
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 29 de enero de 2014.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Benilda Antonia Balaguer Navarro y compartes.

Abogados: Licdos. Agustín Mejía Avila, Ramón Pina Pierrett, Oscar Alberto Mena Clase y Dra. Elizabeth Fatima Luna Santil.

Abogado: Dr. Juan Francisco Herrá Guzmán.

LAS SALAS REUNIDAS.

Casan.

Audiencia pública del 9 de agosto de 2017.
Preside: Mariano Germán Mejía.

DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

República Dominicana

En Nombre de la República, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública, la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 29 de enero del 2014, como tribunal en envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por

- 1) Benilda Antonia Balague Navarro y los señores Juan Antonio Bello Balaguer y Bartolomé Holguín Balaguer, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0975949-8, 001-1714349-5 y 001-1365146-7, respectivamente, todos y cada uno de ellos con domicilio y residencia en común en la avenida Abraham Lincoln No. 101, Torre Alexandra, Apartamento No. 3, ensanche Piantini, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional; actuando por intermedio de sus abogados constituidos y apoderados especiales Dra. Elizabeth Fatima Luna Santil, Licdo. Agustín Mejía Avila y el Licdo. Ramón Pina Pierrett, dominicanos, mayores de edad, abogados de los tribunales de la República Dominicana, miembros activos del Colegio de Abogados de la República Dominicana, con matrícula Nos. 8217-431-89, 22824-15-00 y 3104-461, respectivamente, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 023-0029513-2, 026-0079291-1 y 001-0059185-8, respectivamente, con estudio profesional abierto de manera permanente en la calle 27 de febrero No. 45, Planta Alta, Suite No. 4, sector Centro, en la ciudad de San Pedro de Macorís y, con domicilio ad-hoc, en la calle Beller No. 159 del sector nueva filial, Santo Domingo, Distrito Nacional; y
- 2) Juan Antonio Bello Rocha, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1202994-7, domiciliado y residente en la avenida Abraham Lincoln No. 600, Torre Alexandra apartamento 1001, del sector Piantini de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; quien tiene como abogado constituido al Lic. Oscar Alberto Mena Clase, dominicano, mayor de edad, abogado de los

tribunales de la República Dominicana, miembro activo del Colegio de Abogados de la República Dominicana, con matrícula No. 34135-602-06, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1270337-6, con estudio profesional abierto de manera permanente en la calle Las Carreras No. 102, del Sector Ciudad Nueva de la Ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional;

Oído: al alguacil de turno en la lectura del rol;

Visto: el memorial de casación depositado, el 07 de mayo de 2014, ante la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual la recurrente interpone su recurso de casación, por intermedio de sus abogados, Dra. Elizabeth Fatima Luna Santil, Agustín Mejía Ávila y el Licdo. Ramón Pina Pierrett;

Visto: el memorial de casación depositado, el 7 de mayo de 2014, ante la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual los recurrentes interponen su recurso de casación, por intermedio de su abogado, Lic. Oscar Alberto Mena Clase;

Vistos: los memoriales de defensa depositados, el 9 de junio de 2014, en la Secretaría de esta Suprema Corte de Justicia, a cargo del Dr. Juan Francisco Herrá Guzmán, quienes actúan a nombre y representación de los recurridos;

Vista: la Ley No. 25-91 del 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley No. 156 de 1997;

Vistas: las demás disposiciones legales hechas valer en ocasión del recurso de casación de que se trata;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto, de conformidad con lo que dispone el artículo 15 de la Ley No. 25-91 del 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley No. 156 de 1997, en audiencia pública del 15 de junio del 2016, estando presentes los jueces: Julio César Castaños Guzmán, Miriam Germán Brito, Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, José Alberto Cruceta Almánzar, Fran Euclides Soto Sánchez, Francisco Antonio Jerez Mena, Juan Hirohito Reyes Cruz y Francisco Antonio Ortega Polanco, Jueces de la Suprema Corte de Justicia, y los Magistrados Banahi Báez de Geraldo, Juez Presidenta de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional y Blas Rafael Fernández Gómez, Juez Presidente de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, asistidos de la Secretaria General Interina, y vistos los textos legales invocados por la parte recurrente, así como los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación; conocieron del recurso de casación de que se trata, reservándose el fallo para dictar sentencia en fecha posterior; asimismo, en audiencia pública del 5 de octubre del 2016, estando presentes los jueces: Julio César Castaños Guzmán, Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Edgar Hernández Mejía, José Alberto Cruceta Almánzar, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Esther Elisa Agelán Casasnovas, Robert C. Placencia Alvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco, Jueces de la Suprema Corte de Justicia; y los magistrados Blas Rafael Fernández Gómez, Juez Presidente de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional y Ramón Horacio González Pérez, Juez Presidente de la Segunda Sala de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, asistidos de la Secretaria General, y vistos los textos legales invocados por la parte recurrente, así como los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación; conocieron del recurso de casación de que se trata, reservándose el fallo para dictar sentencia en fecha posterior;

