

SENTENCIA DEL 29 DE OCTUBRE DE 2014, NÚM. 53

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 29 de noviembre de 2013.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Reynaldo Gómez Pérez y compartes.

Abogados: Dra. Dulce Josefina Victoria y Lic. Manuel María Gómez Pérez.

Recurrido: Ernesto Taveras Villar.

Abogados: Licda. Raquel Rosó y Lic. Francisco Antonio Fernández.

TERCERA SALA

Rechaza.

Audiencia pública del 29 de octubre de 2014.

Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Reynaldo Gómez Pérez, Manuel María Gómez Pérez, Divina Cleotilde Gómez Pérez, Luz del Carmen Gómez Pérez, Aricelis Gómez Pérez y Adraham Gómez Pérez, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 071-050451-5, 071-0005626-1, 071-0026794-2, 071-0029646-1, 071-0006097-4 y 071-0049325-8, respectivamente, domiciliados y residentes en la calle Colón núm. 48, de la ciudad de Nagua, Provincia María Trinidad Sánchez, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste el 29 de noviembre de 2013, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Dra. Dulce Josefina Victoria, por sí y por el Lic. Manuel María Gómez Pérez, abogados de la recurrente;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Raquel Rosó, por sí y por el Lic. Francisco Antonio Fernández, abogados del recurrido Ernesto Taveras Villar;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 15 de enero de 2014, suscrito por los Dres. Dulce Victoria Yeb y Manuel María Gómez Pérez, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0139422-9 y 071-0005626-1, respectivamente, abogados de la recurrente, mediante el cual proponen los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 12 de febrero de 2014, suscrito por el Lic. Francisco Antonio Fernández Paredes, Cédula de Identidad y Electoral núm. 071-0025808-1, abogado del recurrido;

Que en fecha 13 de agosto de 2014, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Alvarez, asistidos por la Secretaria General, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente Recurso de Casación;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Visto el auto dictado el 27 de octubre de 2014, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama, en su indicada calidad, al magistrado Francisco Antonio Ortega Polanco, Juez de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una Litis sobre Derechos Registrados, (Transferencia y Desalojo) en relación al Solar No.6, de la Manzana No. 64, del Municipio de Nagua, Provincia de María Trinidad Sánchez, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Sánchez Ramírez, debidamente apoderado, dictó en fecha 03 de enero del 2013, la sentencia núm. 022992013000002, cuyo dispositivo se encuentra transcrita en la sentencia hoy impugnada; b) que sobre recurso de apelación interpuesto contra la misma el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste dictó en fecha 29 de Noviembre del 2013, la sentencia núm. 2013-0228, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: "Solar núm. 6, Manzana núm. 64 del Distrito Catastral núm. 2 del Municipio de Nagua; **Primero:** Se acoge en cuanto a la forma el recurso de apelación de fecha ocho (8) del mes de febrero del año dos mil trece (2013), interpuesto por los señores Reynaldo, Divina, Cleotilde, Manuel M., Luz del Carmen, Ediberto y Aricelis, Gómez Pérez, a través de sus abogados apoderados, en contra de la sentencia núm. 02292013000002, de fecha tres (3) del mes de enero del año dos mil trece (2013), dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez, y en cuanto al fondo se rechaza por los motivos dados; **Segundo:** Se rechazan las conclusiones producidas por los señores Reynaldo, Divina, Cleotilde, Manuel M., Luz del Carmen, Ediberto y Aricelis, Gómez Pérez, en audiencia de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil trece (2013), por órgano de sus abogados apoderados, por las razones que anteceden; **Tercero:** Se acogen las conclusiones planteadas por el señor Ernesto Taveras Villar en audiencia de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil trece (2013), por mediación de su abogado apoderado, por los motivos y razones que se indican en esta sentencia; **Cuarto:** Se ordena a la Secretaría General de esta Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales, remita esta sentencia al Registro de Títulos del Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez, a fin de radiar o cancelar cualquier nota preventiva que como resultado de esta litis sobre derecho registrados, haya sido inscrita en el Registro complementario de la Constancia Anotada número 140000412, que ampara el derecho de propiedad de una porción de terreno, dentro del ámbito del Solar núm. 6 Manzana núm. 64 del Distrito Catastral núm. 1 del Municipio de Nagua, Provincia María Trinidad Sánchez; **Quinto:** Se condenan a los señores Reynaldo, Divina, Cleotilde, Manuel M., Luz del Carmen, Ediberto y Aricelis, Gómez Pérez, al pago de las costas del procedimiento, a favor del Licdo. Francisco Antonio Fernández Paredes, quien afirma haberlas avanzando en su mayor parte; **Sexto:** Se confirma en todas sus partes la sentencia núm. 02292013000002, de fecha tres (03) del mes de enero del año dos mil trece (2013), dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez, cuya parte dispositiva es la siguiente: **Primero:** Rechaza la excepción de incompetencia presentada por los intervinientes voluntarios en la audiencia de fecha 27 de marzo del 2012 por los motivos expuestos en el considerandos de esta sentencia; y, en consecuencia, se declara competente para conocer de la litis sobre derechos registrados con relación al solar núm. 6 Manzana núm. 64 del Distrito Catastral núm. 1 del Municipio de Nagua, de acuerdo al artículo 3 de la Ley de Registro Inmobiliario; **Segundo:** Declara como buena y válida, en cuanto a la forma, la intervención voluntaria de los señores Ediberto y Reynaldo Gómez Pérez y de las señoras Divina C., Luz del Carmen y Aricelis Gómez Pérez, por estar ajustada a la ley y al derecho; **Tercero:** Acoger las conclusiones del Licdo. Francisco Antonio Fernández Paredes, en representación del señor Ernesto Taveras Villar, vertidas en la audiencia de fecha 17 de julio del 2012 por procedentes y bien fundadas; **Cuarto:** Rechaza las conclusiones subsidiarias del Licdo. Manuel Gómez Pérez y el Dr. Ricardo Cornielle Mateo, en representación de los señores Ediberto y Reynaldo Gómez Pérez y de las señoras Divina C., Luz del Carmen y Aricelis Gómez Pérez, por improcedentes y mal fundadas; **Quinto:** Declara bueno y válido el contrato poder y cuota litis de fecha 3 de enero del 2012, intervenido entre el señor Ernesto Taveras Villar y el Licdo. Francisco Antonio Fernández Paredes, legalizado por Licdo. Pedro Julio Marmolejos Reynoso, Notario Público de los del número para el municipio de

