
| | |
|----------------------|---|
| Sentencia impugnada: | Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 29 de mayo de 2018. |
| Materia: | Tierras. |
| Recurrente: | Ramón Fernando Villalona Évora. |
| Abogados: | Dr. José Manuel de los Santos Ortiz, Licda. Loraina Elvira Báez Khoury y Lic. Jesús María Encarnación Cruz. |
| Recurrida: | María Consorcía Estévez Gómez Vda. Toribio. |
| Abogado: | Lic. Rafael Rivas Solano. |

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, regularmente constituida por los magistrados Luis Henry Molina Peña, presidente, Manuel Ramón Herrera Carbuccion, Pilar Jiménez Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez, Justiniano Montero Montero, Napoleón Ricardo Estévez Lavandier, Samuel Amaury Arias Arzeno, Fran Euclides Soto Sánchez, María Gerinelda Garabito Ramírez, Vanessa Elizabeth Acosta Peralta, Anselmo Alejandro Bello Ferreras, Rafael Vásquez Goico y Moisés Alfredo Ferrer Landrón, jueces miembros, en fecha **11 de marzo de 2021** del año 2021, año 177 de la Independencia y año 158 de la Restauración, dictan en audiencia pública la sentencia siguiente:

Con relación al recurso de casación depositado en fecha 22 de agosto de 2018, contra la sentencia núm. 1399-2018-S-00035, dictada en fecha 29 de mayo de 2018, por la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, en atribuciones de corte de envío; interpuesto por el señor Ramón Fernando Villalona Évora, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1434254-6, domiciliado y residente en la calle Cibao Oeste, núm. 5, Torre Rochet, Los Cacicazgos, Distrito Nacional; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a la Licda. Loraina Elvira Báez Khoury, Dr. José Manuel de los Santos Ortiz y el Licdo. Jesús María Encarnación Cruz, dominicanos, mayores de edad, abogados de los Tribunales de la República, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 018-0042499-4, 001-0058697-3 y 001-0136123-6, respectivamente, con estudio profesional abierto en la calle Mustafá Kemal Atatürk núm. 34, Edificio NP-II, tercer piso, del sector Naco, Distrito Nacional, con los teléfonos (809) 566-6248 y (809) 547-3267; lugar donde el recurrente hace formal y expresa elección de domicilio.

La parte recurrida señora María Consorcía Estévez Gómez Vda. Toribio, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1779729-0, domiciliada y residente en el municipio de Partido, provincia Dajabón; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Licdo. Rafael Rivas Solano, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral

núm. 001-0056658-7, abogado de los Tribunales de la República, con estudio profesional común abierto en la calle Arístides Fiallo Cabral núm. 301, apartamento I, esquina calle Elvira de Mendoza, Zona Universitaria, Distrito Nacional; lugar donde la recurrida hace formal elección de domicilio.

El inmueble objeto de la litis es la parcela núm. 212459930405, resultante del levantamiento parcelario ejecutado sobre la parcela núm. 45 del distrito catastral núm. 05 del municipio de Loma de Cabrera, provincia Dajabón.

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

En fecha 22 de agosto de 2018, la parte recurrente Ramón Fernando Villalona Évora, por intermedio de sus abogados, depositó en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el memorial de casación en el cual propone los medios de casación que se indican más adelante.

En fecha 3 de octubre de 2018, la recurrida María Consorcía Estévez Gómez Vda. Toribio, por intermedio de su abogado, depositó ante la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el memorial en el que expone sus medios de defensa.

En fecha 30 de abril 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 29 de mayo de 2019, estando presentes los magistrados Luis Henri 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, 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 el señor Ramón Fernando Villalona Évora, contra la sentencia ya indicada, cuya parte recurrida es la señora María Consorcía Estévez Gómez Vda. Toribio.

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 posesión y titularidad del inmueble envuelto en la litis.

