
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 12 de marzo de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrente: Inversiones Persan, S.A.

Abogados: Dr. Julio Eligio Rodríguez, Licda. Icelsa Tamara Rodríguez y Lic. Pedro Ramón María Torres.

Recurrida: Melba Josefina Dolores Ramia Canaán de Bisonó.

Abogado: Lic. Dionisio Ortiz Acosta.

LAS SALAS REUNIDAS.

Rechazan.

Audiencia pública del 31 de enero de 2018.

Preside: Mariano Germán Mejía.

Dios, Patria y Libertad
República Dominicana

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

Con relación al recurso de casación contra la sentencia número 201500088, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 12 de marzo de 2015, como tribunal de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por:

La compañía INVERSIONES PERSAN, S.A., sociedad comercial organizada y funcionando conforme a las leyes dominicanas, con domicilio sito en la calle Las Palmas esquina Calle Cascos de Buey, urbanización Rincón Largo, de la ciudad de Santiago de los Caballeros, República Dominicana, debidamente representada por su Presidenta, Dra. Victoria Marina Sánchez de Peralta, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral número 031-0097280-5, del mismo domicilio y residencia que la compañía; quien tiene como abogados constituidos y apoderados al Dr. Julio Eligio Rodríguez y Licdo. Icelsa Tamara Rodríguez, abogados de los Tribunales de la República, portadores de las cédulas de identidad y electoral números 001-0169554-2 y 001-0169561-7, con estudio profesional abierto en la avenida 27 de febrero No. 375, Edificio de Los Mayoristas, apartamento 7, Ensanche Quisqueya, de esta Ciudad;

OÍDO:

Al alguacil de turno en la lectura del rol;

El dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Al Licdo. Pedro Ramón María Torres, abogado de la parte recurrente, en la lectura de sus conclusiones;

VISTOS (AS):

El memorial de casación depositado el 10 de mayo de 2016, en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual la parte recurrente interpuso su recurso de casación, por intermedio de sus abogados;

El memorial de defensa depositado el 27 de junio de 2016, en la Secretaría de esta Suprema Corte de Justicia, a cargo del Licdo. Dionisio Ortiz Acosta, constituido de la parte recurrida, señora Melba Josefina Dolores Ramia

Canaán de Bisonó;

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;

Los textos legales invocados por la parte recurrente, así como los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto, según lo 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 27 de septiembre de 2017, estando presentes los jueces Miriam Germán Brito, Francisco Antonio Jerez Mena, José Alberto Cruceta Almánzar, Blas Rafael Fernández Gómez, Pilar Jiménez Ortiz, Esther Elisa Agelán Casasnovas, Juan Hirohito Reyes Cruz, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Edgar Hernández Mejía, Robert Placencia Álvarez, Moisés Ferrer Landrón; y los magistrados Guillermina Marizán Santana y Daisy Indhira Montás Pimentel; asistidos de la Secretaria General, conocieron del recurso de casación de que se trata, reservándose el fallo para dictar sentencia en fecha posterior;

Considerando: que en fecha 19 de octubre de 2017, el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, dictó el auto mediante el cual llama a sí mismo y en su indicada calidad y llama a los magistrados Manuel R. Herrera Carbucciona, Manuel Alexis Read Ortiz, Fran Euclides Soto Sánchez, Francisco Antonio Ortega Polanco, jueces de esta Suprema Corte, para integrar Las Salas Reunidas para la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, según las Ley No. 684, de fecha 24 de mayo de 1934 y la Ley No. 926, de fecha 21 de junio de 1935;

Considerando: que la sentencia impugnada se origina en una litis sobre Derechos Registrados relativa al Solar No. 13-B, de la manzana 3795, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, con relación a lo siguiente:

Por contrato bilateral de compraventa, de fecha 02 de junio de 1995, Inversiones Persan, S.A. se comprometió a vender a la señora Melba Josefina Ramia Canaán de Bisonó, los apartamentos 1-B y 2-B, en la primera y segunda planta del edificio No. 66, ubicado en la Urbanización Bella Vista de esta Ciudad; consignándose en dicho contrato una cláusula que daba libertad a la compradora a construir en el tercer nivel sobre el apartamento 2-B, lo que al efecto hizo la compradora, ahora recurrida;

El 7 de junio de 1995 la señora Melba Ramia entregó un millón de pesos, por concepto de compra del inmueble;

