
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 9 de mayo de 2018.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Federico Antonio Balaguer Almánzar y Elercida Grullón de Balaguer.

Abogados: Dr. José Antonio Castillo y Lic. Frederix Balaguer.

Recurridos: Nelson Antonio Hernández Muñoz y compartes.

Abogados: Licdos. Manuel Olivero Rodríguez y Fernando Gutiérrez Figuereo.

LAS SALAS REUNIDAS.

Inadmisibile.

Audiencia pública del 17 de diciembre de 2020.

Preside: Luis Henry Molina.

Dios, Patria y Libertad

República Dominicana

En nombre de la República, las SALAS REUNIDAS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competentes para conocer del segundo recurso de casación relacionado con el mismo punto, con sede en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, conformada por el magistrado **Luis Henry Molina Peña** quien la preside y demás jueces que suscriben, en fecha **17 de diciembre de 2020**, año 177 de la Independencia y año 157 de la Restauración, dictan en audiencia pública la sentencia siguiente:

Con relación al recurso de casación contra la sentencia núm. 201800150, dictada en fecha 9 de mayo de 2018, por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, en atribuciones de corte de reenvío; interpuesto por los señores Federico Antonio Balaguer Almánzar y Elercida Grullón de Balaguer, dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1185350-3 y 001-0174867-8, respectivamente, domiciliados y residentes en el Distrito Nacional; quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales al Dr. José Antonio Castillo y al Lcdo. Frederix Balaguer, dominicanos, mayores de edad, abogados de los Tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la avenida Sarasota, esquina 12 de julio, edificio Sagitario I, suite 111, Bella Vista, Distrito Nacional.

La parte recurrida señores Nelson Antonio Hernández Muñoz, Mildred Josefina Hernández Muñoz, Carmen Rosa Genarina Hernández Muñoz y Liliana Milagros Hernández Muñoz de Antun, dominicanos, mayores de edad, en calidad de continuadores jurídicos del señor Genaro Hernández Ureña; quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. Manuel Olivero Rodríguez y Fernando Gutiérrez Figuereo, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0089146-4 y 001-1759504-1, respectivamente, con estudio profesional abierto en la avenida Abraham Lincoln esquina Paseo de los Locutores, Plaza Francesa, tercer nivel, suite 221, Distrito Nacional.

El inmueble objeto de la litis es la parcela núm. 110-Ref-4, del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA LO SIGUIENTE:

En fecha 8 de junio del 2018, la parte recurrente Federico Antonio Balaguer Almánzar y Elercida

Grullón de Balaguer, por intermedio de sus abogados, depositó en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el memorial de casación en el cual propone sus medios de casación.

En fecha 20 de agosto de 2018, la parte recurrida Nelson Antonio Hernández Muñoz, Mildred Josefina Hernández Muñoz, Carmen Rosa Genarina Hernández Muñoz y Liliana Milagros Hernández Muñoz de Antun, continuadores jurídicos del señor Genaro Hernández Ureña, por intermedio de sus abogados, depositó ante la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el memorial en el que exponen sus medios de defensa.

En fecha 16 de septiembre de 2019, la Procuraduría General de la República, emitió la siguiente opinión: *“Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley núm. 3726 de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los jueces del fondo, dejamos al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación”*.

Para conocer del asunto fue fijada la audiencia pública de fecha 16 de octubre de 2019, estando presentes los magistrados Luis Henry Molina Peña, Juez Presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Juez Primer Sustituto de Presidente, Pilar Jiménez Ortiz, Jueza Segundo Sustituto de Presidente, Samuel Arias Arseno, Justiniano Montero Montero, Napoleón Estévez Lavandier, Blas Rafael Fernández Gómez, María Garabito Ramírez, Francisco Antonio Ortega Polanco, Francisco Jerez Mena, Fran Euclides Soto Sánchez, Vanessa E. Acosta Peralta, Manuel Alexis Read Ortiz, Anselmo Alejandro Bello, Rafael Vásquez Goico y Moisés Ferrer Landrón; asistidos del Secretario General, con la comparecencia de las partes asistidas de sus abogados, quedando el expediente en estado de fallo.

