
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 20 de julio del 2015.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Gilda Antonia Grullón Vda. García y compartes.

Abogados: Licda. Jeanette Frómeta Cruz, Licdos. Pablo R. Rodríguez A., Bienvenido A. Ledesma y Miguel Danilo Jiménez Jáquez.

Recurridos: Viviana Royer Vega y Yarni José Francisco Aquino.

Abogado: Lic. Porfirio Ant. Royer Vega.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 21 de febrero de 2018.

Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

Dios, Patria y Libertad

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

Sobre el recurso de casación interpuesto por los señores Gilda Antonia Grullón Vda. García, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 048-0011750-1, domiciliada y residente en la calle Luperón núm. 24, de esta ciudad; Rosario Antigua García Grullón, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0064975-5, domiciliado y residente en la calle Primera núm. 11, Nordesa III, Santo Domingo; Máximo Darío García Grullón, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 048-0011728-7, domiciliado y residente en la calle Dionisio A. Troncoso núm. 54, Cambelen, Higüey; Hilda Yoselin de Jesús García Grullón, dominicana, mayor de edad, domiciliada y residente en la calle General Cabral núm. 27-A, Bonao, Monseñor Nouel; Ana Miguelina del Rosario García Tejeda, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0129166-4, domiciliado y residente en la calle "A" núm. 11, San Gabriel, Distrito Nacional; Pedro Antonio García Tejeda, dominicano, mayor de edad, soltero, Cédula de Identidad y Electoral núm. 048-0042970-8, domiciliado y residente en la calle General Cabral núm. 27-A, de esta ciudad; Wilfredo Adolfo Surriel García, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1354563-6, domiciliado y residente en la calle 1era núm. 11, Nordesa III, Santo Domingo; Roberto Coanabo Surriel García, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0123631-3, domiciliado y residente en la calle 1era núm. 11, Nordesa III, Santo Domingo; Stephanie Caridad Osorio García Grullón, dominicana, mayor de edad, domiciliada y residente calle 1era núm. 11, Nordesa III, Santo Domingo, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 20 de julio de 2015, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a los Licdos. Jeanette Frómeta Cruz, Pablo R. Rodríguez A., por sí y por los Licdos. Bienvenido A. Ledesma y Miguel Danilo Jiménez Jáquez, abogados de los recurrentes, Gilda Antonia Grullón Vda. García y compartes;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, el 4 de abril de 2016, suscrito por los Licdos. Pablo R. Rodríguez A., Jeanette Frómeta Cruz, Miguel Danilo Jiménez Jáquez y

Bienvenido A. Ledesma, abogados de los recurrentes, Gilda Antonia Grullón Vda. García y compartes, mediante el cual proponen los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia el 15 de mayo de 2017, suscrito por el Licdo. Porfirio Ant. Royer Vega, Cédula de Identidad y Electoral núm. 048-0017515-5, abogado de los recurridos, señores Viviana Royer Vega y Yarni José Francisco Aquino;