Nagua; **Sexto:** Ordenar al Registro de Títulos del Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez, acoger el acto de venta bajo firma privada de fecha treinta (30) del mes de agosto del año dos mil once (2011), legalizado por el Licdo. Adriano Taveras Capellán, Notario Público de los del Número para el municipio de Nagua, intervenido entre los señores Abraham Gómez Pérez y Ernesto Taveras Villar; **Séptimo:** Ordenar al Registro de Títulos del Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez, abstenerse de ejecutar la presente sentencia, hasta tanto el señor Ernesto Taveras Villar, haya dado cumplimiento al pago de los impuestos de transferencia, para lo cual deberá desglosar del expediente el señalado acto de venta; **Octavo:** Ordenar al Registrador de Títulos de esta provincia, cancelar la Carta Constancia anotada en el Certificado de Título con matrícula núm. 140000412 de fecha 22 de diciembre del 2011, expedida a favor del señor Abrahám Gómez Pérez; y, en consecuencia, expedir una nueva constancia anotada en la siguiente forma y proporción: Solar núm. 6 Manzana núm. 64 del Distrito Catastral núm. 1 del Municipio de Nagua: a) un 85% con sus mejoras, a favor del señor Ernesto Taveras Villar, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 136-0000124-5, domiciliado y residente en la calle 30 de mayo núm. 50 del municipio de El Factor provincia María Trinidad Sánchez; b) un 15% con sus mejoras, a favor del Licdo. Francisco Antonio Fernández Paredes, dominicano, mayor de edad, abogado, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 071-0025808-1, con estudio profesional en la Av. María Trinidad Sánchez, plaza ventura, segundo nivel Modulo II de la ciudad de Nagua, provincia María Trinidad Sánchez, República Dominicana; **Noveno:** Ordena el desalojo del señor Abrahám Gómez Pérez, del inmueble objeto de esta litis, domiciliado y residente en la calle 30 de mayo núm. 50 del Municipio El Factor provincia María Trinidad Sánchez; **Decimo:** Condena al señor Abrahám Gómez Pérez, a los señores Ediberto y Reynaldo Gómez Pérez y de las señoras Divina C., Luz del Carmen y Aricelis Gómez Pérez, al pago de las costas y las declara distraídas en provecho del Licdo. Francisco Antonio Fernández, quien afirma haberlas avanzando en su totalidad”;

