
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 31 de marzo de 2016.

Materia: Tierras.

Recurrente: Heriberto Antonio Jiménez Lantigua.

Abogados: Licdos. Carlos Manuel Jiminián y Virgilio García.

Recurridos: Pablo Alfonso Then García y Ana García Bautista.

Abogado: Lic. Juan Pablo Acosta García.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 28 de junio 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 el señor Heriberto Antonio Jiménez Lantigua, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 097-0018084-8, domiciliado y residente en la calle Firpo, núm. 36, sector Laguna Prieta, municipio de Puñal, Santiago de los Caballeros, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 31 de marzo de 2016, 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. Juan Pablo Acosta García, abogado de los recurridos, los señores Pablo Alfonso Then García y Ana García Bautista;

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 agosto de 2016, suscrito por los Licdos. Carlos Manuel Jiminián y Virgilio García, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 031-0169747-6 y 031-0198116-9, abogado del recurrente, el señor Heriberto Antonio Jiménez Lantigua, mediante el cual proponen 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 5 de octubre de 2016, suscrito por Lic. Juan Pablo Acosta García, Cédula de Identidad y Electoral núm. 054-0004928-3, abogado de los recurridos;

Que en fecha 24 de mayo de 2017, 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, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, 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, 20 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 demanda en litis sobre derechos registrados, demanda en nulidad de acto de simulación de venta, en relación a la Parcela núm. 436-B-1-H, del Distrito Catastral núm. 13, del municipio de Moca, provincia

Espailat, fue apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Moca, quien dictó en fecha 7 de abril de 2011, la sentencia núm. 2011-0127, cuyo dispositivo se transcribe en el de la sentencia impugnada; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Acoge, en cuanto a la forma y rechaza en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto mediante la instancia depositada en la Secretaría del Tribunal de Jurisdicción del Distrito Judicial de La Vega, en fecha 8 de agosto del 2011, por los Licdos. Antonio Paulino y Juan Carlos Mora, en representación del señor Heriberto Antonio Jiménez, en contra de la sentencia núm. 2011-0127, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Moca, en fecha siete (7) del mes de abril del año 2011, relativa a la Litis sobre Derechos Registrados en demanda en nulidad del acto contentivo de simulación de venta, con relación a la Parcela núm. 436-B-1-H, del Distrito Catastral núm. 13, del municipio de Moca, provincia Espailat, por los motivos antes expuestos; **Segundo:** Acoge las conclusiones presentadas por el Lic. Juan Pablo Acosta García, en nombre y representación de los señores Pablo Alfonso Then García y Ana García Bautista (parte recurrida), por los motivos expuestos en los considerandos de esta sentencia; **Tercero:** Condena a la parte recurrente señor Heriberto Antonio Jiménez, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en provecho del Lic. Juan Pablo Acosta García, abogado quien afirma haberlas avanzado en su totalidad; **Cuarto:** Confirma en todas sus partes la Decisión núm. 2011-0127, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Moca, en fecha siete (7) del mes de abril del año 2011, relativa a la Litis sobre Derechos Registrados en demanda en nulidad de acto contentivo de simulación de venta, con relación a la Parcela núm. 436B-1-H, del Distrito Catastral núm. 13, del municipio de Moca, provincia Espailat, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Acoge en cuanto a la forma la instancia en solicitud de Litis sobre Derechos Registrados (Demanda en Nulidad de Acto Contentivo de Simulación de Venta) de fecha tres (3) de julio del año 2009, depositada en la Secretaría del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Departamento de Moca en fecha ocho (8) del mes de julio del año 2009, suscrita por los Licdos. Felipe Antonio González y Clara Alina Burgos, dominicanos, mayores de edad, Abogados de los Tribunales de la República, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral núms. 047-0014295-5 y 054—0052415-5, con estudio profesional común abierto en el núm. 48 de la calle Padre Adolfo esquina Juana Saltitopa, en el segundo nivel, módulo A del Edificio Alina I de la ciudad de La Vega, actuando a nombre y representación del señor Heriberto Antonio Jiménez, dominicano, mayor de edad, soltero, negociante, titular de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 097-0019084-8, domiciliado y residente en la casa núm. 5, de la calle Segunda, Villa Estancia Nueva del municipio de Moca; **Segundo:** En cuanto al fondo de la misma, la rechaza en todas sus partes por improcedente, mal fundada y carente de base legal, respecto de los derechos de propiedad pertenecientes a la señora Ana García Bautista con una porción de terreno cuya extensión es de 495 metros² y sus mejoras, en el ámbito de la Parcela núm. 436B-1-H, del Distrito Catastral núm. 13, del municipio de Moca, amparada por el Certificado de Título núm. 02-767; **Tercero:** Declara con toda su fuerza y valor legal el Certificado de Título núm. 02-767 expedido a favor de la señora Ana García Batista, por el Registrador de Títulos del Departamento de Moca; **Cuarto:** Ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Moca, levantar cualquier clase de gravamen, oposición, inscripción, privilegio, etc., que haya sido inscrito por el señor Heriberto Antonio Jiménez y/o cualquier persona sobre el inmueble que se trata; **Quinto:** Condena al señor Heriberto Antonio Jiménez, al pago de las costas, ocasionadas por el proceso, ordenando su distracción en provecho del Lic. Juan Pablo Acosta García, quien las ha avanzado en su totalidad”;

