
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 9 de septiembre de 2014.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Hidalgo Antonio Díaz Ortiz y compartes.

Abogados: Licdos. José Cristino Rodríguez Rodríguez e Ygnacio Antonio Márquez Aracena.

Recurridas: Dismery Elisa Díaz Ortiz y Dolly Antonia Díaz Ortiz.

Abogados: Licdos. Félix Santana, Emilio A. Zucco S., Guillermo Estrella y J. Guillermo Estrella Ramia, Licdas. Miguelina Quezada de Zupete, Maria Fernanda Adonis y Miguelina Quezada.

TERCERA SALA.

Inadmisibile/Rechaza

Audiencia pública del 30 de septiembre de 2015.

Preside: Edgar Hernández Mejía.

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 Hidalgo Antonio Díaz Ortiz, Humberto Díaz Ortiz, Sofía Ortiz, Lourdes María Díaz Ortiz y Fiordaliza Díaz Ortiz, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 034-0029694-7, 034-0008822-3, 034-0008212-3, 034-0009571-1 y 434521696, respectivamente, domiciliados y residentes en la calle Feso Madera núm. 33, sector Las 300, de la ciudad y municipio de Mao, provincia Valverde, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 9 de septiembre de 2014, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Félix Santana, por sí y por la Licda. Maria Fernanda Adonis, en representación de los Licdos. Guillermo Estrella y Miguelina Quezada, abogados de los recurridos Dismery Elisa Díaz Ortiz y Dolly Antonia Díaz Ortiz;

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 1° de diciembre de 2014, suscrito por los Licdos. José Cristino Rodríguez Rodríguez e Ygnacio Antonio Márquez Aracena, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 034-0010396-0 y 034-0010197-2, respectivamente, abogados de los recurrentes, 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 6 de enero de 2015, suscrito por los Licdos. J. Guillermo Estrella Ramia, Miguelina Quezada de Zupete y Emilio A. Zucco S., Cédulas de Identidad y Electoral núms. 031-0301305-2, 031-0356165-4 y 095-0017092-4, respectivamente, abogados de las recurridas las señoras Dismery Elisa Díaz Ortiz y Dolly Antonia Díaz Ortiz;

Que en fecha 26 de agosto de 2015, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Sara I. Henríquez Marín y Francisco Antonio Ortega Polanco, asistidos por la Secretaria General, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente Recurso de Casación;

Visto el auto dictado el 28 de septiembre de 2015 por el magistrado Edgar Hernández Mejía, en funciones de Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, conjuntamente con el magistrado Robert C. Placencia Alvarez, 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;

