

---

Sentencia impugnada:	Corte de Trabajo de Santiago, del 28 de febrero de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Maximina Ferreras Rosado y compartes.
Abogados:	Dr. Francisco Antonio Trinidad Medina y Lic. Pascual Queliz Soriano.
Recurridos:	Giselle Marie D'Alessandro Martínez y compartes.
Abogados:	Licdos. Publio Rafael Luna Polanco y Felipe Antonio Estévez Rodríguez.

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, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccion, 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 los sucesores de Elías Ferreras: Maximina Ferreras Rosado, Juana Dolores F. Rosado, María Estela Ferreras, Miritto Galván Pérez, Manuel A. Ferreras Placencia, Milagros F. Placencia, Nelson Ferreras Placencia, Valerio García Ferreras, Emiliano García Ferreras, Ramón Vicente Sepúlveda, Jaime Matos, Elido Ferreras, Saturnina F. Valenzuela, Félix Ferreras y Eladio Ferreras, contra la sentencia núm. 201700057, de fecha 5 de abril de 2017, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 23 de febrero de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de los sucesores de Elías Ferreras: Maximina Ferreras Rosado, Juana Dolores F. Rosado, María Estela Ferreras, Miritto Galván Pérez, Manuel A. Ferreras Placencia, Milagros F. Placencia, Nelson Ferreras Placencia, Valerio García Ferreras, Emiliano García Ferreras, Ramón Vicente Sepúlveda, Jaime Matos, Elido Ferreras, Saturnina F. Valenzuela, Félix Ferreras y Eladio Ferreras, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 053-0015130-7, 053-15936-4, 053-0015938-4, 053-0015197-3, 053-00151-0016428-1, 053-0025635-0, 036-0016755-9 y 053-0015207-0, domiciliados y residentes en el municipio Constanza, provincia La Vega y hacen elección de domicilio en el de sus abogados; quienes tienen como abogados constituidos al Dr. Francisco Antonio Trinidad Medina y al Lcdo. Pascual Queliz Soriano, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0008661-0 y 053-0016082-6, con estudio profesional abierto en común en la Avenida Lope de Vega núm. 108, *suite* 203, edif. La Moneda, ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 3 de abril de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Giselle Marie D'Alessandro Martínez, Guido D'Alessandro Martínez, Lisa Paola D'Alessandro Mejía, Jesús Leonardo D'Alessandro Martínez, Guido Adolfo D'Alessandro Ricart, Gina Alesandra D'Alessandro Ricart, Giovanni Alfredo D'Alessandro Ricart, Giancarlo Romano D'Alessandro Ricart y Giuseppe Aldo D'Alessandro Ricart, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0074950-6, 001-1203798-1, 001-1809823-5, 001-1147453-2, 001-11815760-1, 001-1536003-4, 031-0100701-5 y 001-0075099-1 y del pasaporte núm. 426645729, domiciliados y residentes en la Avenida José Andrés Aybar Castellanos núm. 112, sector La Esperilla, Santo

Domingo, Distrito Nacional; quienes tienen como abogados constituidos a los Lcdos. Publio Rafael Luna Polanco y Felipe Antonio Estévez Rodríguez, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 031-0101874-9 y 031-0023280-4, con estudio profesional común abierto en el bufete de abogados y notaría Luna, Hernández Rodríguez y Asocs., ubicado en la calle Santomé núm. 66, edif. Marte Martínez II, apto. 2-A, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago.

Mediante dictamen de fecha 4 de febrero de 2019, 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 de casación.

La audiencia para conocer el recurso de casación fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, el día 13 de noviembre de 2019, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

## II. Antecedentes

En ocasión de litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta y cancelación de certificado de título, incoada por los sucesores de Elías Ferrera, representados por Félix Ferrera, referente a la parcela núm. 791, DC. 2, municipio Constanza, provincia La Vega, la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Vega dictó la sentencia núm. 026150499, de fecha 29 de junio de 2015, mediante la cual: *Declaró la inadmisibilidad de la demanda reconventional en daños y perjuicios incoada por el señor Félix Ferrera y rechazó la demanda original sustentada en la falta de depósito de pruebas.*

