
Sentencia impugnada:	Primera Sala del Tribunal de Tierras del Departamento Norte, del 15 de noviembre de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	María América Peralta Almonte.
Abogado:	Dr. José Victoriano Corniel.
Recurridos:	Manuel Antonio Minaya Felipe y Evelin Yanet Martínez Lantigua de Minaya.
Abogados:	Licdos. Jaime Amadore Colón Villalona y Ramón Peña Cruz.

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 María América Peralta Almonte, contra la sentencia núm. 201800222, de fecha 15 de noviembre de 2018, dictada por la Primera Sala del Tribunal 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 14 de febrero de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de María América Peralta Almonte, dominicana, tenedora de la cédula de identidad y electoral núm. 045-0005075-4, domiciliada y residente en la sección Hato del Medio Arriba, municipio Guayubín, provincia Montecristi; quien tiene como abogado constituido al Dr. José Victoriano Corniel, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 041-0011601-3, con estudio profesional ubicado en la calle Pimentel núm. 120, municipio Guayubín, provincia Montecristi y domicilio *ad hoc* en la calle Cristina Pérez núm. 9, sector Los Paralejos, Santo Domingo, Distrito Nacional.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 28 de febrero de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Manuel Antonio Minaya Felipe y Evelin Yanet Martínez Lantigua de Minaya, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 121-0002343-6 y 045-0015919-1, domiciliados y residentes en la carretera Duarte, sección Hato del Medio Arriba, municipio Guayubín, provincia Montecristi; quienes tienen como abogados constituidos a los Lcdos. Jaime Amadore Colón Villalona y Ramón Peña Cruz, dominicanos, con estudio profesional ubicado en la calle Salvador Cucurullo núm. 139, 2° nivel, apto. 2-C y domicilio *ad hoc* en la avenida Independencia km 9½ esq. calle Vientos del Este, 2° nivel, *suite* 205, Santo Domingo, Distrito Nacional.

Mediante dictamen de fecha 10 de septiembre 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.

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 11 de marzo de

2020, 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 una litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde y de acto de ventaincoada por la señora María América Peralta Almonte contra los señores Manuel Antonio Minaya y Evelin Yanet Martínez, en relación con la parcela núm. 200 del Distrito Catastral núm. 19 del municipio Guayubín, provincia Montecristi, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Montecristi dictó la sentencia núm. 02361500165, de fecha 8 de junio de 2015, mediante la cual: *acogió en el fondo la demanda en nulidad de deslinde, por lo que declaró nulo el acto de venta bajo firma privada de fecha 1 de febrero de 2012, en el que figura la señora María América Peralta Almonte vendiendo a favor de Manuel Antonio Minaya Felipe, por haberse determinado que una de las condiciones para la validez de dicha convención estaba ausente, como lo fue el consentimiento; en consecuencia, ordenó al Registro de Títulos de Montecristi cancelar el certificado de título expedido a favor de Manuel Antonio Minaya Felipe en relación con la parcela resultante del deslinde núm. 215789020491 del Distrito Catastral núm. 19 del municipio Guayubín, provincia Montecristi; de igual forma, ordenó la cancelación de la designación catastral núm. 215789020491; condenó a la parte demandante al pago de las costas del procedimiento; y por último, ordenó al Registro de Títulos de Montecristi proceder al levantamiento de la nota precautoria.*