Considerando, que el recurrente en su memorial introductorio proponen, contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **“Primer medio:** Contradicción y Falta de Motivos, Falta de ponderación de los hechos del proceso; Desnaturalización de los actos y documentos jurídicos de la causa; Violación del derecho de defensa, de la tutela judicial efectiva y del debido proceso (arts. 68 y 69 de la Constitución de la República); Falta de base legal; Violación y mala aplicación de los artículos 1108, 1109, 1134, 1318, 1582, 1583 del Código Civil Dominicano; **Segundo Medio:** Contradicción de motivos; Desnaturalización de los hechos; Falta de Base Legal; Violación y Mala aplicación de los artículos 1,134, 1,659, 1,673 del Código Civil; Violación y mala aplicación del artículo 40 de la Constitución de la República; Violación y mala aplicación de los artículos 136, 195 y 196 del Reglamento de los Tribunales de Tierras ”

Considerando, que la parte recurrente en su memorial de casación fundamenta en su primer y segundo medio de casación planteado, reunidos por su vinculación y para una mejor solución del presente caso, en síntesis los vicios siguientes: “que, la Corte a-qua hace constar en su sentencia que la parte recurrente presenta ante dicho Tribunal de alzada los mismos elementos de pruebas y alegatos presentados ante el tribunal de primer grado, y los cuales fueron debidamente depositados, motivados y rechazados por ante el tribunal a-quo, por lo que consideró la Corte a-qua, en base a esas informaciones, que no existe ningún elemento nuevo que permita variar lo decidido por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, sin embargo, alega la parte hoy recurrente, que en otra parte de la sentencia hoy impugnada en el libro identificado con el núm. 1072, folio del 263 y 264, la Corte a-qua hace constar el depósito de los escritos justificativos de conclusiones en fecha 24 de julio del año 2013, de la parte recurrente representada por los Dres. Ricardo Cornielle Mateo, y Manuel María Pérez Gómez, y el escrito justificativo de fecha 15 de agosto del año 2013, de la parte recurrida representada por el Lic. Francisco Antonio Fernández, haciendo constar que si bien ambas partes depositaron sus conclusiones motivadas, ambos lo hicieron fuera de plazo, por lo que no serian tomadas en cuenta al momento de realizar la valoración de lugar; y que en ese sentido, la parte hoy recurrente en casación es del entendido de que la Corte aqua, en virtud de lo arriba transcrito no podía como lo hizo indicar que luego de haber ponderado los alegatos esgrimidos por las partes formaron su convicción, si al mismo tiempo indican que no valoraron sus escritos justificativos de conclusiones, bajo el fundamento de que el plazo otorgado en la audiencia de fecha 17 de junio del año 2013, de 15 días comenzaba a correr a partir de la transcripción de las notas, considerando que dicho plazo que inicia a discreción del tribunal a partir de transcribir dichas notas, es a su consideración en principio privativo y del dominio exclusivo del Tribunal

apoderado, colocando automáticamente a la parte recurrente en un estado de indefensión, toda vez de que el Tribunal en virtud de un tecnicismo lesiona el derecho de defensa al no tomar en cuenta el escrito justificativo de conclusiones donde se encuentran desenvueltas las pruebas literales y testimoniales que pudieron dar respuesta a las cuestiones trascendentes e importantes para la solución del litigio, porque el mismo fue depositado fuera de plazo, cuando en realidad dicho depósito lo materializó la parte recurrente en apelación, en tiempo hábil y de conformidad con la normativa vigente, incurriendo en falta de base legal;