Por resolución de fecha 3 de mayo de 1996, el Tribunal Superior de Tierras ordenó el registro del Condominio Residencial Persan 1, en el solar en cuestión, a favor de Inversiones Persan, S.A.;

El 11 de septiembre de 1996, Inversiones Persan vende a favor de la señora Ilonka Santos Peralta de Ramia el apartamento 2-B, del Condominio Persan I y a favor de Ramia Domínguez y Asociados, S.A., el apartamento 1-B del referido Condominio; ambos hermanos de la ahora recurrida;

En fecha 11 de abril de 2003, mediante la sentencia No. 35, el Tribunal Superior de Tierras aprobó la modificación del condominio Persan I, donde se le adiciona la tercera planta, apartamento 3-A y 3-B, edificados en el solar envuelto en la presente litis;

La señora Dulce María Núñez figura como propietaria del apartamento ubicado en la tercera planta, 3-B, del inmueble de que se trata; el cual se encontraba alquilado al señor Farik Ramia, hermano de la señora Melba Josefina Dolores Ramia; sin embargo, esta última demandó la revocación de la resolución emitida por el Tribunal Superior de Tierras que autoriza el Registro del Condominio Persan I, por ser ella la verdadera propietaria del inmueble en litis, es decir, del apartamento No. 3-B, del Condominio Residencial Persan I;

Considerando: **que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella refiere consta que:**

- 1) Con motivo de lo expuesto en el "Considerando" que antecede, resultó apoderado el Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Sala 5;
- 2) En fecha 12 de marzo de 2008, el referido Tribunal dictó la sentencia No. 3748, cuyo dispositivo se encuentra

copiado en la decisión de alzada;

- 3) Con motivo del recurso de apelación de que fue objeto esta última decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó, el 18 de junio de 2010, la decisión que contiene el siguiente dispositivo:

“Primero: Se acoge en cuanto a la forma y se rechaza en cuanto al fondo, por los motivos precedentes el recurso de apelación de fecha 12 de marzo de 2009, suscrito por el Dr. Samuel Ramia Sánchez, en representación de la Sra. Melba Josefina Dolores Ramia Canaán de Bisonó, contra la Sentencia No. 3748, de fecha 12 de noviembre de 2008, con relación a la Litis sobre Derechos Registrados, que se sigue en el Solar No. 13-B, Manzana 3795, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional; Segundo: Se acogen las conclusiones presentadas por las partes intimadas, por ser conformes a la Ley, y se rechazan las conclusiones de la parte recurrente, por carecer de base legal; Tercero: Se condena a la Sra. Melba Josefina Dolores Ramia Canaán de Bisonó, al pago de las costas con distracción y provecho a favor de los Dres. Pedro Ramón Rodríguez Torres y Dioris Batista Díaz, en sus señaladas calidades, por una parte, y por la otra a favor del Dr. Julio Eligio Ramírez, también en sus señaladas calidades, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad; Cuarto: Se confirma, por los motivos que constan en el cuerpo de esta sentencia, la sentencia recurrida, más arriba descrita, cuyo dispositivo rige de la manera siguiente: “Primero: Rechaza la instancia de fecha 20 de julio de 2005, suscrita por el Dr. Samuel Ramia Sánchez, en representación de la señora Melba Josefina Dolores Ramia Canaán de Bisonó, mediante la cual solicitan la revocación de resolución emitida por el Tribunal Superior de Tierras que autoriza el Registro del Condominio Persan I, levantado sobre el Solar No. 13-B, de la Manzana No. 3795, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente; Segundo: Ordena la comunicación de la presente al Registrador de Títulos del Distrito Nacional y a las partes interesadas”

- 4) Dicha sentencia fue recurrida en casación, dictando al respecto la Tercera Cámara de la Suprema Corte de Justicia la decisión, del 08 de agosto de 2012, mediante la cual casó la decisión impugnada por falta de base legal, al establecer que:

Por los motivos dados por el juez de primer grado, adoptados por la Corte a-qua, y que se encuentran transcritos precedentemente, los jueces consideraron ineficaz las pruebas aportadas por la recurrente, por el hecho de estar fotocopias, no obstante la recurrida haber reconocido que hubo la negociación, según se ha dicho; que si bien es cierto que los jueces del fondo gozan del poder de la soberana apreciación sobre los elementos de pruebas que les son sometidos, no menos cierto es que la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, le corresponde ejercer su control sobre la motivación dada por los jueces para establecer si ellos han hecho una correcta interpretación de los hechos que ponga en condiciones a esta Corte de determinar si se ha hecho una correcta aplicación de la ley; que, en el presente caso, esta Corte de Casación ha podido verificar que se ha hecho una incorrecta aplicación de la ley, por lo que la sentencia impugnada debe ser casada, por falta de base legal;

- 5) A tales fines fue apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el cual actuando como tribunal de envío, dictó la sentencia, ahora impugnada, de fecha 12 de marzo de 2015, siendo su parte dispositiva la siguiente:

“PRIMERO: Rechaza el medio de inadmisión presentado en audiencia por los licenciados Julio Eligio Rodríguez e Icelsa Tamara Rodríguez de Ramírez, en nombre y representación de la Compañía Inversiones, S.A., (parte recurrida), fundamentado dicho medio en la falta de calidad e interés de la recurrente, por los motivos expuestos en esta sentencia; **SEGUNDO:** Acoge en cuanto a la forma y en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto en fecha 12 de marzo de 2009, por la señora Melba Josefina Dolores Ramia Canaán de Bisonó, por órgano de su abogado constituido Doctor Samuel Ramia Sánchez, incoado en contra de la decisión número 3748, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en fecha 12 de noviembre de 2008, en relación al solar 13-B manzana 3795 del Distrito Catastral 1 del Distrito Nacional, por los motivos expresados en los considerandos de esta sentencia; **TERCERO:** Acoge en todas sus partes las conclusiones presentada por el licenciado Dionisio Ortiz Acosta, por sí y por el doctor Samuel Ramia, en representación de la señora Melba Josefina Dolores Ramia Canaán de Bisonó, por las razones antes indicadas;

CUARTO: Rechaza las conclusiones presentadas por el licenciado Pedro Ramírez Torres, en representación de Dulce María Núñez, por lo expresado anteriormente; **QUINTO:** Rechaza las conclusiones vertidas por los licenciados Julio Eligio Rodríguez e Icelsa Tamara Rodríguez, en lo que se refiere al recurso de apelación; en representación de la Compañía Inversiones Persan, S.A., por los motivos indicados en los considerandos anteriores; **SEXTO:** Revoca la sentencia número 3748 dictada en fecha 12 de noviembre de 2008, por el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional y actuando por su propia autoridad y contrario imperio el Tribunal decide de la siguiente manera: **Primero:** Acoge la instancia de fecha 20 de julio del año 2005, suscrita por el Dr. Samuel Ramia Sánchez, en representación de la señora Melba Josefina Dolores Ramia Canaan de Bisonó, por la cual solicita revocación de resolución emitida por el Tribunal Superior de Tierras, que modifica el registro de Condominio Persan I, edificado en el solar 13-B manzana 3795 del Distrito Catastral 1 del Distrito Nacional; **Segundo:** Acoge la instancia depositada en fecha 13 de junio de 2013, por el Dr. Julio Eligio Rodríguez, en representación de la Compañía Inversiones Persan, S.A.; mediante la cual solicita corrección de error, por los motivos expuestos en la misma y por vía de consecuencia, ordena la corrección de la resolución dictada en fecha 24 de febrero de 2004, por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central; en el ordinal segundo literal a), para que la Oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional, haga figurar en las constancias anotadas del Certificado de Título número 96-3962, que los apartamentos 3-A y 3-B están ubicados en la tercera planta del Condominio Persan I, edificados dentro del solar 13-B, manzana 3795 del Distrito Catastral 1 del Distrito Nacional; **Tercero:** Declara nulo de nulidad absoluta, el acto de venta de fecha 2 de febrero de 2005, inscrito en la Oficina de Registro de Títulos en fecha 11 de agosto de 2005, suscrito por la Sociedad Comercial Inversiones Persan, S.A., representada por su Presidenta al Doctora Victoria Marina Sánchez de Peralta (vendedora) mediante el cual la señora Dulce María Núñez, compra el apartamento 3-B, del Condominio Residencial Persan I, con un área de construcción de 140.15 metros cuadrados, edificado en el solar 13B manzana 3795 del Distrito Catastral 1 del Distrito Nacional; **Cuarto:** Ordena a la Oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional cancelar la constancia anotada en el certificado de Título Número 96-3662, expedido en fecha 5 de septiembre de 2005, que ampara el derecho de propiedad del apartamento 3-B, Tercera planta, con un área de construcción de 140.15 metros cuadrados, del Condominio Residencial Persan II; a favor de la señora Dulce María Núñez, dominicana, mayor de edad, soltera, cédula de identidad y electoral número 031-0012573-5; y expedir otra en su lugar, con los mismos derechos, haciendo la mención que pertenece al Condominio Residencial Persan I, a favor de la señora Melba Josefina Dolores Ramia Canaan de Bisonó, dominicana, mayor de edad, casada, diseñadora, portadora de la cédula de identidad y electoral número 001-0786687-3; **Quinto:** Ordena levantar la oposición inscrita en virtud de la presente litis, debido a que cesaron los motivos que la originaron; **Sexto:** Condena al pago de las costas del procedimiento a la Compañía Inversiones Persan, S.A., y a la señora Dulce María Núñez, con distracción de las mismas, en provecho y a favor del Licenciado Dionisio Ortiz Acosta y el Doctor Samuel Ramia, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad ;