La referida decisión fue recurrida en apelación por los señores Manuel Antonio Minaya Felipe y Evelin Yanet Martínez, dictándola Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 201800222, de fecha 15 de noviembre de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: SE ACOGE el presente recurso de apelación interpuesto por los señores MANUEL ANTONIO MINAYA FELIPE Y EVELYN YANET MARTÍNEZ LANTIAGUA DE MINAYA, en contra de la Sentencia No. 02361500165 de fecha ocho (8) de Junio del año dos mil quince (2015), dictada por el TRIBUNAL DE TIERRAS DE JURISDICCIÓN ORIGINAL DE LA PROVINCIA DE MONTECRISTI; que tiene por objeto el siguiente inmueble; parcela No.200, resultante en la designación posicional No.2159020491, del Distrito Catastral No.19, del municipio de Guayubín, provincia de Montecristi; como consecuencia, SE REVOCA dicha decisión, y por propia autoridad y contrario imperio SE ORDENA:**SEGUNDO:** En cuanto al fondo, SE RECHAZA la instancia en Litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta y nulidad de deslinde, incoada por la señora MARIA AMÉRICA PERALTA ALMONTE, a través de su abogado apoderado, Doctor José Victoriano Corniel, en contra de los señores MANUEL ANTONIO MINAYA FELIPE y EVELYN YANET MARTÍNEZ LANTIAGUA DE MINAYA, relativa a la Parcela No.200 resultante en la designación posicional No.215789020491, del Distrito Catastral No.19, del municipio de Guayubín, provincia de Montecristi; por improcedente, mal fundada y carente de base legal.**TERCERO:** SE DECLARA que la señora MARÍA AMÉRICA PERALTA ALMONTE, mediante acto bajo firma privada de fecha 25 de noviembre de 2011, debidamente legalizado por el notario público para el municipio de Santiago, Lic. Higinio Leonel De Jesús Tavárez, vendió por la suma de un millón doscientos mil pesos dominicanos (RD\$1,200,000.00), a favor del señor MANUEL ANTONIO MINAYA FELIPE (casado con Evelyn Yanet Martínez Lantigua), una porción de terreno con superficie de 1,200 metros cuadrados, ubicada dentro de la Parcela No.200, del Distrito Catastral No.19, del municipio de Guayubín, provincia de Montecristi, con todas sus mejoras, la cual fue deslindada en la designación catastral posicional número 215789020491, con una superficie de 1,199.90 metros cuadrados.**CUARTO:** SE DECLARA la validez y vigencia del Certificado de Título identificado con la matrícula número 1300006985, asentado en el Libro 0094, Folio 045, que ampara la Parcela No. 21589020491, con una superficie de 1,199.90 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Catastral No. 19 del municipio de Guayubín, provincia Montecristi, el cual consagra como propietario al señor MANUEL ANTONIO MINAYA FELIPE.**QUINTO:** SE ORDENA al Registrador de Títulos del Departamento de Montecristi, levantar cualquier medida cautelar, que como consecuencia de la presente litis haya sido ordenada por el Tribunal.**SEXTO:** SE CONDENA a la señora MARÍA AMÉRICA

*PERALTA ALMONTE, al pago de las costas del presente procedimiento, por haber sucumbido en todas sus pretensiones, ordenando la distracción de las mismas en favor de los abogados de la contraparte, licenciados Jaime Amadore Colón Villalona y Ramón Peña, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad.***SÉPTIMO: SE ORDENA** notificar esta SENTENCIA a todas las partes involucradas (sic).

III. Medios de casación

La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Violación al artículo 81 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario. **Segundo medio:** Falta de motivos, desnaturalización de los hechos. Falta de apreciación de los documentos y circunstancias del caso"(sic).

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 el primer medio de casación propuesto, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en la violación del artículo 81 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, debido a que la exponente notificó la sentencia de primer grado a los señores Manuel Antonio Minaya Felipe y Evelin Yanet Martínez Lantigua, mediante el acto núm. 342/2015, de fecha 25 de junio de 2015, interponiendo estos últimos el recurso de apelación en fecha 13 de agosto de 2015, cuando el plazo había vencido, por lo que al tratarse de un plazo prefijado por ley, que por demás es de orden público, la alzada debió suplirlo de oficio y declarar inadmisibile el recurso de apelación.