Considerando, que asimismo, hacen constar los recurrentes que existen en el expediente pruebas tangibles que contradicen de manera enfática las consideraciones planteadas por los jueces de fondo, al comprobar y demostrar mediante las pruebas presentadas que se hacen constar en los resultados de la sentencia impugnada, tales como el acto núm. 119 de fecha 17 de Agosto del año 2011, instrumentado y legalizado por el Dr. José Guzmán de Jesús Notario Público de los del número del Municipio de Nagua, Provincia María Trinidad Sánchez contenido del Acto de Partición Amigable, el cual fue firmado parcialmente, es decir, no fue firmado por los señores Divina Cleotilde Gómez, Luz del Carmen Gómez Pérez, Ediberto Gómez Pérez y que además, es un acto auténtico que aparece instrumentado por el Dr. José Guzmán de Jesús pero las iniciales, rúbrica y firma que aparece en el acto, corresponden al Dr. Amable R. Grullón Santos, contrariando lo establecido en el artículo 43, de la Ley 301, Sobre Notarios, que establece “el derecho a expedir copias pertenece solamente al notario o funcionario que posea legalmente el original”, así como también el artículo 16 de la indicada ley de Notario que prohíbe escriturar actas auténticas o legalizar firmas o huellas digitales de actas bajo firma privada, en las cuales sean partes las personas públicas o privadas, físicas o morales o sus representantes, a quienes presten servicios remunerados permanentes como empleados, abogados, asesores o consultores...” ; por lo que con lo arriba indicado, unido a que no se encuentra el acto firmado por todos los sucesores de la finada Iluminada Pérez, hace dicho acto susceptible de nulidad absoluta, sin necesidad de realizar una inscripción en falsedad, así como son nulos los demás actos generados a partir del referido acto de partición amigable, principalmente los relativos a los actos de disposición de los bienes relictos dejados por la finada Iluminada Pérez, como es el supuesto contrato de venta de fecha 11 de agosto del año 2011, en la que supuestamente lo señores Reynaldo, Divina Cleotilde, Ediberto, Aricelis, Manuel María y Luz del Carmen Gómez Pérez transfieren a favor del señor Abraham Gomez Pérez el inmueble en litis, y en la que aparecen los vendedores representados por el Dr. Amable R. Grullón Santos y Manuel María Gomez Pérez, conforme a actos inexistentes presuntamente fechados en fechas 14 de abril y 29 de Octubre del año 2010, cuyas firmas fraudulentas y legalizaciones dolosas, en violación a los artículos 1108 y 1109 del Código Civil Dominicano, relativo a la validez de los contratos, los cuales fueron probadas ante el juez del Tribunal a quo y que dicho tribunal soslayó, al momento de ponderar el mismo; que, el simple alegato de que se encontraban los vendedores con el certificado de título núm. 83-118, que ampara los derechos registrales del inmueble en litis, no es por si solo justificativo de la calidad para enajenar o disponer de un bien, así como tampoco pretender ostentar una calidad de descendientes directos de la señora Iluminada Pérez, sin haber sido determinados legalmente como herederos;

Considerando, que la parte recurrente en la continuación de sus alegatos expone que la sentencia hoy recurrida incurre entre otras cosas en contradicción de motivos y desnaturalización de los hechos al establecer en uno de sus considerandos que el señor Abraham Gomez Pérez entregó voluntariamente al señor Ernesto Taveras Villar el Certificado de título original matrícula 1400009412, cuando en la audiencia de fecha 7 de mayo del año 2013, se estableció categóricamente que el señor Abraham Gomez Pérez se negó a entregar el original del documento arriba indicado al comprador Ernesto Taveras Villar, lo que comprueba según exponen los recurrentes que el presente caso no se trata en realidad de un acto de venta puro y simple, sino que más bien se desprende de los hechos de que el referido acto de venta de fecha 30 de agosto del 2011, se trataba en realidad de un acto de préstamo disfrazado de acto de venta con pacto de retroventa, y cuya simulación fue debidamente probada mediante documentos y pruebas testimoniales, como la dada por el Dr. Amable R. Grullón Santos Notario Público actuante en la configuración del presente proceso; que no fue ponderado por el Tribunal ; que, por otra parte, los recurrentes exponen que el referido inmueble se encontraba a nombre de la finada señora Iluminada Pérez Calderón, un certificado erga omnes que tiene fuerza ejecutoria propia y se basta a sí mismo, y oponibles al Estado y a los particulares, y por tanto cuando el tribunal trata de oponerle a éste documento un acto de venta viciado que no ha cumplido con su deber formal de pagar los impuestos de transferencia y que además no ha sido inscrito

ni registrado en la oficina del Registro de títulos correspondientes hace obvio que está cometiendo un atropello garrafal contra el certificado de título en violación grosera contra los elementos y fundamentos del sistema registral inmobiliario de la República Dominicana;

