

## SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 71

Sentencia impugnada:	Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 29 de octubre de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Deyanira Genao Taveras.
Abogado:	Lic. Zenón Mejía Rodríguez.
Recurridos:	Sotero Valdez y Zoila Emilia Núñez.
Abogados:	Dr. Augusto Robert Castro y Licda. Marisela Mercedes Méndez.

*Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.*

### *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 Deyanira Genao Taveras, contra la sentencia núm.1398-2018-S-00221, de fecha 29 de octubre de 2018, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

#### *1. Trámites del recurso*

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 25 de enero de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Zenón Mejía Rodríguez, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0331660-0, con estudio profesional abierto en la oficina “Víctor Santana Polanco, Abogados & Consultores”, ubicada en la intersección formada por las calles Hermanas Roques Martínez y “2”, edif. Dantony V, primer nivel, apto. 101, sector El Millón, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de Deyanira Genao Taveras, dominicana, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1625851-8, domiciliada y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 21 de octubre de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. Augusto Robert Castro y la Licda. Marisela Mercedes Méndez, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0368406-4 y 001-0136432-1, con estudio profesional, abierto en común, en la calle Espaillat núm. 123-B, sector Zona Colonial, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de Sotero Valdez y Zoila Emilia Núñez, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0076852-2 y 001-0076054-5, domiciliados y residentes en la avenida 27 de Febrero núm. 327, torre Élite, 3er.piso, apto. 301, Santo Domingo, Distrito Nacional.

3. Mediante dictamen de fecha 10 de agosto 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 3 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 estrados.

5. La Mag. 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 ejecución de acto de venta y transferencia incoada por Sotero Valdez Hernández contra Deyanira Genao Taveras, en relación con el solar 7-Refund-C, manzana 4771, DC. 1, Distrito Nacional, la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0315-2017-S-00286, de fecha 30 de agosto de 2017, la cual acogió la litis, aprobó la ejecución de transferencia del acto de venta de fecha 7 de mayo de 2012, suscrito entre Deyanira Genao y Sotero Valdez Hernández, ordenó al Registro de Títulos cancelar el certificado de título núm. 209.17, propiedad de Deyanira Genaro y expedir otro a favor de Sotero Valdez.

7. La referida decisión fue recurrida en apelación por Deyanira Genao Taveras, dictando la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1398-2018-S-00221, de fecha 29 de octubre de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** DECLARA bueno y valido en cuanto a la forma el presente recurso de apelación, por haber sido interpuesto conforme a las normas procesales que regulan la materia. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo RECHAZA, por los motivos antes señalados el Recurso de Apelación interpuesto en fecha 27 de octubre del 2017, por la señora Deyanira Genao Taveras, contra la Sentencia Núm. 0315-2017-3-00286 de fecha 30 de agosto del año 2017, dictada por la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, relativo al Solar 7-Refund-C-Manzana 4771, D.C.1 Distrito Nacional. **TERCERO:**CONFIRMA en todas sus partes la Sentencia Núm.0315-2017-S-00286 de fecha 30 de agosto del año 2017, dictada por la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por los motivos expuestos. **CUARTO:** CONDENA a Deyanira Genao Taveras, al pago de las costas del proceso a favor de los abogados concluyentes que representan la parte recurrida. **QUINTO:** ORDENA a la Secretaria General del Tribunal Superior de Tierras proceder a la publicación y remisión al Registro de Títulos, de la presente sentencia en la forma que prevé la ley y sus reglamentos. **SEXTO:** COMISIONA al Ministerial Isidro Martínez, alguacil de Estrados de este Tribunal, a los fines de notificarla presente sentencia a todas las partes (sic).

#### *III. Medios de casación*

8. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil y artículo 101, letra K del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original. Falta o insuficiencia de motivos, y los artículos 68, 69, de la Constitución de la República Dominicana, 8 numeral 1 de la Convención Americana de los Derechos Humanos, 10 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos. **Segundo medio:** Desnaturalización de los hechos. **Tercer medio:** Falta de base legal” (sic).

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

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

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.

10. Es necesario precisar respecto del memorial de defensa depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia en fecha 21 de octubre de 2019, que esta Tercera Sala ha podido advertir, en la especie, que Zoila Emilia Núñez no fue parte de la sentencia impugnada en casación ni es parte en el memorial de casación de que se trata, razón por la cual al no existir autorización para emplazarla ante la

Suprema Corte de Justicia no fue emplazada; en tal sentido, procede admitir el memorial de defensa de que se trata solo respecto de Sotero Valdez.

11. Para apuntalar su segundo medio de casación, examinado en primer término por la solución que se le dará, la parte recurrente se limita a exponer textualmente, lo siguiente:

“Por cuanto: Este vicio consiste en alterar o cambiar en la sentencia el sentido claro y evidente de un hecho de la causa o de un documento, y , a favor de ese cambio o alteración, decidir el caso contra una de las partes, ya sea en jurisdicción original o por ante el Tribunal Superior de tierras en Grado de apelación, las mismas, no están sujetas al control de Casación, ello es a condición de que estos le den a las mismas el alcance y sentido que tienen, sin incurrir en ninguna desnaturalización tiene facultad la corte de casación de analizar el resultado de esa apreciación que hace los jueces del fondo de las pruebas cuando el recurrente invoca la desnaturalización de los hechos como medio de casación” (sic).

