

---

Sentencia impugnada:	Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 12 de septiembre de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Mayra Celeste Mir Hernández.
Abogado:	Lic. Claudio M. Marte González.
Recurridos:	Sucesores de Luis Milcíades Báez Noyer y compartes.
Abogados:	Licdos. Cecilio Marte Morel, Domingo Francisco Sirí Ramos, Héctor Radhamés Valenzuela Torres y Jesús Antonio González González

*Juez ponente:* Mag. Manuel Alexis Read Ortiz.

## 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 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 **16 de septiembre de 2020**, año 177° de la Independencia y año 158° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Mayra Celeste Mir Hernández, contra la sentencia núm. 1397-2018-S-00226, de fecha 12 de septiembre de 2018, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

### *I. Trámites del recurso*

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 2 de noviembre de 2018, en la secretaría general de esta Suprema Corte de Justicia, a requerimiento Mayra Celeste Mir Hernández, dominicana, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0093674-3, domiciliada y residente en la calle Ramón Emilio Jiménez núm. 7, urbanización La Esmeralda, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago; quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Claudio M. Marte González, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0097045-2, con estudio profesional abierto en la oficina "Claudio M. Marte", ubicada en la avenida República de Argentina núm. D-2, segundo nivel, edif. Ingco I, sector La Trinitaria, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago y domicilio *ad hoc* en la avenida Jiménez Moya esq. avenida Winston Churchill, edif. núm. 5, *suite* 3F, Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 27 de diciembre de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por los sucesores del finado Luis Milcíades Báez Noyer: Alexis Milcíades Báez Medina y Alina Susana Báez Medina, representada por su madre Sussi Altagracia Medina Ortega, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral

núms. 001-1939287-6 y 001-1064706-2, domiciliados y residentes en la calle San Juan Bautista de la Salle núm. 162, Santo Domingo, Distrito Nacional; quienes tienen como abogados constituidos a los Lcdos. Cecilio Marte Morel y Domingo Francisco Sirí Ramos, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 031-0143034-0 y 031-0156187-0, con estudio profesional abierto en la calle General Cabrera esq. calle Duarte, edif. núm. 65, suite núm. 11, segunda planta, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago y domicilio *ad hoc* en la avenida Rómulo Betancourt núm. 641, Santo Domingo, Distrito Nacional.

3. De la misma manera, la defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 11 de julio de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Nelson Báez Noyer, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0197726-6, domiciliado y residente en la Calle "C", edif. Ariel, apto. 1-C, urbanización El Despertar, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago; quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Héctor Radhamés Valenzuela Torres y Jesús Antonio González González, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 031-0094708-8 y 054-0082540-1, con estudio profesional, abierto en común, en la oficina "Licdo. Héctor Valenzuela, Abogados-Consultores" ubicada en la calle 16 de agosto núm. 62, edif. Ramón Santos, 3º nivel, módulo 304, municipio Moca, provincia Espaillat.

4. Mediante dictamen de fecha 12 de abril 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 presente recurso de casación.

5. La audiencia para conocer el recurso de casación fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 22 de enero de 2020, en la cual estuvieron presentes los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, Moisés A. Ferrer Landrón y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

6. El magistrado Anselmo Alejandro Bello F. no firma la presente decisión por razones de inhibición, según consta en el acta de fecha 8 de junio de 2020.

## *II. Antecedentes*

7. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en reconocimiento de derecho, relativa a los inmuebles: solar núm. 25, manzana núm. 2566, DC. 1, Distrito Nacional; apto. B-61 condominio Luperón, ubicado en la parcela núm. 71-B-38-Ref-2, DC. 3, Santo Domingo, Distrito Nacional y apto. A-5, residencial Trinidad III, ubicado en el solar núm. 3, manzana núm. 435, DC. 1, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, incoada por Luis Milcíades Báez Noyer contra Mayra Celeste Mir Hernández, la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0315-2017-S-00163, de fecha 7 de junio de 2017, la cual excluyó del proceso al apto. B-61, del condominio Luperón, ubicado en la parcela 71-B-38-REF-2, DC. 3, Distrito Nacional y acogió en cuanto al fondo la demanda respecto de los demás inmuebles ordenando la cancelación de los certificados a nombre de Nelson Báez Noyer y la expedición en su lugar de un certificado a favor de Luis Milcíades Báez Noyer.

