

## SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 69

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 17 de octubre de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrentes:	Ana Sosa de la Rosa y compartes.
Abogado:	Dr. Diomedes A. Cedano Monegro.
Recurrida:	Ana Hilda Rosa Taveras.
Abogados:	Licda. Ana Hilda Rosa Taveras y Lic. Pedro Baldera Germán.

*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 por 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 Ana, Anacleta, Inocencia, Ignacio y Sofía, todos de apellidos Sosa de la Rosa; Victoriano, Ruth, Ambrosia y Anastasio, todos de apellidos Disla de la Rosa; Nieves Rosa o de la Rosa (fallecida); Cristina, Leoncio y Abelardo, todos de apellidos Sosa de la Rosa, representando los bienes sucesorales de Gracita de la Rosa González, fenecida tía de Julia de la Rosa González y Manuel González Amézquita, representado por Simona González Sosa, contra la sentencia núm. 2018-0211, de fecha 17 de octubre de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

#### *1. Trámites del recurso*

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 27 de agosto de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. Diomedes A. Cedano Monegro, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 023-0007739-9, con estudio profesional abierto en la calle Tetelo Vargas núm. 45-B, barrio Restauración, municipio y provincia San Pedro de Macorís y *ad hoc* en la oficina jurídica "Tavárez y Asoc.", ubicada en la avenida Independencia núm. 1457, sector La Feria, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de Ana, Anacleta, Inocencia, Ignacio y Sofía, de apellidos Sosa de la Rosa; Victoriano, Ruth, Ambrosia y Anastasio, de apellidos Disla de la Rosa; Nieves Rosa o de la Rosa (fallecida); Cristina, Leoncio y Abelardo, de apellidos Sosa de la Rosa, representando los bienes sucesorales de la fenecida Gracita de la Rosa González, fenecida tía de Julia de la Rosa González y Manuel González Amézquita, representado por Simona González Sosa, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 071-0018660-5, 001-0870173-1, 070-0020221-2, 065-0013414-0, 071-0008868-6, 001-0217690-6, 001-0870173-1, 001-

1206689-9, 001-0452009-3, 001-1729465-2, 001-0245330-5, 001-1919024-7, 001-0453071-2 y 001-0451991-3, domiciliados y residentes en el sector Telanza, municipio El Factor, provincia María Trinidad Sánchez y *ad hoc* en el municipio Nagua, provincia María Trinidad Sánchez.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 16 de septiembre de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. Ana Hilda Rosa Taveras, actuando en su propio nombre y representación y Pedro Baldera Germán, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núm. 071-0023811-7 y 071-0032822-3, domiciliados y residentes en el sector Los Guandulitos, sección Telaza, municipio El Factor, provincia María Trinidad Sánchez, con estudio profesional abierto en la calle Mercedes Bello núm. 23, 2° nivel, municipio Nagua, provincia María Trinidad Sánchez y domicilio *ad hoc* en la intersección formada por las calles Respaldo Los Robles y César Nicolás Pensón núm. 4, edificio profesional Primavera, 3° piso, *suite* 9, sector La Esperilla, Santo Domingo, Distrito Nacional.

3. Mediante dictamen de fecha 9 de junio de 2020, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República estableció que deja a 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, Anselmo Alejandro Bello F. y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrado.

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 determinación de herederos, partición, subdivisión y transferencia, incoada por Ana Hilda Rosa Taveras contra Juan María de Jesús, sucesores de Gracita de la Rosa González: Sofía, Nieve, Leoncio, Jesús, Inocencia, Ignacio, Lalo y Ana, todos de apellidos Sosa de la Rosa; sucesores de Manuel González; sucesores de Julia de la Rosa González; sucesores de Justina de la Rosa González y sucesores de Eliseo de Jesús Peralta y Francisca de Jesús Peralta y sucesores de Juana Peralta, con relación a la parcela núm. 38, DC. 2, municipio Nagua, provincia María Trinidad Sánchez, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez dictó la sentencia núm. 022271700951, de fecha 31 de octubre de 2017, que acogió la ejecución del contrato de fecha 28 de febrero de 1956, suscrito por Julia de la Rosa González, Justina de la Rosa González, Gracita de la Rosa González y Manuel González, a favor de Juana Peralta; contrato de fecha 30 de agosto de 1977, suscrito por los sucesores de Juana Peralta (Eliseo de Jesús y Francisca de Jesús) a favor de Juan María de Jesús Javier y contrato de fecha 9 de agosto de 1999, suscrito por Juan María de Jesús Javier a favor de Ana Hilda Rosa Taveras, sobre la parcela en litis y ordenó expedir certificado de título por la porción de 67,665.336 metros cuadrados a favor de Ana Hilda Rosa Taveras.

