

SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 49

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 10 de mayo de 2019.
Materia:	Tierras.
Recurrentes:	Juan Rijo Castillo y compartes.
Abogado:	Lic. Julio Santana Poueriet.
Recurrida:	Dionisia Polanco Laureano.
Abogado:	Dr. Tomas Enrique Sandoval Bautista.

Juez ponente: 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, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos de la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **28 de abril de 2021**, año 178° de la Independencia y año 158° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Juan Rijo Castillo, Rosa María Rijo Freijomil y Rocío Auribel Rijo Freijomil, contra la sentencia núm. 201901238, de fecha 10 de mayo de 2019, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 23 de julio de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Julio Santana Poueriet, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 028-0063137-2, con estudio profesional abierto en la avenida Paseo de los Locutores núm. 24, sector Savica, municipio Salvaleón de Higüey, provincia La Altagracia y *ad hoc* en la calle Leonardo da Vinci, casa núm. 43, sector Renacimiento, Santo Domingo, Distrito Nacional; actuando como abogado constituido de Juan Rijo Castillo, Rosa María Rijo Freijomil y Rocío Auribel Rijo Freijomil, dominicanos, poseedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 028-0005322-1, 028-0050290-4 y 028-0005326-2, domiciliados y residentes en el municipio Salvaleón de Higüey, provincia La Altagracia.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 6 de noviembre de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. Tomas Enrique Sandoval Bautista, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 027-0001484-4, con estudio profesional abierto en la calle Palo Hincado núm. 50, municipio Hato Mayor del Rey, provincia Hato Mayor y *ad hoc* en la calle Segunda, casa núm. 1, urbanización Rosa Mar, km 6½ de la carretera Sánchez, Santo Domingo, Distrito Nacional; actuando como abogado constituido de Dionisia Polanco Laureano, dominicana, tenedora de la cédula de identidad y electoral núm. 027-0038019-5,

domiciliada y residente en la calle Primera, urbanización El Millón, municipio Hato Mayor del Rey, provincia Hato Mayor.

3. Mediante dictamen de fecha 07 de julio de 2020, 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.

4. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 10 de febrero de 2021, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, Aselmo Alejandro Bello F.y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

5. La magistrada Nancy I. Salcedo Fernández no firma la presente decisión, por haberse deliberado con anterioridad al 6 de abril de 2021, fecha en la cual se integró como jueza miembro de esta Sala.

II. Antecedentes

6. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta por simulación y cancelación de certificado de título, incoada por Juan Rijo Castillo, Rocío Auribel Rijo Freijomil y Rosa María Rijo Freijomil contra Dionisia Polanco Laureano, relativa a la parcela núm. 309, DC. 11.9, municipio Higüey, provincia La Altagracia, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey dictó la sentencia núm. 2016-0700, de fecha 15 de julio de 2016, que rechazó la demanda original por falta de pruebas.

7. La referida decisión fue recurrida en apelación por Juan Rijo Castillo, Rosa María Rijo Freijomil y Rocío Auribel Rijo Freijomil, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 201901238, de fecha 10 de mayo de 2019, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: *Declara, bueno y válido en cuanto a la forma, pero rechaza, en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto por los señores Juan Rijo Castillo, Rosa María Rijo Freijomil y Rocío Auribel Rijo Freijomil, mediante instancia suscrita por su abogado apoderado Licdo. Julio Aníbal Santana Poueriet, contra la Sentencia No. 2016-00700, de fecha 15 de julio de 2018, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, con relación a la parcela 309 del D.C. No. 11.9 del municipio de Higüey, provincia La Altagracia. SEGUNDO: Confirma, en todas sus partes la Sentencia 2016-00700, de fecha 15 de julio de 2018, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey. TERCERO: Condena, a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, con distracción a favor y provecho del Dr. Tomas Enrique Sandoval Bautista, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad. CUARTO: Ordena a la secretaria general de este tribunal superior que proceda a la publicación de esta sentencia, mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los 2 días siguientes a su emisión y durante un lapso de 15 días (sic)*

III. Medio de casación

8. La parte recurrente en su memorial de casación no enuncia ni enumera los medios que invoca contra la sentencia impugnada.