LAS SALAS REUNIDAS, LUEGO DE HABER DELIBERADO,

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia están apoderadas del recurso de casación interpuesto por los señores José Antonio Peña Madera, contra la sentencia ya indicada, cuya parte recurrida son los señores Nelson Antonio Hernández Muñoz, Mildred Josefina Hernández Muñoz, Carmen Rosa Genarina Hernández Muñoz y Liliana Milagros Hernández Muñoz de Antun, continuadores jurídicos del señor Genaro Hernández Ureña.

Dicho órgano jurisdiccional es competente en el caso establecido en el artículo 15 de la Ley núm. 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, el cual dispone lo siguiente: *“En los casos de Recurso de Casación las diferentes Cámaras que componen la Suprema Corte de Justicia, tendrán facultad de conocer el primer recurso de casación sobre cualquier punto. Sin embargo, cuando se trate de un segundo Recurso de Casación relacionado con el mismo punto, será competencia de las cámaras reunidas de la Suprema Corte de Justicia, o sea, de la Suprema Corte de Justicia en pleno, el conocimiento de estos”*. En ese sentido, estas Salas Reunidas se encuentran apoderadas del segundo recurso de casación sobre un mismo punto de derecho juzgado, el cual consiste en estatuir sobre la mala fe de los compradores, hoy recurrentes.

De la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente:

Con motivo de una litis sobre derechos registrados interpuesta por el señor Genaro Hernández Ureña en contra de los señores Federico Antonio Balaguer Almánzar y Elercida Grullón de Balaguer, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó la sentencia núm. 165, de fecha 17 de octubre de 2006, cuyo dispositivo es el siguiente:

“Primero: Acoger como al efecto acogemos en parte, la instancia dirigida al alto Tribunal Superior de Tierras, en fecha 22 de febrero del 2000, suscrita por el Dr. Juan Esteban Olivero Feliz, en nombre y representación del señor Lic. Genaro Hernández Ureña; **Segundo:** Acoge, como al efecto, acogemos en parte, las conclusiones vertidas en la instancia depositada en fecha 08 de septiembre del 2006, suscrita por los Dres. Vicente Pérez Perdomo y Cecilio Mora Meran, actuando a nombre y representación de los señores Federico Antonio Balaguer Almánzar y Elercida Grullón de Balaguer; **Tercero:** Aprobar, como al efecto, aprobamos en parte, el testamento de fecha 09 de agosto del 1979, instrumentado por el Dr. Manuel Rafael García Lizardo, Notario del Distrito Nacional, asistido de los testigos Dr. Luis Ernesto Mejía

Castillo y Gil Castro Segura, por la señora Susana Hahn de Hernández; **Cuarto:** Revocar, como por el efecto, revocamos, la resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras de fecha 14 de noviembre del 1991, inscrita en el Registro de Título del Distrito Nacional el 19 de noviembre de 1991, que ordena cancelación del Certificado de Título No. 74-1516 y expide uno nuevo al señor José Luis Hernández Hahn; **Quinto:** Ratificar, como al efecto, ratificamos en parte, la sentencia civil No. 236, de fecha 26 de noviembre de 1992, dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo, Distrito Nacional, por estar en conformidad con las leyes vigentes; **Sexto:** Aprobar, como al efecto aprobamos, el acto bajo firma privada de fecha 21 de septiembre de 1993, legalizado por el notario público del Distrito Nacional, Dr. Manuel A. Santana M., solo en un cincuenta por ciento (50%) entre los señores José Luis Hernández Hahn, Federico Antonio Balaguer Almánzar y Elercida Grullón de Balaguer; **Séptimo:** Acoger, como al efecto, acogemos poder y contrato de cuota litis, legalizado por el Dr. Manuel Ferreras, Notario Público del Distrito Nacional, entre el señor Genaro Hernández Ureña y el Dr. Juan Esteban Olivero Feliz, consintiendo el pago de un 25% como justo pago de sus honorarios profesionales; **Octavo:** Ordenar, como al efecto ordenamos, a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente: a) Anotar al pie del Certificado de Título No. 81-8759, que ampara el derecho de propiedad de la Parcela No. 110-Ref-4, del D. C. No. 4, del Distrito Nacional, con un área de 500 metros cuadrados, expedido a favor de los señores Federico Antonio Balaguer Almánzar y Elercida Grullón, el derecho sobre el inmueble descrito más arriba, a favor del señor Genaro Hernández Ureña, como copropietario equivalente al 50%; b) Expedir un nuevo Certificado de Título que ampare el derecho de co propiedad de una porción de terreno con una extensión superficial de 250 metros cuadrados, a favor del señor Genaro Hernández Ureña, dominicano, mayor de edad, soltero, cédula 001-0526862-7, domiciliado en esta ciudad; c) Rebajar de los derechos que le corresponden a Genaro Hernández Ureña, de los 250 metros cuadrados que le corresponden como co propietario, sobre el referido inmueble una porción de terrenos de 62.50 metros cuadrados, correspondiente al 25%, a favor del Dr. Juan Esteban Olivero; d) Expedir un nuevo certificado de Título que ampare los derechos sobre el inmueble descrito más arriba, a favor del Dr. Juan Esteban Olivero Feliz, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0793095-0, domiciliado en esta ciudad; correspondiente al 25% como pago de sus honorarios profesionales, equivalente a 62.50 metros cuadrados”.

