CUARTO: Condena a la parte demandante Washington David Espino Muñoz al pago de las costas del proceso a favor y provecho de los Licdos. Luis Manuel Frías Marte y Antonio Hernández Castellanos, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad. QUINTO: Ordena la notificación de la presente sentencia a las partes involucradas en el presente proceso(sic).

III. Medio de casación

La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: “**Únicomedio:**Falta de valoración de las pruebas aportadas al proceso, errada aplicación de presunciones frente a elementos de convicción claros, precisos y concordantes”.

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar:

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

En atención a la Constitución de la República, al artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, al artículo 1 de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, esta Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

Para apuntalar su único medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* no ponderó ni se pronunció respecto de los medios de pruebas aportados por la exponente y descritos en el folio 56, párrafo 6 de la sentencia recurrida, limitándose a rechazar la demanda sustentado en elucubraciones respecto de los criterios jurisprudenciales emanados de las altas cortes sobre el régimen de presunciones atinentes a la teoría de la simulación de actos, lo que era en la especie no solo innecesario sino contraproducente frente al amplio acervo probatorio documental depositado para comprobar el fundamento de las pretensiones de la accionante.

La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos, a saber: a) que Washington David Espino Muñoz, Félix Antonio Núñez Marizán y Daniel Almánzar Rosario suscribieron los siguientes actos: 1) de fecha 20 julio de 2013, mediante el cual venden a Antonio Hernández Castellanos la unidad funcional 203 dentro del condominio Quinta de los Maestros, torres I y IV; 2) de fecha 13 de agosto de 2013, mediante el cual venden a Antonio Hernández Abreu, la unidad funcional 201, dentro del referido condominio; 3) de fecha 13 de noviembre de 2013 por el cual venden a Gloribí Anyolina Hernández Abreu, la unidad funcional 407 dentro del condominio Quinta de los Maestros, torre XII; 4) de fecha 2 de abril de 2014, mediante el cual venden a Antonio Hernández Abreu los apartamentos 101 y 103, dentro del condominio antes citado, cuyos contratos fueron ejecutados ante el Registro de Títulos correspondiente; b) que Washington David Espino Muñoz, incoó ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de San Francisco de Macorís, una litis sobre derechos registrados en cancelación de certificado de títulos de propiedad, restauración de derechos y reparación de daños y perjuicios, sosteniendo que lo que había concertado con Antonio Hernández Castellanos era un préstamo con garantía hipotecaria y no una venta, cuya litis fue rechaza sustentada en que la parte demandante no depositó pruebas que validaran sus pretensiones; c) que la referida decisión fue recurrida en apelación por Washington David Espino Muñoz, acción que fue rechaza por el tribunal *a quo*, confirmando, en consecuencia, la sentencia recurrida.

Para fundamentar su decisión el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste hizo suyos los motivos dados por el juez de jurisdicción original, exponiendo lo siguiente:

"(9) en asuntos como el que se contrae, es decir, cuando se alega la existencia de un préstamo, bajo la apariencia de una venta se ha establecido, que para deducir tal cuestión se hace perentorio establecer: a) las partes han firmado, primero, un contrato de venta, y luego un contrato de préstamo poniendo en garantía los mismos inmuebles objeto de la venta; esta situación no se ha evidenciado en este asunto, ya que la parte demandante, que es quien alega la simulación no ha depositado en el legajo de documentaciones ningún documento de préstamo que sirva de convicción a este tribunal a los fines de comprobar tal cuestión, b) el supuesto vendedor mantuvo siempre el dominio y posesión de los inmuebles siempre el dominio y posesión de los inmuebles supuestamente vendidos. En este caso, el contrato de préstamo constituye el contra escrito, que el caso de que se trata según los elementos probatorios que sirven de convicción, sucede todo lo contrario, ya que el vendedor no ocupa el inmueble ni tiene la posesión del mismo, todo lo contrario, sino que los compradores ya han cedido en

calidad de alquiler esos inmuebles a terceros, tal como se manifestara más arriba en otros argumentos de esta decisión (9) que en ese orden de ideas al tratarse de simulación, aquí debe estar presente el principio jurídico "Actor Incumbit Probatio" que consagra el Art. 1315 de Código Civil, que en virtud del principio VIII de la ley que rige esta materia, es supletorio, estableciendo la jurisprudencia que "La simulación debe probarse. No basta con alegar el hecho de la simulación" (9) a que si bien es cierto que la parte demandante ha depositado en fotocopia algunos elementos probatorios, estos no dan al traste para comprobar que de manera fehaciente los actos de venta han ido simulados es decir que se trata real y efectivamente de una acreencia dineraria" (sic).

El estudio de la sentencia impugnada pone de relieve, que el origen del conflicto descansa en una demanda en nulidad de actos de venta por alegada simulación; que conforme como se describe en el folio 56 de la sentencia objeto de examen, la parte hoy recurrente aportó como medios de prueba ante la jurisdicción de alzada sendos recibos de pago, así como un acto denominado contraescrito, suscrito entre él y Antonio Hernández Castellanos, a fin de demostrar que la verdadera intención de las partes era concertar un préstamo con garantía hipotecaria y no una venta.

En el sentido anterior, esta Tercera Sala sostiene el criterio jurisprudencial que establece, que la valoración de la prueba exige a los jueces del fondo proceder al estudio del conjunto de los medios aportados por una parte para tratar de demostrar sus alegaciones de hecho, como los proporcionados por la otra para desvirtuarlas u oponer otros hechos, cuando estos les parezcan relevantes para calificarlas respecto de su mérito, explicando en la sentencia el grado de convencimiento que ellas han aportado para resolver el conflicto o bien para explicar que la ausencia de mérito de ellos impide que sean consideradas al momento de producirse el fallo.

Sin embargo, en cuanto a las pruebas aportadas por la parte hoy recurrente, el tribunal *a quo* solo se limitó a establecer que no demostraban que las ventas suscritas habían sido simuladas, exponiendo además, que el apelante no aportó un contrato de préstamo que sirviera de contraescrito a la venta suscrita, para así validar sus pretensiones, existiendo dentro de la oferta probatoria de la parte hoy recurrente un documento denominado "contraescrito" el cual no fue valorado ni ponderado en su justa dimensión por la jurisdicción de alzada, pues no estableció categóricamente su sentido y alcance, con el debido rigor procesal, ya fuera para acogerlo o descartarlo.

Si bien es cierto que los jueces del fondo no están obligados a dar detalles de cada uno de los documentos ante ellos presentados, no menos verdad es que sí deben hacerlo respecto de aquellos cuya consideración hubiera podido conducir a una solución distinta, en el caso que nos ocupa, el referido contraescrito; en esa razón, esta Tercera Sala es del criterio que la alzada incurrió en el vicio denunciado en el único medio de casación propuesto por la parte recurrente, por lo cual procede acoger el presente recurso y casar la sentencia impugnada.

De acuerdo a la primera parte del artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso.

Conforme con lo previsto en el artículo 65, numeral 3, de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando una sentencia fuere casada por violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

V. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada y con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 2018-0214, de fecha 19 de octubre de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del

presente fallo y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en las mismas atribuciones.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico. Cesar José García Lucas, Secretario General.

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

www.poderiudici