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;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que se refiere constan como hechos precisos los siguientes: a) que en ocasión de la Litis sobre Derechos Registrados (Demanda en Nulidad de Venta y Partición) dentro de la parcela núm. 61 del Distrito Catastral núm. 18 del municipio de Guayubín, provincia de Montecristi, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de dicha ciudad, dictó en fecha 20 de noviembre de 2012, la sentencia núm. 2012-0251, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Se rechaza la presente demanda en nulidad de contrato y demanda en partición (Litis sobre derechos registrados) respecto del inmueble parcela núm. 61 del D. C. 18 del municipio de Guayubín, incoada mediante instancia recibida en este tribunal en fecha 15/3/2011, suscrita por el Lic. Juan Sebastián Ricardo García, a nombre y representación de la parte demandante señoras Dismery Elisa Díaz Ortiz y Dolly Antonia Díaz Ortiz, en contra de los señores Hidalgo Antonio Díaz Ortiz y Humberto Díaz Ortiz, todos de generales que constan en la presente sentencia, por no haber probado la simulación alegada y por tanto por resultar improcedente y mal fundada en derecho; **Segundo:** Se condena a la parte demandante señoras Dismery Elisa Díaz Ortiz y Dolly Antonia Díaz Ortiz, al pago de las costas del procedimiento con distracción en provecho del Lic. José Cristino Rodríguez Rodríguez, abogado de la parte demandada que afirma estarlas avanzando en su mayor parte; **Tercero:** Se ordena al Registrador de Títulos de Montecristi proceder al levantamiento de cualquier oposición o nota precautoria surgida en ocasión de la presente litis”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión en fecha 25 de enero de 2013, mediante instancia suscrita por los Licdos J. Guillermo Estrella Ramia, Miguelina Quezada de Tupete y Julissa De la Rosa Cabrera, en nombre y representación de las recurrentes, señoras Dismery Elisa Díaz Ortiz y Dolly Antonia Díaz Ortiz, para decidir sobre el mismo el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte que dictó la sentencia objeto del presente recurso, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Se declara en cuanto a la forma, por cumplir con las formalidades legales sobre la materia, bueno y válido el recurso de apelación de fecha 25 de enero del 2013, suscrito por los Licenciados J. Guillermo Estrella Ramia, Miguelina Quezada de Tupete, Julissa De La Rosa Cabrera, actuando en nombre y representación de las señoras Dismery Elisa Díaz Ortiz y Dolly Antonia Díaz Ortiz, contra la sentencia núm. 2012-0251 de fecha 20 de noviembre de 2012, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Montecristi, relativa a la Litis sobre Derechos Registrados (Demanda en Nulidad de Contrato y Demanda en Partición) en relación con la Parcela núm. 61 del Distrito Catastral núm. 18 del municipio de Guayubín, provincia de Montecristi; **Segundo:** Se rechaza el incidente literalmente expuesto de la siguiente manera: “sea declarado inadmisibile el recurso de apelación contenido en el escrito de fecha 25 de enero del 2013, interpuesto por las señoras Dismery Elisa Díaz Ortiz y Dolly Antonio Díaz Ortiz en contra de la sentencia numero 2012-0251 de fecha 20 de noviembre del 2012, rendida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Montecristi; no solo por ser violatorio a las previsiones de los artículos 68 y 69 de la Constitución Dominicana y violatorio al principio del doble grado de jurisdicción; con todas sus consecuencias legales”, presentado por la parte recurrida, por ser improcedente, mal fundado y carente de base legal; **Tercero:** Se declara de oficio, nulo el recurso de apelación de fecha 25 de enero del 2013, suscrito por los Licenciados J. Guillermo Estrella Ramia, Miguelina Quezada de Tupete, Julissa De La Rosa Cabrera, actuando en nombre y representación de las señoras Dismery Elisa Díaz Ortiz y Dolly Antonio Díaz Ortiz, en lo que concierne a la parte de la demanda en determinación de herederos y partición, ya que no se han incluido desde primer grado a todos y cada uno de los herederos interesados; violentándose todo un tinglado de principios de orden fundamental, como lo son: el derecho de defensa, el derecho a recurrir, el derecho a ser oído, el debido proceso de ley, el principio de razonabilidad, el de la seguridad jurídica y de la buena administración de justicia; **Cuarto:** En cuanto al fondo, sobre las solicitudes de: A) La nulidad del acto de venta de fecha quince (15) de marzo de Dos Mil Seis (2006), con firmas legalizadas por el notario público de los del número para el municipio de Mao, doctor Elving Darío Herrera Rodríguez, mediante el