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

Con motivo de un proceso de saneamiento sobre la parcela núm. 212459930405 del Distrito Catastral núm. 5 de Loma de Cabrera, provincia Dajabón, impulsado por la señora María Consorcía Estévez Gómez Vda. Toribio, en el cual intervino, en calidad de reclamante, el señor Ramón Fernando Villalona Évora, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Montecristi, dictó la sentencia núm. 20100118, de fecha 8 de abril de 2010, cuyo dispositivo es el siguiente:

Primero: *El tribunal rechaza las conclusiones vertidas por el Lic. Osvaldo Belliard, hechas a nombre y*

representación de la Sra. María Consorcia Estévez, por considerarlas injustas, improcedentes y mal fundadas en derecho, en virtud de las consideraciones contenidas en esta sentencia, por tanto, se rechaza la reclamación hecha por dicha señora por considerar y así lo declaramos que el acto de venta suscrito en fecha 15 de marzo 1984 con firmas legalizadas por el Juez de Paz de Loma de Cabrera, entre el Sr. José Mercedes Toribio Hijo, como vendedor y María Consorcia Estévez de Toribio, quienes son madre e hijo, es un acto simulado. **Segundo:** Se declara buena y válida la reclamación hecha por el Sr. Ramón Fernando Villalona Évora en este proceso, en tanto de conformidad con la ley que rige la materia, se ordena la adjudicación y el registro del derecho de propiedad de la parcela No. 212459930405 del Distrito Catastral No. 5 de Loma de Cabrera de la provincia de Dajabón, a favor del señor Ramón Fernando Villalona Évora, dominicano, mayor de edad, soltero, cédula No. 001-1434254-6, domiciliado y residente en Los Cacicazgos Cibao Oeste, Torres Rochet No. 5 de Santo Domingo, cuyo inmueble tiene una extensión superficial de 912.27 (novecientos doce punto veintisiete metros cuadrados y con las siguientes colindancias: al norte: calle Jesús Días; al este: desagüe y Fausto Espinal; al Sur Calle José Cabrera y al oeste: Fernando Villalona. **Tercero:** Se ordena al Registrador de Títulos de Montecristi que haga constar en el Certificado de Título y sus correspondientes duplicados, que los derechos garantizados por el presente certificado de título pueden ser impugnados mediante el recurso de revisión por causa de fraude durante el plazo de un año a partir de la emisión del mismo, de conformidad con el artículo 131 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, y que además no se reputará tercer adquirente de buena fe a toda persona que adquiera este inmueble durante el plazo de un año previsto para interponer el recurso de revisión por causa de fraude. **Cuarto:** La inscripción en el registro de títulos de esta sentencia está condicionada al pago de cualquier contribución especial establecida en la ley. **Quinto:** Se ordena a la Secretaría emitir esta sentencia conjuntamente con los planos aprobados por Mensura y los demás documentos que fueren necesarios al Registrador de Títulos correspondiente a fin de que efectúe los registros correspondientes y expida el certificado o los certificados de títulos de ley de conformidad con el art. 27 de la Ley de Registro Inmobiliario.

No conforme con dicha decisión, la parte reclamante señora María Consorcia Estévez Gómez Vda. Toribio, interpuso formal recurso de apelación contra la sentencia antes indicada, el cual fue decidido por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte mediante sentencia núm. 20130615, de fecha 28 de febrero de 2013, la cual acoge parcialmente el indicado recurso y modifica en parte la sentencia impugnada y ordena el registro del derecho de propiedad de la parcela a favor de José Mercedes Toribio Estévez, haciéndose constar en dicha parcela una hipoteca en primer rango por la suma de RD\$300,000.00 y sus intereses según acto de fecha 9 de abril del 2001, a favor de Ramón Fernando Villalona Évora; a la vez que se ordena al Registrador de Títulos de Montecristi que haga constar en el Certificado de Título y sus correspondientes duplicados, que los derechos garantizados por el certificado de título pueden ser impugnados mediante el recurso de revisión por causa de fraude y que no se reputará tercer adquirente de buena fe a toda persona que adquiera este inmueble durante el plazo de un año previsto para interponer el recurso de revisión por causa de fraude.

La indicada sentencia núm. 20130615, fue objeto de un recurso de casación interpuesto por Ramón Fernando Villalona Évora, emitiendo al efecto la Tercera Sala de esta Suprema Corte de Justicia su sentencia núm. 322 de fecha 18 de junio de 2015, por medio de la cual casa la sentencia recurrida sobre la base de que la litis de que se trata fue iniciada exclusivamente por los señores María Consorcia Estévez Gómez Vda. Toribio y Ramón Fernando Villalona Évora, sin que se evidencie en las conclusiones de las partes ningún pedimento relativo a que se reconozca el derecho de propiedad al señor José Mercedes Toribio Estévez, como tampoco reclamación alguna por parte de este, ya que el mismo intervino en el proceso solo en calidad de testigo; por lo que al adjudicarle la parcela a una persona que no figura como reclamante, la jurisdicción *a qua* estatuyó *extra petita* al decidir sobre aspectos no solicitados, extralimitándose en sus poderes.