Que en fecha 7 de febrero de 2018, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel R. Herrera Carbucciona, Presidente; Robert C. Placencia Álvarez 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 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de cancelación de ejecución de registro, en relación a la Parcela núm. 370, del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel, la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó en fecha 06 de noviembre de 2014, la Sentencia núm. 20146468, cuyo dispositivo aparece copiado en él de la sentencia impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra dicha decisión, intervino la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Acoge, en cuanto a la forma y rechaza en cuanto fondo el fondo, el recurso de apelación interpuesto mediante la instancia depositada en la Secretaría del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Bonaó, en fecha 08 de mayo del 2014, por el Dr. Miguel Danilo Jiménez Jáquez y Licdos. E. Jeanette Frómata Cruz, Pablo R. Rodríguez A., y Bienvenido a. Ledesma, en representación de los señores Gilda Antonia Grullón Vda. García, Rosario Antigua García Grullón, Máximo Darío García Grullón, Ana Miguelina del Rosario García, Hilda Yoselin de Jesús García Grullón, Pedro Antonio García Tejada, Wilfredo Adolfo Surriel García, Roberto Caonabo Surriel García y Stephanie Caridad Osorio García Grullón, en contra de la sentencia núm. 00531-2013, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Bonaó, en fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del año 2013, relativa a la litis sobre derechos registrados, en demanda en nulidad de acto y cancelación de ejecución de Registro, con relación a la Parcela núm. 370, del Distrito Catastral núm. 2 del municipio de Bonaó, provincia de Monseñor Nouel, por las motivaciones antes expuestas; Segundo: Acoge, en parte conforme consideraciones las conclusiones vertidas en audiencia por el Licdo. Hugo Álvarez Pérez, conjuntamente con el Licdo. Yarni José Francisco Aquino Canela en representación de los señores Viviana Royes Vega y Yarni José Francisco Aquino, por ser procedente y bien fundada; Tercero: Condena a los señores Gilda Antonia Grullón Vda. García, Rosario Antigua García Grullón, Máximo Darío García Grullón, Ana Miguelina del Rosario García, Hilda Yoselin de Jesús García Grullón, Pedro Antonio García Tejada, Wilfredo Adolfo Surriel García, Roberto Caonabo Surriel García y Stephanie Caridad Osorio García Grullón, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en provecho del Licdo. Hugo Álvarez Pérez, quien afirma estarla avanzando en su totalidad; Cuarto: Confirma con modificaciones la decisión núm. 00531-2013, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Bonaó, en fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del año 2013, relativa a la litis sobre derechos Registrados, en demanda en nulidad de acto y cancelación de ejecución de Registro, con relación a la Parcela núm. 370, del Distrito Catastral núm. 2, del Municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel, cuyo dispositivo es el siguiente: “1ro: Declara buena y válida, en cuanto a la forma, la presente demanda incoada por los señores Pedro Francisco García Araujo y Gilda Antonia Grullón H. de García, a través de sus abogados apoderados y constituidos especiales, los Licenciados E. Jeannette Frómata Cruz, Pablo R. Rodríguez A. Bienvenido A. Ledesma y el Dr. Miguel Danilo Jiménez Jáquez, por haber sido hecha en tiempo hábil y de conformidad con los estamentos legales que rigen la materia; 2do: Rechaza, las conclusiones al fondo presentadas en audiencia celebrada en fecha 19 de abril del 2011, y como consecuencia, rechaza la presente litis sobre derechos registrados sobre nulidad de acto y cancelación de ejecución de registro, interpuesta por los señores Pedro Francisco García Araujo y Gilda Antonia Grullón H. de García, en contra de los señores Yarni José Francisco Aquino y Viviana Royer Vega, por todas las razones precedentemente expuestas; 3ro: Condena a las partes demandantes, señores Gilda Antonia Grullón Vda. García, Rosario Antigua García Grullón, Máximo Darío García Grullón, Ana Miguelina del Rosario García Tejada, Hilda Yoselin de Jesús García Grullón, Pedro Antonio García Tejada, Wilfredo Adolfo Surriel García, Roberto Caonabo Surriel García y

Stephanie Caridad Osorio García, al pago de las costas del procedimiento, con distracción y en provecho del Licenciado Hugo Álvarez Pérez, por haberlas avanzado en su totalidad; 4to: Ordena a la Secretaría de este Tribunal publicar y notificar la presente sentencia a las partes envueltas en el presente proceso y comunicar esta decisión al Director Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte y al Registrador de Títulos de Monseñor Nouel, para los fines de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, una vez hayan transcurrido los plazos correspondientes”;

Considerando, que los recurrentes proponen en su recurso de casación el medio siguiente: “Único Medio: Violación a la ley por no aplicación del artículo 1174 del Código Civil, falta de ponderación de las conclusiones y así como del objeto de la demanda”;