No conformes con dicha decisión, ambas partes interpusieron un recurso de apelación, el primero por los señores Federico Antonio Balaguer Almánzar y Elercida Grullón de Balaguer, y el segundo por los señores Nelson Antonio Hernández Muñoz, Mildred Josefina Hernández Muñoz, Carmen Rosa Genarina Hernández Muñoz y Liliana Milagros Hernández Muñoz de Antun, en calidad de continuadores jurídicos del señor Genaro Hernández Ureña, siendo ambos recursos decididos por el cual Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, mediante sentencia núm. 2542, de fecha 21 de agosto de 2009, la cual acoge parcialmente el recurso de apelación incidental interpuesto por los continuadores jurídicos Genaro Hernández Ureña y en consecuencia, revoca la decisión apelada, declara irregular y sin efecto la transferencia de la Parcela núm. 110-Ref-4- del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional, hecha por el señor José Luis Hernández Hahn, a favor de los Dres. Federico Antonio Balaguer Almánzar y Elercida Grullón Balaguer y ordena a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, cancela el Certificado de Título expedido a la Parcela núm. 110-Ref-4- del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional a nombre de los Dres. Federico Antonio Balaguer y Elercida Grullón de Balaguer y expede al indicado inmueble un nuevo Certificado de Título, a nombre del Lic. Genaro Hernández Ureña.

La indicada sentencia núm. 2542, fue objeto de un recurso de casación interpuesto por Federico Antonio Balaguer Almánzar y Elercida Grullón de Balaguer, emitiendo al efecto la Tercera Sala de esta Suprema Corte de Justicia su sentencia núm. 2 de fecha 12 de enero de 2011, por medio de la cual casa la sentencia recurrida por haber incurrido en desnaturalización de los hechos y falta de base legal, bajo el fundamento de que ni en la sentencia impugnada, ni en los documentos a que la misma se refiere aparece constancia, mención, ni prueba alguna de que los compradores y ahora recurrentes participaron de alguna manera en las maniobras e irregularidades que se atribuyen al vendedor José Luis Hernández Hahn y que

el hecho de que este había incurrido en las irregularidades a que se refiere la sentencia impugnada, esos hechos e irregularidades del vendedor no pueden imputarse ni ponerse a cargo de los compradores, puesto que para ello era necesario que se estableciera en qué consistió la comisión o participación de los recurrentes en los hechos fraudulentos a que se refiere la sentencia y que el tribunal comprobó que fueron cometidos por el vendedor.

Por efecto de la referida casación, fue apoderado como jurisdicción de envío, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el cual dictó la sentencia de fecha 11 de abril de 2014, mediante la cual rechazó el medio de inadmisión relativo a la cosa juzgada presentado por los recurrentes principales Federico Antonio Balaguer y Elercida Grullón de Balaguer, acogió el recurso principal interpuesto por estos y en consecuencia, revocó la sentencia núm. 165 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, disponiendo por propia autoridad y contrario imperio, el rechazo de la instancia depositada por los abogados representantes de Genaro Hernández Ureña, renovada debido al fallecimiento del mismo y representado en lo adelante por sus sucesores los señores Liliana Milagros Hernández Muñoz, Carmen Rosa Genarina Hernández Muñoz, Mildred Josefina Hernández Muñoz y Nelson Antonio Hernández Ureña. La indicada sentencia también ordenó al Registro de Títulos del Distrito Nacional mantener con toda su fuerza y vigor el Certificado de Título que ampara el derecho de propiedad de la parcela núm. 110-Ref-4 del D. C. 4 del Distrito Nacional con un área de 500 metros cuadrados y sus mejoras, expedido en fecha 5 de noviembre de 1993, a favor de los señores Federico Antonio Balaguer Almánzar y Elercida Grullón de Balaguer, así como levantar cualquier oposición o anotación preventiva inscrita con motivo de esta litis; rechazando el recurso de apelación incidental interpuesto por Genaro Hernández Ureña.

La sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte fue recurrida en casación por los señores Liliana Milagros Hernández Muñoz, Carmen Rosa Genarina Hernández Muñoz, Mildred Josefina Hernández Muñoz y Nelson Antonio Hernández Muñoz, sucesores de su finado padre Genaro Hernández Ureña, decidiendo las Salas Reunidas mediante sentencia núm. 39 de fecha 8 de abril de 2015, casar la sentencia recurrida y enviar el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, por entender que el Tribunal *a quo* llegó a una conclusión distinta a la sostenida por los ahora recurrentes al no haber examinado las circunstancias expuestas a través de los elementos de pruebas que le fueran sometidos oportunamente por las partes, de los cuales se infieren irregularidades en las actuaciones de los señores Federico Antonio Balaguer Almánzar y Elercida Grullón de Balaguer que pudieron conducir a una solución diferente a la dada al caso de que se trata.

Por efecto de la referida casación, fue apoderado como jurisdicción de reenvío, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, el cual dictó la sentencia núm. 201800150 de fecha 9 de mayo de 2018, cuyo dispositivo es el siguiente:

“Primero: Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, los siguientes recursos de apelación: 1) recurso principal interpuesto por el señor Federico Antonio Balaguer Almánzar y Elercida Grullón de Balaguer, por conducto de sus abogados Dres. Vicente Pérez Perdomo y Cecilio Mora Meran; y 2) Recurso incidental interpuesto por el señor Genaro Hernández Ureña (fallecido actualmente), siendo sus continuadores jurídicos los señores Liliana Milagros Hernández Muñoz, Carmen Rosa Genarina Hernández Muñoz Hernández Muñoz, Mildred Josefina Hernández Muñoz y Nelson Antonio Hernández Muñoz, a través de su abogado constituido, licenciado Manuel A. Olivero Rodríguez, de generales que constan, ambos contra la Sentencia No. 165, de fecha 17 de noviembre de 2006, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, con relación a la parcela No. 110-Ref-4, del D. C. No. 4, del Distrito Nacional, por haber sido interpuestos de conformidad con la norma que rige la materia. **Segundo:** En cuanto al fondo de los indicados recursos de apelación: a) Rechaza el recurso de apelación principal incoado por los señores Federico Antonio Balaguer Almánzar y Elercida Grullón de Balaguer, por los motivos dados en esta sentencia, en consecuencia, se les declara terceros adquirientes de mala fe. b) Acoge el recurso de apelación incidental incoado por el señor Genaro Hernández Ureña (fallecido actualmente), siendo sus continuadores jurídicos los señores Liliana Milagros Hernández Muñoz, Carmen Rosa Genarina Hernández Muñoz Hernández Muñoz, Mildred Josefina Hernández Muñoz y Nelson Antonio

Hernández Muñoz, y parcialmente sus conclusiones de audiencia pública, por los motivos dados en esta sentencia, en consecuencia, revoca en todas sus partes la sentencia apelada Sentencia No. 165, de fecha 17 de noviembre de 2006, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional.