Por efecto de la referida casación, fue apoderada como jurisdicción de envío, la Tercera Sala del

Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la cual dictó la sentencia núm. 1399-2018-S-00035 de fecha 29 de mayo de 2018, cuyo dispositivo es el siguiente:

Primero: Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el presente recurso de apelación incoado mediante instancia de fecha 28 de octubre del 2010, por la señora María Consorcía Estévez Gómez, por intermedio de su abogado constituido, Dr. Germán Tejada Caba, en contra de la sentencia marcada con el número 20100118, dictada en fecha 8 de abril del 2010 por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Monte Cristi, a propósito del proceso de saneamiento intentado por la citada recurrente, en el cual intervino, en calidad de reclamante, el señor Ramón Fernando Villalona Évora, por haber sido canalizado a la luz de los cánones procedimentales aplicables a la materia. **Segundo:** En cuanto al fondo de la referida acción recursiva, acoge la misma; en consecuencia, revoca la sentencia recurrida, dictada en fecha 8 de abril del 2010 por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Monte Cristi. **Tercero:** En cuanto a la solicitud original, de adjudicación de derechos en materia de saneamiento, acoge la misma y, consecuentemente, declara a la reclamante original, señora María Consorcía Estévez Gómez adjudicataria del inmueble con la siguiente descripción: Parcela núm. 212459930405 del Distrito Catastral Núm. 5 del municipio Loma de Cabrera de la provincia Dajabón. **Cuarto:** Declara nulo los actos de venta siguientes: a) Acto de venta fecha 26 de febrero del 1999, intervenido entre los señores José Mercedes Toribio y Daniel Reyes; y b) Acto de venta de fecha 19 de abril del 2001, intervenido entre los señores Daniel Reyes y Ramón Fernando Villalona. **Quinto:** Declara que la parcela número 212459930405 del Municipio de Loma de Cabrera, Provincia Dajabón, con una extensión superficial de 912.27 metros cuadrados, con los siguientes linderos: al Norte: Calle Jesús Díaz, al Este: Desagüe y el señor Fausto Espinal, al Sur: Calle José Cabrera y al Oeste: Propiedad del señor Fernando Villalona (padre), corresponde a la señora María Consorcía Estévez Vda. Toribio. **Sexto:** Ordena al Registro de Títulos de Monte Cristi lo siguiente: a) Cancelar los certificados de títulos que amparen la parcela número 212459930405 del Municipio Loma de Cabrera, Provincia Dajabón, con una extensión superficial de 912.27 metros cuadrados, que hayan sido expedido como resultado de la sentencia número 20100118, de fecha 8 de abril del 2010, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Monte Cristi. b) Expedir un certificado de título a favor de la señora María Consorcía Estévez Vda. Toribio, dominicano, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1779729-0, domiciliado y residente en la ciudad de Dajabón. **Séptimo:** Condena al señor Ramón Fernando Villalona Évora al pago de las costas del presente proceso, y ordena la distracción a favor y provecho de los abogados de la parte recurrente, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte. **Octavo:** Comuníquese: A la Secretaría General de esta Jurisdicción Inmobiliaria, para su publicación y demás fines de lugar.

Contra la sentencia descrita en el literal anterior, el señor Ramón Fernando Villalona Évora, interpuso un recurso de casación ante las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, el cual se decide mediante el presente fallo.

En su memorial de casación la parte recurrente propone como medios de casación los siguientes: **Primer medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos de la causa. **Segundo medio:** Violación de la Ley. Violación de los artículos 2219, 2228 y 2262 del Código Civil, relativos a la prescripción adquisitiva o usucapión.