Considerando, que el recurrente propone en su recurso de casación, los medios siguientes: “**Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos y los documentos; **Segundo Medio:** Violación a disposiciones de la ley y la Constitución, violación al Principio *erga omnes*, violación al derecho fundamental de la propiedad y mala interpretación de la ley”;

Considerando, que en el desarrollo de los dos medios de casación propuestos, los cuales se examinan reunidos por así convenir a la mejor solución del presente asunto, el recurrente expone, en síntesis, lo siguiente: “que los jueces del Tribunal a-quo no observaron la maniobra fraudulenta, ya que el inmueble para el momento de la supuesta venta tenía un valor de más de Quince Millones de Pesos, y según dicho acto presentaba Un Millón Doscientos Cuarenta Mil Pesos, y estaba a favor de Ana García Bautista, pero el Certificado de Título estaba a nombre de otra persona, quedando evidenciada la estafa”; que sigue su alegato el recurrente, de “ que en el momento de la falsa venta el inmueble se encontraba alquilado por el señor Pablo Alfonso Then García a título de

propietario como se establece en el contrato de fecha 1° de junio de 2008, desnaturalizando los documentos, pues la compradora figuraba como soltera, sin ningún vínculo con el señor Pablo Alfonso Then García, no existiendo forma que pudieran los compradores hacer las diligencias de lugar para demostrar si era casada”; que además alegó el recurrente, “que el Tribunal a-quo hizo una mala interpretación, y sobre todo una mala interpretación de la ley, ya que la venta debió llevarse a ejecución de buena fe, y reunir las condiciones esenciales para su validez como convención, en la que el vendedor no otorgó su consentimiento para vender, cuando el valor del inmueble era de Quince Millones de Pesos no era posible venderlo en el precio que estableció el acto de venta”;

Considerando, que el asunto gira en torno al hecho de un acto de venta, que el recurrente desconoció, ante los jueces del fondo, la afirmación de que lo que había firmado como acto de venta con la señora Ana García Bautista era un préstamo, que supuestamente al pie de dicho acto revelaba “que el notario que comprobaba, revelaba la tesis de que entre el señor Pablo Alfonso Then y el señor Heriberto Antonio Jiménez hubo un negocio el día 7 de noviembre de 2003”, alegando el recurrente, ante los jueces de fondo, que dicho negocio se trató de un préstamo pactado con el señor Pablo Alfonso Then, para asumir un compromiso que había formalizado con tercera persona, y dicho señor iba a facilitarle el dinero bajo la modalidad de hipoteca convencional, acordando pagar el recurrente un 4% de interés mensual en un plazo de seis meses, pero de que lo que supuestamente se redactó, fue un acto de venta y el mismo no fue leído por el recurrente confiando en la gestión del señor Pablo Alfonso Then en la diligencia de un préstamo; que sobre el alegado préstamo, el recurrente expuso, ante los jueces de fondo, que había dado en garantía el inmueble, objeto de la venta, por Un Millón de Pesos, y que al señor Pablo Alfonso Then se le habían realizado tres pagos contenidos en los recibos de fechas 28 de septiembre de 2004, 24 de junio de 2006 y 18 de septiembre de 2007, firmados los mismos por dicho señor; que por el Tribunal a-quo, tales recibos fueron remitidos a la Directora Regional del Instituto Nacional de Ciencias Forenses, para una experticia en la firma del señor Pablo Alfonso Then, para la comparación de su firma, la que figuraba en el acto de venta alegado por el recurrente de simulado, de cuyo resultado en el informe de fecha 28 de mayo de 2014, dio por establecido que las firmas y escrituras que aparecerían en dichos recibos, no se correspondían con la firma y rasgos caligráficos del señor Pablo Alfonso Then”;