Visto: el auto dictado el ocho (8) del mes de diciembre del 2016, por el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual se llama a sí mismo y en su indicada calidad, y a los magistrados Juan Hirohito Reyes Cruz, Anselmo A. Bello Ferreras y Blas Rafael Fernández Gómez, para integrar Las Salas Reunidas en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes No. 684 de 1934 y 926 de 1935;

Considerando: que la fusión de expedientes es una cuestión que corresponde al poder discrecional de los jueces, que escapa a la crítica de las partes y a la censura de la casación, salvo desnaturalización de los hechos o evidente incompatibilidad entre los asuntos o partes envueltas en la fusión. Esta medida se justifica cuando lo

aconseja una buena administración de justicia, siempre que la unión de varios expedientes ante un mismo tribunal y entre las mismas partes pueda ser decidida, aunque por disposiciones distintas, por una misma sentencia.

Considerando: que tras analizar los argumentos expuestos y estudiar las piezas que conforman los expedientes Nos. 2014-2353 y 2014-2356, se ha podido comprobar que los recursos iniciados por Benilda Antonia Balaguer Navarro y los señores Juan Antonio Bello Balaguer y Bartolomé Holguín Balaguer, así como el iniciado por Juan Antonio Bello Rocha, resultan ser contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 29 de enero del 2014, como tribunal en envío.

Considerando: que existiendo puntos comunes entre ambos recursos, existe una evidente conexidad entre ambas acciones, por lo cual estas Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia procederán a declarar la fusión de los expedientes Nos. 2014-2353 y 2014-2354, mediante la cual dará una solución única para ambos recursos, a fin de salvaguardar la unidad de criterios

Considerando: que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere son hechos constantes los siguientes:

- 1) Con motivo de una litis sobre Derechos interpuesta por los señores Benilda Antonia Balaguer Navarro, Juan Antonio Bello Rocha, Juan Antonio Bello Balaguer y Bartolome Holguín Balaguer, en relación con la Parcela núm. 110-Ref.-780-C, del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Séptima Sala, Santo Domingo, dictó su decisión núm. 2010-1338, de fecha 20 de abril de 2010, una sentencia, con el siguiente dispositivo:

*“**Primero:** Declara la inadmisibilidad de la demanda en nulidad de contrato y cancelación de certificado de título, intentada por los señores Bartolomé Holguín Balaguer, Juan Antonio Bello Balaguer, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia acogiendo de ese modo, en parte, el medio propuesto por la parte demandada; **Segundo:** Rechaza la inadmisibilidad de la demanda propuesta por la parte demandada con relación a la señora Benilda Antonia Balaguer Navarro, mediante instancia de fecha 4 de septiembre del año 2006, por conducto de su abogado Dr. Luis Manuel Lugo Ramírez, con estudio profesional abierto en la núm. 91 de la calle 4, Ensanche Las Américas, provincia Santo Domingo, el cual se desapoderó por acto suscrito de fecha 6 de febrero de 2007, siendo los abogados actuales los Dres. Elizabeth Fátima Luna Santil, Agustín Mejía Avila y Ramón Pina Pierret, con estudio profesional abierto ad-hoc en la calle Beller núm. 159, Distrito Nacional, contra las señoras Jessica Benilda Holhuin González, Vanessa Alexandra Holguín González, relativa a una porción de terreno dentro del ámbito de la Parcela núm. 110-Ref.-780-C, del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional; **Tercero:** Rechaza la “demanda reconventional en daños y perjuicios morales”, intentada por la parte demandada, mediante acto núm. 791, de fecha 22 del mes de octubre del año 2007, instrumentada por el Ministerial Francisco Sepúlveda, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, contra la parte demandante por las razones expuestas en el cuerpo de la presente sentencia; **Cuarto:** Rechaza la demanda reconventional en daños y perjuicios morales, intentada por la parte demandada, mediante acto núm. 791, de fecha 22 del mes de octubre del año 2007, instrumentada por el Ministerial Francisco Sepúlveda, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, contra la parte demandante por las razones expuestas en el cuerpo de la presente sentencia; **Quinto:** Declara nulo el contrato de compra venta de inmueble intervenido entre las señoras Benilda Antonia Balaguer Navarro, vendedora y Vilma González Viñas, en representación de sus hijas menores de edad, Jessica Benilda Holguín González Viñas y Vanessa Alexandra Holguín González, compradoras, de fecha 12 de junio del año 1987, relativo a una porción de terreno con una extensión superficial de quinientos noventa y nueve metros con treinta y nueve decímetros cuadrados (599.39) dentro del ámbito de la Parcela núm. 110-ref.-780-C del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional; **Sexto:** Ordenar que al Registrador de Títulos realice las siguientes actuaciones: a) Cancelar la Constancia Anotada en el Certificado de Título núm. 75-15 a favor de las señoras Jessica Benilda Holguín González y Vanessa Alexandra Holguín González, relativos a una porción de terreno con una superficie de 599.39 metros cuadrados, provenientes del acto de compra venta de fecha 12 de junio del año 1987, anulado por la presente sentencia en el literal quinto; b) Responder con toda sus fuerzas y valor legal y en consecuencia expedir una constancia anotada, por única vez, en el Certificado de Título núm. 75-15 a favor de la*