Considerando, que también indica el recurrente que si bien es cierto que el Tribunal Superior de Tierras tiene la facultad en el conocimiento de un recurso de apelación de acoger, rechazar parcial o totalmente, confirmar y hasta modificar la sentencia impugnada, no es menos cierto es que las modificaciones de una decisión jurisdiccional deben estar sustentadas en los pedimentos formales realizados por las partes envueltas en el recurso de apelación, por tanto, y del análisis de las conclusiones formuladas por el señor Ernesto Taveras Villar a través de su abogado Lic. Francisco Antonio Fernández, parte recurrida en apelación, no solicitó la modificación del ordinal sexto de la sentencia dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, ni debió estipularse como estableció en su ordinal séptimo, al establecer la no ejecución de la sentencia hasta tanto el señor Ernesto Taveras Villar, y que la sentencia de la Corte a-qua modificara en su sentencia hoy impugnada, incurriendo en una mala aplicación de la ley, del derecho y la justicia en cuanto a su facultad de modificar las sentencias impugnadas en apelación así como también de los demás vicios alegados; que, en consecuencia, a todo lo arriba indicado, los recurrentes en casación, exponen en su memorial de casación, que los jueces de fondo incurrieron en la falta de base legal, falta de ponderación de los hechos y motivos de la causa y vulnerando las garantías establecidas por la Constitución de la República Dominicana en sus medios procesales de defensa, de conformidad con lo que establece el artículo 68 relativo a las garantías de los derechos fundamentales y el artículo 69 inciso 1,2, 4, 10 relativo a la Tutela judicial efectiva y debido proceso.

Considerando, que en cuanto a estos puntos presentados se desprende del análisis de la sentencia hoy impugnada, lo siguiente: a), que la Corte a-qua pudo comprobar a través de los documentos aportados y de las declaraciones realizadas por los testigos, como hecho cierto de que el inmueble objeto de litis originalmente pertenecía a la finada Iluminada Pérez Calderón, quien falleció en fecha 11 de julio del año 2006, que con el señor Abraham Gómez Castillo, procreó siete (07) hijos de nombres Abraham Gómez Pérez, Manuel María Gómez Pérez, Divina Cleotilde Gómez Pérez, Ediberto Gómez Pérez, Luz del Carmen Gómez Pérez, Aricelis Gómez Pérez y Reynaldo Gómez Pérez, quienes mediante acto auténtico no. 119, de fecha 17 de agosto del 2011, instrumentado por el Notario Público del Municipio de Nagua Dr. José Guzmán de Jesús, realizaron partición amigable, en partes iguales los derechos sucesorales dejados por la finada Iluminada Pérez Calderón dentro del ámbito del Solar 6 de la Manzana No. 64, del Distrito Catastral No.1, del Municipio de Nagua; que, asimismo, hace constar la Corte a-qua que dichos sucesores mediante acto de venta bajo firma privada de fecha 11 de agosto del año 2011, legalizado por el Licdo. Eleazar Pereyra Henríquez, Notario Público de los del número del Municipio de Nagua, convienen la transferencia del referido inmueble a favor de su hermano Abraham Gómez Pérez, y que éste a su vez, mediante acto de venta de fecha 30 de agosto del 2011, legalizado por el Lic. Adriano Taveras Capellán Notario Público de los del número para el municipio de Nagua, trasfiere el inmueble objeto de litis a favor del señor Ernesto Taveras Villar, documento que los señores Manuel María Gómez Pérez, Divina Cleotilde Gómez Pérez, Ediberto Gómez Pérez, Luz del Carmen Gomez Pérez, Aricelis Gómez Pérez y Reynaldo Gómez Pérez, alegan que fue simulado;

Considerando, que tanto el acto no.119, de fecha 17 de agosto del año 2011, instrumentado y legalizado por el Dr. José Guzmán de Jesús Notario Público de los números del Municipio de Nagua, Provincia María Trinidad Sánchez, y el acto de venta de fecha 11 de Agosto del año 2011, instrumentado por el Lic. Eleazar Pereyra Henríquez, Notario Público de los números del Municipio de Nagua, Provincia María Trinidad Sánchez cuales fueron depositados ante la jurisdicción inmobiliaria a los fines de homologar el acto de partición, determinar herederos y acoger transferencia, cuyo resultado fue la resolución no. 2292011000238, que acoge las solicitudes y ordena la cancelación de la Constancia Anotada en el certificado de título núm. 83-118, y expide uno nuevo a favor del comprador señor Abraham Gómez Pérez ;