Considerando, que en el desarrollo del único medio propuesto, los recurrentes exponen, en síntesis, lo siguiente:” que aun el Tribunal a-quo admitir que los recurrentes con su demanda perseguían la nulidad del último contrato de venta condicional de fecha 4 de diciembre de 2008, bajo el fundamento de que el contrato tenía una cláusula potestativa, prohibida por el artículo 1174 del Código Civil, que expresa que es nula toda obligación cuando se contrajo una condición potestativa de parte del que se obliga, sin embargo, entendió el tribunal que el primer acto de venta fue subsumido en el otro, lo que no da origen a su nulidad, por no existir vicios de consentimiento del artículo 1109 del Código Civil, pero dejó vigente ambos contratos, a lo que no pueden seguir subsistiendo al mismo tiempo como pretendió el tribunal, lo que constituye una apreciación ligera y desprovista de una debida ponderación jurídica del caso”; que siguen su exposición los recurrentes, de que “el Tribunal a-quo indicó que era una acción personal a favor de los recurrentes, quienes tenían que perseguir su crédito y obligaciones por las vías legales correspondientes, pero el objeto de la acción no era la recuperación del un crédito, sino que la litis tenía su fundamento en que los recurridos, primero, se agenciaron la firma de un contrato de venta en el 2007 y luego redactaron otro contrato en el 2008, y que los recurridos un tiempo después con una nota manuscrita que había dado el Dr. García, vendedor, cuando firmó el primer contrato, se apersonaron al Registro de Títulos de Bonaó con el propósito de traspasar a su favor el inmueble objeto de la venta, utilizando el primer contrato de RD\$ 400,000.00, no el segundo de RD\$6,308,000.00, y el vendedor apoderó el tribunal para no perder su propiedad por el precio irrisorio de RD\$400,000.00 pesos, y como el segundo contrato incluía una cláusula potestativa, se estaban afectando los derechos de propiedad del los recurrentes”;

Considerando, que el asunto controvertido es acerca de una demanda en “nulidad de acto y cancelación de ejecución de registro”, intentada por los señores Pedro Francisco García Araujo y Gilda Antonia Grullón H. de García, en la intención de que fueran declarados nulos el acto de venta del 04 de marzo de 2007 y el acto de venta condicional de fecha 4 de diciembre de 2008, pactados entre las mismas partes y el mismo inmueble, y a la vez la solicitud de cancelación de la ejecución de registro del acto de venta del 04 de marzo de 2007, por el hecho de que el mismo había sido sometido al Registrador de Títulos del Departamento de Bonaó, demanda que fue rechazada por la Sentencia núm. 00531-2013, que recurrida la misma en apelación por la señora Gilda Antonia Grullón H. de García y compartes, el tribunal confirmó la misma, la cual es recurrida mediante el presente recurso;

Considerando, que el tribunal a-quo refiriéndose al estudio de los documentos depositados por las partes en el expediente, manifestó haber comprobado, en síntesis, los siguientes: “a) que el señor Pedro Francisco García Araujo, siendo propietario de una porción de terreno dentro de la parcela en litis, asistido de su esposa la señora Gilda Antonio Grullón H. de García, vende a favor de los señores Yarni José Francisco Aquino y Viviana Royer Vega, una porción de terreno con una extensión superficial de 19,838 metros cuadrados, cuya venta fue convenida por el precio de RD\$400,000.00 pesos, conforme el acto de venta suscrito en fecha 4 de marzo de 2007; b) que luego en fecha 4 de diciembre de 2008, las mismas partes suscriben otro acto de venta bajo firma privada, donde venden los mismos derechos por la suma de RD\$6,308,000.00 pesos, con la condición de que al momento de la firma los vendedores recibirían las sumas de RD\$ 500,000.00, RD\$100,000.00, RD\$150,000.00 y RD\$500,000.00 pesos, según se comprobara por haber recibidos los vendedores de manos de los compradores, y de que los restantes RD\$5,058,000.00 pesos, serían pagados en sumas parciales, monto adeudado o pendiente, no sujeto a condición