Para sostener los medios invocados la parte recurrente alega, en síntesis, lo siguiente:

El tribunal *a quo* le otorgó un valor y sentido distinto a los hechos, documentos y declaraciones de los testigos, toda vez que tanto la reclamante como los testigos indicaron que la misma nunca ocupó el inmueble; el tribunal *a quo* desvirtuó los hechos al establecer que la controversia del caso radicaba en determinar la posesión, cuando su tarea era establecer la legalidad de los actos de venta que reclaman las partes en litis. De igual forma, el tribunal *a quo* dio un sentido distinto a los hechos de la causa al reconocerle la posesión del inmueble a María Consorcía Estévez Gómez Vda. Toribio, sin revisar la operación de compra de dicha reclamante, pese a que la misma no alega el registro de derechos por prescripción adquisitiva o usucapión, si no, que reclama derechos en función del acto de compra y venta

del inmueble intervenido entre ella y su hijo José Mercedes Toribio, acto que por demás es simulado.

Respecto del segundo medio el recurrente plantea que el tribunal *a quo* viola los artículos 2219, 2228 y 2262 del Código Civil, relativos a la prescripción adquisitiva o usucapión, ya que sin ningún fundamento calificó la operación de compra realizada por el recurrente como un crédito hipotecario, desconociendo la verdadera naturaleza de la operación y la voluntad de las partes expresada en el acto de venta. Que, además, la parcela objeto de la litis no ha sido poseída por la persona a quien por prescripción le fue adjudicado el derecho de propiedad de la misma, ya que la recurrida nunca tuvo la posesión del inmueble y, por tanto, no se pueden establecer las condiciones que para ello requiere los artículos 2229 y 2262 del Código Civil. Que la sentencia impugnada, que adjudicó por prescripción o usucapión la parcela en cuestión a María Consorcía Estévez Gómez Vda. Toribio, no se ajusta a las condiciones exigidas por la ley y que han sido reiteradas por la Corte de Casación; que el tribunal de alzada después de comprobar que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original hizo una amplia instrucción del expediente, en su dispositivo adjudica el inmueble a María Consorcía Estévez Gómez Vda. Toribio, sin tomar en consideración que ya el mismo había sido vendido a David Reyes, quien a su vez vendió al recurrente Ramón Fernando Villalona Évora el 9 de abril del 2001, operación que fue posible ante la nulidad que afectaba la venta hecha por el hijo a la madre y que fue declarada venta simulada por el Juez de Jurisdicción Original.

La parte recurrida María Consorcía Estévez Gómez Vda. Toribio, en su memorial se defiende de los referidos medios expresando, en síntesis, lo siguiente:

La parcela envuelta en la litis ha estado en posesión de la señora María Consorcía Estévez Gómez Vda. Toribio desde que la adquirió por compra en 1984, y ha sido una posesión pacífica y sin interrupción como propietaria; las ventas suscitadas en relación a la parcela demuestran que la propiedad legalmente pertenecía y pertenece a la señora María Consorcía Estévez Gómez Vda. Toribio la cual conforme sentencia del Tribunal de Jurisdicción Original de Montecristi procedió a realizar el saneamiento de la misma; el acto de venta intervenido entre José Mercedes Toribio y Daniel Reyes el 26 de febrero de 1999, y el intervenido entre Daniel Reyes y Ramón Fernando Villalona Évora el 19 de abril del 2001, se realizaron sobre la parcela propiedad de la señora María Consorcía Estévez Gómez Vda. Toribio, sin que conste en ninguno de los actos prueba alguna de que dicha propietaria autorizó el acto de venta del 26 de febrero de 1999, por lo que ambos actos, son nulos de pleno derecho; en cuanto a la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa, nadie puede vender lo ajeno y el tribunal *a quo* determinó que la operación realizada entre José Mercedes Toribio (a) Máximo y David Reyes fue un préstamo encubierto en un contrato de venta y este último, nunca entró en posesión de dicho inmueble, ni realizó procedimiento registral alguno.

Análisis de los medios:

4) En cuanto al primer medio, relativo a la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa, en el que el recurrente sostiene que el tribunal *a quo* le dio un sentido contrario a las pruebas y hechos de la causa, en virtud de que estableció que la ocupación del inmueble objeto de la litis la tuvo la señora María Consorcía Estévez Gómez Vda. Toribio y que, además, fundamentó su decisión en la determinación de la posesión del inmueble, no así en establecer la legalidad de los actos de venta suscritos por los reclamantes, pese a que la recurrida no pretendía el registro de derechos por prescripción adquisitiva o usucapión, sino en función del acto de venta suscrito entre ella y su hijo.

