

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 7 de diciembre de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrente: Evarista Caraballo Rodríguez.

Abogados: Dra. Yolanda Ceballos De Jesús y Lic. Esteban Ceballos de Jesús.

Recurrido: Esteban Caraballo Rodríguez.

Abogado: Dr. Ramón Abreu y Licda. Orquídea Carolina Abreu Santana.

**TERCERA SALA.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 10 de mayo de 2017.

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 la señora Evarista Caraballo Rodríguez, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 028-0024966-2, domiciliada y residente en la sección de Santana de la ciudad e Higüey, provincia La Altagracia, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, el 7 de diciembre de 2015, 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. Esteban Ceballos de Jesús por sí y por la Dra. Yolanda Ceballos De Jesús, abogada de la recurrente, la señora Evarista Caraballo Rodríguez;

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 22 de marzo de 2016, suscrito por la Dra. Yolanda Ceballos De Jesús, Cédula de Identidad y Electoral núm. 028-0006752-8, abogada de la recurrente, la señora Evarista Caraballo De Jesús, mediante el cual propone los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 7 de abril de 2016, suscrito por el Dr. Ramón Abreu y la Licda. Orquídea Carolina Abreu Santana, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 028-0008554-6 y 028-0081735-1, respectivamente, abogado del recurrido, el señor Esteban Caraballo Rodríguez;

Que en fecha 22 de marzo de 2017, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Francisco Antonio Ortega Polanco, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 8 de mayo de 2017, 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, a los magistrados Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Alvarez, Jueces 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 ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una Litis sobre Derechos Registrados, en relación con la Parcela núm. 559, del Distrito Catastral núm. 4, del municipio de Higüey provincia La Altagracia, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey dictó la sentencia núm. 01852013001150, de fecha 3 de diciembre del año 2013, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Rechaza en cuanto al fondo, la litis sobre derechos registrados consistente en validez de acto de venta y daños y perjuicios, propuesta por Evarista Caraballo Rodríguez, a través de sus abogadas Yolanda Ceballos De Jesús y Rosanna Acosta Rodríguez, por los motivos antes expuestos, especialmente por falta de prueba; Segundo: Se compensan las costas del procedimiento; Tercero: Ordena a la Secretaria del tribunal notificar la presente decisión al Registro de Títulos de Higüey, provincia La Altagracia, a los fines de que dicho funcionario proceda a la cancelación del asiento donde se hizo constar la presente litis, de igual manera a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Central, a los fines correspondientes, esto así de acuerdo a las disposiciones contenidas en el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria. De igual forma deberá hacer los trámites correspondientes a fin de dar publicidad a la presente decisión”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** En cuanto a la forma, declara bueno y válido el recurso de apelación interpuesto por la señora Evarista Caraballo Rodríguez, en contra de Esteban Rodríguez, mediante instancia depositada en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, el 3 de marzo del año 2014; **Segundo:** En cuanto al fondo, rechaza el recurso de apelación y, en consecuencia, confirma en todas sus partes la sentencia núm. 01852013001150, de fecha 3 de diciembre del año 2013, con relación a la Parcela núm. 559, del Distrito Catastral núm. 4, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia; **Tercero:** Condena a la recurrente, señora Evarista Caraballo Rodríguez, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del Dr. Ramón Abreu y la Licda. Orquídea Carolina Abreu Santana, abogados que afirman haberlas avanzado en su mayor parte; **Cuarto:** Ordena a la Secretaria General de este Tribunal Superior que proceda a la publicación de esta sentencia, mediante la fijación de una copia en la puerta principal de esta órgano judicial, dentro de los dos (2) días siguientes a su emisión y durante un lapso de quince (15) días”;

Considerando, que la parte recurrente en su memorial introductorio propone, contra la sentencia impugnada, el siguiente medio de casación: “**Único:** Los Juzgadores a-quo desnaturalizaron la realidad de los hechos. Desnaturalización del contenido de las pruebas”;

Considerando, que el artículo 82 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, en lo que se refiere al recurso de casación establece lo siguiente: “Es la acción mediante la que se impugna una decisión dictada por un Tribunal Superior de Tierras. El procedimiento para interponer este recurso estará regido por la ley sobre Procedimiento de Casación y los reglamentos que se dicten al respecto”;

Considerando, que se ha podido sustraer del medio de casación planteado por la parte recurrente en su memorial de casación, en síntesis, los agravios siguientes: a) que la Corte a-qua incurre en los vicios alegados, ya que la Jurisdicción desnaturalizó los hechos de tal forma que acordaron una facultad discrecional al señor Esteban Caraballo Rodríguez que no le correspondía, ocasionándole un perjuicio a la recurrente, señora Evarista Caraballo Rodríguez, desde el punto de vista relativo a que éste se le otorgó fijar discrecionalmente la proporción del terreno que sería objeto de la venta, sin antes constatar que sea verdaderamente el propietario y b) ocasionándole a la recurrente un daño económico a consecuencia de haberse fijado arbitrariamente el precio de la venta, no obstante el contrato de promesa de venta establecer condiciones al respecto, las cuales fueron desconocidas;