de pago o término en el contrato, sino a los pagos sucesivos y consecutivos, que realizarían los compradores de acuerdo a sus entradas y posibilidades económicas; c) que en fecha 23 de febrero de 2009 fue inscrito en el Registro de Títulos de Bonao el acto de venta de fecha 4 de marzo del 2007, identificado con el código núm. 4120900480, adonde los compradores Yarni José Francisco Aquino y Viviana Royer Vega, perseguían la ejecución de la referida venta, solicitud que generó la litis bajo el fundamento de que el acto de venta de fecha 4 de marzo de 2007, fue sustituido por acto de venta de fecha 4 de diciembre de 2008, acto que contiene cláusula potestativa conforme la disposición legal del artículo 1174 del Código Civil; d) que existía una certificación del estado jurídico del inmueble expedida por el Registro de Títulos de Bonao, en la que constaba que los señores Yarni José Francisco Aquino y Viviana Royer Vega, solicitaron la ejecución del acto de venta, y que fue rechazada por estar apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Monseñor Nouel, de la demanda en nulidad y cancelación de ejecución de registro del acto, por lo que se procedió a sobreseer la solicitud hasta que el tribunal decidiera la litis, y que en dicha certificación, también se observó, la existencia de la inscripción de una nota de autorización de fecha 23 de febrero de 2009, realizada por el señor Pedro Francisco García Araujo, autorizando al Registrador de Títulos de Bonao hacer valer las tierras a favor de él, por haber llegado a un acuerdo”;

Considerando, que el Tribunal a-quo en el análisis de las conclusiones de la parte recurrente, indicó, “que en el fondo se pretendían que se anulara el acto de venta suscrito en fecha 4 de marzo de 2007, acto que según los recurrentes fue sustituido por el acto de venta del 2008, y cuya nulidad también se perseguía, bajo el fundamento de contenía una cláusula potestativa”; que en otra parte de la sentencia impugnada se transcribe las conclusiones de los recurrentes en apelación, quienes en su intención de que fuera revocada la sentencia, solicitaron: “1) que se declarara nulo el acto de venta bajo firma privada de fecha 4 de marzo de 2007, suscrito entre Pedro Francisco García Araujo y Gilda Antonio Grullón H. de García, como vendedores, y Yarni José Francisco Aquino y Viviana Royer Vega, como compradores, cuyo precio era RD\$400,000.00 pesos; 2) la nulidad del acto de venta condicional de inmueble, del 4 de diciembre de 2008, entre las mismas partes y sobre el mismo inmueble, por la suma de RD\$6,308,000.00 pesos; 3) que se ordenara al Registrador de Títulos de Monseñor Nouel, la cancelación de la ejecución del registro de la operación contractual sometido por ante esa oficina, según acto núm. 4120900480, y en efecto retornar los derechos tal y como permanecían en su estado original y a favor de los concluyentes”; que asimismo, en cuanto a las conclusiones de los recurridos en apelación, con la intención de que fue rechazado el recurso de apelación, señaló el Tribunal a-quo en resumen: “a) que en cuanto a que nunca fue entregado el inmueble en litis a los señores Yarni José Francisco Aquino y Viviana Royer Vega; b) que el certificado de título a nombre de Pedro Francisco García Araujo y Gilda Antonio Grullón H. de García, fue depositado en el Registro de Títulos de Monseñor Nouel, a los fines de transferencia con el permiso del señor Pedro Francisco García Araujo, y que nunca le fue emitido a los señores Yarni José Francisco Aquino y Viviana Royer Vega; c) que no habían probado ningunos de los vicios establecidos en las disposiciones que rige la materia a los fines de nulidad, falta de consentimiento, incapacidad, lesión y dolo o error”;

Considerando, que el Tribunal a-quo para confirmar la sentencia de primer grado, indicó, “que el artículo 1174 del Código Civil consagra, que es nula toda obligación cuando se contrajo bajo una condición potestativa de parte del que se obliga, y que eso era en razón de que la ejecución del contrato dependía única y exclusivamente de la voluntad de una de las partes, pero que debía observarse que el contrato de marras que se pretendía su nulidad ya tuvo un principio de ejecución, en tanto se había pagado sumas sucesivas como parte del precio acordado de la venta del inmueble de que se trataba, por lo que aplicaba con respecto a lo adeudado, era un asunto personal de crédito y obligaciones”; que asimismo, señaló el Tribunal a-quo lo siguiente: “a) que comprobaba la existencia de dos actos de venta suscritos por las mismas partes, donde venden la misma porción de terreno, que solamente se diferenciaba el uno del otro en cuanto al precio de venta, en que el acto del 4 de marzo de 2007 establecía un precio de RD\$400,000.00 pesos, y el acto de fecha 4 de diciembre de 2008, establecía un precio de RD\$6,308,000.00 pesos de los cuales los vendedores recibieron las sumas de RD\$500,000.00, RD\$100,000.00, RD\$150,000.00 y RD\$500,000.00 pesos, según se había comprobado por haber recibidos los vendedores de manos de los compradores, a cuyo respecto existía como prueba depositada en el expediente en cuestión, copia y un original de cheque por concepto de RD\$500,000.00 pesos y de que los restantes RD\$5,058,000.00 pesos, serían pagados en sumas parciales, bajo la condición de que el monto adeudado o

