
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 29 de septiembre de 2016.

Materia: Tierras.

Recurrente: Víctor Radhamés Monción Peña.

Abogados: Licdas. Rosalyn Monción Tejada, Esmarlin Sánchez y Dr. Francisco Odilón Domínguez Abreu.

Recurridos: Emilia Dolores Peña Martínez de Jiménez y compartes.

Abogada: Dra. Jackeline Toribio.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 24 de enero de 2018.

Preside: Edgar Hernández Mejía.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por el señor Víctor Radhamés Monción Peña, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 045-0008947-1, domiciliado y residente en la calle núm. 28, sección de San Martín García, del municipio de Guayubín, provincia Montecristi, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 29 de septiembre de 2016, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

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 2 de enero de 2017, suscrito por las Licdas. Rosalyn Monción Tejada, Esmarlin Sánchez y por el Dr. Francisco Odilón Domínguez Abreu, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 228-0000287-9, 093-0045728-1 y 001-0057509-3, respectivamente, abogados del recurrente, el señor Víctor Radhamés Monción Peña, 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 25 de enero de 2017, suscrito por Dra. Jackeline Toribio, Cédula de Identidad y Electoral núm. 041-0011597-9, abogada de los recurridos, los señores Emilia Dolores Peña Martínez de Jiménez, Miguel Sebastián Peña Crespo, Plácida Dolores Peña De Regalado, Ramón Fidelio De Jesús Peña Crespo, Héctor Simeón Peña Crespo, Ana Cristina Peña Crespo y Nely Antonio Crespo;

Que en fecha 8 de noviembre de 2017, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Edgar Hernández Mejía, en funciones de Presidente; Robert C. Placencia Alvarez y Moisés A. Ferrer Landrón, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, 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 demanda en (Nulidad de Contrato de Venta), en relación a la Parcela núm. 51, del Distrito

Catastral núm. 9, municipio de Guayubín, provincia Montecristi, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia de Montecristi, dictó la sentencia núm. 02361500039 en fecha 10 de marzo de 2015, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** En cuanto a la forma, se declara regular, buena y calidad la presente demanda Nulidad de Acto de Venta, incoada por instancia depositada en fecha 4 de junio del año Dos Mil Trece (2013), suscrita por la Dra. Jackeline Toribio, a nombre de los demandantes Emilia Dolores Peña Martínez, Miguel Sebastián Peña Crespo, Plácida Dolores Peña Crespo de Regalado, Ramón Difelio de Jesús Peña Crespo, Héctor Simeón Peña Crespo, Ana Cristina Peña Crespo y Nely Antonia Peña Crespo, todos de generales que constan en otra parte de esta sentencia, por haber sido hecha en tiempo hábil y conforme a la ley, en cuanto a la forma; **Segundo:** En cuanto al fondo, se acoge la presente demanda, en consecuencia se declara la nulidad del acto de venta bajo firma privada de fecha 19 de enero del año 1993, el cual según los documentos aportados fue ejecutado en el Registro de Títulos en fecha 20 del mes de octubre del año 1993, con firmas legalizadas por el Lic. Miguel E. Quiñonez Vargas, Notario Público de los del número para el municipio de Montecristi, en donde aparece como vendedor Pablo Damián Peña Peña, Cédula núm. 1595, serie 45, y como comprador el hoy demandado señor Víctor Radhamés Monción Peña, de una porción de terreno de la Parcela núm. 51 del Distrito Catastral núm. 9 del municipio de Guayubín, provincia Montecristi, equivalente a cinco (5) hectáreas, treinta y una (31) área y veintidós (22) centiáreas; por haberse establecido que dicho Acto de Venta se realizó caso 16 años después de haber fallecido el que aparece como vendedor, en virtud de los artículos 1108 y 1109 del Código Civil Dominicano, por carecer de uno de los elementos esenciales para la validez de una convención que es el consentimiento; **Tercero:** Se condena a la parte demandada Sr. Víctor Radhamés Monción Peña, al pago de las costas del procedimiento con distracción en provecho de las abogadas de la parte demandante Dras. Norma A. García Socías y Jackeline Toribio, abogadas que afirman estarlas avanzando en su totalidad; **Cuarto:** Se ordena al Registrador de Títulos de Montecristi proceder al levantamiento de cualquier oposición o nota precautoria surgida en ocasión de la presente litis”; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto por el hoy recurrente, contra esta decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte emitió el 29 de septiembre de 2016, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Rechaza en el fondo el recurso de apelación interpuesto por las Licdas. Rosalyn Monción Tejada, Esmarlin Sánchez y Dr. Francisco Odilón Domínguez Abreu, en representación del señor Víctor Radhamés Monción Peña, mediante instancia depositada en fecha 5 del mes de mayo del 2015, y por vía de consecuencia, confirma los ordinales primero, segundo y tercero de la sentencia núm. 02361500039 de fecha 10/03/2015, dictada por el Juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Montecristi, por las razones antes indicadas; **Segundo:** Se rechazan las conclusiones presentadas en audiencia por los Licdos. Juan César Rodríguez Santos, Rosalyn Monción Tejada y Esmarlin Sánchez y Dr. Francisco Odilón Domínguez Abreu, en representación del señor Víctor Radhamés Monción Peña (parte recurrente), y acoge las conclusiones formuladas en audiencia por la Dra. Jackeline Toribio, en representación de los señores Miguel Sebastián Peña Crespo, Emilia Dolores Peña Martínez, Plácida Dolores Peña Crespo, Ramón Fidelio de Jesús Peña Crespo, Héctor Simeón Peña Crespo, Nely Antonia Peña Crespo, Ana Cristina Peña Crespo, por lo expresado anteriormente; **Tercero:** Se condena al pago de las costas del procedimiento al señor Víctor Radhamés Monción Peña, con distracción de las mismas, a favor y en provecho de la Dra. Jackeline Toribio, quien afirma estarlas avanzando en su totalidad”;