7. La referida decisión fue recurrida en apelación por Ana, Anacleta, Inocencia, Ignacio y Sofía, todos de apellidos Sosa de la Rosa; Victoriano, Ruth, Ambrosia y Anastacio, todos de apellidos Disla de la Rosa; Nieve de la Rosa; y Cristina, Leoncio y Abelardo, todos de apellidos Sosa de la Rosa, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, la sentencia núm. 2018-0211, de fecha 17 de octubre de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** *Rechaza en cuanto al fondo el recurso de apelación, depositado en la secretaría del tribunal de tierras de jurisdicción original de María T. Sánchez, el día 13 de diciembre del 2017, incoado por los SRES. ANA SOSA DE LA ROSA, ANACLETA SOSA DE LA ROSA, INOCENCIA SOSA DE LA ROSA, IGNACIO SOSA DE LA ROSA, JESUSITA SOSA DE LA ROSA, NIEVES ROSA DE LA ROSA, CRISTINA SOSA DE LA ROSA, CONTINUADORES JURÍDICOS DE LA DE CUJUS GRACITA DE LA ROSA GONZÁLEZ, Y LA TÍA JULIA DE LAROSA GONZALEZ, a través de su abogado constituido, y apoderado DR. DIÓMEDES A. CEDANO MONEGRO, contra la Licda. ANA HILDA TAVERAS, en virtud de las motivaciones dadas.* **SEGUNDO:** *Acoge las*