8. La referida decisión fue recurrida en apelación por Mayra Celeste Mir Hernández, dictando la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1397-2018-S-00226, de fecha 12 de septiembre de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** *DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto en ocasión de la Sentencia Núm. 0315-2017-S-00163, de fecha 07 de junio de 2017, dictada el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Quinta Sala, por la señora MAYRA CELESTE MIR HERNÁNDEZ, mediante instancia depositada en fecha 24 de julio del año 2017, en la secretaría del tribunal que dictó la sentencia; contra LUIS MILCIADES BÁEZ NOYER y NELSON BÁEZ NOYER, por haber sido realizado de acuerdo a la ley. SEGUNDO: RECHAZA en cuanto al fondo el indicado recurso, y en consecuencia CONFIRMA en todas sus partes la sentencia recurrida, por las razones indicadas. TERCERO: COMPENSA las costas del presente proceso, por los motivos indicados en el cuerpo de esta sentencia.* (sic)

### III. Medios de casación

9. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Violación a la Tutela judicial efectiva y debido proceso de ley, traducido en falta o ausencia de motivos, (ausencia absoluta de estatuir) y con ello violación al derecho de defensa del ahora impugnante, contenido en los artículos 68 y 69 de nuestro documento fundacional. **Segundo medio:** Violación al principio de seguridad jurídica, contenido en los artículos 7, 8, 38, y 51.2, de nuestro documento fundacional. **Tercer medio:** Incorrecta ponderación y no ponderación de los documentos sometidos al debate. **Cuarto medio:** Violación al art. 1165 del Código Civil dominicano”. (sic)

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

#### Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

10. De conformidad con lo que establece la Constitución de la República, en el 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 y en el 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.

### V. Incidente

11. La parte correcurrida Alexis Milcíades Báez Medina y Sussi Altagracia Medina Ortega en representación de Alina Susana Báez Medina, aduce en su memorial de defensa que en el primer y segundo medios de casación propuestos la parte recurrente no indica cómo la sentencia impugnada incurrió en las violaciones de los derechos que reclama, limitándose a transcribir textos legales sin vincularlos a la sentencia.

12. Como el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen de dos medios del recurso, procede examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

13. En cuanto a la causal de inadmisión planteada, el análisis del primer y segundo medios de casación pone en relieve, que la parte recurrente se ha limitado a la enunciación de violaciones que alega contiene la decisión impugnada, tales como la violación a la tutela judicial efectiva, falta de motivos y violación al principio de seguridad jurídica, limitándose en su desarrollo a transcribir textos legales y criterios jurisprudenciales sin indicar en qué medida, la decisión impugnada, incurre en dichas violaciones. Al respecto, ha sido juzgado que para cumplir con el voto de la ley, no basta con indicar en el memorial de casación, la violación de un principio jurídico o de un texto legal, sino que es preciso que se indique en qué parte de sus motivaciones la sentencia impugnada ha desconocido ese principio o ese texto legal.

14. En este caso, el primer y segundo medios de casación no contienen una exposición congruente ni un desarrollo ponderable, pues no fue articulado razonamiento jurídico contra la sentencia impugnada. La parte recurrente se limitó a transcribir artículos de la ley y criterios jurisprudenciales, sin indicar cómo la decisión impugnada incurre en su violación, motivo por el cual procede declararlos inadmisibles, valiendo este considerando decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo y, en consecuencia se procede a ponderar los demás medios de recurso.

15. Para apuntalar el tercer y cuarto medios de casación, los cuales se examinan reunidos por su estrecha vinculación por resultar útil a la mejor solución del proceso, la parte recurrente, alega en esencia, que el tribunal *a quo* no ponderó correctamente las pruebas presentadas, específicamente el acto sin número de fecha 28 de abril de 1999, contentivo de contraescrito, pues este acto no fue firmado por ella, quien era esposa del codemandado en apelación; que con dicha actuación el tribunal *a quo* violó el artículo 1165 del Código Civil dominicano, pues en su calidad de esposa y copropietaria de los inmuebles adquiridos en el régimen de la comunidad, se pretende adjudicar el inmueble a la hoy parte recurrida sobre la base de la declaración jurada en la que ella no fue parte, cuando los contratos solo obligan a las partes que concurren en su formación y los terceros no tienen que soportar las consecuencias jurídicas derivadas de los negocios ajenos; que el tribunal *a quo* no ponderó los documentos aportados por la parte

recurrente, cuando demostró su solvencia económica, que da por cierto y otorga verdad absoluta a las declaraciones hechas por los testigos, cuando fueron desmontadas por la parte recurrente; que en la decisión impugnada no contestaron ni observaron estas conclusiones en sus motivaciones.