Considerando, que el recurrente propone contra la sentencia impugnada, como medios de casación, los siguientes: **“Primer Medio:** Inobservancia del artículo 8 y 10, de la Ley núm. 108-05, sobre la Competencia; **Segundo Medio:** De la prescripción, disposiciones generales; **Tercer Medio:** La no aplicación del artículo 2219 y siguiente del Código Civil Dominicano; **Cuarto Medio:** Falta de base legal; **Quinto Medio:** Violación al legítimo y sagrado derecho de defensa”;

En cuanto a la inadmisibilidad del recurso.

Considerando, que en su memorial de defensa, los recurridos plantean, de manera principal, la inadmisibilidad del primer medio del presente recurso de casación, alegando que el mismo está basado en un medio nuevo;

Considerando, que los vicios que se atribuyen a una sentencia recurrida en casación tienen que estar relacionados a los puntos controvertidos por el recurrente por ante los jueces del fondo, constituyendo un medio nuevo en casación, todo aquel que atribuye una violación al tribunal que dictó la sentencia sobre un aspecto que

no fue discutido ante él;

Considerando, que ciertamente como lo sostienen los recurridos, del examen de las conclusiones producidas por el recurrente ante el Tribunal a-quo y de las demás piezas del expediente se evidencia, que los agravios aludidos por dicho recurrente, en su primer medio, no fueron sometidos a la consideración de los jueces del fondo, ni éstos los apreciaron por su propia determinación, así como tampoco existe una disposición legal que imponga su examen de oficio; que en tal virtud, constituye un medio nuevo que debe ser declarado inadmisibles, tal y como lo solicitan los recurridos; lo que vale decisión, sin necesidad de hacerlo destacar en la parte dispositiva de la presente sentencia;

En cuanto al fondo del Recurso de Casación.