Para fundamentar su decisión la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"Este recurso ha sido interpuesto conforme a las formalidades y plazos, por lo que se acoge como bueno y válido en cuanto a la forma, lo que vale decisión en este aspecto sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de la presente sentencia" (sic).

De acuerdo al artículo 47 de la Ley núm. 834-78, los medios de inadmisión pueden ser promovidos de oficio cuando tienen un carácter de orden público, especialmente cuando resultan de la inobservancia de los plazos en los cuales deben ejercerse las vías de recurso; que previo a dirimir el fondo de un asunto, el tribunal de alzada debe verificar si la acción recursiva fue interpuesta cumpliendo las formalidades exigidas por la ley.

De igual forma es necesario precisar, que ha sido juzgado que en ausencia de acto procesal que abra el plazo para interponer el recurso, es admisible el recurso de apelación, puesto que la finalidad de la notificación es permitir que la parte perdedora tome conocimiento de ella y esté en aptitud de ejercer los recursos correspondientes, lo que le permite al tribunal de alzada acogerlo en cuanto a la forma.

Para sostener sus alegatos, la parte hoy recurrente depositó ante esta corte de casación el acto núm. 342/2015, de fecha 25 de junio de 2015, instrumentado por la ministerial Yadiris Anibelca Veras Báez, mediante el cual notificó a los señores Manuel Antonio Minaya Felipe y Evelin Yanet Martínez Lantigua la sentencia núm. 02362500165, de fecha 8 de junio de 2015, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia Montecristi, la cual fue objeto de apelación ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte.

De la lectura de los documentos aportados por las partes descritos en la sentencia impugnada, se advierte que el indicado acto no fue aportado ante la alzada; en cambio, del estudio de la sentencia impugnada no se evidencia que la parte hoy recurrente formulara algún pedimento tendente a que se declarara la inadmisibilidad del recurso por inobservancia del plazo, siendo los actos procesales producidos por las partes envueltas en los procesos de su completo dominio, correspondiéndoles a ellas

poner a los tribunales en condiciones de valorarlos, razón por la cual se desestima el primer medio examinado.

Para apuntalar su segundo medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que la sentencia impugnada está concebida en términos vagos e imprecisos, contiene un insustancial y generalizado razonamiento, no suministra una motivación apropiada y suficiente que la justifique, por cuanto el acto de venta de fecha 25 de noviembre de 2011, sobre el cual apoyó el tribunal *a quo* su decisión, no es el documento por el cual se transfirió el mencionado inmueble, sino que fue mediante el acto de venta de fecha 1 de febrero de 2012, discutido tanto ante el tribunal de primer grado como ante la jurisdicción de alzada que es ajeno a los actos notariales y las demás pruebas documentales que fueron acogidas por el tribunal de alzada, pues la falsificación de firma está señalada y contenida, de manera puntual, en el señalado acto de fecha 1 de febrero de 2012, el cual fue objeto de una experticia caligráfica, mediante la cual se determinó que la firma manuscrita no es compatible con la firma y rasgos caligráficos de la exponente; que el tribunal *a quo* establece en su sentencia, en el libro 27, folio 239, último párrafo, "que el original del acto de venta de fecha 01 de febrero del año 2012, no fue localizado en los archivos del Registro de Títulos de Montecristi"(sic); sin embargo, en el expediente figura el recibo de fecha 22 de junio de 2012, expedido por la secretaria del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Montecristi, en el cual consta que se le hizo entrega a la señora Evelin Yanet Martínez de Minaya del acto de venta original de fecha 1 de febrero de 2012, a fin de que procediera a pagar los impuestos y que posteriormente, mediante el oficio núm. 002/2013, de fecha 3 de enero de 2013, suscrito por la misma secretaria, se le requirió el depósito del acto, el cual no ha sido aún depositado, evidenciando que el referido documento está en manos de la señora Evelin Yanet Martínez de Minaya.