Considerando, que la Corte a-qua expone en su análisis, en síntesis, que pudo comprobar que el acto atacado como simulado hace constar de manera expresa en su ordinal cuarto, que el vendedor podrá adquirir nuevamente el inmueble objeto de la venta en un plazo de tres (3) meses a partir de la fecha establecida del 30 de agosto del año 2011, y cuyo vencimiento estaba fijado para el día 30 de noviembre del año 2011, por el mismo precio

establecido en el contrato de venta, pero que sin embargo, no reposa en el expediente ningún documento que demuestre que el vendedor haya ejercido tal acción para adquirir nuevamente el inmueble vendido, circunstancia que permite al señor Ernesto Taveras Villar convertirse en el propietario del inmueble, de conformidad con lo que dispone el artículo 1662 del Código Civil que establece: "Faltando el vendedor a ejercer su acción de retroventa en el término prescrito, queda el adquirente propietario irrevocable;"

Considerando, que la Corte estableció como criterio que la venta intervenida entre los señores Abraham Gómez Pérez y Ernesto Taveras Villar es correcta porque en la redacción realizada en la misma, tanto en la forma como al fondo, se cumplieron con las formalidades requeridas por la ley; que el inmueble al momento de venderse se encontraba registrado a nombre de su vendedor, es decir del señor Abraham Gómez Pérez, y que éste había adquirido dicho derecho por compra a sus hermanos, los señores Manuel María Gómez Pérez, Divina Cleotilde Gómez Pérez, Ediberto Gómez Pérez, Luz del Carmen Gómez Pérez, Aricelis Gómez Pérez y Reynaldo Gómez Pérez, mediante un acto bajo firma privada de fecha 11 de agosto del año 2011, legalizado por el Licdo. Eleazar Pereyra Henríquez, por lo que consideran injustificados que dichos sucesores hoy recurrentes pretendan obtener nuevamente el inmueble que precisamente vendieron a su hermano, sin advertir que el artículo 1134 del Código Civil establece que: "Las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que la han hecho. No pueden ser revocadas, sino por mutuo consentimiento, o por las causas que están autorizadas por la ley"; Que, en la continuación de sus motivaciones establece el Tribunal Superior de Tierras en su sentencia hoy impugnada que los recurrentes señores Manuel María Gómez Pérez, Divina Cleotilde Gómez Pérez, Ediberto Gómez Pérez, Luz del Carmen Gómez Pérez, Aricelis Gómez Pérez y Reynaldo Gómez Pérez, en su reclamación no aportan elementos de pruebas que justifiquen los argumentos invocados, y que demostrara que el acto de venta bajo firma privada de fecha 11 de agosto del año 2011, legalizado por el Notario Público de los del número del municipio de Nagua, Licdo. Eleazar Pereyra Henríquez se encontrara afectado de algún vicio de consentimiento, del cual pudiera deducirse la nulidad del mismo; por lo que consideraron los jueces que no era suficiente con presentar los alegatos indicados, sino que se requería presentar algún documento que facilitara a dicho tribunal ponderar la correlación existente entre las pruebas depositadas y los argumentos sostenidos de conformidad con el artículo 1315 del Código Civil;

Considerando, que asimismo, hace constar la Corte a-qua, que si bien el señor Abraham Gómez Pérez declaró en audiencia de fecha 7 de mayo del año 2013, lo siguiente: "La única verdad es que con el señor se iba a gestionar un préstamo para poder comprarle a ellos, el cual no se pudo hacer, le firmé un documento el cual no se me desembolsó el dinero y el documento está firmado, pero nunca recibí dinero" existe en contraposición a lo manifestado el acto de declaración notarial de fecha 08 de febrero del año 2012, legalizado por el Lic. Pedro Julio Marmolejos Reynoso, Notario Público de los del número para el municipio de Nagua, en donde el señor Abraham Gómez Pérez, declara bajo la fe del juramento que vendió el inmueble objeto de litis mediante acto de venta de fecha 30 de agosto del año 2011, a favor del señor Ernesto Taveras Villar, por la suma de (RD\$1,457,959.00) pesos dominicanos, y declara que mediante el indicado acto hacia entrega formal al comprador del original del Certificado de título matrícula 1400009412, inscrito en el libro no. 0077, folio no.62, que ampara los derechos registrados del Solar no.6 de la Manzana No.64, del Distrito Catastral No.1, del Municipio de Nagua, autorizando además al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de María Trinidad Sánchez acoger en todas sus partes la demanda interpuesta por el señor Ernesto Taveras Villar, interpuesta en fecha 04 de Enero del año 2012, en ejecución de contrato de venta de fecha 30 de agosto del año 2011, legalizado por Lic. Adriano Taveras Capellán, ordenando en consecuencia su transferencia;