cual señor Rafael Virgilio Díaz García, “Vende” a favor de los señores Hidalgo Antonio Díaz Ortiz y Humberto Díaz Ortiz, la parcela número 61 del Distrito Catastral 18 del municipio de Guayubín, provincia de Montecristi; y por vía de consecuencia ordenar y B) La cancelación del certificado de título que fue originado por dicho acto; se revoca la sentencia de primer grado, en consecuencia se va a ordenar: **Quinto:** Declarar la nulidad del acto de venta de fecha 15 de marzo de 2006, con firmas legalizadas por el Notario Público de los del Numero para el municipio de Mao, doctor Elving Darío Herrera Rodríguez, mediante el cual el señor Rafael Virgilio Díaz García, “Vende” a favor de los señores Hidalgo Antonio Díaz Ortiz y Humberto Díaz Ortiz, la parcela número 61 del Distrito Catastral 18 del municipio de Guayubín, provincia de Montecristi; **Sexto:** Autorizar al Registrador de Títulos competente, la cancelación del certificado de título que fue originado por dicho acto; así como cualquier otra situación, que como consecuencia de la simulación se origine, ordenando que vuelva a la misma titularidad que tenía antes de la venta por esta decisión anulada; **Séptimo:** Se ordena la compensación de las costas del proceso, por tratarse de una litis entre hermanos; **Octavo:** Se ordena al Registro de Títulos competente, el levantamiento de cualquier medida cautelar u oposición trabada como consecuencia de esta litis”;

Considerando, que en su memorial los recurrentes presentan tres medios de casación contra la sentencia impugnada, a saber: **Primer Medio:** Violación a los artículos 68 y 69 de la Constitución de la República; **Segundo Medio:** Violación al derecho de defensa y falta de base legal; **Tercer Medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa;

En cuanto al medio de inadmisión propuesto por la parte recurrida;

Considerando, que en su memorial de defensa la parte recurrida presenta conclusiones principales en el sentido de que sea declarado inadmisibile el recurso de casación con respecto a las co-recurrentes señoras Sofía Ortiz, Lourdes María Díaz Ortiz y Fiordaliza Díaz Ortiz y para fundamentar su pedimento alega que dichas co-recurrentes carecen de interés para interponer el presente recurso por dos razones: a) porque no recibieron ningún agravio de la sentencia impugnada puesto que dicho tribunal rechazó de oficio las conclusiones que se vertieron en contra de dichas señoras debido a que no habían sido puestas en causa en la demanda de primer grado, lo que indica que el tribunal a-quo en ningún momento rindió un fallo en contra de las mismas, sino que la única pretensión solicitada en contra de ellas fue rechazada por dichos jueces; y b) porque si se examina el numeral quinto de la sentencia impugnada, se puede observar que dichas co-recurrentes no tienen razón para su recurso, ya que la sentencia de marras más que afectarlas las beneficia puesto que con la revocación de la sentencia de primer grado, el tribunal a-quo retornó el inmueble cuya venta fue anulada al patrimonio del decujus Rafael Virgilio Díaz Ortiz, es decir, al patrimonio de la sucesión de la cual forman parte dichas señoras, por lo que resulta ilógico que figuren como recurrentes en el presente recurso, ya que no solo no fueron lesionadas por la sentencia atacada, sino que por el contrario, recibieron un beneficio, por lo que carecen de interés para recurrir contra dicha decisión;

Considerando, que al evaluar la sentencia impugnada con la finalidad de establecer si realmente las co-recurrentes, señoras Sofía Ortiz, Lourdes María Díaz Ortiz y Fiordaliza Díaz Ortiz están investidas de un interés legítimo para interponer el presente recurso, se advierte lo siguiente: a) que dichas señoras no figuraron como partes ni en primer grado ni en grado de apelación ante la Corte a-qua, sino que por el contrario dicho tribunal, frente al pedimento de la parte entonces apelante y hoy recurrida, de que se acogiera su demanda original en nulidad de venta, determinación de herederos y partición, procedió a rechazar este pedimento en cuanto a la determinación de herederos y a la partición, bajo el fundamento de que los demás herederos interesados, entre los que se encuentran las hoy co-recurrentes señoras Sofía Ortiz, Lourdes María Díaz Ortiz y Fiordaliza Díaz Ortiz, no fueron incluidas desde primer grado en dicha demanda, por lo que como se podía violentar el derecho de defensa de las mismas dicho tribunal declaró la nulidad del recurso de apelación en cuanto a esos pedimentos, lo que indica que tal como alega la parte hoy recurrida, esta decisión no le ocasionó ningún perjuicio a dichas co-recurrentes, sino que por el contrario las beneficia, puesto que con ella el tribunal a-quo protegió su derecho de defensa, por lo que resulta inexistente el interés que pudieran tener en recurrir contra la misma; b) que