señora Benilda Antonia Balaguer Navarro, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0975949-8, domiciliado y residente en la calle Fuerzas Armadas núm. 109, El Millón, Distrito Nacional, que ampare los derechos de propiedad de una porción de terreno de 599.39 metros cuadrados dentro del ámbito de la Parcela núm. 110-ref.-780-C del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional; **Séptimo:** Dispone la notificación de la presente sentencia de acuerdo a las disposiciones de la Ley núm. 108-05 y sus reglamentos, al tenor de lo dispuesto en el numeral quinto de la resolución núm. 43-2007, de fecha primero de febrero del año 2007, dictada por la Suprema Corte de Justicia”;

- 2) Sobre el recurso de apelación interpuesto por las señoras Jessica Benilda Holguín González, Vanessa Alexandra Holguín González y Vilma González Viñas, intervino la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, de fecha ocho (08) del mes de febrero del año 2011, cuyo dispositivo establece:

“Primero: Declara inadmisile por los motivos indicados en el cuerpo de esta sentencia, el recurso de apelación interpuesto en fecha 19 de mayo del año 2010, por las señoras: Jessica Benilda Holguín González, Vanessa Alexandra Holguín González y Vilma González Viñas, por órgano de sus abogados los Dres. Juan Francisco Herrá Guzmán y Manuel B. García Pérez, contra la sentencia núm. 2010-1338, de fecha 20 de abril del año 2010, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Séptima Sala Liquidadora, residente en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en relación con una porción de terreno y sus mejoras dentro del ámbito de la Parcela núm. 110-Ref.-780-C del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional; Tercero: Se ordena al Secretario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el desglose de los documentos por las partes interesadas y que tengan calidades para retirarlos; Cuarto: Se dispone el archivo definitivo del expediente”(sic);

- 3) Que dicha sentencia fue recurrida en casación, dictando al respecto la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la decisión del 17 de octubre de 2012, mediante la cual casó la decisión impugnada;
- 4) Que a los fines de conocimiento del envío dispuesto, fue apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el cual actuando como tribunal de envío, dictó la sentencia, ahora impugnada, de fecha 13 de febrero de 2014, siendo su parte dispositiva la siguiente:

“Primero: SE DECLARA en cuanto a la forma por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de acuerdo a la Ley, bueno y válido el presente Recurso de Apelación, incoado mediante instancia de fecha 19 de mayo del año 2010, por las señoras JESSICA BENILDA HOLGUÍN GONZÁLEZ, VANESSA ALEXANDRA HOLGUÍN GONZÁLEZ y VILMA GONZÁLEZ VIÑAS, por órgano de sus abogados los Doctores Juan Francisco Herrá Guzmán y Manuel B. García Pérez, en contra de la Sentencia No. 2010-1338, de fecha 20 del mes de abril del año 2010, dictada por la Séptima Sala Liquidadora del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; relativa a la Litis sobre Derechos Registrados, referente a la Parcela No. 110-Ref.780-C, del Distrito Catastral No. 4, del Distrito Nacional; Segundo: SE DECLARA asimismo buena y válida, en cuanto a la forma, la intervención voluntaria realizada por el señor JUAN ANTONIO BELLO ROCHA; cumple con las formalidades exigidas por la ley, y tiene el derecho, calidad y el interés requerido en una litis para poder efectuar este tipo de participación judicial; Tercero: SE RECHAZA la solicitud de exclusión de piezas documentales propuesta por la parte recurrida, señora BENILDA ANTONIA BALAGUER NAVARRO, por ser improcedente y mal fundada; Cuarto: En cuanto al fondo, SE ORDENA: que se REVOQUE, por los motivos analizados, PARCIALMENTE la Sentencia No.2010-1338, de fecha 20 del mes de abril del año 2010, dictada por la Séptima Sala Liquidadora del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; en la parte dispositiva que ordena: “DECLARA NULO el contrato de compra venta de inmueble intervenido entre las señoras Benilda Antonia Balaguer Navarro, Vendedora y Vilma González Viñas en representación de sus hijas menores de edad, Jessica Benilda Holguín González Viñas y Vanessa Alexandra Holguín González, compradoras, de fecha 12 de junio del año 1987, relativo a una porción de terreno con una extensión superficial de Quinientos Noventa y Nueve Metros con Treinta y Nueve Decímetros cuadrados (599.39mts2) dentro del ámbito de la parcela No. 110-Ref.-780-C del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional; SEXTO: ORDENA que el Registro de Títulos realice las siguientes actuaciones: a) CANCELAR la Constancia Anotada en el Certificado de Título No. 75-15 a favor de las señoras Jessica Benilda Holguín y vanessa Alexandra Holguín González, relativos a una porción de terreno con una superficie de 599.39 metros

cuadrados, provenientes del acto de compra venta de fecha 12 de junio del año 1987, anulado por la presente sentencia en el Literal Quinto; b) REPONER con toda su fuerza y valor legal y en consecuencia EXPEDIR una Constancia Anotada, por última vez, en el Certificado de Título No. 75-15 a favor de la señora Benilda Antonia Balaguer Navarro, dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 001-0975949-8, domiciliada y residente en la calle Fuerzas Armadas No. 109, El Millón, Distrito Nacional, que ampare los derechos de propiedad de una porción de terreno de 599.39 Metros Cuadrados dentro del ámbito de la Parcela 110-Ref.780-C del Distrito Nacional”; **Quinto:** SE RECHAZA, por los motivos expuestos, en esta litis sobre derechos registrados, la solicitud de Nulidad de Contrato y Cancelación de Certificado de Título, incoada por la señora BENILDA ANTONIA BALAGUER NAVARRO, mediante instancia de fecha 4 de septiembre del año 2006, por órgano de sus abogados doctores Luís Manuel Lugo Ramírez, Elizabeth Fátima Luna Santil, Agustín Mejía Ávila y Ramón Pina Pierret, en contra de las señoras JESSICA BENILDA HOLGUÍN GONZÁLEZ y VANESSA ALEXANDRA HOLGUÍN GONZÁLEZ, relativa a una porción de terreno dentro del ámbito de la Parcela 110-Ref.780-C del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional; **Sexto:** SE CONFIRMA PARCIALMENTE, por tener un análisis e interpretación conforme al derecho, la Sentencia No. 2010-1338, de fecha 20 del mes de abril del año 2010, dictada por la Séptima Sala Liquidadora del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; en los ordinales que expresan lo siguiente: a) DECLARA LA INADMISIBILIDAD DE LA DEMANDA en Nulidad de Contrato y Cancelación de Certificado de Título, intentada por los señores Bartolomé Holguín Balaguer, Juan Antonio Bello Balaguer; b) RECHAZA la “Demanda Reconventional en Daños y Perjuicios”, intentada por la parte demandada, mediante ACTO NO.791 de fecha 22 del mes de octubre del año 2007, instrumentado por el ministerial Francisco Sepúlveda, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; **Séptimo:** SE ORDENA la compensación de las costas, por haber ambas parte sucumbido; **Octavo:** SE ORDENA en virtud del artículo 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, que se comuniquen la presente decisión al Registro de Títulos correspondiente”(sic);

Considerando: que la recurrente señora Benilda Antonia Balaguer Navarro hace valer en su escrito de casación depositado por ante esta Suprema Corte de Justicia, los siguientes medios de casación:

“Primer medio: Falta de base legal: por omisión absoluta de ponderación sobre el valor probatorio de una copia certificada de acta de audiencia, regularmente aportada a los debates, que recoge las declaraciones emitidas por las partes, en la audiencia pública celebrada el día 15 de diciembre del año 2009 por ante la Séptima Sala Liquidadora del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; y por sustentar su decisión en hechos ficticios y fantasiosos, inverosímiles y absurdos, claramente incompatibles con el buen juicio y el sentido común; **Segundo medio:** Falta de base legal: A) por sustentar su decisión en fotocopias que fueron objetadas oportunamente por la parte ahora recurrente, copias éstas que no fueron corroboradas por ningún otro medio de prueba legítimo; y además, por desnaturalización de las conclusiones de la abogada postulante; y también, B) por desnaturalización de los hechos de la causa, haciendo un ejercicio puramente conjetrador, que en vez de lograr justificar lo decidido finalmente en la parte dispositiva de su decisión, se encamina hacia todo lo contrario; así como por: C) Inaplicación de los artículos 1131, 893 y 931 y siguientes del Código Civil, los mismos textos legales en los que dice sustentarse la decisión en cuestión, e ilogicidad manifiesta entre las motivaciones que se aducen en el cuerpo de la sentencia en contraposición con lo decidido finalmente en su parte dispositiva”(sic);

Considerando: que el recurrente señor Juan Antonio Bello Rocha hace valer en su escrito de casación depositado por ante esta Suprema Corte de Justicia, los siguientes medios de casación:

“Primer medio: Falta de motivos. Desnaturalización de los hechos. Violación de los artículos 141 y 142 del Código de Procedimiento Civil; **Segundo medio:** Falta de base legal, violación del derecho de defensa, insuficiencia de motivos; **Tercer medio:** Mala aplicación del derecho. Violación al artículo 69, numeral 9 de nuestra constitución; **Cuarto medio:** Por omisión absoluta de ponderación sobre el valor probatorio de una copia certificada de acta de audiencia, regularmente aportada a los debates, que recoge las declaraciones emitidas por las partes, en la audiencia pública celebrada el día 15 de diciembre del año 2009 por ante la Séptima Sala Liquidadora del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; y por sustentar su decisión en hechos ficticios y fantasiosos, inverosímiles y absurdos, claramente incompatibles con el buen juicio y el sentido común; **Quinto medio:** Falta de

base legal: a) Por sustentar su decisión en fotocopias que fueron objetadas oportunamente por la parte ahora recurrente, copias éstas que no fueron corroboradas por ningún otro medio de prueba legítimo; y además, por desnaturalización de las conclusiones de la abogada postulante; y también b) Por desnaturalización de los hechos de la causa, haciendo un ejercicio puramente conjetrador, que en vez de lograr justificar lo decidido finalmente en la parte dispositiva de su decisión se encamina hacia todo lo contrario, así como por c) Inaplicación de los artículos 1131, 893 y 931 y siguientes del Código Civil, los mismos textos legales en los que dice sustentarse la decisión en cuestión, e ilogicidad manifiesta entre las motivaciones que se aducen en el cuerpo de la sentencia en contraposición con lo decidido finalmente en su parte dispositiva”(sic); Haciendo valer, en síntesis:

El tribunal *a quo* incurrió en la no ponderación sobre el valor probatorio de una copia certificada de acta de audiencia, que recoge las declaraciones emitidas por las partes, en la audiencia celebrada el día 15 de diciembre del año 2009, por ante la Séptima Sala Liquidadora del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional;

El tribunal *a quo* sustentó su decisión en fotocopias que fueron objetadas y que no fueron corroboradas por ningún otro medio de prueba legítimo;

El tribunal *a quo* incurrió en la desnaturalización de los hechos al establecer que no existió dolo en la referida transacción y sólo se trató de una simulación de venta;

El tribunal *a quo* incurrió en una contradicción entre los considerandos de la sentencia y su parte dispositiva;

Considerando: que la parte recurrida propone en su memorial de defensa la inadmisión del recurso, alegando, en síntesis, que los señores Bartolomé Holguín Balaguer y Juan Antonio Bello Balaguer fueron declarados con falta de calidad para actuar en el proceso de que se trata; en aplicación de lo que dispone la parte in-fine del artículo 44, de la Ley No.834 del año 1978; y lo mismo procede que sea declarado con relación a sus respectivos recursos de casación;