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada ponen de manifiestos, los siguientes hechos: 1. que los sucesores del finado Pablo Damián Peña Peña, señores Emilia Dolores Peña Martínez, Miguel Sebastián Peña Crespo, Plácida Dolores Peña, Ramón Fidelio de Jesús Peña Crespo, Héctor Simeón Peña Crespo, Ana Cristina Peña Crespo y Nely Antoni Crespo, demandaron en Nulidad de Acto de Venta, suscrito en fecha 19 de enero de 1993, al señor Víctor Radhamés Monción Peña, alegando básicamente, que para la fecha en que se realizó dicha convención, su padre ya había fallecido 15 años antes; 2. que con motivo a dicha demanda, resultó apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia de Monte Cristi, Tribunal que en fecha 10 de marzo de 2015 decidió a bien acoger dicha demanda, y anuló el citado contrato, sobre la base de que al momento de celebrarse la venta, el señor Pablo Damián Peña había fallecido; que no conforme con dicha decisión, el señor Víctor Radhamés Monción Peña, interpuso formal recurso de apelación en contra de la referida sentencia, resultando la decisión, ahora recurrida en casación, la cual rechazó el recurso de apelación y confirmó lo decidido por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, argumentando para ello, los siguientes motivos: “que si bien es cierto, que por el Acto de Venta bajo firma privada efectuado en fecha 19 de octubre de 1993 donde aparece supuestamente vendiendo el señor Pablo Damián Peña, a favor del señor Víctor Radhamés Monción Peña, la porción de 53,122 metros cuadrados, que ocupaba dentro de la parcela de referencia, ejecutado en la oficina de Registro de Títulos inscrito en fecha 20 de octubre de 1993, que dio como resultado la constancia anotada en el Certificado de Títulos núm. 141, expedido en fecha 21 de octubre de 1993, no menos cierto es, que por Acta de Defunción aportada por la parte recurrida, se comprueba que el señor Pablo Damián Peña Peña, había fallecido para la fecha en que se realizó la venta de su propiedad ya que consta en el documento oficial, expedido por el organismo correspondiente, que el indicado señor falleció en fecha 10 de mayo de 1977, es decir, 15 años después de haber fenecido, aparece vendiendo al señor Víctor Radhamés Monción Peña, asunto que escapa del razonamiento lógico, ya que cómo una persona después de muerta va a firmar un documento, motivo elemental por el cual se está demandado la nulidad del referido Acto de Venta;

Considerando, que para rechazar el recurso del cual estaba apoderado, la Corte a-qua estableció, lo siguiente: “que si bien es cierto, que por el Acto de Venta bajo firma privada efectuado en fecha 19 de octubre de 1993, donde aparece supuestamente vendiendo el señor Pablo Damián Peña Peña, a favor del señor Víctor Radhamés Monción Peña, la porción de 53,122 metros cuadrados, que ocupaba dentro de la parcela de referencia, ejecutado en la oficina de Registro de Títulos inscrito en fecha 20 de octubre de 1993, que dio como resultado la constancia anotada en el Certificado de Título núm. 141, expedido en fecha 21 de octubre de 1993, no menos cierto es, que por Acta de Defunción aportada por la parte recurrida, se comprueba que el señor Pablo Damián Peña Peña, había fallecido para la fecha que se realizó la venta de su propiedad, ya que consta en el documento oficial expedido por el organismo correspondiente, que el indicado señor falleció en fecha 10 de mayo de 1977, es decir, 16 años después de haber fenecido, aparece vendiendo al señor Víctor Radhamés Monción Peña, asunto que escapa del razonamiento lógico, ya que cómo una persona después de muerta va a firmar un documento, motivo elemental por el cual se ésta demandado la nulidad del referido acto de venta”;

Considerando, que sigue manifestando la Corte a-qua, lo siguiente: “que en el caso de la especie, ha quedado claramente demostrado, por los documentos que obran en el expediente y por la instrucción que hizo el juez del Tribunal a-quo, y la instrucción que ha hecho este Tribunal de alzada, que el Acto de Venta en el que aparece el señor Pablo Damián Peña Peña, supuestamente vendiendo a favor del señor Víctor Radhamés Monción Peña, sus