conclusiones al fondo emitidas por la parte recurrida, Licda. ANA HILDA TAVERAS, a través de su abogado constituido y apoderado LIC. PEDRO BALDERA GERMÁN, en la audiencia del 27 de junio del 2018, por ser procedentes y estar fundamentadas en derecho. **TERCERO:** Rechaza la conclusiones de la parte recurrente, SRES. ANA SOSA DE LA ROSA, ANACLETA SOSA DE LA ROSA, INOCENCIA SOSA DE LA ROSA, IGNACIO SOSA DE LA ROSA, JESUSITA SOSA DE LA ROSA, NIEVES ROSA DE LA ROSA, CRISTINA SOSA DE LA ROSA, CONTINUADORES JURÍDICOS DE LA DE CUJUS GRAGITA DE LA ROSA GONZALEZ, Y LA TÍA JULIA DE LA ROSA GONZALEZ, a través de su abogado constituido y apoderado DR. DIÓMEDES A. CEDANO MONEGRO, expuestas en la indicada audiencia, en virtud de las motivaciones precedentes. **CUARTO:** Condena la parte recurrente al pago de las costas procesales, ordenando su distracción y provecho a favor del LIC. PEDRO BALDERA GERMÁN, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad. **QUINTO:** Ordena a la Secretaria General este Tribunal, remitir la presente decisión al Registro de títulos de Nagua, en virtud de lo que dispone el artículo 136, del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, para que radie la nota cautelar que generara este proceso y a la vez para la ejecución de la misma, una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. **SEXTO:** Se confirma la decisión marcada con el número 022271700951, emitida el 31 de octubre del 2017, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala Liquidadora, cuya parte dispositiva dice así: **PRIMERO:** DECLARA buena y válida en cuanto a la forma la presente Litis sobre Derechos Registrados que se contrae a una demanda en transferencia, determinación de herederos, partición, subdivisión y expedición de nuevos títulos de propiedad, relativo al inmueble identificado como parcela número 38, del Distrito Catastral Núm. 2 del municipio de Nagua, provincia María Trinidad Sánchez, incoada por la señora Ana Hilda Rosa Taveras, en contra del señor Juan María de Jesús, Sucesores de la señora Gracita de la Rosa González, señores: Sofía Sosa de la Rosa, Nieve Burgos de la Rosa, Leoncio Sosa de la Rosa, Jesús Sosa de la Rosa, Inocencia Sosa de la Rosa, Ignacio Sosa de la Rosa, Lalo Sosa de la Rosa y Ana Sosa de la Rosa, Sucesores del señor Manuel González, Sucesores de la señora Julia de la Rosa González, Sucesores de la señora Justina de la Rosa González y Sucesores de los señores Eliseo de Jesús Peralta y Francisca de Jesús Peralta, Sucesores de la señora Juana Peralta: por haber sido interpuesta conforme al derecho. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, se ACOGE PARCIALMENTE la presente Litis sobre Derechos Registrados, y en consecuencia: c) APRUEBA lo siguiente: 1- Contrato de venta bajo firmas privadas de fecha 28, del mes de febrero del año 1956, legalizado por el Dr. P Caonabo Antonio y Santana, Notario de los del numero para el municipio de Nagua, intervenido entre los señores Julia de la Rosa González, Justina de la Rosa González, Gracita de la Rosa González, y Manuel González (en calidad de vendedores) y la señora Juana Peralta (en calidad de compradora); 2- Contrato de venta bajo firmas privadas de fecha 30 del mes de agosto del año 1977, legalizado por el Dr. Miguel Ventura Hylton, notario público de los del número para el Distrito Nacional, intervenido entre los señores Eliseo de Jesús y Francisca de Jesús (en calidad de vendedores-continuadores jurídicos de la señora Juana Peralta) y el señor Juan María de Jesús Javier (en calidad de comprador); 3-Contrato de venta bajo firmas privadas de fecha 09 del mes de agosto del año 1999, legalizado por el Dr. P. Caonabo Antonio y Santana, Notario de los del numero para el municipio de Nagua, intervenido entre el señor Juan María de Jesús Javier (en calidad de vendedor) y la señora Ana Hilda Rosa Taveras (en calidad de compradora); y 4- Contrato de venta inmueble bajo firmas privadas de fecha de fecha 07 del mes de febrero del año 2013, legalizado por el Dr. Antonio Vásquez, Notario de los del número para el municipio de Nagua, intervenido entre el señor Juan María de Jesús Javier (en calidad de vendedor) y la señora Ana Hilda Rosa Taveras (en calidad de compradora); todos por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente decisión; y d) DETERMINA que las únicas personas con capacidad legal para recibir los bienes relictos dejados por la finada Juana Peralta, son los señores Eliseo de Jesús y Francisca de Jesús, en calidad de hijos de la finada, en atención a los motivos expuestos en el cuerpo de la presente decisión. **TERCERO:** ORDENA al Registro de Títulos de María Trinidad Sánchez: d) REBAJAR una porción de terreno de 107.60 tareas, equivalente a 67,665.336 mts<sup>2</sup> del certificado de Título No. 62-19 de fecha 25 de septiembre del año 1962, emitido por el Registro de Títulos del Departamento de María Trinidad Sánchez, en el cual figuran que los señores Julia de la Rosa González, Justina de la Rosa González, Gracita de la Rosa González y Manuel González, como propietarios en

comunidad de una porción de terreno con una extensión superficial de 74,598.33 mts<sup>2</sup>, tal como consta en las cuatros certificaciones del Estado Jurídico del Inmueble 08, del mes de febrero del año 2013: e) REGISTRAR la porción de terreno de 107.60 tareas, equivalente a 67,665.336 mts<sup>2</sup> y sus mejoras consistentes en árboles frutales, cacao, cocos, y una casa construida de blocks, madera y zinc, ubicada dentro del ámbito de la parcela número 38 del Distrito Catastral No. 2 del municipio de Nagua, Provincia de María Trinidad Sánchez, y en consecuencia transferirlas directamente a la última compradora la señora Ana Hilda Rosa Taveras, de generales anotadas en otra parte de la presente decisión ordenándose la EXPEDICION de nuevo certificado de título a favor de esta por la porción comprada; en atención a los motivos expuestos en el cuerpo de la presente decisión, y f) EXPEDIR por única vez una constancia anotada resto a favor de los titulares originales Julia de la Rosa González, Justina de la Rosa González, Gracita de la Rosa González y Manuel González, conforme al asiento registral vigente dentro del ámbito de la parcela número 38 del Distrito Catastral No.2 del Municipio de Nagua, Provincia María Trinidad Sánchez, tomando en cuenta la rebaja señalada precedentemente, a fin de que sus continuadores jurídicos procedan a su distribución cuando así lo estimen conveniente; por los motivos indicados en el cuerpo de la presente decisión. **CUARTO:** En cuanto al fondo, se RECHAZA la demanda reconventional, en atención a los motivos expuestos en el cuerpo de la presente decisión, **QUINTO:** Se COMPENSAN las costas. **SEXTO:** Ordena a la secretaria de este tribunal comunicar la presente decisión a las partes a los fines legales correspondientes; así como hacer los trámites necesarios a fin de dar publicidad a la presente decisión (sic).