Considerando: que en efecto, el examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que el tribunal *a quo* comprobó que los señores Bartolomé Holguín Balaguer y Juan Antonio Bello Balaguer carecen de calidad ya que no son ni eran propietarios del inmueble en cuestión, ni figuran ser parte del referido contrato, más aún, la madre de ambos no sufre de condición legal alguna para que estos puedan actuar en representación de la misma; asunto que sin necesidad de prejuzgar el fondo de la presente contestación, ha lugar a declarar de manera parcial la inadmisibilidad del presente recurso;

Considerando: que en lo que respecta a la inadmisión propuesta por la parte recurrida, advertimos que ésta no establece de manera precisa la causal de inadmisibilidad que pretende hacer valer frente al recurso de casación interpuesto por la señora Benilda Antonia Balaguer Navarro en contra de la decisión rendida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte; motivo por el cual procede rechazar el medio de inadmisión formulado sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de la presente decisión;

Considerando: que la parte recurrida propone en su memorial de defensa la inadmisión del recurso del señor Juan Antonio Bello Rocha, alegando que éste carece de calidad para actuar en el proceso de que se trata;

Considerando: que asimismo, en el caso de que se trata, luego de estas Salas Reunidas estudiar dicho medio de inadmisión planteado por los recurridos, hemos podido advertir, sin necesidad de prejuzgar el fondo de la presente contestación, que el tribunal *a quo* en su sentencia estableció:

“Considerando: Que la intervención voluntaria ocurre cuando una persona se presenta a un juicio en el que tiene interés personal o bien acude en apoyo de la demanda de una de las partes; de ahí que cualquier persona que tenga interés en una causa pendiente entre otras puede intervenir en ella. En el caso del señor JUAN ANTONIO BELLO ROCHA, tiene calidad e interés para participar en este proceso, ya que, forma parte del contrato que se pretende impugnar, firma el acto en calidad de “esposo de la vendedora”; y en la parte del texto donde se consigna las generales se lee “Asistida y autorizada por su esposo, señor Juan Antonio Bello”; de modo que no sólo tiene la calidad de cónyuge de la vendedora, sino de co-contratante en el contrato objeto de la demanda; tiene interés de derecho y hasta patrimonial, como supuesto esposo que es, por lo tanto se supone casado en comunidad legal (lo

contrario no se manifestó ni probó)(sic);

Considerando: que de lo anterior resulta, que la calidad del recurrente en casación señor Juan Antonio Bello Rocha fue comprobada por el tribunal *a quo* y que ante estas Salas Reunidas no se han aportado supuestos que hagan presumir que el indicado señor no tenga calidad para recurrir ante esta jurisdicción, por tal motivo, procede rechazar el medio de inadmisión invocado por la parte recurrida, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de la presente decisión;

Considerando: que el Tribunal A-quo para fundamentar su fallo consignó que:

“Considerando: Que la demanda fue acogida en primer grado de jurisdicción porque la juez a-quo entendió y llegó a la conclusión, luego de instruido el expediente, de que “el consentimiento de Benilda Antonia Balaguer Navarro, fue arrancado con engaño, haciéndole creer que estaba firmando otro documento, es claro que los medios puestos en práctica por Vilma González Viñas fueron la causa eficiente para que la vendedora firmara el documento impugnado, por tanto, se configura en el presente caso el vicio de consentimiento por dolo, que no es más que el vicio de la voluntad de una persona para otorgar un acto jurídico, lo cual es causa de nulidad de las convenciones, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 1116 del Código Civil, antes citado, por lo que procede declarar la nulidad del acto contentivo de compra venta de inmueble de fecha 12 del mes de junio de 1987 y por vía de consecuencia la Cancelación del Certificado de Título, así como la reposición de los derechos de propiedad sobre el inmueble de que se trata, a la condición que originalmente se encontraba”(sic);

Considerando: que asimismo estableció lo siguiente:

“Considerando: Que el contrato más que contraído por dolo, parece la simulación de una donación mediante el contrato de venta; lo que se evidencia es que se quiso disfrazar la donación de la abuela a sus nietas con un contrato de venta, cuya contrapartida o precio las supuestas compradoras en ese momento eran menores de edad, contaban de acuerdo con el mismo acto, con 3 y 6 años respectivamente, de ahí que se supone no podían tener patrimonio, ni dinero para adquirir un inmueble, máxime mediante contrato sinalagmático o bilateral, como es la venta y por tanto de obligaciones recíprocas; de parte de la vendedora de entrar y garantizar el objeto vendido, y de las compradoras de pagar un precio. Pues bien, la pregunta es, ¿con qué dinero pagaron estas menores de edad la compra de ese inmueble?; ¿De dónde y cómo obtuvieron el dinero?, puesto que no se expuso y mucho menos probó que obtuvieron un legado, que son herederas, o que alguien le donó bienes que utilizaron para poder adquirir ese inmueble”(sic);