12. Según el artículo 5 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación (modificado por la Ley núm. 491-08 del 19 de diciembre de 2008), el cual expresa que: *En los asuntos civiles y comerciales el recurso de casación se interpondrá con un memorial suscrito por abogado, que contendrá todos los medios en que se funda, y que deberá ser depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia(...).*

13. Es importante destacar que, si bien es cierto que la enunciación de los medios no debe estar sujeta a formas sacramentales, no menos cierto es que los medios en que se sustente el recurso de casación deben ser redactados en forma precisa, que permita su comprensión y alcance, lo que no ocurre en el medio bajo estudio, ya que la parte recurrente no ha señalado cuáles hechos fueron desnaturalizados por el tribunal *a quo*, por lo que esta Tercera Sala se encuentra impedida de examinar el contenido del medio al no tener un desarrollo ponderable, el cual, frente a esta circunstancia, se declara inadmisibile.

14. Para apuntalar su primer y tercer medios de casación, los cuales se examinan de forma reunida por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que la sentencia impugnada no contiene una exposición sumaria de los puntos de hechos y de derecho argüidos por ella, así como tampoco motivos que la sustenten y un análisis de las pruebas aportadas en sustento de su recurso, en violación a los artículos 141 del Código de Procedimiento Civil y 101, letra k) de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y los reglamentos que la complementan y del efecto devolutivo del recurso, que obliga a los jueces a relatar los puntos de hecho, de derecho y examinar detalladamente los agravios del recurso y las pruebas aportadas.

15. La valoración de los medios requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que el Registro de Títulos de Santo Domingo rechazó la ejecución de la transferencia del acto de venta de fecha 7 de mayo de 2012, suscrito entre Deyanira Genao Taveras, vendedora y Sotero Valdez Hernández, vendedor, con relación al solar 7-Refund-C, manzana núm. 4771, DC. núm. 1, Santo Domingo, Distrito Nacional, por existir dos certificados de títulos sobre un mismo inmueble, por lo que uno de ellos debía ser falso; b) Sotero Valdez Hernández incoó una litis sobre derechos registrados en ejecución de acto de venta, resultando apoderada la Quinta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, la cual dictó la sentencia núm. 0315-2017-S-00286, de fecha 30 de agosto de 2017, que acogió la litis; c) que dicha decisión fue recurrida en apelación ante la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, rechazó el recurso mediante la decisión ahora impugnada.16. Para fundamentar su decisión el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“Que ciertamente, el apoderamiento en la demanda se refirió a la ejecución del acto de venta intervenido entre la señora Deyanira Genao Taveras y el señor Sotero Valdez Hernández mediante el cual la primera vende al segundo el inmueble (...) sin embargo, la Litis en cuestión surge precisamente porque al momento del comprobar procurar la transferencia del inmueble en cuestión ante el Registrador de Títulos correspondientes, dicha solicitud le fue rechazada, por entender el registro que existían dos certificados de títulos sobre un mismo inmueble y que uno de ellos debía ser falso (...) Que resulta, que

esos dos certificados de títulos se debieron a que la vendedora señora Deyanira Genao Taveras, no obstante firma un contra de venta y entrega al comprador señor Sotero Valdez Hernández, el certificado de título que avala la propiedad del inmueble en cuestión, procede a procurar la expedición de un nuevo certificado de título, bajo el alegato de que se le había perdido el anterior, cuestión que sabía claramente no se corresponde con la verdad, pues se lo había entregado al comprador, todo lo cual fue muy bien valorado y motivado en la sentencia atacada (...) esta Corte, robusteciendo aún más los motivos dados por el tribunal de primer grado, estima lo siguiente: a) Que respecto de la señora Deyanira Genao Taveras, ha de aplicarse el principio jurídico que reza: “Nadie puede prevalerse de su propia falta”, y ello así, porque mal obró dicha señora, al solicitar un duplicado por perdida, cuando sabía que el otro certificado de título no se había perdido, sino que se lo entregó a su comprador, lo cual constituye evidentemente un acto fraudulento y de mala fe. b) Que luego para tratar de cubrir su falta, es la misma demandada que alega que el indicado contrato fue uno simulado, con lo cual admite implícitamente dos cuestiones importantes: a. que vendió el inmueble y b. que entregó el certificado de título a su comprador, hoy parte recurrida” (sic).