pendiente, ya establecido, no estaría sujeto a condición de pago o término en el contrato, sino a los pagos sucesivos y consecutivos, que realizarían los compradores de acuerdo a sus entradas o posibilidades económicas, cláusula que era la que se señalaba como potestativa; b) que bajo tal situación, el tribunal entendía que el primer acto de venta fue subsumido en el otro, lo que no daba origen a su nulidad, por no existir vicios de consentimiento establecido en el artículo 1109 del Código Civil; c) que con respecto al acto de venta del 4 de diciembre de 2008, entendía que esa condición era el origen de la litis dado el hecho de que existía una deuda pendiente de pago de parte de los compradores, lo que constituía una acción personal que sólo buscaba el cumplimiento de un crédito y obligaciones, el cual debería ser perseguido por la vía legales correspondientes”; concluyendo el Tribunal a-quo señalando, “que los apelantes no habían probado al tribunal que los actos de ventas en cuestión, adolecieran de vicios de consentimiento que diera lugar a la nulidad de los referidos actos, que real y efectivamente como manifestó el juez de primer grado, era un hecho cierto que los señores Pedro Francisco García Araujo y Gilda Antonio Grullón H. de García, representados por sus hijos conforme renovación de instancia, vendieron, cedieron y transfirieron a favor de Yarni José Francisco Aquino y Viviana Royer Vega, una porción de terreno equivalente a 31.54 tareas dentro del ámbito de la parcela de marras, que en el expediente no habían pruebas que evidenciaran que las transferencias fueron realizadas con maniobras fraudulentas, ni dolosas que dieran lugar a nulidad”;

Considerando, que un análisis desde el punto de vista de los elementos materiales que conforman el caso, debemos precisar, que en toda operación de venta de inmueble, opera desde luego obligaciones personales que se pactan y que su cumplimiento conlleva la concreción del objeto pactado, que es el inmueble, en ese sentido, las reglas de derecho común son las que operan como vehículo que permiten a las partes convenir en cuanto a la cosa objeto de venta, es decir, sobre el inmueble y el precio, esto es así, por cuanto la Ley de Registro Inmobiliario no contiene disposiciones particulares que rigen para los casos de negociaciones de inmuebles, por esta razón se previó como orientación superior, el Principio VIII de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, así como en su párrafo II del artículo 3 de la misma, que manda a que el derecho común es supletorio en la aplicación de dicha ley;

Considerando, que del análisis de las motivaciones dadas por el Tribunal a-quo, así como las pretensiones y alegatos de las partes en la sentencia impugnada, esta Tercera Sala ha podido verificar, que la controversia radicaba en la intención de los vendedores, señores Pedro Francisco García Araujo y Gilda Antonia Grullón H. de García, de que los compradores, de Yarni José Francisco Aquino y Viviana Royer Vega, no podían registrar el acto de venta del 04 de marzo de 2007, por haber sido sustituido por el acto de venta condicional de fecha 4 de diciembre de 2008, lo que no fue tomado en cuenta, más bien se obvió el hecho material de que el surgimiento de un segundo contrato de venta sobre el mismo inmueble entre las mismas partes, implicó entre los suscribientes, que el primer contrato quedó sin efecto, esto así, porque resulta razonable comprender que el segundo acto al ser asumido por la misma parte como compradora, reconoce que implícitamente no había comprado y que el primer contrato no era el que abrigaba las verdaderas intenciones de las partes, no obstante, el Tribunal a-quo no se basó en hechos inherentes a las voluntades de las partes en los referidos actos de venta, cuando es de principio si el deudor contrae una nueva obligación que sustituye a la antigua, queda la primera extinguida;