derechos dentro de la Parcela núm. 51, del Distrito Catastral núm. 9, del municipio de Guayubín, provincia Montecristi, una porción de terreno que mide 53, 122 metros cuadrados se trata de una situación que fue realizada con la finalidad de despojar a los verdaderos propietarios del inmueble; que también agrega la Corte: “en tanto que, la parte recurrente no aportó elemento fehaciente y contundente que puedan rebatir tal verdad, debido a que los documentos aportados como la Constancia Anotada emitida a su favor, fue en virtud del Acto de Venta donde funge como vendedor una persona fallecida, confirmando en su Acta de Defunción, que después de más de 15 años de haber perecido vende su propiedad, por tanto el Acto de Venta es nulo de nulidad absoluta, por haber violado los requisitos y condiciones que establecen los cánones legales a tomar en cuenta para la celebración de tal convención, ya que, queda más que demostrado que la persona que supuestamente vende estaba incapacitado para hacerlo, por lo que, las pretensiones de la parte recurrente parcial, por tales motivos deben ser rechazadas en todas sus partes”;

Considerando, que en su quinto medio, esta Suprema Corte de Justicia lo examina en primer término, por cuanto atañe una omisión al derecho defensa y al debido proceso, lo que debe ser evaluado, previo a los demás medios, por ser de naturaleza constitucional; que en ese tenor, el recurrente aduce en síntesis, lo siguiente: “que la sentencia recurrida es violatoria al legítimo y sagrado derecho defensa, consagrado en el artículo 69 de la Constitución dominicana, así como también al artículo 30, de la Ley núm. 108-05; que el espíritu y causal de la demanda originaria en contra de él, está fundada por el hecho de él haber comprado a unos herederos y estos 20 años después alegan la Nulidad de un Acto de Venta que ellos mismos suministran al comprador, así como tampoco fue notificada la comparecencia a la audiencia, como la violación a la comparecencia”;

Considerando, que una vez valorado dicho medio, es preciso indicarle al recurrente, que si bien ese medio fue planteado antes los jueces del fondo de la apelación, sin embargo, de la revisión de la sentencia recurrida en casación, no se advierte que el recurrente precisara en qué consistió la violación al derecho de defensa, mas bien, solo se ha comprobado, que la Corte a-qua acumuló, de manera general, las conclusiones externadas por las partes; que de igual forma, en el medio que lo articula como medio de casación, en el recurso que nos ocupa, dicho recurrente tampoco explica en cuales circunstancias fácticas los jueces incurrieron en este vicio, que por su magnitud cuando suele ser probado, conlleva la nulidad de toda decisión, dado que desconoce la base del debido proceso, condición *sine qua non* para que una decisión sea válida, pero como hemos dicho, la falta de precisión del referido medio, y el hecho de que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia compruebe que las partes participaron en un proceso en igualdad de armas y de manera contradictoria, conduce a que el medio sea rechazado;

Considerando, que por otra parte, y en lo que tiene que ver con el argumento inserto en la parte final de los medios que se analizan, relativo específicamente a la prescripción, es preciso destacar, que del estudio minucioso que esta Corte de Casación ha hecho de la sentencia impugnada, se revela que en ningún momento el medio bajo estudio fue ni expresa ni implícitamente propuesto por los actuales recurrentes por ante el Tribunal a-quo, que así las cosas, y como es de principio que no se puede hacer valer ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente propuesto en sus conclusiones por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la decisión atacada, salvo aquellos casos que interesen al orden público que pueden ser suplidos de oficio, procede declarar la inadmisibilidad del alegato que se examina por las razones expuestas;

Considerando, que en el desarrollo de su tercer y cuarto medios, los cuales se reúnen para su estudio, por conveniencia procesal, el recurrente sostiene en síntesis, lo siguiente: “que el Tribunal a-quo basa su decisión sobre el hecho de la existencia del no consentimiento de la convención, la violación a una de las condiciones de la venta conforme al artículo 1108 del Código Civil Dominicano, y no evalúa el goce, uso y el disfrute de la cosa de una manera pacífica por espacio de más de treinta (30) años, en calidad de propietario y con el consentimiento de la sucesión del comprador que fue evaluado por el Tribunal de Primera Instancia; que cuando la condición legal necesaria para justificar la decisión ha sido objeto de una discusión entre las partes y por conclusiones de una de ellas se le haya pedido al juez decidirla mediante adecuadas consideraciones, la sentencia que omitiera el examen de dicha condición carecería de motivo, pues incurriría en un error de forma que sanciona el artículo 141 del