igualmente, si se sigue examinando lo decidido en la sentencia impugnada en cuanto al objeto restante de la demanda original, ésto es, la nulidad del acto venta suscrito en fecha 15 de marzo de 2006, entre el hoy finado Rafael Virgilio Díaz Ortiz y sus hijos, los co-recurrentes Hidalgo Díaz Ortiz y Humberto Díaz Ortiz, al ser dicha nulidad acogida por el tribunal a-quo, esto trae como consecuencia que la parcela, objeto de la presente litis, haya retornado al acervo sucesoral de dicho causante, del cual forman parte dichas co-recurrentes, lo que evidentemente indica que esta decisión, lejos de perjudicarlas, lo que ha hecho es beneficiarlas al no ser ellas lesionadas con la nulidad del referido acto de venta;

Considerando, que por tales razones y dado a que las únicas partes que pueden tener interés en recurrir en casación son aquellas a quienes la sentencia impugnada les ha causado algún agravio, lo que no ocurre en el caso de las co-recurrentes señoras Sofía Ortiz, Lourdes María Díaz Ortiz y Fiordaliza Díaz Ortiz, esta Tercera Sala entiende procedente acoger el pedimento de inadmisión formulado por la parte recurrida con respecto a dichas co-recurrentes por lo que se declara inadmisibile por falta de interés el recurso de casación de las mismas, lo que se hará constar en el dispositivo del presente fallo; en consecuencia, el presente recurso será examinado con respecto a los co-recurrentes Hidalgo Díaz Ortiz y Humberto Díaz Ortiz;

En cuanto al recurso de casación;

Considerando, que en el primer medio de casación los recurrentes alegan en síntesis lo que sigue: “Que en la audiencia celebrada por el tribunal a-quo en fecha 5 de agosto de 2014 promovieron un medio de inadmisión en el sentido de que fuera declarado inadmisibile el recurso de apelación interpuesto por las entonces apelantes por ser violatorio a los artículos 68 y 69 de la Constitución Dominicana y del principio del doble grado de jurisdicción; que el medio de inadmisión planteado se fundamentó en el acontecimiento procesal de que en la demanda primigenia y durante todo el proceso desarrollado en primer grado de jurisdicción, participaron única y exclusivamente como parte demandante, las señoras Dismery Elisa Díaz Ortiz y Dolly Antonia Díaz Ortiz y como parte demandada, los señores Hidalgo Antonio Díaz Ortiz y Humberto Díaz Ortiz, sin embargo, en el proceso del recurso de apelación las entonces apelantes incluyeron como parte demandada a las señoras Sofía Ortiz, Lourdes María Díaz Ortiz y Fiordaliza Díaz Ortiz; por lo que como estas señoras no fueron parte de la demanda en primer grado, el recurso de apelación interpuesto incluyéndolas a ellas, resultaba inadmisibile por ser violatorio a derechos fundamentales como el derecho de defensa, el doble grado de jurisdicción, el derecho a ser oído, entre otras garantías; que no obstante a las vulneraciones de las normas denunciadas dicho tribunal rechazó el medio de inadmisión con lo que incurrió en la violación de los artículos 68 y 69 de la Constitución, así como violó los artículos 44, 45 y 46 de la Ley núm. 834 que no tienen un carácter limitativo sino meramente enunciativo sobre las causales que generan los medios de inadmisión y que dichos medios pueden ser propuestos en cualquier momento del proceso, por lo que por vía de consecuencia, a los ahora recurrentes les bastaba demostrar, como lo hicieron, que con la interposición del recurso de apelación se les había vulnerado los derechos fundamentales más arriba referidos, los que por ser principios de orden constitucional con un carácter de orden público, como ocurre en el presente caso en que el recurso de apelación fue interpuesto en contravención de los artículos 68 y 69 de nuestra Carta Sustantiva, dicho tribunal debió no solo acoger el medio de inadmisión promovido por la parte apelada, sino que por aplicación del carácter de orden público de las normas constitucionales, podía pronunciarlo de oficio, pero no lo hizo, bajo el erróneo fundamento de que el incidente de inadmisibilidat no fue formulado de manera clara y precisa, lo que refleja que al rechazar este incidente el tribunal a-quo desconoció de forma absoluta el carácter enunciativo de los medios de inadmisión por lo que debe ser casada esta decisión”;