c) Rechaza el aspecto de la determinación de herederos, por los motivos dados en la sentencia. Tercero: En cuanto al fondo de la litis sobre derechos registrados, acoge la demanda de fecha 22 de febrero del año 2000, incoada por el señor Genaro Hernández Ureña, por intermedio de su entonces abogado apoderado, el Dr. Juan Esteban Olivero Feliz, en consecuencia: a) Ordena la nulidad de la Resolución Administrativa dictada en Cámara de Consejo por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central en fecha 14 de noviembre del año 1991, que ordenó la cancelación del Certificado de Título Duplicado del Dueño No. 74-1516 que amparaba los derechos de propiedad de la señora Susana Hahn De Hernández sobre de la Parcela No. 110-Ref.-4 del D. C. No. 4 del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 500 mt.2, y determina herederos. b) Ordena la nulidad del contrato de compra venta de fecha 21 de septiembre del año 1993, mediante el cual, el señor José Luís Hernández Hahn, transfiere los derechos a favor de los señores Federico Antonio Balaguer y Elercida Grullón de Balaguer, inscrito en fecha 5 de noviembre del año 1993, expidiéndose el Certificado de Título No. 93-9574, a favor de dichos compradores. c) Cancela el Certificado de Título número 93-9574 expedido por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional en fecha 5 de noviembre del año 1993, a favor de los señores Federico Antonio Balaguer y Elercida Grullón de Balaguer, por ser éstos terceros adquirentes de mala fe, según los motivos dados. d) Ordena la ejecución del testamento auténtico contenido en el acto notarial No. 3 de fecha 9 de agosto del año 1979, del protocolo del notario público Dr. Manuel Rafael García Lizardo, con la autoridad de cosa irrevocable, según la Sentencia Civil No. 581-99 de fecha 27 de agosto del 1999, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís. e) Homologa el Contrato de Cuota Litis de fecha 22 de agosto del año 2011 y ratificación del poder a favor del licenciado Manuel A. Olivero Rodríguez, hecho por los sucesores legales del finado Genaro Hernández Ureña, debidamente legalizado por la notario público de los del número del Distrito Nacional, Lic. Bethania González para que se inscriba en calidad de propietario al Lic. Manuel Olivero Rodríguez sobre el equivalente al 25% del inmueble en Litis y sus mejoras. f) Ordena expedir un nuevo Certificado de Título en copropiedad en la siguiente forma y proporción: 1) un 75% de los derechos registrados, a favor del señor Genaro Hernández Ureña (fallecido, cédula 001-0526862-7), a fin de que sus continuadores jurídicos procedan a completar la determinación de herederos y partición, conforme corresponde en derecho; 1) un 25% sobre los derechos registrados, a favor del señor Manuel A. Olivero Rodríguez, dominicano, mayor de edad, cédula de identidad número 001-0089146-4, casado. **Cuarto:** Condena a los señores Federico Antonio Balaguer y Elercida Grullón de Balaguer, parte recurrente principal y recurrida incidental que ha sucumbido en justicia, a pagar las costas del proceso, ordenando su distracción y provecho a favor del Licdo. Manuel A. Olivero Rodríguez, quien afirma haberla avanzado, conforme los motivos de esta sentencia. **Quinto:** Ordena a la Secretaria General de este tribunal, remitir la presente decisión, una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, al Registro de Títulos de Santo Domingo, para fines de ejecución y a fin de que sea cancelada la nota preventiva generada con motivo de la Litis de que se trata, en caso de haberse inscrito. **Sexto:** Ordena a la Secretaria General de este tribunal Superior, que una vez esta sentencia adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada y a solicitud de la parte que los depositó, proceda al desglose de los documentos aportados como prueba, previo dejar copia en el expediente, debidamente certificada, según inventarios y siempre que tengan vocación de ser desglosados”.

Contra la sentencia descrita en el literal anterior, los señores Federico Antonio Balaguer Almánzar y Elercida Grullón de Balaguer, interpusieron un tercer recurso de casación ante las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, el cual se decide mediante el presente fallo.

Ponderación del medio de inadmisión

Por tratarse de una cuestión prioritaria, procede en primer término, examinar y decidir el medio de inadmisión propuesto por la parte recurrida, Nelson Antonio Hernández Muñoz, Mildred Josefina Hernández Muñoz, Carmen Rosa Genarina Hernández Muñoz y Liliana Milagros Hernández Muñoz de Antun.

La parte recurrida plantea en las conclusiones de su memorial de defensa que se declare inadmisibles el recurso de casación interpuesto por la Federico Antonio Balaguer Almánzar y Elercida Grullón de Balaguer en virtud del artículo 20 de la Ley 3726 sobre Procedimiento de Casación modificada por la Ley 491-08 y en virtud del artículo 51 de la Constitución Dominicana, relativo al Derecho de Propiedad, fundamentado en que:

La corte de reenvío al momento de analizar la sentencia de las Salas Reunidas y el recurso de apelación, pudo comprobar lo siguiente: “h) Que la sentencia antes indicada también fue objeto de un recurso de Casación por parte de los continuadores jurídicos del señor Genaro Hernández Ureña, es decir, que sobre el proceso intervino un segundo recurso de casación relativo al mismo aspecto de los terceros adquirentes de buena fe, razón por la cual, la competencia para su conocimiento recayó sobre el Pleno de la Suprema Corte de Justicia en sus Salas Reunidas para asuntos jurisdiccionales, la cual dictó la sentencia número 39, de fecha 8 de abril del año 2015. Que la sentencia antes indicada limita el objeto de análisis y la valoración de esta corte al aspecto exclusivo de la determinación de la buena o mala fe de los adquirentes (...)”.