Considerando, que por otra parte, la existencia del acto de venta condicional de fecha 4 de diciembre de 2008, o sea el segundo acto pactado, el cual estipulaba que los compradores habían realizado varios pagos y que el monto adeudado o pendiente, no estaba sujeto a “condición de pago o término en el contrato, sino a pagos sucesivos y consecutivos, que realizarían los compradores, de acuerdo a sus entradas o posibilidades económicas”; dicha condición en la modalidad de pago de la suma pendiente del precio de venta del inmueble en litis, significaba para los vendedores la suspensión de la obligación de pago por parte de los compradores, y en consecuencia, la inexigibilidad del crédito, por ende, los vendedores no podían reclamar su pago, y ni los compradores podían registrar el inmueble a su favor como habían pretendido éstos en el caso de que se trata, ya que los vendedores seguían siendo los propietarios mientras no se cumplía dicha condición insertada el contrato de venta del 4 de diciembre de 2008, y que era el motivo por el cual los vendedores interpusieron la litis en la pretensión de que se cancelara la ejecución de registro de venta iniciada ante el Registro de Títulos de Bonao, es decir, que no se registrara el derecho de propiedad a favor de los compradores, que por dicha modalidad de pago en el acto de venta fecha 4 de diciembre de 2008, no era posible ejecutar a su favor los compradores, como ni el cobro de la

suma pendiente en su contra por parte de los vendedores, esto último atribuyó erróneamente el Tribunal a-quo el fundamento de la litis de que se trata, al considerar que la litis constituía una acción personal que sólo buscaba el cumplimiento de un crédito y obligaciones que debería ser perseguido por las vías legales correspondientes, sin observar que no era la intención de los compradores en la litis y ni era posible perseguir el cobro por el efecto suspensivo de la obligación de parte de los compradores, cuyo cobro estaba suspendido mientras la condición no se produjera o se aniquilara del contrato que la contenía, si el inmueble estaba afectado por una condición puramente potestativa, pues dejaba la condición de cumplimiento de la obligación esencial de los compradores que es el pago del precio, al señalar en la medida de sus ingresos en una especie de limbo;

Considerando, que en el mismo orden de las ideas, era necesario, que además, el Tribunal a-quo, en la pretendida nulidad de la referida venta condicional de fecha 4 de diciembre de 2008, fundada en que la modalidad de pago de la suma pendiente de la venta constituía una cláusula potestativa, debió verificar y no hizo, si dicha cláusula constituía una condición que dependía o no de la exclusiva voluntad del deudor, no permitida en los contratos de venta por disposición del artículo 1174 del Código Civil, que de verificarse dicha cláusula fuera posible su nulidad considerarla de no escrita, en una combinación con el artículo 900 del mismo código, que se tendrán como no escritas las condiciones contrarias a las leyes, en la esencia de que las condiciones insertadas en los contratos no deben ser puramente potestativas para un de las partes, puesto que esto genera un grosero desequilibrio, que contrasta con la igualdad de las partes; como se ha advertido, el objetivo de la litis y la intención de los vendedores del inmueble era de que no se registrara la propiedad a favor de los compradores sin antes darse la condición pactada o invalidada la misma del contrato en cuestión; en consecuencia, al ponderar el Tribunal a-quo de manera errónea elementos diferentes de nulidad, en la apreciación de ausencia de maniobras fraudulentas y dolo regidos por el artículo 1109 del Código Civil, en vez de aplicar el artículo 1174 de dicho código, resulta evidente que el Tribunal a-quo dictó una decisión sin base legal, por tanto, procede acoger el presente recurso, y casar la sentencia impugnada;

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

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

Por tales motivos, Primero: Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, de fecha 20 de julio de 2015, en relación a la Parcela núm. 370, del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de Bonaio, provincia Monseñor Nouel, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia, y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central; Segundo: Compensa las costas.

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 21 de febrero de 2018, años 174° de la Independencia y 155° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Robert C. Placencia Alvarez y Moisés A. Ferrer Landrón. 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.