Código de Procedimiento Civil cuando uno o algunos de los hechos esenciales que sirven de base a la decisión son explicados con insuficiencia, con omisión de circunstancias o detalles indispensables para su correcta comprensión; con ambigüedad tal que no se sepa si se expone cuestiones de hecho o de derecho; en términos tan vagos y generales que en realidad no digan nada, o en fin, con un motivo puramente frustratorio, que dificulte el control que sobre la aplicación de la ley tiene la Suprema Corte de Justicia, se incurre en la falta de base legal. Pero si hay ausencia absoluta de motivos de hechos, la casación no sería entonces por falta de base legal sino por falta de motivos...; que en el caso en cuestión, se ha aperturado una manera precaria de ver los hechos, las causas y los documentos de donde deviene que la sentencia de mensura no ha sido mencionada ni referente en el curso de la instancia por la Corte a-qua; que la interpretación que le ha dado el Tribunal al indicado contrato es una clara desnaturalización de los documentos y la causa, toda vez que no dice ni establece en las razones por las cuáles no tomó en cuenta los documentos puestos en la litis como certificaciones, hipotecas, documentos depositadas bajo inventario de fecha 13 de marzo del 2013; que la no ponderación de estos hechos que no fueron apreciados por el Tribunal a-qua, hechos y situaciones éstas que al ser analizadas darían como resultado que la sentencia impugnada debe ser casada sin envió, por la imposibilidad del recurrente poder defenderse en primer grado lo que le ha producido un agravio”;

Considerando, que a juicio de esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, cuando el juzgador decide, lo hace en base al examen de los elementos probatorios, los cuales por sus características, conllevan a un razonamiento distinto del que se deriva de enunciados normativos, pues los primeros, o sea, los elementos probatorios caen dentro del marco de lo demostrable, al ser así, basta con que los jueces indiquen lo que han sido las pruebas esenciales y que van acorde a lo formulado en tanto objeto de la litis, en ese contexto, el examen de la sentencia, indica con claridad que los jueces establecieron que el elemento esencial para acoger o mantener lo decidido lo constituyó el hecho de que el documento que justificaba la adquisición de derecho, así como la expedición de Certificado de Título en favor de señor Víctor Radhamés Monción Peña, era el Acto de Venta de fecha 19 de enero de 1993, en el que figuraba como propietario y vendedor el señor Pablo Damián Peña Peña, quien había fallecido, por cuanto conforme Acta de Defunción enunciada, éste había fallecido en el año 1977, así las cosas los documentos que dice el recurrente no les fueron examinados, son documentos con posterioridad y en provecho de este al acto de venta fraudulento, por ausencia de voluntad o consentimiento, dado que uno de los efectos de la muerte es la extinción de la persona, no hay emociones no hay presencia del fallecido en este mundo material que es el de los vivos; que son los que realizan actos y proyectos de vida, por lo que procede rechazar los medios reunidos que se ponderan;

Considerando, que de todo lo anterior, procede rechazar el recurso de casación de que se trata, por no haber incurrido la Corte a-qua en ninguna de las violaciones alegadas por el recurrente, sino que por el contrario, la conclusión arribada por la Corte a-qua lo hizo luego de un examen integral de las pruebas aportadas incluyendo los referidos informes y demás documentos aportados al debate, en consecuencia, los vicios alegados carecen de fundamento y deben ser desestimados;

Considerando, que toda parte que sucumbe en el recurso de casación será condenada al pago de las costas, ya que así lo establece el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos; **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Víctor Radhamés Monción Peña, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 29 de septiembre de 2016, en relación a la Parcela núm. 51, del Distrito Catastral núm. 9, municipio de Guayubín, provincia Montecristi, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento con distracción de las mismas en beneficio de la Dra. Jackeline Toribio, quien afirma haberlas avanzados en su totalidad;

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 24 de enero de 2018, años 174° de la Independencia y 155° de la Restauración.

Firmado: Edgar Hernández Mejía, 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.