La parte demandante Maximina Ferreras Rosado, Juana Dolores F. Rosado, María Estela Ferreras, Mirito Galván Pérez, Manuel A. Ferreras Placencia, Milagros F. Placencia, Nelson Ferreras Placencia, Valerio García Ferreras, Emiliano García Ferreras, Ramón Vicente Sepúlveda, Jaime Matos, Elido Ferreras, Saturnina F. Valenzuela, Félix Ferreras y Eladio Ferreras, mediante instancia depositada en fecha 31 de agosto de 2015, interpuso recurso de apelación contra la referida sentencia, dictando la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 201700057, de fecha 5 de abril de 2017, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** *En cuanto al fondo, por los motivos expuestos, se rechaza el recurso de apelación interpuesto por los señores FELIZ FERRERAS, MAXIMINA FERRERAS ROSADO, JUANA DOLORES F. ROSADO, MARIA ESTELA FERRERAS, MIRITO GALVAN PEREZ, MANUEL A. FERRERAS PLASENCIA, MILAGROS F. PLASENCIA, NELSON FERRERAS PLASENCIA, VALERIO GARCIA FERRERAS, EMILIANO GARCIA FERRERAS, RAMON VICENTE SEPULVEDA, JAIME MATOS, ELIDO FERRERAS, SATURNINA F. VALENZUELA y EDALIO FERRERAS, por órgano de sus representantes legales, el DR. FRANCISCO ANTONIO TRINIDAD MEDINA y LICDO. PASCUAL QUELIZ SORAINO, mediante instancia depositada en fecha 31 de agosto de 2015, contra la Sentencia No. 0206150499, de fecha 29 de junio del año 2015, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala II, del Distrito Judicial de La Vega.* **SEGUNDO:** *Acoge, las conclusiones producidas por la parte recurrida, señores GISELLE MARIE D'ALESSANDRO MARTINEZ, GUIDO DAALESSANDRO MARTINEZ, LISA PAOLA D'ALESSANDRO MEJIA, JESUS LEONARDO DAALESSANDRO TAVAREZ, GUIDO ADOLFO D'ALESSANDRO RICART, GINA ALEXANDRA DAALESSANDRO RICART, GIOVANNI ALFREDO D'ALESSANDRO RICART, GIANCARLO ROMANO D'ALESSANDRO RICART, GIUSEPPE ALDO D'ALESSANDRO RICART y ALCIBIADES FRANCISCO OVALLES NUNEZ, en sus calidades de hijos de GUIDO EMILIO DAALESSANDRO TAVAREZ, a través de sus abogados constituidos, los LICDOS. PUBLIO RAFAEL LUNA POLANCO y FELIPE ANTONIO ESTEVEZ RODRIGUEZ.* **TERCERO:** *En consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la Sentencia número 0206150499 de fecha 29 de junio del año 2015, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala II, del Distrito Judicial de La Vega.* **CUARTO:** *CONDENA a la parte recurrente, señores FELIZ FERRERAS, MAXIMINA FERRERAS ROSADO, JUANA DOLORES F. ROSADO, MARIA ESTELA FERRERAS, MIRITO GALVAN PEREZ, MANUEL A. FERRERAS PLASENCIA, MILAGROS F. PLASENCIA,*

NELSON FERRERAS PLASENCIA, VALERIO GARCIA FERRERAS, EMILIANO GARCIA FERRERAS, RAMON VICENTE SEPULVEDA, JAIME MATOS, ELIDO FERRERAS, SATURNINA F. VALENZUELA y EDALIO FERRERAS, al pago de las costas del procedimiento, por haber sucumbido en todas sus pretensiones, ordenando su distracción en provecho de los LICDOS. PUBLIO RAFAEL LUNA POLANCO y FELIPE ANTONIO ESTEVEZ RODRIGUEZ. **QUINTO:** ORDENA a la Registradora de Títulos del Departamento de La Vega, levantar la anotación preventiva o cautelar anotada a requerimiento de los señores FELIZ FERRERAS, MAXIMINA FERRERAS ROSADO, JUANA DOLORES F. ROSADO, MARIA ESTELA FERRERAS, MIRITO GALVAN PEREZ, MANUEL A. FERRERAS PLASENCIA, MILAGROS F. PLASENCIA, NELSON FERRERAS PLASENCIA, VALERIO GARCIA FERRERAS, EMILIANO GARCIA FERRERAS, RAMON VICENTE SEPULVEDA, JAIME MATOS, ELIDO FERRERAS, SATURNINA F. VALENZUELA y EDALIO FERRERAS, sobre el inmueble objeto de esta sentencia, por haber desaparecido las causas que la originaron(sic).