5) Sobre el punto cuestionado se verifica en la decisión impugnada que, para decidir como lo hizo, la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central estatuyó en el sentido siguiente: *Que, en ese orden de ideas, examinamos que el tribunal de jurisdicción original plasmó en su sentencia lo siguiente: «Que, ciertamente, como plantea el abogado de la Sra. María Consorcía Estévez, el Sr. Ramón Fernando Villalona Évora no ha mantenido una posesión como lo contempla la ley (...)*». Este razonamiento debió conducir al tribunal *a quo* a descartar los alegatos del reclamante Ramón Fernando Villalona Évora. En efecto, la glosa procesal ha puesto de relieve que ni el reclamante Ramón Fernando

Villalona Évora, ni su causante, el señor Daniel Reyes, han ocupado la porción en cuestión. De igual modo, se ha determinado, a través de la valoración conjunta y armónica de las declaraciones de los testigos (recogidas en actas) y de las piezas que forman el expediente, que el contrato de venta suscrito por el señor José Mercedes Toribio a favor del nombrado Daniel Reyes fue simulado; tratándose realmente de un préstamo. Siendo así, ha de concluirse que el citado señor de apellido Villalona Évora no cuenta con la titularidad de propiedad invocada, sino -más bien- con un derecho de crédito por el importe de RD\$300,000.00, pura y simplemente. Por vía de consecuencia, como se ha dicho al inicio, ha de concluirse que en la especie el citado reclamante que resultó adjudicatario en jurisdicción original no ha probado una posesión susceptible de justificar sus peticiones. (...) Que, por otro lado, esta alzada observa que de los testimonios de los testigos Rosa Rodríguez, Natividad Leclerc, Milagros Estévez, Rubén Darío Rodríguez, Federico Corona, María Leclerc, entre otros, se desprende que la señora María Consorcia Estévez Toribio poseía el inmueble que se está reclamando en el presente saneamiento. Además de que, según evidencia el historial del caso fue quien primero registró su contrato de venta.

6) El razonamiento anterior permite inferir que al examinar y fallar el recurso y a partir de la evaluación integral de las pruebas presentadas por las partes, el tribunal de envío a pesar de haber indicado que el punto en controversia era determinar cuál de los dos reclamantes había tenido la posesión requerida para prescribir adquisitivamente, por usucapición, no se limitó a este aspecto, sino que también examinó cuál de los reclamantes tenía la posesión del inmueble, así como la validez de los contratos; puntualizando que el contrato suscrito entre José Mercedes Toribio y Daniel Reyes fue simulado y que en realidad se trataba de un préstamo e indicando en otro párrafo de su sentencia, que existe constancia de la operación de venta mediante la cual la reclamante María Consorcia Estévez Gómez Vda. Toribio adquirió la porción que hoy reclama y que, además, esta fue la primera en registrar su acto de venta.

7) En este punto debemos señalar que la doctrina jurisprudencial de la Corte de Casación ha establecido que la apreciación que realizan los jueces de fondo de los medios probatorios pertenece al dominio de sus poderes soberanos, lo que escapa a la censura de la corte de casación, salvo que les otorguen un sentido y alcance errado, incurriendo en desnaturalización. De igual forma, se ha sostenido lo siguiente: *los jueces del fondo, en virtud del poder soberano de que están investidos en la depuración de la prueba, están facultados para fundamentar su criterio en los hechos y documentos que estimen de lugar y desechar otros. No incurren en vicio alguno ni lesionan con ello el derecho de defensa cuando, al ponderar los documentos del proceso y los elementos de convicción sometidos al debate, dan a unos mayor valor probatorio que a otros, o consideran que algunos carecen de credibilidad, sustentando su parecer en motivos razonables y convincentes.*

8) Por último, en el primer medio de casación el recurrente hace referencia a la simulación del contrato de venta suscrito entre la recurrida María Consorcia Estévez Gómez Vda. Toribio y su hijo José Mercedes Toribio respecto del inmueble envuelto en la litis, argumentando que la recurrida nunca fue la dueña del inmueble ya que el dueño por ocupación y por compra siempre fue su hijo y que, además, se trató de un acto de venta intervenido entre madre e hijo que data de solo un mes de la compra original.