Considerando, que en la continuación de sus alegatos, la parte recurrente hace constar que los jueces de la Corte a-qua realizaron comprobaciones equivocadas, pues al tratarse de un inmueble registrado, correspondía a dicha jurisdicción determinar qué proporción de terreno corresponde al intimado como consecuencia de la sucesión, para luego proceder a la determinación del precio; asimismo, alega la recurrente, la Corte realizó afirmaciones excluyentes, en el sentido de reconocer que el precio de la venta estaba sujeto a las condiciones estipuladas en el documento de promesa; para luego decir que el precio estaba fijado en el contrato mismo, lo

cual no es cierto; que por las razones arriba indicadas, la parte recurrente considera debe ser revocada la sentencia objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que, del análisis de la sentencia impugnada, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha comprobado lo siguiente: a) que la Corte a-quá hace constar en su sentencia hoy impugnada, que se encuentra apoderada de un recurso de apelación contra una sentencia del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey que decidió una litis sobre derechos registrados relativo a la validez de acto de promesa de venta y daños y perjuicios, interpuesta por la señora Evarista Caraballo Rodríguez; b) que, pudieron los jueces comprobar que el documento objeto de la litis es una promesa de venta suscrita por el señor Esteban Caraballo Rodríguez, en calidad de vendedor, y la señora Evarista Caraballo Rodríguez, como compradora, mediante el cual el primero promete transferir derechos en una porción de terreno no determinada, ubicada en Recelezuela de la sección de Santana, Municipio de Higüey; c) que el acto en cuestión estipula en su literal segundo, que tanto el valor del inmueble como la venta definitiva serán efectuados una vez sea determinada la cantidad exacta del terreno, acontecimiento que hace constar la Corte a-quá no ha ocurrido entre las partes, ni tampoco la parte recurrente en apelación ha demostrado que se haya realizado; d) que, en la continuación de los motivos presentados por los jueces de fondo, se hace constar que la parte recurrente en apelación, señora Evarista Caraballo Rodríguez, alega que el precio convenido en el contrato fue de trescientos ochenta mil pesos (RD\$ 380,000.00) sin embargo, en el mismo contrato, en su acápite tercero, se indica que “la compradora ha pagado como avance, en manos del vendedor la suma de Doscientos Mil pesos Oro (RD\$200,000.00), para lo cual se le otorga recibo de descargo total; Por lo que entiende la Corte, la recurrente no ha demostrado mediante pruebas, de conformidad con el artículo 1315 del Código Civil, sus pretensiones establecidas; que asimismo, al no haberse pactado la venta definitiva, no puede ordenarse la ejecución del contrato ni mucho menos del objeto del litigio, puesto que debe ser cumplido lo estipulado en el contrato de promesa de venta intervenido entre las partes contratantes, procediendo en consecuencia, a rechazar el recurso de apelación, confirmando la sentencia dictada en primer grado;

Considerando, que del análisis del referido medio de casación, así como de los motivos dados por los jueces de la Corte a-quá en la sentencia hoy impugnada, se comprueba que contrariamente a lo indicado por la parte recurrente en su memorial de casación, los jueces de la Corte a-quá, no establecieron de manera arbitraria ni de ninguna otra manera el precio de la cosa; que corresponde a las partes contratantes estipular sobre el monto o cuantía de la venta, conforme a la tasación establecida y a la oferta y demanda del inmueble en cuestión, y que en la promesa de venta no se comprobó que el precio definitivo era el alegado por la parte recurrente, sino que lo hecho constar en dicho documento fue un avance de pago, ya que como indica el mismo contrato, el valor y la porción a transferir se determinarían en el contrato definitivo; que asimismo, la Corte hace constar de manera clara y precisa que no fue probado que las estipulaciones establecidas en el contrato relativo a la determinación de la porción de terreno a transferir, habían sido cumplidos, por lo que no podía ejecutarse el mismo, lo cual es correcto, en razón de que para la ejecución de un contrato debe estar determinado de manera precisa e inequívoca la cosa objeto de la venta y el precio.

Considerando, que por otra parte, carece de toda sustentación jurídica la afirmación de la parte recurrente en el sentido de que se encuentra a cargo de la Jurisdicción Inmobiliaria determinar el inmueble que se pretende transferir, ya que son las partes las que deben establecer de manera clara y coherente en el acto contentivo del negocio jurídico, cual inmueble estaría siendo transferido y bajo cuales términos, siendo únicamente responsabilidad de los tribunales verificar, luego de su apoderamiento, la legalidad del mismo; que por igual, carece de toda lógica jurídica sostener que son los jueces de la indicada Jurisdicción quienes debieron verificar si el vendedor era o no el propietario del inmueble de que se trata, cuando es la parte hoy recurrente la que ha apoderado a los tribunales para que se le reconozca la promesa de venta realizada por dicho demandado; Es por esto y por todo lo arriba indicado, que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha establecido que no se verifican los vicios y alegatos presentados por la parte recurrente en casación; en consecuencia, procede a rechazar el presente recurso.

Por tales motivos, Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por Evarista Caraballo Rodríguez, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Este, de fecha 07 de Diciembre del año

2015, en relación a la parcela No. 559, del Distrito Catastral núm. 4, del Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; Segundo: Compensa las costas de procedimiento, por tratarse de una litis entre hermanos, de conformidad con lo que establece el artículo 65 numeral 1º, de la ley 3726, sobre procedimiento de casación.

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 10 de mayo de 2017, años 174º de la Independencia y 154º de la Restauración.

Firmado: Manuel R. Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Álvarez. Cristiana A. Rosario V., 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.