Considerando, que al examinar la sentencia impugnada se advierte que al ponderar el pedimento de inadmisibilidat propuesto por los hoy recurrentes ante el tribunal a-quo bajo el fundamento de que el recurso de apelación interpuesto por las hoy recurridas violaba las previsiones de los artículos 68 y 69 de la Constitución, así como el doble grado de jurisdicción, dicho tribunal en cuanto al primer alegato procedió a rechazarlo por entender “que dicho pedimento de violación a las garantías de los derechos fundamentales de los artículos 68 y 69, no da lugar a un medio de inadmisión, sino que la sanción que conlleva violar una de las garantías judiciales o debido proceso legal sería más bien el de la nulidad del recurso”; que en ese sentido esta Tercera Sala entiende que al

establecerlo así dicho tribunal decidió correctamente sin incurrir en las violaciones denunciadas por los recurrentes, ya que la sanción para la inobservancia de los preceptos de la Constitución es la de la nulidad del acto que incurra en dicho vicio, conforme a lo previsto por el artículo 6 de nuestra Carta Sustantiva, que declara la nulidad de pleno derecho de todo acto contrario a ella y no la inadmisibilidad como fue solicitado por los hoy recurrentes y rechazado por el tribunal a-quo estableciendo motivos adecuados que respaldan su decisión;

Considerando, que en cuanto a la inadmisibilidad del recurso planteada por los hoy recurrentes bajo el fundamento de que las entonces apelantes violaron el doble de grado de jurisdicción, al ponderar dicho pedimento se advierte que el tribunal a-quo procedió a rechazarlo bajo las razones siguientes: “Que asimismo al examinar el escrito contentivo del recurso de apelación, verificamos que el mismo tiene una relación de hechos y de derecho bastante completa, de igual manera incluye el petitorio, fines u objetos perseguidos con el mismo; de igual modo le fue notificado a las mismas partes vinculadas en primer grado, que fueron favorecidos por la sentencia impugnada, y entre ellas, a quienes atañe el aspecto juzgado en la decisión impugnada, por lo que no se violó el derecho defensa ni el debido proceso de ley; que nuestra Constitución consagra en el artículo 69-9), el derecho a recurrir, no al doble grado de jurisdicción; y esto consiste como bien lo expresa esta disposición garantía legal procesal que “Toda sentencia puede ser recurrida de conformidad con la ley...”; en la Ley núm. 108-05, el recurso de apelación se encuentra previsto para estas acciones, de modo que al apelarse la decisión de primer grado, se ejerció un derecho, que como se analizó es válido; ahora bien, esto en cuanto a la demanda en nulidad de los actos de venta, no así en lo que se refiere a la demanda en determinación de herederos y partición, que es nula ya que ni en primer grado ni en éste se incluyeron los demás herederos, siendo como es este tipo de instancia un litis consorcio necesario, porque debe promoverse contra todos los interesados, si no se hace así la instancia, demanda, litis o recurso, es nula por violación al derecho de defensa de esas partes o coherederos”;