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) que por acto de venta de fecha 1 de febrero de 2012, la señora María América Peralta Almonte vendió a favor del señor Manuel Antonio Minaya, una porción de terreno dentro de la parcela núm. 200 del Distrito Catastral núm. 19 del municipio Guayubín, provincia Montecristi; b) que la referida porción fue sometida a trabajos de mensura para deslinde a requerimiento de la señora María América Peralta Almonte, dando como resultado la parcela núm. 215789020491 del Distrito Catastral núm. 1 del municipio Guayubín, provincia Montecristi, expedido el certificado de título a nombre del señor Manuel Antonio Minaya Felipe, como consecuencia de la ejecución del acto de venta; c) que la señora María América Peralta Almonte incoó una litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde y acto de venta de fecha 1 de febrero de 2012, contra Manuel Antonio Minaya y Evelin Yanet Martínez, en relación con el inmueble señalado, sosteniendo que la firma contenida en ese acto le fue falsificada; d) que el tribunal apoderado decidió acoger la litis, sosteniendo que en la señalada convención estuvo ausente el consentimiento de la demandante; e) que inconforme con la decisión, los señores Manuel Antonio Minaya Felipe y Evelin Yanet Martínez interpusieron recurso de apelación, decidiendo el tribunal acoger dicha acción y revocar, por vía de consecuencia, la sentencia recurrida.

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

"(...)Entre los documentos aportados figuran los originales del acto de venta de fecha 25 de noviembre de 2011, debidamente legalizado por el notario público de Santiago, Lic. Higinio Leonel De Jesús Taváres, y del poder de la misma fecha legalizado por el mismo notario. De la lectura del primer documento, el acto de venta de fecha 25 de noviembre de 2011, se verifica que los señores María América Peralta Almonte y Manuel Antonio Minaya Felipe, previa a la suscripción del acto demandado en nulidad por la primera –el de fecha 01 de febrero de 2012-, habían plasmado en este documento la verdadera operación de compraventa inmobiliaria que pactaron entre ellos, estableciendo en ese primer contrato el precio real acordado entre ambos para la compraventa, un millón doscientos mil pesos (RD\$1,200,000.00), suma ésta que dista considerablemente del precio que hicieron constar en el acto que presentaron al tribunal, -que se hizo por doscientos mil pesos (RD\$200,000.00)- y por el cual se registraron los derechos del comprador, entendiéndose que este acto del 25 de noviembre de 2011