16. La valoración de los medios 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 la parte correcurrida Nelson Báez Noyer, es propietario de los inmuebles identificados como apto. B-61, edif. núm. 12, condominio Luperón, construido en la parcela núm. 71-B-38-Ref-2, DC.3, Distrito Nacional; apto. A-5, residencial Trinitaria III, edificado en el solar núm. 3, manzana núm. 435, DC. 1, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago y del solar núm. 25, manzana núm. 2566, DC. 1 Santo Domingo, Distrito Nacional; b) que mediante contrato de fecha 10 de agosto de 2006, Nelson Báez Noyer vendió a favor de Crisoria Mora Santana y Alexandra Mora Santana, el apto. B-61, condominio Luperón; c) que mediante acto de cancelación de hipoteca el Banco Popular Dominicano, SA., declaró que dicha institución es acreedora hipotecaria de Luis Milcíades Báez Noyer, en calidad de deudor y Nelson Báez Noyer, en calidad de garante hipotecario, del inmueble identificado como solar núm. 25, manzana núm. 2566, DC. 1, Distrito Nacional y declaró haber recibido el saldo de la deuda de manos de Luis Milcíades Báez Noyer; d) que mediante declaración jurada de fecha 28 de abril de 1999, Nelson Báez Noyer dejó constancia de que los inmuebles descritos son propiedad exclusiva de Luis Milcíades Báez Noyer, quien los usufructúa; e) que Luis Milcíades Báez Noyer incoó por ante la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original una demanda en reconocimiento de derecho sobre los inmuebles descritos, la cual fue acogida, adjudicándose a su favor dos de los inmuebles reclamados; f) que la referida decisión fue recurrida en apelación por Mayra Celeste Mir Hernández, alegando que los inmuebles pertenecen a la comunidad de bienes formada con Nelson Báez Noyer y que la demanda es con la finalidad de distraer los bienes de la comunidad; g) que el recurso de apelación fue rechazado por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras, mediante la decisión ahora impugnada.

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

“Que consta en el acta de audiencia celebrada en fecha 03 de octubre del año 2016, por ante el tribunal *a quo*, la comparecencia de la señora Yanilka Báez Mir, quien declaró, en audiencia oral, pública y contradictoria, que el único propietario de los inmuebles objeto de este proceso es su tío el señor Luis Milcíades Báez Noyer. Incluso indicó desconocer el lugar en el que se encontraban dos de los inmuebles. Aclaró también que nunca sus padres le llevaron a conocer los referidos bienes inmuebles o les indicaron que los mismos eran de su propiedad. En la misma acta de audiencia, consta la comparecencia personal de la señora Josefina Mateo Portes, quien indicó ser la usufruitaria del apartamento ubicado en la Trinitaria III, Santiago de los Caballeros, y que quien le otorgó dicha posesión fue el señor Luis Milcíades Báez Noyer. Que a la audiencia ante esta Corte, en fecha 06 de febrero de 2018, fue celebrada la medida de comparecencia personal de partes; observándose las declaraciones dadas por la parte recurrente, señora Mayra Celeste Mir Hernández (...) Declaraciones de las cuales se evidencia que la recurrente, señora Mayra Celeste Mir Hernández, desconoce la ubicación física de dos de los inmuebles, precisamente los que están en el Distrito Nacional, a saber: 1) Solar 25 de la Manzana 2566, Distrito Catastral 1, Distrito Nacional y 2) apartamento construido en la Parcela 71-B-38-Ref-2 del Distrito Catastral No.3, Distrito Nacional. Que de lo anterior se desprende, tal y como estableció la jueza *a quo*, que el propietario real de los inmuebles a que se refiere el presente proceso es el señor Luis Milcíades Báez Noyer y no el señor Nelson Báez Noyer, quien actuó únicamente como representante de su hermano a los fines de realizar distintos negocios jurídicos que involucraban los referidos derechos. Que con respecto al apartamento B-61 del edificio No.12 del Condominio Luperón, construido en la Parcela 71-B-38-Ref-2 del Distrito Catastral No.03 del Distrito Nacional, localizado en los pisos primero y segundo del edificio, con área de construcción de 126.72 metros cuadrados; no se ha podido negar la realidad constatada en la copia fotostática del Contrato de Venta, de fecha 10 del mes de agosto de 2006, mediante el cual el señor Nelson Báez Noyer, en calidad de vendedor, aparece vendiendo a las señoras Crisoria Mora Santana y

Alexandra Mora Santana, en calidad de compradoras. Siendo preciso indicar que la señora Crisoria Mora Santana, incluso ha intervenido en el presente recurso de apelación, asistida por sus abogados precedentemente señalados, estableciendo que el derecho de propiedad sobre el referido inmueble le pertenece. Que sobre ese inmueble, como hemos dicho, no han podido ninguna de las partes — recurrente o co-recurridos- presentar elementos de prueba en original que demuestre que ellos son titulares de la propiedad o posesión del referido bien. Que como señaló la juez *a quo*, en la especie se evidencia que existió simulación en las operaciones inmobiliarias realizadas respecto de los inmuebles involucrados en este proceso, que tenía como finalidad hacer parecer al señor Nelson Báez Noyer como propietarios de los referidos inmuebles, siendo real y efectivamente, el señor Luis Milciades Báez Noyer, ya fallecido, el real propietario de los inmuebles mencionados; es decir, se realizaron actos jurídicos aparentes a nombre del señor Nelson Báez Noyer, pero su real beneficiario lo fue el señor Luis Milciades Báez Noyer (...) Que por todo lo anterior para resulta para nosotros evidente que el tribunal de primer grado ha hecho una correcta apreciación de los hechos y una apropiada aplicación del derecho, por tanto este tribunal confirma los motivos dados por la juez de primer grado y en consecuencia, rechaza el recurso de apelación interpuesto por la parte recurrente, señora MAYRA CELESTE MIR HERNÁNDEZ, confirmando en todas sus partes la sentencia recurrida, tal y como hará constar en la parte dispositiva de esta sentencia”.(sic)