Con ocasión de la solicitud de corrección de error material incoada por Giselle Marie D'Alessandro Martínez, Guido D'Alessandro Martínez, Lisa Paola D'Alessandro Mejía, Jesús Leonardo D'Alessandro Martínez, Guido Adolfo D'Alessandro Ricart, Gina Alesandra D'Alessandro Ricart, Giovanni Alfredo D'Alessandro Ricart, Giancarlo Romano D'Alessandro Ricart y Giuseppe Aldo D'Alessandro Ricart, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte emitió la Resolución núm. 201700361, de fecha 5 de diciembre de 2017, mediante la cual: *Se corrige la Sentencia núm. 201700057, de fecha 5 de abril de 2017, con la finalidad de conste los apellidos de Giselle Marie, Guido, Lisa Paola, Jesús Leonardo, como D'Alessandro Martínez; y los de Guido Adolfo, Gina Alessandra, Giancarlo Romano, Giuseppe Aldo y Giovanni Alfredo como D'Alessandro Ricart y a fin de que Alcibíades Francisco Ovalles Núñez no figurara como parte del proceso, por tratarse de un error.*

### III. Medios de casación

La parte recurrente Maximina Ferreras Rosado, Juana Dolores F. Rosado, María Estela Ferreras, Miritto Galván Pérez, Manuel A. Ferreras Placencia, Milagros F. Placencia, Nelson Ferreras Placencia, Valerio García Ferreras, Emiliano García Ferreras, Ramón Vicente Sepúlveda, Jaime Matos, Elido Ferreras, Saturnina F. Valenzuela, Félix Ferreras y Eladio Ferreras, en sustento de su recurso de casación invoca los siguientes medios: **“Primer medio:** Falta de ponderación, desnaturalización y una errada interpretación de los documentos sometidos a la causa. **Segundo medio:** Violación, errónea aplicación de la ley y contradicción de motivos – violación al Art. 1108.5 del CC”. (sic)

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

#### **Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz**

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 1º 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 Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

Para apuntalar un primer aspecto de su primer medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en una errada interpretación de los documentos sometidos a la causa, por cuanto la actual parte recurrente solicitó la declaratoria de inadmisibilidad, por falta de calidad para actuar, de los sucesores de Guido D'Alessandro, por no tener derechos registrados en la parcela reclamada, lo que podía deducirse del hecho de que estos habían incoado una demanda en reclamación y restitución de derechos y además que Guido Emilio D'Alessandro Tavárez vendió sus derechos, según constancia anotada emitida en fecha 21 de abril de 2015, no obstante, el tribunal *a quo* rechazó el pedimento indicando que el registro de esos derechos se conservaba en el Registro de Títulos.

La valoración de este aspecto del medio requiere referirnos a las incidencias originadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que en 1955, Elías Ferreras vendió a Carmen Isabel Tavárez Mayer Vda. D'Alessandro sus