le servía a las partes de contraescrito y recibo de pago por la suma real pagada por el inmueble. En cuanto al segundo documento, el poder de fecha 25 de noviembre de 2011, es obvio que los recurrentes pretendían demostrar que como válidamente habían comprado el inmueble, estaban facultados a retirar la constancia anotada que amparaba el inmueble depositada en el Banco de Reservas de la República, previo pago por supuesto de la deuda que mantenía la vendedora con dicha institución y que incluso había dado lugar a que iniciaran el embargo inmobiliario del inmueble (...). Hay suficiente evidencia documental en el expediente que nos permite establecer que el original del referido acto de venta no fue localizado en los archivos del Registro de Títulos de Montecristi, no obstante haber constancia que fue remitido por el tribunal de Jurisdicción Original a dicha oficina, conjuntamente con la sentencia aprobatoria del deslinde y los planos aprobados de la parcela resultante, en cuya virtud se registraron los derechos a favor del recurrente, Manuel Antonio Minaya Felipe. Es decir, que si el referido original no pudo ser localizado se infiere que se extravió de los archivos del Registro de Títulos, por lo que este hecho de ninguna manera puede atribuírsele a la actuación de ninguna de las partes involucradas. Por consiguiente, en atención a que no fue posible localizar en ningún lugar el original del referido acto de venta de fecha 01 de febrero de 2012, la juez aqua ordenó la experticia a una fotocopia del mismo, que como expusimos previamente arrojó como resultado que la firma de la señora María América Peralta Almonte no era la suya y que por tanto los rasgos caligráficos de esta no serán compatibles con las firmas que constaban en los documentos aportados por ésta como elementos de comparación. (9) Sin embargo, en el referido informe la misma institución se reserva el derecho de someter a revisión el resultado de dicha experticia si en algún momento llegara a presentársele el acto de venta original. Es decir, que se evidencia que ni el mismo INACIF se aventura a dar un resultado concluyente, porque deja abierta la posibilidad de revisarlo ante la evidencia del documento presentado en original (9) Es importante resaltar que si bien la señora María América impugna el acto de venta de fecha 01 de febrero de 2012, no así sucede con el anterior, es decir, con el de fecha 25 de noviembre de 2011, que ni siquiera es mencionado por ella ni mucho menos cuestionado, por lo que al efecto conserva toda su validez y efectos jurídicos. En ese sentido es preciso indicar que aunque el acto de fecha 01 de febrero de 2012, declarado nulo por el tribunal de primer grado, sea en realidad un acto falsificado, -cosa que no se puede determinar con precisión-, no así es el referido acto de fecha 25 de noviembre de 2011, el cual sirve como demostración fehaciente de la convención pactada. Y al efecto, la venta, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1582 del Código Civil (9) Pero, no obstante lo anteriormente expuesto, con el objetivo de establecer sin lugar a ninguna duda cuál fue el verdadero negocio realizado, la naturaleza de éste y determinar si efectivamente hubo o no una venta inmobiliaria, es preciso analizar todas las pruebas documentales por separado y en su conjunto, así como cotejar las fechas de las diversas actuaciones de la señora María América Peralta, para poder así extraer cuál fue su verdadera intención al contratar. Partiendo de un hecho que se puede establecer sin discusión, como es el de que dicha señora era deudora del Banco de Reservas por un monto total de RD\$1,300,000.00, analizaremos las subsecuentes actuaciones de esta hasta desembocar en la demanda que nos ocupa. Que por su incumplimiento con los compromisos de pago contraídos con el Banco de Reservas, éste inicia el proceso de embargo inmobiliario con la notificación de un mandamiento de pago por la suma de RD\$520,708.56, inscrito en el Registro de Títulos de Montecristi en fecha 23 de febrero de 2011. Que, ante tal evidencia y con el objeto de no perderlo todo, entiéndase inmueble e inversión, es que María América acuerda la venta del inmueble con el señor Manuel Antonio Minaya, y esto lo afirmamos porque es precisamente Manuel Antonio Minaya quien hace el pago del préstamo y quien deposita en el expediente que nos ocupa el original del recibo emitido por el Banco de Reservas marcado con el número 37472844 de fecha 24 de noviembre del 2011, por concepto de pago de préstamo número 642-01-060000098-2 (perteneciente a María América Peralta Almonte), por el cual se constata que se realizó un pago por la suma de seiscientos nueve mil ciento sesenta y tres pesos con 89/100 (RD\$609,163.89). Que, al día siguiente de realizar este pago, María América suscribe el acto de venta de fecha 25 de noviembre de