9) Sobre el punto cuestionado vale destacar que, al referirse a la simulación, estas Salas Reunidas han establecido que la misma, concertada con la finalidad de perjudicar los intereses de un tercero utilizada como mecanismo para transferir derechos a personas interpuestas, por no ser para quienes en realidad se transmiten, implica la mala fe de los autores, cuestión que debe ser tomada en cuenta y ponderada por los jueces; en el mismo sentido, han fijado el criterio de que los jueces del fondo gozan de un poder soberano de apreciación para decidir si en una operación o acto determinado existe o no simulación, lo cual escapa al control de casación, salvo desnaturalización o desconocimiento de la existencia de otros actos jurídicos cuya consideración pueda conducir a una solución distinta.

10) Respecto de la mala fe que implica una transacción simulada, que ha sido establecido por esta Corte de Casación que se entiende como buena fe el modo sincero y justo que debe prevalecer en la

ejecución de los contratos y del interés de preservar el señalado principio de la autonomía de la voluntad, fuente primigenia de la regulación contractual que confiere al contrato el equilibrio que se presume han deseado las partes.

11) En relación a lo argumentado por el recurrente, tras el examen de la sentencia impugnada estas Salas Reunidas juzgan que para decidir, como al efecto decidió, la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central ponderó y apreció las circunstancias que se citan precedentemente, permitiéndole estas concluir en el sentido de que: “Que para atacar la posesión y, en general, los derechos de la señora María Consorcia Estévez Gómez, al efecto se han argüido simulaciones transaccionales, sin prueba fehaciente que corrobore dichas situaciones de hecho. La regla jurídica general es que la buena fe se presume y la mala fe debe probarse. Para los fines del presente caso, consta la operación mediante la cual la reclamante original (María Consorcia) adquirió la porción que hoy reclama y, más aún, que esta persona registró su venta primero que el interviniente en el presente proceso. Todo esto, sumando a la circunstancia de que el Abogado del Estado no ha mostrado interés en el inmueble; que la reclamante original ha estado poseyendo a título de propietaria; que es una adquirente de buena fe y a título oneroso, todo corroborado con lo constatado mediante la medida de descenso celebrada al efecto, en virtud al principio de inmediación, que versa sobre la relación directa del juez con la prueba, persuaden a esta alzada de que lo que en buen derecho corresponde es adjudicar los derechos en cuestión a la reclamante original, señora María Consorcia, lo que procesalmente supone revocar la sentencia recurrida”; razonamiento que permite a estas Salas Reunidas establecer que la sentencia recurrida no ha incurrido en el vicio denunciado, sino que la misma ha sido el resultado del estudio y ponderación de los medios de pruebas apreciados soberanamente para probar, en efecto, que en la operación de compra y venta realizada entre la recurrida María Consorcia Estévez Gómez Vda. Toribio y su hijo José Mercedes Toribio no hubo simulación, como alega el recurrente, por lo que procede rechazar el argumento.

12) En esa línea de pensamiento, para estas Salas Reunidas la argumentación ofrecida por la corte de envío pone de manifiesto que no solo examinó los distintos tópicos del caso, sino que su decisión fue producto del análisis de los hechos y las pruebas, dando a las mismas su verdadero alcance y sentido, por lo que es evidente que dicho tribunal no incurrió en ninguna de las violaciones que se denuncian en el primer medio, procediendo su desestimación.

13) Con relación al segundo medio, en el que el recurrente cuestiona la aplicación de los artículos 2219, 2228 y 2262 del Código Civil, relativos a la prescripción adquisitiva o usucapión, aduciendo en primer término que erróneamente la operación de compra realizada por el recurrente fue calificada como un préstamo hipotecario, y, en segundo lugar, que no se establecen las condiciones para la adquisición por prescripción que establecen los artículos 2229 y 2262 del Código Civil.

14) El análisis de la sentencia recurrida pone de manifiesto que para establecer que el hoy recurrente solo tenía un derecho de crédito sobre el inmueble envuelto en la litis, la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central argumentó: *Que, en efecto, consta que el propio Ramón Fernando Villalona Évora declaró que para él el dueño de la parcela en cuestión era el señor José Mercedes Toribio, alias «Máximo»; que éste tenía un hijo privado de libertad en los EEUU y para salvarlo le vendió al nombrado «Daniel» con la garantía de que cuando saliera su hijo le devolvería su dinero, pero finalmente no pagó. Que por eso «Daniel» para recuperar su dinero puso el inmueble en venta y se lo dejaron (a Ramón Fernando Villalona Évora) en RD\$300,000.00 para hacer un proyecto inmobiliario.*