derechos de propiedad sobre una porción de terreno de 44,435.70 metros cuadrados, ubicada en el ámbito de la parcela núm. 791, DC. 2, municipio Constanza, provincia La Vega, siendo ratificada la venta mediante acto de fecha 26 de septiembre de 1974, legalizadas las firmas por el Juez de Paz del municipio Constanza, en funciones de notario público; falleciendo Elías Ferreras en fecha 4 de abril de 1976;b) que mediante la decisión núm. 1, emitida en fecha 28 de noviembre de 1977, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega, revisada y aprobada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central en fecha 15 de febrero de 1978, fue acogida la solicitud de expedición de certificado de título por pérdida y la transferencia a favor de Carmen Isabel Tavárez Mayer Vda. D'Alessandro, expidiéndose el certificado de título correspondiente; c) que mediante resolución de fecha 12 de enero de 2007, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, fuerondeterminados como herederos de Carmen Isabel Tavárez Mayer Vda. D'Alessandro, los señores Giselle Marie D'Alessandro Martínez, Guido D'Alessandro Martínez, Lisa Paola D'Alessandro Mejía, Jesús Leonardo D'Alessandro Martínez, Guido Adolfo D'Alessandro Ricart, Gina Alesandra D'Alessandro Ricart, Giovanni Alfredo D'Alessandro Ricart, Giancarlo Romano D'Alessandro Ricart y Giuseppe Aldo D'Alessandro Ricart; expidiéndose a su favor el certificado de título matrícula núm. 0300010927, que ampara el derecho de propiedad sobre la porción de 44,435.70 metros cuadrados, ubicada en el ámbito de la parcela núm. 791, DC. 2, municipio Constanza, provincia La Vega, haciéndose constar como copropietario de la parcela, con una porción de 3,144.30 metros cuadrados, a Mario Penzo Fondeur; d) que en virtud de un proceso de desalojo iniciado por los titulares del derecho, los sucesores de Elías Ferrera, representados por Félix Ferrera,actuales recurrentes, incoaron una litis sobre derechos registrados en nulidad del acto de ratificación de venta y cancelación de certificado de título, bajo el alegato de que el acto era fraudulento y que la prueba eran los errores cometidos en el apellido y en el estado civil del vendedor, la falta consignación de la extensión superficial vendida, que no se hizo constar la venta anterior, que el monto de la venta era insuficiente yque el vendedor tenía más de 100 años, por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega, emitiendo la Segunda Sala, la sentencia núm. 0206150499, de fecha 29 de junio de 2015, rechazando la demanda original, así como la demanda reconventional incoada por los mismos demandantes; e) que no conforme con esa decisión, la entonces parte demandante interpuso un recurso de apelación, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Nortela sentencia núm. 201700057, de fecha 5 de abril de 2017, rechazando el recurso y confirmando en todas sus partes la sentencia recurrida,fallo ahora impugnado en casación.

Para fundamentar su decisión el juez *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

En audiencia de fondo celebrada en fecha 21 de febrero de 2017, la parte recurrente solicitó la "inadmisibilidad por falta de calidad" del señor GUIDO EMILIO D ALESSANDRO TAVÁREZ, por haber éste supuestamente vendido sus derechos registrados sobre la Parcela No.791 a favor del señor Pablo Doñé Jiménez. A este respecto, e independientemente de la valoración que haremos posteriormente de este pedimento, los recurrentes no aportaron ninguna prueba literal que demostrara la existencia de tal venta, por lo que obviamente permanece figurando dicho señor en el Certificado de Título como titular de derechos registrados dentro de la Parcela No.791 (9) Ante el planteamiento de inadmisión antes referido, este tribunal está en la obligación de referirse a él con prelación al fondo, toda vez que los fines de inadmisión han sido definidos como medios de defensa que impiden al juez estatuir sobre el fondo de una pretensión, cuando es competente y ha sido regularmente apoderado. De lo anteriormente expuesto se deduce que es "el demandado"-en el caso de que se trata serían los recurridos- quien dispone de ese mecanismo jurídico de carácter procesal a ser utilizado durante el curso del proceso para atacar la acción invocada en su contra. Es obvio entonces que en virtud de lo expuesto podemos concluir con que resulta un sinsentido tal pedimento formulado por los recurrentes, razón por la que, sin que tengamos que exponer otras consideraciones, procede su rechazo sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de esta sentencia". (sic)

La sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo*valoró el hecho de que el medio de

inadmisión por falta de calidad había sido propuesto por la parte recurrente y no por el recurrido, que es la parte que está llamada a promover esta clase de incidentes, con el fin de evitar el examen al fondo de las pretensiones del accionante y al constatar que es la parte demandante original la que presentó el fin de inadmisión, determinó que no tenía lógica, procedió a rechazarlo y a valorar los planteamientos de fondo.

Es preciso resaltar que respecto a la calidad, esta Suprema Corte de Justicia ha juzgado lo siguiente: "El demandante en toda acción en justicia debe reunir las condiciones de capacidad, calidad e interés. Para accionar en justicia no basta con ser capaz, que es la aptitud personal para actuar, sino que es necesario también tener la debida calidad para accionar, que es el título en cuya virtud una persona figura en un acto jurídico o en un proceso, e interés, que es la utilidad que para el accionante tenga el ejercicio de la acción"; de igual modo ha sido juzgado que: "El acto que contiene una demanda judicial, además de vincular a las partes, produce como uno de sus efectos principales, el de apoderar al tribunal que habrá de conocer de la litis, al tiempo que fija los límites en que ejercerá su jurisdicción".