2011, por el cual vende a favor del señor Manuel Antonio Minaya, por la suma de un millón doscientos mil pesos dominicanos (RD\$1,200,000.00) el inmueble de que se trata y al mismo tiempo le otorga poder a éste, mediante otro acto de la mismas fecha, para que en su representación retire de las oficinas del Banco de Reservas el original del certificado de título matrícula No.1300008661, que ampara su derecho de propiedad sobre la porción de terreno de 1,200 Mts2 dentro de la Parcela No.200 del Distrito Catastral No. 19 del municipio de Guayubín, provincia Montecristi (☺ De ahí que es en virtud de ese contrato, que a nuestro entender es el que mantiene toda su vigencia y efectos jurídicos, y que fue además el contrato con el cual se liquidaron los impuestos fiscales sobre transferencia de inmueble establecidos en la Ley 173-07 de Eficiencia Recaudatoria, el señor Manuel Antonio Minaya libra a favor de María América Peralta los siguientes cheques: a) No.0513 de fecha 29 de noviembre de 2011, por un monto de RD\$300,000.00 "para compra inmueble", para ser cobrado en el Banco León S. A.; b) No.0487 de fecha 9 de marzo de 2012, por un monto de RD\$100,000.00 "para compra inmueble", para ser cobrado en el Banco León S. A.; y, finalmente, para completar la suma acordada, el No.0491 de fecha 27 de marzo de 2012, por un monto de RD\$100,000.00 "para compra inmueble", para ser cobrado en el Banco León, S. A. (☺Mediante el Informe Pericial marcado con el número de Laboratorio DRN-074-2017 de fecha 12/09/2017, con acuse de recibo en la secretaría de este Tribunal Superior el 21 de noviembre de 2017, el INACIF determinó que por el examen pericial "la firma manuscrita que aparece plasmada en el acto de venta marcado como evidencia (A), -el de fecha 25/11/2011- se corresponde con la firma y rasgos caligráficos de María América Peralta Almonte (...) Por consiguiente, este tribunal de alzada, ante el resultado de la experticia caligráfica indicada, -al cual otorga absoluta credibilidad-, aunado al análisis de todos y cada uno de los documentos que obran en el expediente como pruebas, considera que real y efectivamente entre los señores María América Peralta Almonte y Manuel Antonio Minaya Felipe se concluyó un convenio en virtud del cual la primera vendió el inmueble de que se trata, y el segundo pagó el precio convenido por la compraventa; reuniendo esa convención todos los elementos esenciales para su validez, conformelo dispone el artículo 1101 del Código Civil"(sic).

En un aspecto de su segundo medio de casación, la parte recurrente alega que el tribunal *a quo* no suministró una motivación apropiada para justificar su decisión, por cuanto se basó en un acto de venta distinto al que fue objetado.

El examen de la sentencia impugnada pone de relieve, que el origen de la contestación radica en la nulidad de unos trabajos de deslinde y el acto de venta de fecha 1 de febrero de 2012, suscrito entre la señora María América Peralta Almonte y los señores Manuel Antonio Minaya Felipe y Evelin Yanet Martínez Lantigua; que el análisis del fallo criticado pone de manifiesto, que para el tribunal *a quo* revocar la decisión de primer grado y establecer que los litisconsortes habían convenido la venta, procedió a hacer un análisis y valoración armónica de los documentos ofertados por las partes.

El tribunal *a quo* expuso en relación con el acto de venta de fecha 1 de febrero de 2012, que aunque la copia del referido acto fue sometida a una experticia caligráfica y dio como resultado que la referida firma no corresponde con la de la señora María América Peralta Almonte, es el propio Instituto Nacional de Ciencias Forenses que manifiesta que se reserva el derecho de someter a revisión dicha experticia, si se encuentra el original del acto de venta aludido, el cual fue extraviado en los archivos del Registro de Títulos de Montecristi, estableciendo que no se tiene la certeza de que, real y efectivamente, dicho documento sea un acto falsificado.

De ahí que la jurisdicción de alzada procedió a determinar, por un estudio en conjunto de los elementos de pruebas aportados y producidos en la instrucción del asunto, si realmente hubo o no una convención entre las partes envueltas en el litigio, advirtiendo la existencia del acto de venta de fecha 25 de noviembre de 2011, suscrito entre la señora María América Peralta Almonte y el señor Manuel Antonio Minaya Felipe, mediante el cual la primera vendió a favor de la segunda la porción de terreno objeto de la litis, el cual no fue cuestionado por la parte hoy recurrente; estableciendo la alzada que el referido acto le sirve a las partes de contraescrito y de recibo de pago por la suma real pagada por el inmueble, ya que el monto consignado en el

acto de venta de fecha 25 de noviembre de 2011, es mayor al que consta en el acto de venta de fecha 1 de febrero de 2012.