Considerando: que la parte recurrente, Inversiones Persan, S.A, alega en su escrito de casación, depositado por ante esta Suprema Corte de Justicia, los medios siguientes: **“Primer Medio:** Violación al derecho de defensa. Violación de los artículos 1271 y 1315 del Código Civil, Art. 62 de la Ley de Registro Inmobiliario. Constitución Dominicana del 26 de enero de 2010; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos. Falsa apreciación;;

Considerando: que en el desarrollo de sus medios de casación, los cuales se reúnen para su examen y solución, la parte recurrente alega, en síntesis, que:

Entre la recurrente y la recurrida hubo negociaciones acerca de los apartamentos 1B y 2B pero la recurrida nunca llegó a adquirir dichos apartamentos; prueba de ello es que lo que se presentó fue la fotocopia de una supuesta promesa de venta; Inversiones Persan, S.A. vendió a la señora Ilonka Santos Peralta el apartamento 2B y a la compañía Ramia Domínguez & Asociados, el apartamento 1B, con la anuencia de Melba J. Dolores Ramia Canaan de Bisonó;

El Tribunal a quo desnaturaliza los hechos al dar por cierto el contrato bilateral de promesa de venta, de fecha 02 de junio de 1995 y su contenido, pues la documentación presentada lo único que confirma es que hubo

negociaciones entre las partes respecto a los apartamentos 1B y 2B del condominio Persan I, pero las condiciones son las que establecen los respectivos contratos de venta definitivos que no fueron hechos a favor de la recurrida sino de la compañía Ramia Domínguez & Asociados y de Ilonka Santos Peralta;

El Tribunal desnaturaliza los hechos para beneficio de la recurrida, pues Inversiones Persan no puede ser privada de su derecho de propiedad sobre el apartamento 3B del referido Condominio basado en una fotocopia; ya que esta compañía, actuando con todo su derecho, traspasó el inmueble a la señora Dulce María Núñez;

Considerando: que de la lectura de la sentencia recurrida, estas Salas Reunidas confirman que el Tribunal a quo estableció como hechos comprobados los siguientes:

E) Conforme se comprueba en los documentos que conforman el expediente; que los apartamentos 1B y 2B del Residencial Persan I, construidos en el solar a que se refiere la presente decisión, para la compra de los cuales hubo un acto bilateral de promesa de venta suscrito, en fecha 2 de junio de 1995, entre Inversiones Persan (Vendedora) y la señora Melba Josefina Dolores Ramia Canaán (Compradora), cuya fotocopia figura en el expediente; que en el indicado acto de promesa de venta, las partes acordaron en el ordinal cuarto, literal C) y D) lo siguiente:

CC) Los dos apartamentos están ubicados uno encima del otro por lo cual, LA COMPRADORA, si lo considera conveniente, podrá construir una tercera unidad sobre el techo del segundo apartamento, de acuerdo con los planos y especificaciones originales de construcción del edificio, de tal manera que en ningún momento la nueva construcción pueda afectar la estructura de las edificaciones existentes. Mientras no se realice ninguna construcción LA COMPRADORA podrá usar la parte del techo que corresponde al área del apartamento del segundo nivel, dejando en libertad a LA VENDEDORA de utilizar la otra parte del techo del apartamento contiguo el cual es de su propiedadC;