Considerado, que en relación a los resultados del peritaje de referencia, del cual indicó el Tribunal a-quo “haber llegado a la conclusión de que las firmas que aparecían en los recibos de fechas 28 de septiembre de 2004, 24 de junio del 2006 y 18 de septiembre de 2007, no correspondían a la del señor Pablo Alfonso Then, y a la convicción obtenida en base a la ponderación que dijo realizar el Tribunal a-quo de las pruebas y los documentos que fueron aportados al debate por las partes, así como los testimonios presentados en las audiencias, sumado al hecho de que el recurrente no negó su firma en el acto cuestionado simulado, ni se probó engaño, manipulación y ni artificios en la celebración cuestionada contrato de venta, y sin que el recurrente probara que la negociación que él realizó se tratara de una simulación de venta, dado el registro de derechos que se había realizado en el inmueble por efecto de la venta”;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada, esta Tercera Sala ha podido verificar, que el Tribunal a-quo rechazó el alegato de que la “negociación existente entre el señor Heriberto Antonio Jiménez y la señora Ana García Bautista, se trató de un préstamo simulado de venta”, que si bien los jueces del fondo valoran las pruebas que las partes depositan en un proceso, para determinar si un acto es aparente o no, a la comprobación de si existe prueba contundente que determine que la actual parte recurrida cometiera fraude en la contratación la Parcela núm. 436-B-1-H, del Distrito Catastral núm. 13, del municipio de Moca, provincia Espaillat, y si fue violentado el consentimiento otorgado por el recurrente, cuando habiendo manifestado que lo que había firmado se trataba de un préstamo, independientemente de que los tres pagos realizados al señor Pablo Alfonso Then, cuyos recibos afirmó el recurrente haber sido emitidos y firmados por dicho señor, no fueron admitidos como prueba a su favor, por el resultado de la experticia realizada que arrojó que las firmas en ellos plasmadas, que decía el recurrente ser del señor Pablo Alfonso Then, no se correspondían con su firma y rasgos caligráficos con la que contaba al pie del supuesto acto de venta, y no poder ser éstas acreditadas como las pruebas que dieran éxito a las pretensiones del recurrente; sin embargo, entre los documentos que describe la sentencia impugnada, como depositado bajo inventario por el actual recurrente, figura una “copia del original del contrato de alquiler

elaborado bajo firma privada de fecha 10 de junio de 2003, legalizado por el Notario Público de Moca, licenciado José Arismendy Reyes Morel, mediante el cual constaba que el señor Heriberto Antonio Jiménez figuraba como propietario alquilando el inmueble objeto del litigio a la señora Ana Petronila Veras Salcedo, por un período de dos años, con fecha de vencimiento el 10 de junio de 2005”, a lo que se puede apreciar que estando alquilado por el recurrente el inmueble en litis, y antes de la llegada de su término, se produce la supuesta venta entre el señor Heriberto Antonio Jiménez y la señora Ana García Bautista, y que luego de esta venta, en sucesivas operaciones de alquiler del inmueble en litis, figuraba como propietario el señor Pablo Alfonso Then García; que dado que la litis se fundamenta en simulación articulada de que no hubo venta sino préstamo, y quien figuraba como compradora, es decir, la señora Ana García Bautista, no era la persona con la cual el recurrente había formalizado el convenio jurídico, según el recurrente se imponía evaluar estos elementos por los jueces del fondo a fin de la búsqueda de una aproximación a la verdad;

Considerando, que si bien los jueces del fondo, en virtud del poder de que están investidos, en la depuración de las pruebas que les son aportadas por las partes en un proceso, tienen facultad para fundamentar su criterio en los hechos y documentos que estimen de lugar y desechar otros, y pueden ponderar los documentos del proceso y los elementos de convicción sometidos al debate, dando a unos mayor valor probatorio que a otros o considerar que algunos carecen de credibilidad, sustentando su parecer en motivos razonables; pero cuando la parte recurrente aportando varias pruebas para sustentar sus pretensiones, acogiendo lo que sería el mandato del artículo 1315 del Código Civil, que jurisprudencialmente ha venido atribuyendo valor a una regla de carácter procesal, y debido a la particularidad de la figura jurídica de la simulación contractual, que se revela por pruebas indiciarias, como en la especie, en que el actual recurrente depositó el contrato de alquiler de fecha 10 de junio de 2003, y otros más, el Tribunal a-quo debió, y no lo hizo, apreciar el valor indiciario de dichos documentos con el supuesto acto de venta pactado en la vigencia del referido contrato de alquiler del inmueble en litis; por tanto, dado el déficit en el aspecto de la evaluación de las pruebas, los jueces incurrieron en el vicio de falta de base legal, al limitar su apreciación en lo que fuera el resultado de la pericial caligráfica practicada a las facturas en cuestión, al margen de otros elementos de pruebas, medio que suple de oficio esta Tercera Sala; por tales motivos, procede acoger el presente recurso y casar la sentencia impugnada;

Considerando, que de acuerdo a lo previsto por el artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo enviará el asunto ante otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso;

Considerando, que cuando una sentencia fuera casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, o por un medio suplido de oficio por la Suprema Corte de Justicia, las costas pueden ser compensadas, conforme lo establece los numerales 2 y 3 del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 31 de marzo de 2016, en relación la Parcela núm. 436-B-1-H, del Distrito Catastral núm. 13, del municipio de Moca, provincia Espaillat, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia, y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central; **Segundo:** Compensa las costas del procedimiento.

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 28 de junio de 2017, años 174° de la Independencia y 154° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Sara I. Henríquez Marín 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.