Considerando, que lo transcrito anteriormente revela que el tribunal a-quo actuó correctamente al rechazar el pedimento de inadmisibilidad propuesto por los entonces recurridos y actuales recurrentes bajo el alegato de que las entonces apelantes violaron la regla del doble grado de jurisdicción, pedimento que de acuerdo a lo decidido por dicho tribunal resultaba improcedente con respecto a los hoy recurrentes, señores Hidalgo Díaz Ortiz y Humberto Díaz Ortiz, ya que el tribunal a-quo pudo establecer y así lo manifestó en su sentencia que en la especie se trataba de un recurso de apelación contra una sentencia de primer grado en la que dichos señores resultaron favorecidos, lo que indica que los mismos participaron tanto en la demanda original que fue lanzada contra ellos, así como en grado de apelación por lo que no se les violó su derecho de defensa ni el debido proceso de ley; por lo que esta Tercera Sala entiende que al decidir rechazar dicho pedimento de inadmisibilidad, el Tribunal Superior de Tierras dictó una sabia decisión sin incurrir en los vicios denunciados por los recurrentes, por lo que se rechaza el primer medio;

Considerando, que en cuanto a lo alegado por los recurrentes de que dicha sentencia violó el doble grado de jurisdicción con respecto a las señoras Sofía Ortiz, Lourdes María Díaz Ortiz y Fiordaliza Díaz Ortiz porque estas fueron citadas en apelación sin haber participado en primer grado, frente a este señalamiento esta Tercera Sala entiende que no debe pronunciarse sobre el mismo puesto que el presente recurso de casación fue declarado inadmisibile con respecto a dichas co-recurrentes por falta de interés de las mismas al no contener la sentencia que hoy se impugna ninguna disposición que las perjudique, tal como fue explicado en parte anterior de la presente decisión, por lo que también procede rechazar este alegato de los recurrentes;

Considerando, que en el segundo medio los recurrentes alegan que el tribunal a-quo incurrió en violación al derecho de defensa y falta de base legal toda vez que admitió un escrito ampliatorio de argumentaciones de conclusiones al fondo depositado por la parte apelante luego de vencido el plazo otorgado a esos fines por el propio tribunal, ya que la parte apelante depositó dicho escrito en fecha 25 de agosto de 2014, es decir, cinco días después de haber vencido el plazo que le había sido concedido por el tribunal a-quo, lo que le impidió a la parte apelada depositar oportunamente su escrito de replica y esto se traduce en una violación a su derecho de defensa;

Considerando, que al examinar la sentencia impugnada se advierte que en la misma se le otorgo a las partes un plazo de quince días para que procedieran a ampliar las conclusiones de fondo que formularan en la audiencia del 5 de agosto de 2014, constando además que solo la parte apelante depositó en fecha 25 de agosto de 2014 un

escrito ampliatorio de conclusiones en el que no se hizo una nueva defensa, sino que se procedió a ratificar las que fueran formuladas en dicha audiencia, sin que con esta actuación se advierta violación alguna al derecho de defensa de los hoy recurrentes, sino que por el contrario, del examen de esta sentencia se advierte que pudieron defenderse de forma oportuna durante toda la instrucción del proceso, por lo que se rechaza el presente medio;