### III. Medios de casación

8. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Violación a la Constitución. **Segundo medio:** Violación al Código Civil. **Cuarto medio:** Violación al Código de Procedimiento Civil. **Quinto medio:** Violación a la Ley No. 301 del Notario d/f 30/06/1964. **Sexto medio:** Violación a la Ley No. 108-05, del 23 de marzo del 2005, sobre Registro Inmobiliario de Registro de Tierras. **Quinto medio:** Violación a la Ley No. 152-47 D/F. 07/11/1947. **Quinto medio:** Violación al derecho de defensa. **Sexto medio:** Desnaturalización de los hechos. **Séptimo medio:** Falta de base legal. **Octavo medio:** Violación a jurisprudencias constantes y doctrina” (sic).

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

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

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

### V. Incidentes

10. Previo a ponderar los medios del recurso es preciso establecer que en el memorial de casación figura como parte recurrente Nieves Rosa o Nieves de la Rosa, identificándola como fallecida.

11. En ese sentido, es necesario resaltar que, en principio, la personalidad surge por el hecho del nacimiento y se extingue con la muerte, por lo que a partir del fallecimiento de una persona física, su personalidad desaparece y por tanto, no puede figurar como parte demandante, demandada o interviniente en un litigio; que con posterioridad al deceso de una persona física cualquier acción legal que le corresponda debe ser interpuesta por sus causahabientes, tal como lo dispone el artículo 724 del Código Civil, según el cual *Los herederos legítimos se considerarán de pleno derecho poseedores de los bienes, derechos y acciones del difunto, y adquieren la obligación de pagar todas las cargas de la sucesión;* que, según la jurisprudencia constante el procedimiento diligenciado a nombre de una persona fallecida está viciado de una nulidad de fondo que no es susceptible de ser cubierta por una renovación de instancia notificada a requerimiento de los herederos del difunto.

12. En virtud de los anterior se colige que al haber fallecido Nieves Rosa o Nieves de la Rosa antes de la interposición del recurso de casación, se ha extinguido, respecto de su persona, el derecho a interponerlo;

que solo cuando ese fallecimiento tiene lugar después de haberse ejercido la acción o de haberse interpuesto el recurso por el titular del derecho, la instancia que se origina puede ser continuada por sus herederos en la forma que establece la ley, lo que no ocurre en la especie; en tal sentido, procede declarar la nulidad del recurso de casación en cuanto a Nieves Rosa o Nieves de la Rosa, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

13. De igual forma, previo a la ponderación de los medios, es de lugar verificar que cada uno cumpla con las condiciones requeridas para su admisibilidad en casación. El análisis del quinto, relativo a la violación de la Ley núm. 301-64 del Notario, séptimo y octavo medios de casación pone en relieve, que la parte recurrente se ha limitado a la enunciación de violaciones que, alega, contiene la decisión impugnada, tales como violación a la Ley núm. 301-64 del Notario, falta de base legal y violación a la jurisprudencia constante y doctrina. Al respecto, ha sido juzgado que *para cumplir con el voto de la ley, no basta con indicar en el memorial de casación, la violación de un principio jurídico o de un texto legal, sino que es preciso que se indique en qué parte de sus motivaciones la sentencia impugnada ha desconocido ese principio o ese texto legal.*

14. En este caso, el quinto (relativo a la violación de la Ley núm. 301-64 del Notario), séptimo y octavo medios de casación no contienen una exposición congruente ni un desarrollo ponderable, pues no fue articulado razonamiento jurídico contra la sentencia impugnada. La parte recurrente se limitó a transcribir artículos de la ley y criterios jurisprudenciales, sin indicar cómo la decisión impugnada incurre en su violación, motivo por el cual procede declararlos inadmisibles, y en consecuencia, se procede *a ponderar los demás medios del recurso.*

15. Para apuntalar los demás medios de casación, los cuales se examinan de forma reunida por su estrecha vinculación y por resultar más útil a la mejor solución que se le dará al caso, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* violó la Constitución dominicana, el Código Civil, el Código de Procedimiento Civil así como la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, al negar la solicitud de audición de testigos y la solicitud de comparecencia del notario y proceder a acoger una venta que resulta nula, pues los propietarios no firmaron y los actos no estaban registrados. Que el tribunal de alzada no realizó la verificación de firmas, de la cual se encontraba apoderado en virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación. Continúa alegando que el tribunal *a quo* violó su derecho de defensa al no examinar las conclusiones de su recurso de apelación al igual que desnaturalizaron los hechos al reconocer solamente el derecho de defensa de la parte recurrida.