Considerando: que asimismo estableció el tribunal a-quo:

“Considerando: Que lo que se evidencia con la situación ocurrida, es que se trató jurídicamente más bien de otra cosa, que bien pudiera ser una donación disfrazada de venta, y como tal de una simulación, cuya causa sería falsa, ya que la simulación es causa de nulidad, de acuerdo con el artículo 1131 del Código Civil, a saber “La obligación sin causa, o la que se funda sobre causa falsa o ilícita, no puede tener efecto alguno”; y el artículo 893 del Código Civil dice “Ninguno podrá disponer de sus bienes a título gratuito sino por donación entre vivos o por testamento, en forma que este Código expresa”; asimismo se hizo mediante acto bajo firma privada, contrariando las disposiciones de los artículos 931 y siguientes del Código Civil, que manda a que este tipo de acto se realice ante notario, en forma autentica, a pena de nulidad. De igual modo el artículo 1134 del Código Civil consagra “Las convenciones (...). Deben llevarse a ejecución de buena fe”; el 1156 del mismo código expresa “en las convenciones se debe atender más al común intención de las partes contratantes, que al sentido literal de las palabras”;

Considerando: que del estudio del memorial de casación advertimos que la parte recurrente en casación denuncia que el tribunal *a quo* incurrió en la no ponderación sobre el valor probatorio de una copia certificada de acta de audiencia, regularmente apoderada a los debates, que recoge las declaraciones emitidas por las partes, en la audiencia celebrada el día 15 de diciembre del año 2009, por ante la Séptima Sala Liquidadora del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional;

Considerando: que es criterio de estas Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, que si bien, es facultad

de los jueces del fondo de apreciar las pruebas que se les aporten y de esa apreciación formar su criterio sobre la realidad de los hechos en que las partes sustentan sus respectivas pretensiones, permite a éstos, entre pruebas disímiles, fundamentar sus fallos en aquellas que les merezcan más créditos y descartar las que, a su juicio, no guarden armonía con los hechos de la causa; sin embargo, en la especie, del estudio de la sentencia impugnada de manera conjunta con el medio de casación presentado, advertimos que la misma no contiene una relación de los documentos que le fueron aportados, situación que no permite a estas Salas Reunidas verificar si ciertamente el tribunal de envío ponderó las pruebas aportadas por las partes al debate; motivo por el cual procede casar la decisión impugnada por los vicios denunciados por el recurrente;

Considerando: que cuando la sentencia es casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos o por cualquier otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, las costas podrán ser compensadas, ya que así lo establece el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, lo que aplica en la especie.

Por tales motivos, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia,

FALLA:

PRIMERO: Se ordena la fusión de los expedientes marcados con los Nos. 2014-2353 y 2014-2356, por los motivos expuestos en el cuerpo motivacional de la presente decisión;

SEGUNDO: Casan la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 29 de enero del 2014, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; y reenvían el conocimiento del asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste;

TERCERO: Compensa las costas;

Así ha sido juzgado por Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República, en fecha ocho (8) de diciembre del año dos mil dieciséis (2016); y leída en la audiencia pública celebrada en la fecha que se indica al inicio de esta decisión.

Firmado: Mariano Germán Mejía, Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Esther Elisa Agelán Casanovas, Juan Hirohito Reyes Cruz, Anselmo A. Bello Ferreras y Blas Rafael Fernández Gómez. Cristiana A. Rosario, 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.

LA PRESENTE SENTENCIA CUENTA CON EL VOTO DISIDENTE DE LOS MAGISTRADOS FRANCISCO ANTONIO JEREZ MENA Y ROBERT C. PLACENCIA ALVAREZ, FUNDAMENTADO EN:

I) Introducción:

El derecho a disentir es un instrumento de índole democrático que tiende a reconocer el espacio y opinión de las minorías; en el ámbito de los órganos colegiados jurisdiccionales, constituye una conquista para la libertad de opinión y de conciencia de todo juez en los asuntos decididos; en ese orden y actuando con el debido respeto hacia mis pares, procedemos a disentir de la decisión tomada por la mayoría en el presente caso, bajo las consideraciones siguientes:

II) Sinopsis del presente caso.-

- 1) Que con motivo de una Litis sobre Derechos Registrados interpuesta por los señores Benilda Antonia Balaguer Navarro y compartes, en relación con la Parcela núm. 110-Ref-780-C del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, dictó sentencia de fecha 20 de abril de 2010, mediante la cual declaró la inadmisibilidad de la demanda en cuanto a los señores Bartolomé Holguín y Juan Antonio

Bello Balaguer y rechazó la inadmisibilidad en cuanto a la señora Benilda Antonia Balaguer Navarro, así como declaró nulo el contrato de venta intervenido entre dicha señora, como vendedora y las señora Vilma González Viñas, en representación de sus hijas menores de edad;

- 2) Que esta sentencia fue recurrida en apelación por las señoras Jessica Benilda Holguín González, Vanessa Alexandra Holguín González y Vilma González Viñas, recurso que fue declarado inadmisibile por sentencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central del 8 de febrero de 2011;
- 3) Que dicha sentencia fue recurrida en casación, dictando al respecto la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia su sentencia del 17 de octubre de 2012, mediante la cual casó con envío la sentencia impugnada;
- 4) Que con motivo de este envío, resultó apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte que dictó en fecha 29 de enero de 2014, la sentencia que hoy se impugna en casación, que declaró regular y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por dichas recurrentes, procediendo en consecuencia a conocer el fondo de la apelación, de donde resulta evidente que mediante esta sentencia es que se conoce por primera vez el fondo del asunto;
- 5) Que esta sentencia fue recurrida en casación por los ahora recurrentes, señores Benilda Antonia Balaguer Navarro y compartes y Juan Antonio Bello Rocha, recursos que han sido fusionados y sobre estos recursos es que las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia han dictado la sentencia sobre la cual disintimos, ya que como puede observarse, en dicha sentencia se ha considerado que se trata de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto y que conforme a lo dispuesto por el artículo 15 de la Ley Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, el conocimiento de estos recursos le compete a las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, criterio que no compartimos por las razones siguientes:
 - a) *Porque de acuerdo a lo previsto por el indicado artículo 15 de la Ley 25-91 Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, la competencia de las Salas Reunidas para conocer sobre recursos de casación, se contrae al caso en que el segundo recurso esté relacionado con el mismo punto, lo que no ocurre en la especie, tal como explicamos a continuación;*
 - b) *Porque debe observarse que el primer recurso de casación se dirigió contra una sentencia que no conoció el fondo del asunto, ya que se limitó a declarar inadmisibile el recurso de apelación intentado por las señoras Jessica Benilda Holguín González, Vanessa Alexandra Holguín González y Vilma González Viñas, lo que indica que en esta sentencia no se hizo derecho sobre el fondo de la apelación;*
 - c) *Porque la sentencia que hoy se impugna en casación dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, fue la que procedió a conocer por primera vez el fondo de la apelación al declararla admisible y por lo tanto, los puntos de derecho decididos en la misma y que han sido recurridos en casación por los actuales recurrentes, no fueron objeto de decisión en la primera sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central a consecuencia de la declaratoria de inadmisibilidad del recurso de apelación, lo que indica que en el presente caso se trata de puntos nuevos que no han sido objeto de otra decisión; que por tanto resulta evidente que este asunto no es de la atribución de las Salas Reunidas, sino que el conocimiento de dichos recursos cae bajo la competencia de la Tercera Sala de esta Suprema Corte de Justicia, por aplicación del mismo artículo que ha sido invocado para determinar la competencia de las Salas Reunidas, como es el artículo 15, ya que entendemos, tal como hemos razonado anteriormente, que para que la competencia de las Salas Reunidas se materialice, se requiere que el segundo recurso esté relacionado con el mismo punto, lo que no ocurre en la especie, como ha sido previamente explicado.*

III) Conclusión.-

Por las razones antes expuestas, disintimos de la sentencia dictada por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia mediante la cual se decidió la competencia de las mismas para decidir sobre los recursos de casación de que se trata, por entender que se trataba de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto, lo que no es correcto, por lo que al no estar de acuerdo con esta decisión procedemos a emitir nuestro voto disidente a fin de

que nuestra opinión se integre en el contenido de la sentencia que será emitida por dichas salas.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena y Robert C. Placencia Alvarez.-

Nos, Secretaria General, certifico que la presente sentencia ha sido dada y firmada por los Jueces que figuran en su encabezamiento, el mismo día, mes y año en él expresados.-

www.poderjudici