17. Que también expone el tribunal *a quo* en su decisión, lo siguiente:

“Que ante el alegato de la hoy recurrente frente al tribunal de primer grado, de que el indicado contrato intervenido entre ella y el demandante, había sido uno simulado, la juez a-quo hizo una correcta apreciación de los hechos de la causa, debidamente probados, estimando en sus motivos que los elementos constitutivos de la simulación no se verificaron en este proceso, razón por la cual, decidió acoger la transferencia impetrada y rechazar el pedimento realizado por la demandada de que dicho acto fuera declarado simulado. De ahí que el alegato de que el juez al fallar como lo hizo, obvio que la hoy recurrente, estaba en estado de indefensión, no es una posibilidad jurídico-procesal en el presente caso y por el contrario, constituye una contestación, seria y bien argumentada por el juez, respecto a los propios argumentos y petitorios de la demandada ante aquella instancia. De lo anterior, que en cuanto al punto alegado por el recurrente relativo a la desnaturalización de los hechos en la sentencia atacada, esta Corte ha podido verificar que de los folios 10 al 15, el juez de primer grado valora las pruebas y los hechos planteados por las partes y luego de comprobar o subsumir esos hechos con el derecho(...) que en este caso dicho juez interpreta que el acto de venta suscrito entre las partes no es un acto simulado (...)que esta Corte no advierte ningún agravio en cuanto en la sentencia atacada. Ya que ella se fundamenta en los hechos probados como fueron motivados correctamente por el tribunal a-quo” (sic).

18. La parte recurrente, en los medios de casación bajo examen, se limita a alegar la violación de los artículos 141 del Código de Procedimiento Civil y 101, letra k) de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y los reglamentos que la complementan, en el entendido de que el tribunal *a quo* no expuso motivos de hechos y derecho, ni ponderó las pruebas depositadas por ella, en violación al debido proceso y al efecto devolutivo del recurso, sin precisar a esta Tercera Sala cuáles hechos y pruebas no apreció la alzada.

19. En cuanto a la violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, es preciso indicar que los requisitos establecidos en ese artículo, quedaron incorporados en el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, el cual dispone que *todas las decisiones emanadas de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, contendrán entre otros detalles, una relación de hechos, derecho y motivos jurídicos en los que se funda*, por lo que se valorará el cumplimiento de la referida disposición legal aplicable a la materia.

20. El análisis de la sentencia impugnada permite determinar que esta se encuentra correctamente concebida, conforme con ese texto legal, pues contiene fundamentos precisos y pertinentes, con los motivos de hecho y derecho que la sustentan, dando respuesta a las conclusiones presentadas relativas al derecho reclamado.

21. En cuanto a la falta de valoración de las pruebas, como expresáramos anteriormente, aunque la parte recurrente no indica cuáles pruebas no fueron ponderadas, ni el tribunal *a quo* realizó una motivación particular en cuanto a los documentos depositados por las partes y que lo llevaron a decidir

como lo hizo, el estudio de la decisión evidencia que se originaron del análisis en conjunto de las pruebas aportadas por ambas partes, tal y como lo hace constar en la página 5, párrafo 2, al establecer que ambas partes hicieron valer los mismos medios de pruebas de primer grado.

22. Es criterio jurisprudencial que *los tribunales no tienen la obligación de detallar particularmente los documentos de los cuales extraen los hechos por ellos comprobados, siendo suficiente que digan que lo han establecido por los documentos de la causa; que asimismo, la falta de ponderación de las pruebas solo constituye una causa de casación cuando se trata de piezas relevantes para la suerte del litigio, habida cuenta de que ningún tribunal está obligado a valorar extensamente todos los documentos que las partes depositen, sino solo aquellos que puedan ejercer influencia en el desenlace de la controversia salvo desnaturalización.*

23. De igual manera, ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, que *la falta de ponderación de documentos solo constituye una causal de casación cuando se trate de documentos decisivos para la suerte del litigio, ya que ningún tribunal está obligado a valorar extensamente todos los documentos que las partes depositen, sino solo aquellos relevantes para el litigio.* Resultando la ponderación de documentos una cuestión de hecho de la exclusiva apreciación de los jueces de fondo que escapa al control de casación, salvo que se haya incurrido en desnaturalización, lo que no sucede ni se alega en los medios bajo estudio.

24. Como el contenido de toda sentencia se basta a sí misma y frente al hecho de que la parte recurrente no ha depositado prueba que conduzca a esta Tercera Sala a evidenciar lo contrario a lo aducido por el tribunal *a quo* en su decisión, cabe considerar como una verdad irrefutable, lo señalado en la decisión recurrida en cuanto a que el contrato cuya ejecución se pretendía no era simulado, como alegaba la parte hoy recurrente, conclusión a la que llegó el tribunal partiendo no solo de su apoderamiento, sino también de los hechos de la causa y sobre todo, por no estar presentes los elementos constitutivos de la simulación, en cumplimiento al debido proceso consagrado en la Constitución y al efecto devolutivo del recurso, razón por la que carecen de fundamento los vicios argüidos, por lo que son desestimados.

25. 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, dando respuesta a las conclusiones presentadas relativas al derecho reclamado, por lo que procede rechazar el presente recurso de casación.

26. La distracción de las costas es un asunto de interés privado y no habiendo hecho pedimento la parte gananciosa en tal sentido, no ha lugar a estatuir sobre ellas.

#### *V. 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**

**ÚNICO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Deyanira Genao Taveras, contra la sentencia núm. 1398-2018-S-00221, de fecha 29 de octubre de 2018, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

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.