D) LA COMPRADORA declara de manera expresa, que tiene conocimiento de que LA VENDEDORA tiene el propósito de construir un apartamento en la parte del techo que le corresponde, por lo cual se compromete por sí y por cualquier propietario posterior de los apartamentos objeto del presente acto a no turbar los trabajos relativos a dicha construcción;. Que la señora Melba Ramia de Bisonó pagó un millón (1, 000,000.00) de pesos, por concepto de compra de inmueble en el Ensanche Bella Vista, Santo Domingo, D.N., a la Doctora Victoria Sánchez De Peralta, cédula 031-0097280-5, según recibo original anexo a uno de los legajos correspondiente al expediente.;

;El Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó en fecha 11 de abril de 2003, la decisión 35, revisada y aprobada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, en fecha 26 de junio de 2003, la cual aprueba modificación del condominio Persan I, constituido en el solar 13B de la manzana 3795 del D. C. 1 del Distrito Nacional, para constituir dos nuevos apartamentos 3-A y 3-B, donde se comprueba que figura lo relativo al apartamento 3-B, ubicado en la tercera planta, con un área de construcción de 140.15 metros cuadrados, consta de sala, comedor, cocina, dos habitaciones, (...); el cual lo construyó la parte recurrente, y además, en ocasiones solicitó a la Compañía Inversiones Persan, S.A., el registro del citado apartamento; que no figura en ninguno de los legajos que componen el expediente el acta de asamblea de los condóminos, dando su aquiescencia a la modificación del condominio, lo cual es un requisito sine quanon para realizar este tipo de proceso, en virtud de lo que establece el artículo 8 de la Ley 5038 sobre Registro de CondominioE;

Considerando: que la parte recurrida solicitó, en su escrito de defensa, a estas Salas Reunidas ordenar la fusión de este expediente con el expediente número 2016-2253, éste último a cargo de la señora Dulce María Núñez contra la misma sentencia y parte ahora recurrida, señora Melba Josefina Dolores Ramia Canaán de Bisonó;

Considerando: que ha sido juzgado reiteradamente que la fusión de expedientes o recursos es una facultad de los jueces que se justifica, cuando lo aconseja una mejor administración de justicia para cerrar la posibilidad de incurrir en contradicción de fallos; por lo que, si bien procedería la ordenar la fusión de los expedientes para decidirlos mediante una misma sentencia, por existir puntos comunes entre ambos recursos y una evidente conexidad entre ambas acciones, resulta que el expediente número 2016-2253 ya fue fallado por estas Salas, por lo que procederemos a conocer el presente recurso, a la luz de los puntos juzgados en dicha sentencia y que pudiesen incidir en la solución del caso de que se trata;

Considerando: que para fundamentar su fallo el Tribunal *a quo* consignó lo siguiente:

“ CONSIDERANDO: (...) que en el caso que nos ocupa en lo referente a la cláusula establecida en el ordinal cuarto del acto de promesa de venta de fecha 02 de junio de 1995 de permitir a la compradora la construcción del apartamento 3-B, se comprueba la falta de lealtad de la vendedora Inversiones Persan, S.A.; en una actuación de mala fe, al imposibilitar al contratante de invocar el derecho nacido del contrato así como la ejecución a la responsabilidad contractual; ya que si bien es cierto que los contratantes tienen intereses distintos, no obstante deben actuar con lealtad respecto a sus respectivas obligaciones; resulta que para establecer la venta definitiva de dichos inmuebles se hizo un contrato por cada uno de los apartamentos 1B y 2B del Residencial Persan I, a favor de dos hermanos de la señora contratante en la promesa de venta, donde se incluyó una disposición que expresa que la compradora puede utilizar el techo del apartamento 2-B, hasta tanto se construya el apartamento 3B; en cuyos contratos no se incluyó lo trazado en la promesa de venta, desapareciendo así, la disposición de permitir la construcción del citado apartamento, debido a que se hicieron con personas diferentes a la contrayente en la promesa de venta, pero obstante a eso, el compromiso entre la recurrente y la recurrida existió porque así lo prueban los documentos que hicieron valer las partesC;