16. La valoración de los medios requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso, ante la jurisdicción de fondo, derivadas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que Ramona Marizán, Manuel González; Julia, Justina y Gracita, todos de apellidos de la Rosa González; Rafael Arturo del Villar Arias y Lorenzo Antonio López, son copropietarios de la parcela núm. 38 DC. 2, municipio Nagua, provincia María Trinidad Sánchez; b) que Julia, Justina, Gracita y Manuel, todos de apellidos de la Rosa González, vendieron a favor de Juana Peralta una porción aproximada de 90 tareas, en la parcela de referencia, mediante contrato de fecha 28 de febrero de 1956; c) que mediante contrato de fecha 30 de agosto de 1977, Eliseo y Francisca, de apellidos de Jesús Peralta, en calidad de sucesores de Juana Peralta, vendieron a favor de Juan María de Jesús Javier, la porción de aproximadamente 90 tareas referida; d) que en fecha 9 de agosto de 1999, el señor Juan María de Jesús Javier, mediante acto de venta condicional acordó transferir a favor de Ana Hilda Rosa Taveras, una porción aproximada de 100 tareas, en la parcela en litis y en fecha 7 de febrero de 2013 se firmó el acto de venta definitivo; e) que en fecha 15 de febrero de 2012, la parte recurrida inició el proceso para obtener el certificado de título por pérdida y en el año 2013 incoó ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez, demanda en determinación de herederos y transferencia, que fue acogida; f) que no conforme con la decisión, la parte hoy recurrente recurrió en apelación ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, quien rechazó el recurso y confirmó la sentencia de primer grado, mediante la decisión ahora impugnada.

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

a continuación:

“Es provechoso resaltar como valoración del recurso de apelación de que se trata, que la parte impugnante a través de su abogado, solo se limitó a proferir improprios contra todos y cada uno de los funcionarios judiciales actuantes en las documentaciones que ataca, así como con los registrales, situación está que en nada viene a brindar soporte a sus pretensiones, puesto que el abogado como auxiliar en justicia, sobre todo cuando le toca el papel de demandante y recurrente, está en la obligación de probar de manera vasta y fehaciente lo que argüye, sin dejar ninguna estela de dudas ni elucubraciones, de la lectura simple de las actas de audiencias levantadas en relación al proceso, se puede advertir que la parte apelante se acogió a las pruebas depositadas en primer grado, y en ésta instancia de alzada no aportó documentaciones nuevas que hicieran variar lo atacable por esta; nuestro código civil es categórico al establecer en su artículo 1315: el que reclamada ejecución de una obligación, debe probarla. Recíprocamente, el que pretende estar libre; debe justificar el pago o el hecho que ha producido la extinción de su obligación; de lo expuesto taxativamente se colige que la acción recursiva examinada y valorada por esta corte inmobiliaria carece de fundamentos serios, concordantes y bases firmes en derecho que puedan dar al traste con la sentencia emitida por la Sala Liquidadora del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de María Trinidad Sánchez, de la cual hacemos abstracción de las motivaciones principales que expusiera en su sentencia dicho órgano, para rechazar la demanda incoada y que por permeabilización de la jurisprudencia constante relativa a la adopción de motivos, nos permitimos transcribir, aquellos fundamentales que dieron contestación a la rogación interpuesta al considerar que constituyen la zapata jurídica de la decisión rendida por el tribunal a-quo. Como eslabón del motivo anterior y aquiescencia de lo establecido por el tribunal a-quo, éste expresó: “el punto controvertido en el caso de la especie ha sido que en las transferencias argüidas por la parte demandante principal, las cuales se encuentran descritas en el considerando núm. 20, letra c), numerales 1,2,3 y 4, no ha operado la voluntad de vender por parte de los SRES. JULIA DE LA ROSA GONZÁLEZ, JUSTINA DE LA ROSA GONZÁLEZ, GRACITA DE LA ROSA GONZÁLEZ Y MANUEL GONZÁLEZ, en su calidad de titulares del derecho de propiedad, y más aún, los continuadores jurídicos de los indicados señores, es decir, los hoy demandados principales, desconocen por completo las indicadas, convenciones, estableciendo categóricamente que los contratos de ventas presentados por la parte demandante principal, así como los contratos de ventas certificados por la conservaduría de hipotecas y registro civil de Nagua se tratan de panfletos, no así de documentos que obedecen a la realidad y que por ende son falsos y ameritan sea anulada cualquier posible transferencia operada”. Continúa exponiendo el Tribunal a-quo: "adicionalmente a lo indicado en el apartado anterior, la parte demandada principal se ha limitado a establecer que las indicadas transferencias de marras se constituyen en una farsa y que los allí suscribientes son una banda de falsificadores”. Siendo así las cosas, al encontrarse la demanda principal en transferencia, determinación de herederos, partición, subdivisión y expedición de nuevos títulos de propiedad y al cuestionarse los actos de ventas descritos en apartados anteriores estableciéndose que se tratan de ventas falseadas por los allí suscribientes y que dichas documentaciones se constituyen en panfletos y que por ende no hacen prueba de transferencia, vale señalar que ante el análisis del caso de marras específicamente para la época en que establecen los indicados contratos de ventas fueron concertados, en año 1956 para la primera venta, 1977 para la segunda venta, 1999 para la tercera venta, con excepción la venta del año 2013, para los contratos de venta era obligatorio cumplir con el registro por ante el Registro Civil y la Conservaduría de Hipotecas, conforme a la ley núm. 637 que sustituyó la ley no. 314 del 26 de julio de 1940 sobre transcripción obligatoria de actos entre vivos traslativos de propiedad inmobiliaria del 12 de diciembre de 1941. Es a partir del año 2001 cuando ya se elimina esta disposición de obligatoriedad de los registros de los indicados actos de venta, de modo que las certificaciones de dichas transferencias a través de los actos de venta cuestionados, vale prueba, adicionando que la parte demandante principal ha establecido durante todo el proceso que tiene la posesión del inmueble, cuestión esta última que no ha sido controvertida por la contraparte”. Sostiene además el Tribunal a-quo: “ante lo planteado por la parte demandada principal, el hecho de que testigos figuren en el primer acto de venta cuestionado, es decir, el