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

9. De conformidad con lo que la Constitución de la República, 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 el artículo 1º de la Ley núm. 3726-53, del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, esta Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

V. Incidentes

En cuanto a la admisibilidad del recurso de casación

10. La parte recurrida solicita en su memorial de defensa, específicamente en sus conclusiones, la

inadmisibilidad del recurso de casación basado en tres causales: a) por extemporáneo; b) por no adjuntar al memorial de casación una copia auténtica de la sentencia impugnada; c) por no establecer los medios de casación a ser ponderados.

11. Como los anteriores pedimentos tienen por finalidad eludir el examen del fondo del recurso procede examinarlos con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

a) En cuanto a la inadmisión por el plazo

12. Según lo establece el artículo 5 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, con aplicación en materia inmobiliaria, el cual expresa que: *el recurso de casación se interpone dentro del plazo de 30 días a partir de la notificación de la sentencia recurrida.*

13. Con respecto al acto de notificación de la sentencia impugnada, esta Suprema Corte de Justicia ha juzgado lo siguiente: *“El recurso ha de tenerse como interpuesto en tiempo hábil si en el expediente no se encuentra depositado el acto de notificación de la sentencia recurrida en casación”²*; en la especie, al no encontrarse depositado en el expediente formado en ocasión del presente recurso de casación el acto de notificación de sentencia, no es posible determinar un punto de partida para computar el plazo para la interposición del recurso, por lo que se presume que fue interpuesto oportunamente, razón por la que se desestima este medio de inadmisión.

b) En cuanto a la inadmisibilidad por la falta de depósito de la sentencia impugnada

14. En consonancia con las disposiciones del artículo 5, párrafo II de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, en materia civil, el cual establece que: *el recurso de casación debe ser declarado inadmisión si el recurrente no deposita una copia auténtica de la sentencia impugnada.*

15. Sin embargo, el recurso de casación que apodera a Tercera Sala es en atribuciones de *tierras* y en ese sentido, ha sido juzgado lo siguiente: *Según el párrafo I del referido artículo 5 de la Ley 3726, sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley 491-08, en materia inmobiliaria no es necesario acompañar el memorial de casación con la copia auténtica de la sentencia impugnada de la sentencia recurrida ni con los documentos justificativos del recurso.* En la especie, tomando en cuenta que en el expediente formado con motivo de este recurso de casación se encuentra depositada una copia certificada de la sentencia impugnada y, que en el hipotético caso de que faltare, es facultad del secretario general de esta Suprema Corte de Justicia requerir al Tribunal Superior de Tierras correspondiente remitir una copia certificada de la sentencia recurrida, carece de fundamento el medio de inadmisión planteado.

c) En cuanto a la inadmisión por contener medios no ponderables

16. En cuanto a la última causa de inadmisión invocada por la parte recurrida, el examen del memorial de casación revela que ciertamente la parte recurrente no enuncia los medios que fundamentan su recurso, sin embargo, en el desarrollo de sus motivaciones hace señalamientos que permiten a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia examinar el recurso y comprobar si las omisiones alegadas se verifican en la sentencia impugnada; razón por la cual se desestima la última causa propuesta, y se *procede al examen de los agravios que sustentan el recurso.*

17. Para apuntalar los agravios invocados en su recurso de casación la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* hizo una mala apreciación de los hechos y una injusta interpretación del derecho al indicar que no se demostró la simulación, por cuanto no valoró las pruebas depositadas en el expediente por la parte recurrente, como los depósitos de pagos de intereses que demostraban la negociación de préstamo entre Juan Eladio Castillo Santana y Dionisia Polanco Laureano, la carta suscrita por él en la que le solicitó a Juan Rijo Castillo y Rosalía Freijomil Álvarez de Rijo, que en virtud del lazo de amistad que les unía, les facilitaran el certificado de título de la parcela núm. 309, DC. 11.9, municipio Higüey, provincia La Altagracia para sustituir la garantía de su préstamo.