Considerando, que para finalizar, la Corte a-qua, hace constar entre sus motivaciones que dieron como resultado la sentencia hoy impugnada que es en virtud del acto arriba indicado que el señor Abraham Gómez Pérez hace entrega voluntaria al señor Ernesto Taveras Villar del certificado de título matrícula 1400009412, lo que muestra la sinceridad de la versión de que realmente vendió el inmueble objeto de litis, y que los señores Manuel María Gómez Pérez, Divina Cleotilde Gómez Pérez, Ediberto Gómez Pérez, Luz del Carmen Gómez Pérez, Aricelis Gómez Pérez y Reynaldo Gómez Pérez, pretenden desconocer, olvidando además de que ellos habían vendido el inmueble al señor Abraham Gómez Pérez, lo que en ningún momento han negado, ni mucho menos han aportado

pruebas que indiquen lo contrario, a los fines del tribunal poder verificar sus pretensiones; que, por otra parte, la Corte en virtud de su facultad establecida por la ley para poder modificar total o parcialmente una sentencia recurrida en apelación, pudo comprobar que si bien el juez de jurisdicción original en el ordinal sexto de su decisión ordena la transferencia del inmueble a favor del señor Ernesto Taveras Villar, omitió acoger el acto de venta bajo firma privada de fecha 30 de agosto del año 2012, que sustenta dicha transferencia, por lo que procedió modificar dicho ordinal a los fines de que se hiciera constar en el dispositivo dicho mandato;

Considerando, que todo lo arriba indicado, en relación al análisis realizado por los jueces de fondo, pone en evidencia que la Corte realizó un estudio y análisis correcto de los elementos de hechos y de derechos puesto a su disposición; lo que dio fundamento adecuado a la sentencia hoy impugnada;

Considerando, que en lo que respeta a la alegada violación al derecho de defensa y del debido proceso incurrida por los Jueces de fondo, se comprueba del análisis de la sentencia, en su plano fáctico, que la Corte tenía información suficiente para decidir de forma coherente y en cumplimiento a los requerimientos establecidos por la Constitución Dominicana y las leyes, toda vez de que es en la audiencia de sometimiento de pruebas, como en la audiencia de fondo, que fueron presentadas las pruebas literales, así como también se encuentran plasmadas en las notas de audiencia las declaraciones dadas por los testigos allí presentados; que además, el hecho de que la Corte a-qua no haya admitido los escritos de conclusiones justificativos de las partes envueltas en la litis por no haber sido depositados en tiempo hábil, no constituye las violaciones alegadas, toda vez de que son las partes las llamadas a estar pendientes de los trámites de los procesos incoados, y no el tribunal; que, en caso de entender la parte hoy recurrente que al momento de depositar su escrito el plazo establecido en audiencia pública no había vencido, debió probar lo contrario, sin embargo, los hoy recurrentes se limita a realizar una crítica al procedimiento, y alegar que fue depositado su escrito justificativo en tiempo hábil, sin demostrar de manera fehaciente que ciertamente al momento de realizar el depósito del indicado escrito, en el plazo otorgado no había vencido; por lo que carece de fundamento legal dicho alegato;

Considerando, que además, la parte recurrente esgrime como un elemento fundamental de sus reclamaciones los vicios alegados contra el acto No. 119 de fecha 17 de agosto del año 2011, contenido del acto de partición amigable, sin embargo, es un hecho no controvertido, y así lo confirma la Corte al establecer como un hecho cierto, las personas que resultaron ser los sucesores o continuadores jurídicos de los derechos relictos de la finada Iluminada Pérez Calderón, en nombre de los hoy recurrentes y cuya calidad no ha entrado en discusión, que más bien es la demostración de la legalidad del acto traslativo de derecho convenido entre los señores Abraham Gómez Pérez y Ernesto Taveras Villar de fecha 30 de agosto del año 2011, siendo la calidad de propietario del señor Abraham Gómez Pérez adquirida de sus hermanos hoy recurrentes, quienes no negaron la venta realizada a su hermano, ni tampoco pudieron comprobar que dicho documento estuviera viciado de nulidad;