suscrito entre los señores Julia de la ROSA GONZÁLEZ, JUSTINA DE LA ROSA GONZÁLEZ, GRACITA DE LA ROSA GONZÁLEZ Y MANUEL GONZÁLEZ con la SRA. Juana peralta, no se enmarca dentro de alguna de las causales que ha establecido el legislador para poder hacerlo sancionable con la nulidad del mismo, ni mucho menos es ápice de que se trata de una falsificación. De igual forma, en el acto de venta suscrito entre el Sr. Juan María de Jesús Javier con la Sra. Ana Hilda Rosa Taveras si bien es verdadero fue colocado que el inmueble objeto de venta se encuentra amparado en el certificado de título no. 58-115, no menos cierto es que a partir del contenido completo del referido acto de lo ahí plasmado, se identifica claramente que se trata del mismo inmueble comprado a los hijos de la Sra. Juana Peralta y esta última a su vez a los Sres. Julia de la Rosa González, Justina de la Rosa González, Gracita de la Rosa González y Manuel González, incluso se trata de la misma cantidad de terreno y se identifica que dicha consignación obedece a un desliz tipográfico en la redacción del mismo, lo cual tampoco da lugar a la nulidad del referido documento, más aun cuando una transferencia inmobiliaria con motivo a una venta de un inmueble es judicializada en atención a que existe controversia o litigio, el órgano jurisdiccional en esta materia se encuentra en la obligación en determinar si la operación de compra y venta del inmueble efectivamente opero, independientemente esta haya sido realizada por escrito o aun fuera realizada de manera verbal, toda vez que dicha operación se hace efectiva cuando se comprueba que opero la voluntad de vender por parte del propietario, es entregada la cosa al comprador y es realizado el pago del precio por este último, tal como este tribunal ha podido advertir en el caso de la especie a partir del contenido de los documentos de ventas descritos precedentemente en el considerando núm. 20, letra (c), numerales 1,2,3 y 4 y muy especialmente porque verificamos que en ellos se ha cumplido con las condiciones esenciales requeridas para su validez, a saber, no se ha demostrado que los allí contratantes no hayan dado su consentimiento voluntario para que operaran las convenciones en cuestión, tampoco ha sido demostrado que ninguno de ellos al momento de concertarlos no hayan tenido capacidad para contratar. Se verifica que hay un objeto cierto que formo parte de la materia del compromiso, es decir, se trató de la porción de terreno vendida dentro del inmueble hoy objeto de Litis y finalmente la causa de la obligación es lícita". Como colofón de las motivaciones adoptadas, es de principalía transcribir lo expuesto también por el Tribunal de Jurisdicción Original Sala Liquidadora, de María T. Sánchez: "Que la parte demandante principal además solicita formalmente en sus conclusiones que sean ordenadas las transferencias de marras y que con cada transferencia se ordene al Registro de Títulos correspondiente la expedición de un nuevo certificado de título, a la vez que se cancele y se expida otro a favor del siguiente comprador y así sucesivamente para cada acto de venta llevado a cabo sobre el inmueble en cuestión. Que este tribunal siendo el único competente para conocer del universo de las situaciones que sobre inmuebles registrados pudieran sobrevenir, también lo somos para utilizar los mecanismos necesarios a fin de dar respuesta jurídica eficiente al usuario externo, por lo que haciendo uso de criterios jurídicos, de los principios II y X contenidos en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y muy especialmente en base al principio de Razonabilidad contenido en el artículo 74.2 de la Constitución, procede ordenar la transferencia de la porción de terreno objeto de Litis y su subsiguiente ejecución directamente hacia la última compradora la señora ANA HILDA ROSA TAVERAS, ordenándose al Registro de Títulos correspondiente la expedición de nuevo certificado de título a favor de esta sobre la porción comprada, omitiendo ordenar la ejecución de las demás transferencias una por una, por tratarse de una cuestión que real y efectivamente no es fundamental para la garantía del derecho de propiedad. En consecuencia además se ordenara al mismo órgano que expida resto a favor de los titulares originarios, señores JULIA DE LA ROSA GONZÁLEZ, JUSTINA DE LA ROSA GONZÁLEZ, GRACITA DE LA ROSA GONZÁLEZ Y MANUEL GONZÁLEZ, según el asiento registral vigente, a fin de que sus continuadores jurídicos procedan a su distribución cuando así lo estimen conveniente; tal como haremos constar en la parte dispositiva de la presente sentencia". Una vez acogidas las transferencias inmobiliarias, vale señalar que la primera compradora Sra. JUANA PERALTA, falleció tal como establecimos en los hechos fijados. Por ende, es necesario que esté Tribunal conforme las pruebas aportadas al efecto, tenga a bien referirse al pedimento de que sean determinados los continuadores jurídicos de dicha finada y muy especialmente porque sus