18. La valoración de los agravios 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 Dionisia Polanco Laureano es la titular registrada del derecho de propiedad sobre la parcela núm. 309, DC. 11.9, municipio Higüey, provincia La Altagracia, el cual adquirió mediante acto de venta de fecha 1 de

septiembre de 2011, en el que figuran como vendedores Juan Rijo Castillo y Rosalía Freijomil Álvarez de Rijo (actualmente fallecida); b) que Juan Rijo Castillo y sus hijas Rosa María Rijo Freijomil y Rocío Auribel Rijo Freijomil incoaron una litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta y certificado de título por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, alegando que Juan Rijo Castillo y Rosalía Freijomil Álvarez de Rijo suscribieron un acto de venta simulado a favor Dionisia Polanco Laureano, a solicitud de su amigo Juan Eladio Castillo Santana, quien tenía una negociación de préstamo con Dionisia Polanco y necesitaba poner un inmueble en garantía para respaldar la transacción; c) que el tribunal apoderado rechazó la demanda exponiendo como fundamento de su decisión en esencia, que no había sido aportado ningún contra escrito que pueda probar que se trataba de un préstamo con garantía hipotecaria; d) que no conforme con el fallo la parte hoy recurrente interpuso un recurso de apelación, el cual fue rechazado por la falta de un contra escrito en el que constara la verdadera intención de las partes; fallo que es objeto del presente recurso de casación.

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

“Que para sostener la simulación de un acto es necesario la existencia de otro (acto) realizado con posterioridad al acto aparente destinado a dejar constancia de la verdadera convención de las partes. En ese orden, la Suprema Corte de Justicia define el contra escrito como un acto esencialmente secreto que tiene por objeto modificar un acto ostensible o neutralizar sus efectos; que esto implica la existencia de un documento realizado entre los mismos contratantes, en este caso, los señores Juan Rijo Castillo, Rosalía Freijomil Alvarez de Rijo y Dionisia Polanco Laureano, con posterioridad al suscrito el 1 de septiembre de 2011, sin embargo, los mismos justifican sus pretensiones en una comunicación realizada por el señor Juan Eladio Castillo Santana, en fecha 24 de julio de 2010, en solicitud de que los señores Juan Rijo Castillo y Rosa Freijomil Alvarez de Rijo, le faciliten el certificado de título de su propiedad, que ampara una porción de terreno de 900, 508.00 metros cuadrados dentro del ámbito de la parcela 309 del D.C. No. 11.9 del municipio de Higüey, con la condición de que tan pronto realice un contrato de préstamo con la compañía Claro y salde la cuenta con la señora Dionisia Polanco, le devolverá el certificado de título; que ante escenario suscriben con la señora Dionisia Polanco, el acto de venta cuya nulidad pretenden, pero, no efectúan acto alguno donde conste la supuesta voluntad de los vendedores, que es la de ayudar al señor Juan Eladio Castillo Santana, frente al negocio que tenía con la señora Dionisia Polanco, consistente en una hipoteca en virtud de pagare notarial sobre el inmueble identificado como parcela No. 148, porción 211-A, del D.C. No. 39.8 del municipio de Sabana de la Mar, provincia de Hato Mayor, propiedad de los señores Rubén Darío y Juan Eladio Castillo Santana. Que ante la inexistencia de un acto que sostenga la verdadera voluntad de las partes, este tribunal es del criterio, que en la especie ha operado un contrato de venta y la parte recurrente por ante esta alzada, no ha demostrado la alegada simulación que ha invocado en todo el trayecto del proceso, por lo que su situación es la misma presentada por ante el tribunal a quo. Que como los jueces del tribunal de alzada pueden adoptar de forma expresa los motivos de la sentencia de primer grado cuando comprueban que dicha decisión es correcta y suficiente, esta alzada procederá a rechazar la presente acción recursoria y confirmar la decisión del tribunal a-quo en todas sus partes, como se hará constar en el dispositivo de la presente sentencia" (sic).

20. La sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* derivó del análisis del expediente que para probar la simulación alegada la parte hoy recurrente debió aportar un contra escrito que evidenciara la verdadera intención de las partes al suscribir el acto de venta impugnado, situación que ya había sido retenida por el juez de primer grado, y al no ser suplida la deficiencia probatoria en la alzada, adoptó los motivos del rechazo dados por él, rechazando el recurso y confirmando en todas sus partes la sentencia apelada.