18. En los medios de casación propuestos la parte recurrente alega que al valorar el acto de fecha 28 de abril de 1999 el tribunal *a quo* violó el artículo 1165 del código Civil dominicano concerniente a la relatividad de los contratos, pues la actuación suscrita entre Nelson Báez Noyer y Milciades Báez Noyer, no le es oponible y no afecta los derechos que alega tener en los inmuebles en litis. El análisis de la decisión impugnada pone en relieve que el tribunal *a quo* declaró el carácter simulado de las transferencias realizadas a favor de Nelson Báez Noyer, quien se encontraba casado con la parte recurrente al adquirir los inmuebles en litis, sustentado en que estos eran propiedad de Luis Milciades Báez Noyer.

19. Contrario a lo planteado por la parte recurrente, en sustento de su decisión el tribunal *a quo* no valoró exclusivamente el acto que alega viola la disposición legal invocada, sino que del análisis de los diferentes medios probatorios formó su convicción en cuanto a la naturaleza de los actos de transferencia mediante los cuales se registró la propiedad a favor de Nelson Báez Noyer, declarando su carácter simulado; que al ser una simulación reclamada por tercero puede ser demostrada por diversos medios probatorios, sin la necesidad exclusiva del contraescrito, tal como fue valorado por el tribunal *a quo* en sus motivaciones y en las acogidas del tribunal de primer grado.

20. Esta Tercera Sala ha establecido que la simulación tiene lugar cuando se encubre el carácter jurídico de un acto bajo la apariencia de otro; cuando el acto contiene cláusulas que no son sinceras o cuando por él se transfieren derechos a personas interpuestas que no son, en realidad, los destinatarios de esos derechos. En este caso, de las características de la simulación presentada, se desprende la existencia de una simulación por interposición de persona y en virtud del poder soberano de apreciación, los jueces de fondo valoraron en razón de las circunstancias, si en los actos de venta operó una transmisión ficticia del derecho de propiedad, tal como fue determinado en la especie, donde el uso, disfrute y disposición de los bienes inmuebles, es decir, las características esenciales de la propiedad le fueron atribuidas a Luis Milciades Báez Noyer, sin que incurriera en la violación de derecho alegada, pues su decisión se origina de la valoración conjunta de los elementos de prueba aportados que le permitieron determinar que el derecho no pertenecía ni estaba en copropiedad con la parte hoy recurrente.

21. En cuanto a la valoración de los informativos testimoniales, es criterio de esta Tercera Sala que los jueces de fondo tienen amplias facultades para considerar la audición de testigos, así como cuáles medios de prueba admiten a fin de hacer su valoración y emitir su fallo. Los jueces no están obligados a decir de manera particular por qué acogen o desestiman la solicitud de audición de testigos; basta con que hagan saber que la decisión dictada se ha hecho como consecuencia del estudio de las pruebas aportadas en el proceso; que el tribunal *a quo* en virtud del poder soberano de apreciación de que están revestidos los jueces de fondo, fundó su convicción del análisis conjunto de los diversos medios de pruebas aportados a

la causa, motivo por el cual rechazó los medios planteados, sin que incurriera con esto en los vicios denunciados por la parte recurrente.

22. Finalmente, del examen de la sentencia impugnada se verifica que contiene fundamentos precisos y pertinentes, con los motivos de hechos y de derecho que la sustentan, dando respuesta a las conclusiones presentadas relativas al derecho reclamado, razón por la cual procede desestimar los medios de casación examinados y con ello, rechazar el presente recurso de casación.

23. Que al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento.

#### *VI. 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 Mayra Celeste Mir Hernández, contra la sentencia núm. 1397-2018-S-00226, de fecha 12 de septiembre de 2018, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, 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 abogados de las partes recurridas Lcdo. Cecilio Marte Morel y Domingo Francisco Sirí Ramos, Licdos. Héctor Radhamés Valenzuela Torres y Jesús Antonio González González, quienes hacen las afirmaciones de lugar.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón y Rafael Vásquez Goico. César 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, Secretario General, que certifico.