hijos los Sres. ELISEO DE JESUS Y FRANCISCA DE JESUS vendieron la misma porción comprada por su madre, al Sr. JUAN MARIA DE JESUS JAVIER y este último, a su vez la vendió a la Sra. ANA HILDA ROSA TAVERAS, procede sea acogido tal pedimento en virtud de que se ha podido constatar se han cumplido con los requisitos que exige la ley y sus reglamentos, toda vez que se encuentran en el expediente todas y cada una de las documentaciones descritas en otra parte de la presente decisión, con la cual confirman la calidad, capacidad y filiación de los herederos Sres. ELISEO DE JESÚS Y FRANCISCA DE JESÚS, todos ellos en su calidad de hijos de la finada JUANA PERALTA; tal como establecimos en los hechos fijados y que dicho sea de paso, estos señores al día de hoy se encuentran fallecidos, tal como se comprueba con los extractos de actas de defunción depositados ...Por todas y cada una de las razones planteadas procede rechazar el recurso de apelación, depositado en la secretaría del tribunal de tierras de jurisdicción original de María T. Sánchez, el día 13 de diciembre del 2017, incoado por los SRES. ANA SOSA DE LA ROSA, ANACLETA SOSA DE LA ROSA, INOCENCIA SOSA DE LA ROSA, IGNACIO SOSA DE LA ROSA, JESUSITA SOSA DE LA ROSA, NIEVES ROSA DE LA ROSA, CRISTINA SOSA DE LA ROSA, CONTINUADORES JURÍDICOS DE LA DE CUJUS GRACITA DE LA ROSA GONZÁLEZ, Y LA TIA JULIA DE LAROSA GONZÁLEZ, a través de su abogado constituido y apoderado DR. DIÓMEDES A. CEDANO MONEGRO, contra la Licda. ANA HILDA TAVERAS, de manera especial por el mismo constituir aseveraciones inverosímiles, insustanciales e improbadas y a pesar del espacio procesal que aperturó con la interposición del mismo, no depositó pruebas nuevas ni reveló hechos nuevos que hicieran variar lo que de forma tan contundente y afianzados jurídicamente estatuyó el Tribunal de primer grado, lo que merece que su decisión sea confirmada de manera íntegra al dar respuesta a todo cuanto se le peticionó, haciendo una correcta apreciación de los hechos acorde al derecho y la constitución" (sic).