;CONSIDERANDO: que en el caso de la especie, la señora Melba J. Dolores Ramia Canaán de Bisonó, no puede ser privada de su derecho sobre parte del techo de la descripción que conforma el Residencial Persan I, específicamente encima de la unidad de propiedad exclusiva denominado apartamento 2-B; lo cual está contenido en el contrato de promesa de venta, por tanto la señora Melba Ramia construyó el apartamento 3B, por el consentimiento derivado del convenio arribado entre las partes, ya que sería violatorio al precepto constitucional supra transcrito; por lo que la señora Melba Josefina Dolores Ramia Canaán de Bisonó, debe ser declarada propietaria del apartamento 3B del Condominio Persan I, respetando así lo pautado en el contrato de promesa de venta de fecha 2 de junio de 1995C;

Considerando: que en ese mismo sentido dispuso el Tribunal *a quo* que:

“ CONSIDERANDO: que la constancia anotada en el certificado de título 96-3962, expedida en fecha 5 de septiembre de 2005, mediante la cual la señora Dulce María Núñez adquirió el apartamento 3-B del Condominio Persan I, con un área de construcción de 140.15 metros cuadrados, consta de sala, comedor, cocina, (...); en virtud del acto de venta de fecha 2 de febrero de 2005, otorgado por la sociedad Comercial Inversiones Persan, S.A., representada por su presidenta Victoria Marina Sánchez de Peralta, inscrito el 11 de agosto de 2005; podemos ver por las piezas que conforman el expediente que la señora Dulce María Núñez, nunca ha ocupado el inmueble, lo cual se vislumbra por los contratos de inquilinatos del apartamento 3B del Condominio Persan I, que están a favor del señor Farik Ramia, hermano de la señora Melba Josefina Dolores Ramia Canaán de Bisonó, no obstante el procedimiento que descansa en piezas que conforman parte del expediente, sobre proceso de desalojo en contra del señor Farik Ramia, perseguido por la señora Dulce María Núñez, lo que comprueba más aun que en ningún tiempo ha ocupado el inmueble, lo que evidencia que el acto de venta mediante el cual la señora Dulce María Núñez, compró a Inversiones Persan, S.A., es un acto simulado para distraer el inmueble envuelto en la litis, que es el apartamento 3B del Condominio Persan I, construido por la recurrente, por tanto, el acto de venta que dio origen a la carta constancia del certificado de título número 96-3962, expedido a favor de la señora Dulce María Núñez, debe ser declarado nulo de nulidad absoluta, y ordenar registrar el inmueble en cuestión a favor de la señora Melba Josefina Dolores Ramia Canaán de Bisonó, por ser lo justoC;

Considerando: que respecto a lo alegado por la recurrente en su memorial de casación, estas Salas Reunidas, partiendo del estudio del expediente y de la sentencia impugnada, dispusieron en su decisión No. 80, de fecha 27 de septiembre del 2017, que:

“CONSIDERANDO: que los jueces del fondo gozan de poder soberano de apreciación para decidir si en una operación o acto determinado existe o no existe simulación; apreciación que queda fuera del control de la Suprema Corte de Justicia, salvo desconocimiento o desnaturalización de actos jurídicos cuya consideración hubiera podido conducir a una solución distinta, que no es el caso de la especieq;

;CONSIDERANDO: que con respecto a lo alegado por los recurrentes en el sentido de que el juzgador omitió

estatuir sobre los documentos aportados por éstos; es criterio de esta Corte de Casación que para que la falta de ponderación de un documento constituya una falta de base legal es necesario que el documento omitido sea de una trascendencia tal que influya en la suerte del proceso para hacer variar la decisión adoptada por el tribunal; en ese sentido los recurrentes alegaron que el Tribunal *a quo* obvió el hecho de que la venta tuvo lugar a la vista del certificado de título a nombre de Inversiones Persan; sin embargo, el Tribunal *a quo* juzgó, en base a los medios de pruebas aportados, que la transacción entre la ahora recurrente e Inversiones Persan correspondió a una simulación, a los fines de despojar a la ahora recurrida, de sus derechos, amparados en los ordinales C) y D) del contrato de promesa de compraventa suscrito entre la recurrida y la Constructora, de fecha 02 de febrero de 1995C;

Considerando: que asimismo consignaron en sus motivaciones lo siguiente:

“CONSIDERANDO: que la lectura de la decisión impugnada pone de manifiesto, contrario a lo sostenido por la recurrente, que el Tribunal *a quo* formó su convicción en el conjunto de los medios de pruebas que fueron aportados en la instrucción del asunto, resultando evidente que lo que el recurrente considera falta de ponderación y de base legal no es más que la apreciación que los jueces del fondo hicieron del estudio y ponderación de esos medios de prueba regularmente aportados y a los que se refiere la sentencia en los motivos que se acaban de copiar”;

Considerando: que contrariamente a lo que alega el recurrente, estas Salas Reunidas son de criterio que el Tribunal *a quo* actuó conforme a Derecho al juzgar que:

Para establecer la venta definitiva de dichos inmuebles se hizo un contrato por cada uno de los apartamentos 1B y 2B del Residencial Persan I, a favor de dos hermanos de la señora contratante en la promesa de venta, omitiendo en dichos contratos lo trazado en la promesa de venta sobre la disposición de permitir la construcción del apartamento 3B; pero obstante a eso, el compromiso entre la Sra. Melba Ramia e Inversiones Persan existió porque así lo prueban los documentos que hicieron valer las partes;

La señora Melba Ramia construyó el apartamento 3B por el consentimiento derivado del convenio arribado entre las partes, por lo que ella debe ser declarada propietaria del apartamento 3B del Condominio Persan I, respetando así lo pautado en el contrato de promesa de venta de fecha 2 de junio de 1995;

La señora Dulce María Núñez nunca ha ocupado el inmueble, lo cual se vislumbra por los contratos de inquilinatos del apartamento 3B del Condominio Persan I, que están a favor del señor Farik Ramia, hermano de la señora Melba Josefina Dolores Ramia Canaán de Bisonó;

El acto de venta mediante el cual la señora Dulce María Núñez, compró a Inversiones Persan, S.A., es un acto simulado para distraer el inmueble envuelto en la litis, construido por la demandante inicial;

El referido acto de venta que dio origen a la carta constancia del Certificado de Título número 96-3962, expedido a favor de la señora Dulce María Núñez, debe ser declarado nulo de nulidad absoluta, y ordenar registrar el inmueble en cuestión a favor de la señora Melba Josefina Dolores Ramia Canaán de Bisonó;

Considerando: que contrario a lo sostenido por el recurrente, el Tribunal *a quo* formó su convicción en el conjunto de los medios de pruebas que fueron aportados en la instrucción del asunto, resultando evidente que lo que el recurrente considera desnaturalización de los hechos no es más que la apreciación que los jueces del fondo hicieron del estudio y ponderación de esos medios de prueba regularmente aportados y a los que refiere la sentencia en los motivos precedentemente copiados, ya que los jueces del fondo gozan de facultad para apreciar y ponderar la sinceridad y el valor de los medios de pruebas presentados ante ellos, lo que escapa al control de la casación;

Considerando: que ha sido criterio de esta Corte de Casación que el sistema de pruebas en nuestro derecho se fundamenta en la actividad que desarrollan las partes con el tribunal para adquirir el convencimiento de la verdad o certeza de un hecho o afirmación fáctica para fijarlos como ciertos a los efectos del proceso;

Considerando: que el examen de la sentencia impugnada evidencia que ella contiene motivos de hecho y de derecho suficientes, pertinentes y congruentes que justifican lo decidido por el Tribunal *a quo* y que a los hechos

establecidos se les ha dado su verdadero alcance, sin que se compruebe desnaturalización alguna; que, por tanto, los medios del recurso que se examina carecen de fundamento y deben ser desestimados y en consecuencia procede rechazar el presente recurso de casación;

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

PRIMERO:

Rechazan el recurso de casación interpuesto por Inversiones Persan, S.A. contra la sentencia dictada por Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, de fecha 12 de marzo de 2015, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo;

SEGUNDO:

Condenan a la parte recurrente al pago de las costas y las distrae en favor del Licdo. Dionisio Ortiz Acosta, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

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 diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil diecisiete (2017); y leída en la audiencia pública celebrada en la fecha que se indica al inicio de esta decisión.

Firmado: Mariano Germán Mejía, Manuel R. Herrera Carbuccia, Miriam C. Germán Brito, Francisco Antonio Jerez Mena, Edgar Hernández Mejía, José Alberto Cruceta Almánzar, Fran Euclides Soto Sánchez, Pilar Jiménez Ortiz, Alejandro Moscoso Segarra, Esther E. Agelán Casasnovas, Robert C. Placencia Álvarez y Moisés A. Ferrer Landrón. 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.