Considerando, que por último, en el tercer medio los recurrentes alegan que el tribunal a-quo incurrió en el vicio de desnaturalizar los hechos de la causa, toda vez que le atribuyó al contrato de venta de inmueble de fecha 15 de marzo del 2006, intervenido entre los esposos Rafael Virgilio Díaz García y Sofía Ortiz de Díaz y los señores Hidalgo Antonio Díaz Ortiz y Humberto Díaz Ortiz, un sentido y alcance totalmente distorsionado y erróneo en franca violación de los artículos 1101 y 1134 del Código Civil Dominicano, al decidir que se trató de una donación de padre a hijos y no de una venta, pretendiendo dicho tribunal poner a cargo de los hoy recurrentes la prueba de hechos y circunstancias ajenos a ellos, ya que en todo caso a quien le correspondía aportar las pruebas de que no hubo venta era a la parte entonces apelante, al amparo de las previsiones del artículo 1315 del Código Civil Dominicano; que al no apreciarlo así dicho tribunal incurrió en la desnaturalización de los hechos de la causa, declarando simulado el referido contrato en base a infundadas presunciones, sin observar que el Código Civil no prohíbe la venta de padre a hijo y que el inmueble cuya venta se calificó como una simulación constituye un bien de lícito comercio que puede en cualquier momento venderse, puesto que la Ley de Registro de Tierras núm. 1542, que regía en el momento en que se realizó el acto traslativo de propiedad cuya nulidad fue pronunciada por dicho tribunal, en ninguno de sus artículos establecía prohibiciones para la realización de venta inmobiliaria de padre a hijo, por lo que el hecho de que dicho contrato haya sido convenido de padre a hijo no tiene ningún impedimento legal para su realización ni para calificarlo como simulado como lo hizo el tribunal a-quo, que dictó su decisión en base a simples presunciones sin establecer las pruebas que sirvieran de fundamento o soporte a su decisión, por lo que su sentencia debe ser casada por desnaturalización y falta de motivos;

Considerando, que al examinar la sentencia impugnada se advierte, que para decidir como lo hizo en su sentencia de que en la especie hubo simulación y no venta, y que por tanto no se produjo la transferencia del inmueble en litis en provecho de los hoy recurrentes, el Tribunal Superior de Tierras llegó a esta conclusión tras apreciar ampliamente los elementos y documentos de la causa, como fueron: el acto de venta suscrito en fecha 15 de marzo de 2006, entre el causante señor Rafael Virgilio Díaz García y dos de sus hijos (que son los actuales recurrentes), el informe pericial sobre el avalúo del inmueble que certifica que su valor actual (al año 2014) es de \$10,288,000.00, lo que está muy por encima del precio pactado en la cuestionada venta en el año 2006, la declaración de uno de los compradores, señor Hidalgo Antonio Díaz Ortiz, quien manifestó que el precio de la venta fue de \$1,700,000.00 mientras que en el acto figuraba como precio la suma de \$93,000.00, lo que dicho tribunal consideró que resultaba pírrico tomando en cuenta que el inmueble es una finca de pasto y ganado con novecientas treinta y cinco tareas, que nunca fue probado que dichos compradores pagaran el resto del dinero por el que ellos alegaron que compraron dicha finca, que el vendedor siempre se mantuvo ocupando como dueño hasta su muerte y que el ganado que tenía dicha finca era de su propiedad por lo que fue repartido como parte de su herencia;

Considerando, que estas comprobaciones le permitieron al tribunal a-quo llegar a la convicción de lo que manifestó en su sentencia en el sentido siguiente: “De que el contrato de venta de fecha 15 de marzo de 2006 con firmas legalizadas por el Notario Público de los del número para el municipio de Mao, doctor Elving Darío Herrera Rodríguez, mediante el cual señor Rafael Virgilio Díaz García, vende a favor de los señores Hidalgo Antonio Díaz Ortiz y Humberto Díaz Ortiz, la parcela número 61 del Distrito Catastral 18 del municipio de Guayubín, provincia de Montecristi, como contrato de venta no es real ni serio, que el consentimiento no fue para vender, sino una donación disfrazada de venta, de parte del vendedor, a favor de los dos hijos compradores; además de carecer de objeto, puesto que no se probó el recibo del precio total, el manifestado en el interrogatorio por el señor Hidalgo Antonio Díaz Ortiz; el contrato tiene un objeto aparente no real, el acuerdo de voluntades estuvo destinado a engañar y de paso perjudicar los derechos sobre todo de las herederas demandantes o recurrentes; de modo que el contrato procede ser calificado de simulado”; que cuando la simulación es sostenida por terceras personas con respecto a la convención-como en la especie-, se le permite probar dicha situación, por todos los medios de

pruebas, incluso por presunciones, así como mediante indicios que son cuestiones de hecho de la soberana apreciación de los jueces”;