18. El análisis de la decisión impugnada pone en relieve que el tribunal *a quo* rechazó el recurso de apelación y confirmó la decisión de primer grado, sobre el fundamento de que la parte recurrente no había depositado ningún medio de prueba que sustentara sus alegatos y que tal como refirió el tribunal de primer grado, mediante las motivaciones de las cuales hizo acopio, la parte hoy recurrida había demostrado que adquirió la titularidad del inmueble mediante los actos de ventas aportados y que había ostentado la posesión por haberla adquirido de sus vendedores.

19. En cuanto los agravios propuestos ante esta corte de casación, sobre la valoración de los informativos testimoniales, es criterio de esta Tercera Sala que los jueces del fondo tienen amplias facultades para considerar la audición de testigos, así como cuáles medios de prueba admiten a fin de hacer su valoración y emitir su fallo. Los jueces no están obligados a decir de manera particular por qué acogen o desestiman la solicitud de audición de testigos; basta con que hagan saber que la decisión dictada se ha hecho como consecuencia del estudio de las pruebas aportadas en el proceso.

20. De igual forma en cuanto a la valoración de los actos de ventas en los cuales sustentó su fallo, es criterio jurisprudencial que *la apreciación de los documentos de la litis es una cuestión de hecho exclusiva de los jueces del fondo cuya censura escapa al control de casación*; y que solo es objeto de ponderación cuando se alega la desnaturalización de los hechos, que no es el caso y, en lo referente a la medida de verificación de firma, si bien en virtud del efecto de devolutivo de la apelación, los jueces del tribunal de alzada quedan apoderados del proceso como para conocerlo íntegramente, esto es bajo la condición de que las partes realicen ante ese tribunal los pedimentos que consideren pertinentes para sustentar sus conclusiones, lo que no ocurrió en la especie, pues no consta que la parte recurrente realizara dicho pedimento ante el tribunal *a quo*.

21. De igual forma, alega que el tribunal de alzada vulneró su derecho de defensa y desnaturalizó los hechos al no ponderar sus conclusiones y referirse solo a la defensa de la parte recurrida, sin embargo, en los aspectos examinados la parte recurrente no detalla cuáles fueron las conclusiones omitidas y el análisis de la decisión impugnada hace constar las conclusiones que fueron expuestas por ellos ante el tribunal *a quo*, así como la respuesta a las pretensiones que fueron presentadas en audiencia pública.

22. El tribunal de alzada, en virtud del poder soberano de apreciación de que están revestidos los jueces de fondo, fundó su convicción del análisis conjunto de los diversos medios de pruebas aportados a



la causa y es función del juez de fondo determinar si los documentos aportados, sometidos a su juicio, resultan suficientes para demostrar lo alegado, sin que se demostrara que incurrió con ello en desnaturalización ni en las violaciones de derecho alegadas.

Finalmente, del examen de la sentencia impugnada se verifica que contiene fundamentos precisos y pertinentes, con los motivos de hecho y de derecho que la sustentan, por lo que procede desestimar los medios examinados y con ello, rechazar el presente recurso de casación.

Al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, el cual expresa que: *toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento.*

#### *VI. Decisión*

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada y sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

### **FALLA**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Ana, Anacleta, Inocencia, Ignacio y Sofía, todos de apellidos Sosa de la Rosa; Victoriano, Ruth, Ambrosia y Anastasio, todos de apellidos Disla de la Rosa; Cristina, Leoncio y Abelardo, de apellidos Sosa de la Rosa, representando los bienes sucesorales de Gracita de la Rosa González, fenecida tía Julia de la Rosa González y Manuel González Amézquita, representado por Simona González Sosa, contra la sentencia núm. 2018-0211, de fecha 17 de octubre de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción en provecho del Lcdo. Pedro Baldera Germán, abogado de la parte recurrida, quien afirma avanzarlas en su mayor parte.

**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