La corte de reenvío validó la falta de calidad y los derechos del vendedor señor José Luis Abreu Hernández (alias) José Luis Hernández Hahn y las maniobras fraudulentas de los señores Federico Antonio Balaguer y Elercida Grullón de Balaguer cuando en el folio 249 de su sentencia dice lo siguiente: “(...) que nuestro análisis se centralizará en las cuestiones relativas a los terceros adquirentes, a fin de determinar si son de buenas o de mala fe, para lo cual iniciamos nuestro recorrido de análisis probatorio bajo las siguientes premisas: (...)”.

La corte de reenvío en su sentencia núm. 201800150 de fecha 9 de mayo de 2018 en el libro 33, folio 252 considerando 10 concluye sobre el análisis de las pruebas estableciendo lo siguiente: “(...) Que según las comprobaciones anteriores, esta Corte se ve obligada a concluir en el sentido de que los recurrentes principales y recurridos incidentales, señores Federico Antonio Balaguer y Elercida Grullón de Balaguer, realmente son adquirentes de mala fe. (...)”.

Que la sentencia impugnada, en el folio 253 considerando 12 establece: “Que en la especie, si bien la transferencia primigenia de la propiedad fue operada por efecto de las actuaciones fraudulentas del señor José Luis Hernández Hahn o José Luis Hernández, y que no se le pueden imputar a los terceros adquirentes, no menos cierto es que, según el comportamiento irregular de los indicados compradores conforme hemos indicado, queda demostrado que éstos son de mala fe, y que en definitiva, lo que existió fue una venta simulada para distracción del bien Inmueble durante el proceso judicial”.

En consecuencia, la sentencia núm. 201800150 de fecha 09 de mayo del 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este no está sujeta a ningún recurso de casación en cuanto a la calidad del tercero de mala fe de los señores Federico Antonio Balaguer y Elercida Grullón de Balaguer.

Es evidente que ha quedado demostrado que en la especie ha operado una acción fraudulenta en donde la figura del tercero de buena fe nunca existió, sino por el contrario ha operado una mala fe la cual pudiese constituirse en estafa tal y como ha advertido la corte *a qua*.

En efecto se verifica que las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia, mediante sentencia núm. 39, de fecha 8 de abril de 2015, casó la sentencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, de fecha 11 de abril de 2014, en virtud de las consideraciones siguientes:

“Considerando: que para el correcto uso del poder de apreciación de los jueces del fondo en esta materia, es necesario que éstos examinen las pruebas aportadas por las partes, pues sólo así es posible a

esta Corte Suprema, como Tribunal de Casación, determinar si el Tribunal ha incurrido o no en desnaturalización y que al ponderar las pruebas aportadas por las partes, les han dado su verdadero sentido y alcance; de cuya aplicación resulta necesario, en el caso, consignar que no basta con que el Certificado de Título que ampara el derecho de propiedad en cuestión carezca de cualquier oposición o anotación, si de los demás medios probatorios se advierten irregularidades que podrían destruir la presunción de buena fe.

Considerando: que, si bien el asunto fue casado por la sentencia de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de fecha 27 de abril de 2012, bajo el criterio de que los hechos e irregularidades del vendedor no pueden imputarse ni ponerse a cargo de los compradores, puesto que para ello es necesario establecer en qué consistió la comisión o participación de los ahora recurridos en los hechos fraudulentos, estas Salas Reunidas juzgan menester que para decidir conforme a Derecho el fondo del caso de que se trata, los jueces apoderados deben agotar a cabalidad el proceso de ponderación de los medios de pruebas sometidos pertinentemente por las partes, con la pretensión por un lado, de probar los vicios de que adolecen los actos de disposición de derecho y por otro lado, de destruir la presunción de buena fe.

Considerando: que, del estudio del fallo impugnado resulta, que el Tribunal A quo llegó a una conclusión distinta a la sostenida por los ahora recurrentes al no haber examinado las circunstancias expuestas a través de los elementos de pruebas que le fueran sometidos oportunamente por las partes, de los cuales se infieren irregularidades en las actuaciones de los ahora recurridos que pudieron conducir a una solución diferente a la dada al caso de que se trata”.