De lo anterior se colige que es al accionante a quien se le exigen las condiciones de capacidad, calidad e interés, no a la parte demandada, toda vez que, es mediante el acto introductivo de la demanda, que el accionante determina a quién o quiénes ligará al proceso. En ese sentido, tal como retuvo el tribunal *a quo*, solicitar la inadmisibilidad por falta de calidad de los correcurridos, sucesores de Guido Emilio D Alessandro Tavárez, por haber vendido su causante sus derechos, resultaba totalmente improcedente. Y en el entendido de que el objetivo fuera que estas personas ya no figuraran como parte en el proceso, correspondía solicitar su exclusión o desistir de la demanda respecto a ellos y no invocar falta de calidad como se hizo, por ser este un medio tendente a hacer declarar a la parte activa de acción (el demandante) inadmisibile en su demanda y no lo contrario, razón por la que carece de fundamento el vicio alegado y debe ser desestimado.

.Para apuntalar el segundo aspecto de su primer medio y su segundo medio de casación, los que se examinan reunidos por su estrecha vinculación y por resultar útil para la mejor solución del caso, la parte recurrente aduce que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización y errada interpretación de las pruebas al establecer que los errores materiales cometidos en el acto impugnado en cuanto a los nombres de los contratantes y el estado civil del vendedor, no eran motivos para presumir que existía una irregularidad en la transacción atacada. Sin embargo, bastaba que verificara que al momento de adquirir sus derechos, el vendedor se encontraba casado y, en consecuencia, para vender requería la firma de su cónyuge; que en el acto impugnado fue consignado el apellido del vendedor como Ferreiras cuando lo correcto era Ferrera; que no se especificó la cantidad de metros vendidos y que en la sentencia que acogió la transferencia fue que se consignó el metraje vendido, con lo que se cubrió la grave omisión. El tribunal *a quo* tampoco valoró que el precio de la venta era inferior al precio en que fue vendida la parcela colindante en esa misma época; que no verificó que el vendedor nació en 1868 y la ratificación de la venta fue suscrita en 1974, por lo que al momento de la suscripción del acto tenía 106 años de edad y que en su cédula de identidad, expedida en 1960, ya constaba que era casado y que se encontraba en estado de invalidez; razones por las que no pudo trasladarse al juzgado de paz a estampar sus huellas dactilares, como consta en el acto impugnado.

Para fundamentar el rechazo del recurso de apelación el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"En virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación, este tribunal de alzada está llamado a examinar en toda su extensión las pretensiones de las partes, comprobando por sí mismo todas las cuestiones de hecho y de derecho que fueron presentadas por las partes ante el tribunal de primer grado. En ese sentido, este tribunal ha establecido que con su demanda inicial los recurrentes pretenden obtener por la vía judicial la nulidad de un acto de ratificación de venta que fue aprobado mediante sentencia de fecha 15 de febrero de 1978, la cual fue ejecutada por el Registro de Títulos de La Vega en el mismo año, habiéndose expedido a favor de la causante de los hoy recurridos, señora Carmen Isabel Tavárez Mayer Vda. D'Alessandro, el Certificado de Título cuya nulidad también