Considerando, que en consecuencia, estos razonamientos que constan en la sentencia impugnada le permitieron a dicho tribunal edificarse de forma concluyente del modo siguiente: “Que la simulación por la naturaleza del contrato que se pacta hace presumir o se deduce que encubre el carácter jurídico de un acto bajo la apariencia de otro, en razón de los siguientes actos o actuaciones: 1) el precio irrisorio de la venta; 2) la falta de pruebas del pago restante conforme al valor real manifestado por el comprador Hidalgo Díaz Ortiz; 3) el vendedor se continuó comportando como el dueño, según testigos interrogados en primer grado; 4) el parentesco porque se trata de la venta de padre a hijos (con la condición de varones de matrimonio), quienes por esta condición le aseguraban al padre el mantenimiento de la propiedad; 5) que con la donación disfrazada de venta se violaban las reglas de la sucesión con respecto a la porción de bienes disponibles o reservados, que regulan la sucesión ab-intestato, burlándose los derechos sucesorales legales de las demandantes”;

Considerando, que las consideraciones transcritas precedentemente unidas a los demás razonamientos que figuran en la sentencia impugnada revelan, que al decidir que en la especie no hubo venta sino que lo existió fue una simulación, el Tribunal Superior de Tierras dictó una sentencia apegada al derecho, sin que se observe que al fallar de esta forma hayan desnaturalizado los hechos y elementos de la causa, ni dictaron una sentencia carente de la debida motivación, como pretenden los hoy recurrentes, sino que por el contrario, esta Tercera Sala al examinar los motivos que conforman esta sentencia advierte que al anular dicha venta porque era simulada, así como el certificado de título que fue originado por la misma, dichos jueces dictaron una sabia decisión, puesto que todos los elementos que fueron ampliamente valorados por este tribunal según se consigna en su sentencia, pudieron conducirlo a apreciar la existencia de la simulación lo que aniquiló los efectos del cuestionado de venta por no derivarse del mismo una verdadera transferencia del derecho de propiedad, tal como fue juzgado por dichos jueces, que al hacerlo aplicaron debidamente el amplio poder de que están investidos para declarar simulado y hecho en fraude de la persona que lo impugna, un acto de venta del cual se desprendan hechos y circunstancias que indiquen la simulación, como sucedió en la especie;

Considerando, en consecuencia, procede validar lo decidido por el tribunal a-quo al contener esta sentencia razones más que suficientes que la respaldan y que evidencia que dichos jueces efectuaron una correcta aplicación del derecho sobre los hechos por ellos juzgados; por lo que se rechaza el medio que se examina, así como el presente recurso de casación interpuesto por los señores Hidalgo Antonio Díaz Ortiz y Humberto Díaz Ortiz, por ser improcedente y mal fundado;

Considerando, que toda parte que sucumbe en casación será condenada al pago de las costas, ya que así lo establece el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación y así ha sido solicitado por la parte recurrida por ser un asunto de interés privado.

Por tales motivos, **Primero:** Declara inadmisibles por falta de interés el presente recurso de casación con respecto a las co-recurrentes Sofía Ortiz, Lourdes María Díaz Ortiz y Fiordaliza Díaz Ortiz; **Segundo:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por los co-recurrentes Hidalgo Antonio Díaz Ortiz y Humberto Díaz Ortiz, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 9 de septiembre de 2014, con relación a la Litis en Derechos Registrados (Nulidad de Venta y Demanda en Partición) en la Parcela núm. 61 del Distrito Catastral núm. 18, del municipio de Guayubín, provincia de Montecristi, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Tercero:** Condena a los recurrentes al pago de las costas y las distrae en provecho de los Licdos Emilio A. Zucco S., J. Guillermo Estrella Ramia y Miguelina Quezada de Tupete, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas 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 30 de septiembre de 2015, años 172° de la Independencia y 153° de la Restauración.

Firmado: Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Alvarez.

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