En ese orden de ideas, al tenor de las disposiciones contenidas en la sentencia que dispuso el reenvío, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, consignó en la sentencia impugnada:

“[9] Que tal y como hemos indicado en otra parte de esta sentencia, el aspecto de la falta calidad y derechos del vendedor es asunto definitivamente juzgado según la Sentencia Civil número 581-99, de fecha 27 de agosto del 1999, que pone fin a la litis sucesoria, por tanto, no ha lugar a ningún razonamiento en ese sentido, (salvo la transferencia irregular que operó a su favor), lo mismo que en cuanto a la validez del testamento; sino (...) que nuestro análisis se centralizará en las cuestiones relativas a los terceros adquirentes, a fin de determinar si son de buena o de mala fe, para lo cual iniciamos nuestro recorrido de análisis probatorio bajo las siguientes premisas:

a) Ciertamente, conforme las pruebas aportadas al proceso litigioso, los señores Federico Antonio Balaguer y Elercida Grullón de Balaguer compraron una propiedad sin previamente agotar la debida diligencia “due diligence” a fin de comprobar que, además de existir un Certificado de Título registrado, la propiedad que se pretendía adquirir no tenía objeciones de otra índole, como es la necesaria visita a la propiedad, comprobación de su estado, entrevista con los ocupantes para poder determinar en qué calidad se encuentran allí, lo cual se deduce, en primer lugar, de la declaración testimonial de inquilino, señor José Valette, quien compareciera a la audiencia celebrada por ante esta corte en fecha 12 de abril del año 2015, y declaró, en síntesis (...) De este testimonio se desprende el hecho de que, el señor Genaro Hernández nunca fue despojado de la posesión de la casa, lo cual además se corrobora con el inventario de 45 recibos de pago de alquileres entre los señores José Valette y Genaro Hernández, que oscilan entre las fechas 5 de enero del año 1993, hasta la fecha 30 de noviembre del año 2011, siendo los montos oscilantes también entre: RD\$2,800.00, 3,500.00 y 5,000.00 pesos, los últimos a la firma de Lili Hernández de Ortiz (entre los años 2010 y 2011), documentos que no fueron controvertidos por la parte a la que se les oponen, depositados según inventario de fecha 25 de febrero del año 2016.

b) Adicional a lo anterior, se pone la relevancia el hecho de que los compradores, habiendo adquirido unos derechos en el año 1993, tal y como alega el recurrido (recurrente incidental) señor Genaro Hernández, por intermediación de sus continuadores jurídicos, nunca inició una acción judicial tendente a obtener la garantía de su compra, ya que, según el Código Civil Dominicano, dos de las obligaciones esenciales del vendedor son: 1. Entregar la cosa vendida. 2. Dar garantías de ella frente a los posibles conflictos que pudieran surgir, así como las garantías por vicios ocultos. Que conforme lo anterior, dichos

adquirientes nunca accionaron contra el vendedor en busca de tales garantías, o en su defecto, en busca de la rescisión del contrato y devolución de los dineros involucrados en la venta, todo lo cual surge del estudio del expediente ya que ninguna prueba al respecto existe; en consecuencia, dicha pasividad resulta sospechosa, al igual que la carencia de la debida diligencia que ya hemos indicado en el numeral anterior, lo que nos llevan a arribar al criterio de que son compradores de mala fe.

c) A mayor abundamiento, queda demostrado el hecho de que, ciertamente, dichos adquirientes nunca han tenido la ocupación material de la propiedad, es decir, una compra venta del año 1993, y a la fecha de esta sentencia nunca se materializó la entrega de la cosa, lo cual contrasta con la argumentación de la parte recurrente incidental en el sentido de que tal venta realmente se trató de una simulación para intentar extraer el inmueble del patrimonio de su legítimo propietario, haciendo un mal uso de la figura del tercero adquiriente de buena fe y a título oneroso.

d) Finalmente, en la valoración de los medios probatorios, el contrato de compra venta fue suscrito por un valor de RD\$200,000.00 pesos (así consta en el contenido del Certificado de Título), lo cual ciertamente representa una suma que no se correspondía con el valor de las propiedades en el lugar donde se encuentra ubicada, pero, además, según la Certificación de Declaración de Propiedad Inmobiliaria del año 2016, el valor de la propiedad es de 3,764,000 pesos, es decir, que por más plusvalía que se le quiera reconocer a una propiedad inmobiliaria, es mucha la diferencia entre el precio de la venta inicial y el precio de la misma en el 2016, aunado al hecho de que nadie ha indicado o probado que sobre el terreno se hayan fomentado mejoras nuevas que contribuya con tal plusvalía.