Considerando, que más bien los hoy recurrentes señores Manuel María Gómez Pérez, Divina Cleotilde Gómez Pérez, Ediberto Gómez Pérez, Luz del Carmen Gomez Pérez, Aricelis Gómez Pérez y Reynaldo Gómez Pérez, alegan que el acto convenido entre los señores Abraham Gómez Pérez y Ernesto Taveras Villar de fecha 30 de agosto del año 2011 es un acto simulado, porque en realidad corresponde a un contrato de préstamo con garantía inmobiliaria, no así a un verdadero contrato de venta; que, asimismo, hace constar la Corte que mal podría pretender hacerse desconocer un convenio realizado conforme a los procedimientos establecidos por la ley para los actos traslativos de derechos, por una alegada simulación no demostrada, simulación que si bien los hoy recurrentes alegan que hay pruebas testimoniales de su existencia, la Corte hace constar y así lo describe en su sentencia que el señor Abraham Gómez Pérez mediante acto notarial de fecha 8 de febrero del año 2012, más arriba descrito, ratifica la venta y realiza la entrega del original del certificado de título matrícula 1400009412; verificable esto en virtud de la instancia de fecha 24 de Febrero del año 2012, mediante la cual el señor Ernesto Taveras Villar, a través de su abogado el Lic. Francisco Antonio Fernández, deposita el documento indicado por ante el tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez, lo que comprueba lo indicado por los jueces de fondo;

Considerando, que lo arriba indicado pone de manifiesto que si bien, la Corte a-qua, expone de manera escueta lo relativo al acto No. 119, de fecha 17 de agosto del 2011, sobre partición amigable, lo resuelto es el resultado del

análisis particular y general de las declaraciones y circunstancias que resultaron ser contundentes, y las consecuencias jurídicas de los elementos de pruebas presentados, valorando en su conjunto todas las situaciones de hecho y de derecho, lo que llevó a su soberana apreciación decidir como consta en la sentencia hoy impugnada; comprobándose en consecuencia, que lo alegado como desnaturalización de los hechos no es más que la soberana apreciación a que llegaron los jueces de fondo a través del estudio de los documentos, declaraciones y los hechos del caso de que se trata;

Considerando, que para finalizar, la Corte a-qua modifica el ordinal sexto de la sentencia de jurisdicción original, que ordenó la transferencia del inmueble a favor del señor Ernesto Taveras Villar sin establecer en dicho ordinal que acoge el acto de venta de fecha 30 de agosto del año 2011, convenido entre los señores Abraham Gómez Pérez y el señor Ernesto Taveras Villar y que diera origen al registro ordenado; que, además, la Corte a-qua hace constar en el ordinal séptimo del dispositivo de su sentencia, el mandato al Registro de Títulos de abstenerse a la ejecución de la sentencia, hasta tanto el señor Ernesto Taveras Villar, pague el impuesto de transferencia, por tratarse de un inmueble registrado, lo que no representa de modo algo una violación a los derechos fundamentales ni haber fallado más allá de lo solicitado por las partes, toda vez de que lo corregido corresponde a un error por omisión del juez de primer grado, y que para nada constituyen un beneficio particular y sin ser solicitado, más bien corresponde a las consecuencias jurídicas generadas por la naturaleza de la causa, y por tanto, se desestima esta y todos los alegatos presentados por la parte hoy recurrente; en consecuencia, procede a desestimar el presente recurso de casación por infundado y carente de base legal.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por los señores Reynaldo Gómez Pérez, Manuel María Gómez Pérez, Divina Cleotilde Gómez Pérez, Ediberto Gómez Pérez, Luz del Carmen Gomez Pérez y Aricelis Gómez Pérez, mediante memorial de casación de fecha 15 de Enero del 2014, contra la sentencia de fecha 29 de noviembre del año 2013, dictada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Noreste, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente sentencia; **Segundo:** Condena al recurrente al pago de las costas y ordena su distracción en provecho del Lic. Francisco A. Fernández Paredes, quien afirma haberla avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 29 de octubre de 2014, años 171° de la Independencia y 152° de la Restauración.

Firmados: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Robert C. Placencia Alvarez. Grimilda Acosta.- Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

www.poderjudicial.gob.do