15) Contrario a lo argumentado por el recurrente, no es errada la apreciación hecha por el Tribunal Superior de Tierras respecto del contrato suscrito entre el hoy recurrente y el vendedor Daniel, toda vez que, conforme a sus propias declaraciones, el contrato suscrito entre José Mercedes Toribio, hijo de la reclamante, y el señor Daniel Reyes fue como garantía de un préstamo. Así las cosas, queda evidenciado

que la prerrogativa de que es titular el recurrente se traduce en un derecho de crédito, no así en la propiedad del inmueble en cuestión, por lo que no lleva razón el recurrente en este aspecto de su recurso.

16) El otro elemento cuestionado por el recurrente en su segundo medio es lo relativo a las condiciones para la adquisición por prescripción establecidas en los artículos núms. 2229 y 2262 del Código Civil. En relación a este punto, de la sentencia recurrida se extrae lo siguiente: a) El inmueble envuelto en la presente litis perteneció al Ayuntamiento del municipio de Loma Cabrera, el cual vendió en fecha 2 de abril de 1974 a la señora Ana Dolores de la Rosa; b) Que, a su vez, la señora Ana Dolores en fecha 14 de febrero de 1984 vendió el inmueble a al señor José Mercedes Toribio (a) Máximo, quien el mismo año, en 1984, vendió a su madre, la señora María Consorcía Estévez Gómez Vda. Toribio; c) Que, en el año 1999, el señor José Mercedes Toribio (a) Máximo también vendió el inmueble al señor David Reyes, quien, en el 2001, vendió al hoy recurrente Ramón Fernando Villalona Évora.

17) Las afirmaciones anteriores ponen de manifiesto que la señora María Consorcía Estévez Gómez Vda. Toribio adquirió la propiedad del inmueble en cuestión en el año 1984, y que, a partir de la fecha, si bien no se ha establecido de forma permanente en el referido inmueble, ha sido reconocida como propietaria y poseedora de la misma, toda vez que testigos de la causa así lo manifestaron.

18) Vale destacar que, para la adquisición por prescripción, conforme a los artículos 2228 y siguientes del Código Civil y 21 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, es necesaria una posesión continua y no interrumpida, pacífica, pública, inequívoca y a título de propietario; posesión que es definida por los artículos antes referidos como la ocupación, ya sea a título de dueño o por otro que ejerce el derecho en su nombre, de una cosa o inmueble.

19) Que partiendo de lo razonado en los párrafos *ut supra* se constata el cumplimiento de las exigencias legales toda vez que como bien se indicó la señora María Consorcía Estévez Gómez Vda. Toribio ostenta la propiedad del inmueble desde el año 1984, siendo reconocida como tal, incluso por la persona que lo ocupa en su nombre. Lo cual permite concluir que el tribunal *a quo* no incurrió en las violaciones a las disposiciones legales que se alegan en el segundo medio, en consecuencia, se desestima dicho medio.

20) 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, lo que ha permitido a estas Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, comprobar que, en la especie, se ha hecho una correcta aplicación de la ley y el derecho, razón por la cual procede rechazar el presente recurso de casación.

21) 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, las SALAS REUNIDAS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, después de haber deliberado,

FALLAN:

PRIMERO: Rechaza el recurso de casación interpuesto por Ramón Fernando Villalona Évora, contra la sentencia núm. 1399-2018-S-00035, dictada en fecha 29 de mayo de 2018 por la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, en atribuciones de corte de envío.

SEGUNDO: Condenan al recurrente Ramón Fernando Villalona Évora al pago de las costas del procedimiento en distracción y provecho del abogado de la parte recurrida, Licdo. Rafael Rivas Solano.

Firmado por Luis Henry Molina Peña, Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Pilar Jiménez Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez, Justiniano Montero Montero, Napoleón Ricardo Estévez Lavandier, Samuel Amaury Arias Arzeno, Fran Euclides Soto Sánchez, María Gerinelda Garabito Ramírez, Vanessa Elizabeth Acosta Peralta, Anselmo Alejandro Bello Ferreras, Rafael Vásquez Goico y Moisés Alfredo Ferrer Landrón.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO, que la sentencia que antecede fue dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha arriba indicada.