[10] Que según las comprobaciones anteriores, esta Corte se ve obligada a concluir en el sentido de que los recurrentes principales y recurridos incidentales, señores Federico Antonio Balaguer y Elercida Grullón de Balaguer, realmente son adquirientes de mala Fe. (...)

[12] Que en la especie, si bien la transferencia primigenia de la propiedad fue operada por efecto de las actuaciones fraudulentas del señor José Luís Hernández Hahn o José Luís Hernández, y que no se le pueden imputar a los terceros adquirientes, no menos cierto es que, según el comportamiento irregular de los indicados compradores conforme hemos indicado, queda demostrado que éstos son de mala fe, y que en definitiva, lo que existió fue una venta simulada para distracción del bien inmueble durante el proceso judicial”.

De acuerdo a lo antes expuesto, se advierte que la corte de reenvío, acogiendo a las imperativas disposiciones del artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, de conformarse estrictamente a lo decidido por la Suprema Corte de Justicia en el punto de derecho juzgado, dio cabal cumplimiento a lo previsto por la citada disposición legal.

Que al tenor del artículo 44 de la Ley núm. 834, del 15 de julio de 1978, constituye una inadmisibilidad todo medio que tienda a hacer declarar al adversario inadmisibile en su demanda, sin examen al fondo, por falta de derecho para actuar, tal como la falta de calidad, la falta de interés, la prescripción, el plazo prefijado, la cosa juzgada.

Conforme al criterio que han mantenido las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, en casos similares (Sentencia de fecha 29 de julio de 1998, Francia Ruth Delania Ramírez de Cedano contra Juan Ulerio y Compartes; Sentencia No. 3, de fecha 25 de agosto 1999, Autocentro Karibe, S. A. contra Avelino Abreu, C. por A.; Sentencia No. 2 de fecha 6 de julio de 2011, Ramón Reyes Darras, C. por A. contra Servicios Legales Dominicanos, S.A.; Sentencia No. 3, de fecha 12 de diciembre de 2012, Seguros San Rafael, C. por A. contra Reaseguradora Hispaniola, S.A.; Sentencia No. 2, de fecha 20 de febrero de 2013, Sucesores de Manuel Quiñones y Compartes contra Bienvenido Uben Martínez y compartes), se trata de un punto de derecho que ha sido juzgado y decidido por las Salas Reunidas, por lo que, en el caso no hay lugar a examinar el fondo del recurso de casación por cuanto se ha comprobado que el mismo versa sobre el mismo punto que ya fue juzgado, procediendo en consecuencia, acoger el medio de inadmisión planteado por la parte recurrida, y declarar inadmisibile el recurso de casación de que se trata, por falta de derecho para actuar como es en el caso la cosa definitiva e irrevocablemente juzgada.

Al tenor del numeral 1 del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento.

Por todos los motivos expuestos, vistos los artículos 15 de la Ley núm. 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, 1 y 20 de la Ley 3726 sobre Procedimiento de Casación modificada por la Ley 491-08 y 44 de la Ley núm. 834, del 15 de julio de 1978, las SALAS REUNIDAS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, después de haber deliberado,

FALLAN:

PRIMERO: Declaran Inadmisibile el recurso de casación interpuesto por Federico Antonio Balaguer Almánzar y Elercida Grullón de Balaguer, c contra la sentencia núm. 201800150, dictada en fecha 9 de mayo de 2018, por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, como tribunal de reenvío, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: Condenan a los recurrentes al pago de las costas del procedimiento en distracción y provecho de los abogados de la parte recurrida, los Lcdos. Manuel Olivero Rodríguez y Fernando Gutiérrez Figuereo.

Firmado: Luis Henry Molina Peña, Manuel R. Herrera Carbuccia, Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno, Napoleón Estévez Lavandier, Francisco A. Jerez Mena, Fran E. Soto Sánchez, Francisco A. Ortega Polanco, Vanessa E. Acosta Peralta, María G. Garabito Ramírez, Manuel Alexis Read Ortiz, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico y Moisés A. Ferrer Landrón. 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