solicitaron los recurridos. Alegan los recurrentes en su instancia, como fundamento a su pedimento de nulidad, que el referido acto de ratificación es nulo por las siguientes razones: a) porque el apellido del vendedor figura escrito como Ferreiras, cuando el apellido correcto era Ferrera; b) porque al señor Elías Ferreiras se le hizo constar su estado civil como casado, sin embargo, en el acto no figura su esposa autorizando la venta; c) porque en lo que se refiere a la extensión de terreno vendida, ésta no se precisa exactitud; d) porque el precio fijado para la venta resultaba mínimo o insuficiente para el valor de terrenos colindantes al vendido; e) porque al momento de la suscripción de dicho acto el señor Elías Ferreiras tenía más de 100 años de edad, lo que le impedía trasladarse hasta el Juzgado de Paz donde imprimió sus huellas en el acto; f) porque la compradora, señora Carmen Isabel Tavárez Mayer Vda. D Alessandro figura representada por el señor Luis Inocencio Hernández Ventura, sin embargo, no figura la mención de poder alguno a favor de dicho señor para comprar en su nombre; y, g) porque el Tribunal de Jurisdicción Original de La Vega ordenó la cancelación del certificado de título que amparaba el derecho de propiedad del señor Elías Ferreiras y al mismo tiempo ordenó la transferencia del inmueble a favor de la señora Carmen Isabel Tavárez Mayer Vda. DAAlessandro, sin celebración de audiencia previa y sin poner en causa al señor Elías ni a sus herederos (¶ Para que una convención sea válida, el artículo 1108 del Código Civil establece cuatro condiciones esenciales, a saber: el consentimiento de la parte que se obliga, su capacidad para contratar; un objeto cierto que forme la material del compromiso; y una causa lícita en la obligación. De lo anterior se desprende que para que los actuales recurrentes pudieran invocar la nulidad de la convención suscrita por su causante, Elías Ferreiras, tenían que haber demostrado mediante la presentación de pruebas eficaces e idóneas, -lo que no hicieron ante el tribunal de primer grado ni mucho menos ante este de alzada-, que el consentimiento de dicho señor al momento de pactar la ratificación de la venta estaba viciado; que había sido declarado incapaz mediante sentencia de tribunal competente que lo hubiere declarado incapaz; que había incertidumbre en la cosa objeto del contrato, es decir, respecto al inmueble; y que no existía ninguna causa para contratar. De la lectura de la instancia introductiva de la litis sobre derechos registrados por ante el tribunal de Jurisdicción Original de La Vega, los recurrentes de manera fundamental sustentan sus pedimentos de nulidad del acto de ratificación de venta de fecha 26/09/1974, en el hecho no probado de que el inmueble objeto de esta litis fue adquirido por la señora CARMEN ISABEL TAVAREZ MAYER VDA. D)ALESSANDRO "utilizando maniobras dolosas y fraudulentas", sin embargo, en ningún momento expusieron a cuáles maniobras específicas se les puede atribuir un carácter doloso (¶ No obstante lo anteriormente referido, los recurrentes se han limitado a formular una serie de alegatos estériles sin fundamento probatorio alguno, -tales como que el señor Elías tenía más de 100 años de vida y que por esa razón es dudoso su traslado hasta el Juzgado de Paz para estampar sus huellas-, alegatos que de ninguna manera constituyen ni pueden catalogarse como actos dolosos que motiven de nulidad de una convención válidamente pactada (¶ Todos los datos que obran en el expediente evidencian de forma incontestable que la señora CARMEN ISABEL TAVAREZ MAYER VDA. D)ALESSANDRO, antigua propietaria del inmueble en litis, adquirió sus derechos derivados de un contrato de ratificación de venta teniendo como sustento una constancia anotada libre de cargas y gravámenes, que acreditaba a su vendedor, Elías Ferreiras, como titular del derecho registrado vendido, lo que permite establecer que al momento de su adquisición obró de buena fe (¶ En lo que se refiere a la nulidad de la constancia anotada emitida a favor de la señora CARMEN ISABEL TAVÁREZ MAYER VDA. D)ALESSANDRO en amparo de su derecho de propiedad sobre el inmueble en litis, entendemos que teniendo ésta su soporte, origen y fundamento en el acto de ratificación de venta que ya ha sido considerado como un acto válido, procede simplemente rechazar el pedimento y ordenar que se mantenga la vigencia del registro de los derechos reales inmobiliarios a favor de sus actuales propietarios, los sucesores de dicha señora, determinados mediante resolución de fecha 12 de enero de 2007, mismas personas que figuran como titulares en el Certificado de Título identificado con la matrícula núm. 0300010927". (sic)

En cuanto a la alegada desnaturalización, resulta necesario resaltar que consiste en darle a los hechos,

circunstancias y documentos un significado distinto a los verdaderos; y por lo contrario, no se incurre en el vicio de desnaturalización de los hechos cuando los jueces del fondo aprecian el valor de los elementos de prueba aportados regularmente al debate.