21. En cuanto a la falta de valoración de las pruebas alegada por la parte recurrente, es oportuno resaltar que ha sido criterio constante que los jueces del fondo son soberanos en la ponderación de los elementos de prueba que le son sometidos y esa apreciación escapa a la censura de la casación, salvo desnaturalización; de igual modo, ha sido juzgado que: *La desnaturalización de los hechos y documentos*

de la causa supone que a los hechos establecidos como verdaderos no se les ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza.

22. En la especie, el análisis de la sentencia impugnada y del expediente formado con motivo del recurso pone de manifiesto, que la parte recurrente presentó pruebas testimoniales y escritas, a fin de demostrar que existía una negociación de préstamo entre Dionisia Polanco Laureano y Juan Eladio Castillo Santana y que Juan Rijo Castillo y Rosa Freijomil Álvarez de Rijo le facilitaron al deudor el certificado de título que amparaba su propiedad y firmaron el contrato de venta impugnado como garantía del préstamo hasta que se realiza el pago total de la deuda; que los actuales recurrentes aportaron un contrato de arrendamiento suscrito por ellos para probar que el inmueble no se encuentra en posesión de la parte recurrida y una sentencia dictada por la jurisdicción civil en la que se verifica que la acreedora Dionisia Polanco Laureano se adjudicó el inmueble de su deudor Juan Eladio Castillo Santana, entre otras pruebas de las que no se hace alusión en las motivaciones de la sentencia impugnada; sin embargo, en un sentido contrario, el tribunal *a quo* interpretó que el correcurrente Juan Rijo Castillo no probó la simulación alegada por no aportar un contra escrito, por cuanto figura como vendedor en el acto de venta.

23. En ese orden, es necesario resaltar que ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia que: *Aunque la prueba de la simulación de un acto debe ser hecha mediante un contra escrito, nada impide que dicho acto sea declarado simulado y fraudulento si de los hechos y circunstancias de la causa se desprende la simulación alegada*; asimismo, ha sido juzgado que: *La simulación puede probarse por todos los medios, no existe ninguna disposición legal que exija que la prueba de la simulación entre partes debe hacerse por contra escrito.*

24. Las motivaciones que fundamentan la sentencia impugnada ponen de relieve que el tribunal *a quo* rechazó el recurso de apelación, por cuanto la parte recurrente aportó como prueba la comunicación en la que Juan Eladio Castillo Santana solicita a los antiguos titulares del derecho que le faciliten el certificado de título del inmueble en cuestión para hacer la negociación de préstamo, lo que a su juicio no demostraba la simulación invocada a lo largo del proceso y que debió depositar un acto que diera cuenta de la verdadera voluntad de las partes al momento de suscribir el acto de venta impugnado de fecha 1 de septiembre de 2011, pero no lo hizo. En efecto, si bien los jueces de fondo son soberanos en la apreciación de las pruebas que se les someten, esa facultad debe ejercerse sobre la base de un razonamiento lógico de todos los acontecimientos acaecidos y de las pruebas aportadas; por tanto, al rechazar el recurso de apelación por la inexistencia de un contra escrito, sin analizar de manera conjunta y armónica todos los medios probatorios, el tribunal *a quo* incurrió en los vicios alegados; razón por la cual procede acoger el recurso de casación y, en consecuencia, casar la sentencia impugnada.

25. Por mandato del artículo 20 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, el cual dispone que: *siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto a otro Tribunal del mismo grado o categoría de aquel de donde proceda la sentencia que ha sido objeto del recurso.*

26. Al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la referida ley, cuando la sentencia es casada por una falta procesal a cargo de los jueces, tal y como ocurre en el presente caso, las costas pueden ser compensadas.

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 sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 201901238, de fecha 10 de mayo de 2019, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico.

César José García Lucas, Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO que la sentencia que antecede ha sido dictada y firmada por los jueces que figuran en ella y fue leída en la audiencia pública en la fecha en ella indicada.

www.poderjudici