Que el referido acto de fecha 25 de noviembre de 2011, fue sometido a una experticia caligráfica, dando como resultado que la firma que aparece plasmada en él corresponde con los rasgos caligráficos de la señora María América Peralta Almonte; que además, existen recibos de pago por concepto de préstamo a favor del Banco de Reservas, pagados por el señor Manuel Antonio Minaya Felipe, así como el poder de fecha 25 de noviembre de 2011, mediante el cual María América Peralta Almonte autorizó a Manuel Antonio Minaya Felipe a retirar de las oficinas del Banco de Reservas, el original del certificado de título que ampara el derecho de propiedad del inmueble de que se trata.

Es importante señalar, 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 reportado para resolver el conflicto o bien para explicar que su ausencia de mérito impide que sean consideradas al momento de producirse el fallo; que el tribunal *a quo* en uso de su facultad de apreciación, realizó un detalle pormenorizado del valor probatorio que tenía cada documento que sirvió de soporte a su sentencia, llevándolo a la conclusión de que el acto de venta de fecha 25 de noviembre de 2011, y por medio del cual fueron liquidados los impuestos fiscales de transferencia, es el que mantiene toda su vigencia y efectos jurídicos.

Que en materia de tierras, la obligación de los jueces de motivar sus decisiones está contenida en el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, y se contrae al acto intelectual de subsumir los hechos en el derecho y en la subsecuente exposición lógica de los fundamentos que justifican la sentencia, en respuesta a las peticiones y alegaciones de las partes, y de conformidad con la naturaleza del asunto; en ese sentido y contrario a lo que alega la parte hoy recurrente, la sentencia impugnada contiene motivos suficientes y pertinentes que justifican la decisión adoptada, razón por la cual se rechaza el aspecto examinado.

Continúa alegando la parte hoy recurrente, que el tribunal *a quo* estableció que el original del acto de venta de fecha 1 de febrero de 2012, se extravió en los archivos del Registro de Títulos de Montecristi, sin embargo, en el expediente figura el recibo de fecha 22 de junio de 2012, expedido por la secretaría del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Montecristi, el cual consta que se le hizo entrega a la señora Evelin Yanet Martínez de Minaya del acto de venta original de fecha 1° de febrero de 2012, a fin de que procediera a pagar los impuestos.

Del estudio de la sentencia impugnada se advierte, que el tribunal *a quo* estableció que existía la posibilidad de que el acto de venta suscrito entre las partes en fecha 1 de febrero de 2012, se extravió en los archivos del Registro de Títulos de Montecristi, por cuanto existía constancia de que fue remitido al referido registro conjuntamente con la sentencia aprobatoria del deslinde y los planos aprobados de la parcela resultante, en virtud del cual se registraron los derechos a favor del señor Manuel Antonio Minaya Felipe.

Es de principio que la sentencia como expresión de la función jurisdiccional del Estado, es un acto auténtico que se basta a sí misma y hace plena fe de sus enunciaciones, por lo que no puede ser debilitada por las simples afirmaciones de una parte interesada, las cuales no han sido probadas por algún elemento de prueba, por lo que se desestima este aspecto.

Finalmente, el examen de la sentencia impugnada revela que la misma contiene una relación completa de los hechos de la causa, así como motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, por lo que procede rechazar el recurso de casación.

Conforme con el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación y 130 del Código de Procedimiento Civil, toda parte que sucumba en este recurso será condenada al pago de las costas.

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 María América Peralta Almonte, contra la sentencia núm. 201800222 de fecha 15 de noviembre de 2018, dictada por la Primera Sala del Tribunal 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. Jaime Amadore Colón Villalona y Ramón Peña Cruz, abogados de la parte recurrida, quienes afirman avanzarlas en su totalidad.

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.poderjudici