La parte recurrente aduce que el tribunal *a quo* se detuvo a valorar las pruebas sometidas, de manera conjunta y armónica, incurriendo así en desnaturalización y en errada interpretación de los documentos sometidos a la causa, al no retener que el antiguo titular del derecho Elías Ferrera, no pudo suscribir el acto de ratificación impugnado dada su edad, sus condiciones físicas y de salud y que la prueba de todo es que el acto utilizado contiene errores en cuanto al nombre y las generales del vendedor y un certificado de título emitido por pérdida.

En ese sentido, la sentencia impugnada pone de relieve, que del análisis de los medios probatorios aportados, el tribunal *a quo* determinó que la parte recurrente Félix Ferrera, representante de la sucesión de Elías Ferrera, pretendía que fuera declarado nulo el acto de ratificación suscrito entre su causante y Carmen Isabel Tavárez Mayer Vda. D Alessandro y la cancelación de los certificados de títulos a favor de sus sucesores, alegando errores en el acto de venta, inexactitud de la extensión superficial vendida, precio de la venta inferior al de mercado, estado de incapacidad del vendedor y su edad; percatándose el tribunal *a quo* de que el acto impugnado fue aportado en copia simple, pero ante la falta de contestación en este sentido, procedió a valorarlo; que de los documentos que le servían de sustento a la demanda en nulidad, constató que la parte recurrente no había aportado las pruebas que demostraban las maniobras dolosas y fraudulentas en que se alega incurrió la compradora para obtener sus derechos y que solo se limitó a presentar alegatos relativos a la edad avanzada del vendedor y a su estado de incapacidad, sin aportar documento alguno que así lo probara; también constató que no se demostró la existencia de algún vicio del consentimiento del que pudiera deducirse la mala fe de la compradora y que el acto impugnado cumplía con los requisitos de forma y de fondo, por lo que no había lugar a declararlo nulo, fundado en las disposiciones del art. 1315 del Código Civil, procedió a rechazar el recurso de apelación y, consecuentemente, a confirmar la sentencia impugnada.

En virtud de lo anterior, es preciso resaltar que en torno a la necesidad de probar los alegatos, ha sido juzgado lo siguiente: En las litis sobre derechos registrados las partes están obligadas a someter las pruebas que sustentan sus pretensiones, es decir, que corresponde a todo el que alega un hecho determinado aportar las pruebas; es por ello, que en nuestro derecho actual se dice que la carga de la prueba recae sobre aquel que se pretende titular de un derecho. En esas atenciones, contrario a lo alegado por la parte recurrente, el tribunal *a quo* no incurrió en distorsión de los hechos, por cuanto los jueces del fondo hicieron uso de su facultad para otorgar valor a los elementos de prueba aportados regularmente al debate.

Además, es preciso destacar que el hecho de que no hayan sido acogidas las pretensiones de la demandante original, en modo alguno implica que no fueran ponderados, de manera objetiva los hechos y circunstancias de la causa, así como los medios probatorios sometidos al debate, sin incurrir en desnaturalización de los hechos, razón por la que carecen de fundamento los vicios argüidos y deben ser desestimados.

. Finalmente, el estudio general de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* hizo una correcta apreciación de los hechos y documentos de la causa, exponiendo motivos suficientes, pertinentes y congruentes, que justifican la decisión adoptada, por lo que procede rechazar el recurso de casación.

Por mandato del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación dispone que toda parte que sucumba, en el curso de casación, será condenada al pago de las costas del procedimiento.

#### 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:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Maximina Ferreras Rosado, Juana Dolores F. Rosado, María Estela Ferreras, Mirito Galván Pérez, Manuel A. Ferreras Placencia, Milagros F. Placencia, Nelson Ferreras Placencia, Valerio García Ferreras, Emiliano García Ferreras, Ramón Vicente Sepúlveda, Jaime Matos, Elido Ferreras, Saturnina F. Valenzuela, Félix Ferreras y Eladio Ferreras, contra la sentencia núm. 201700057, de fecha 5 de abril de 2017, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

**SEGUNDO:**CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Lcdos. Publio Rafael Luna Polanco y Felipe Antonio, abogados de la parte recurrida, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad o mayor parte.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Moisés A. Ferrer Landrón 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.poderjudici](http://www.poderjudici)