
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 2 de noviembre de 2016.

Materia: Tierras.

Recurrente: Margarita González Cedeño.

Abogados: Licdos. Jesús Veloz Villanueva y Jesús Núñez Piñeyro.

Recurrido: Domingo Castillo.

Abogadas: Licdas. Orquídea Carolina Abreu Santana y Yannelys Estefanía Abreu Santana.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 4 de abril 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 la señora Margarita González Cedeño, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 028-006075-8, domiciliada y residente en el sector Los Sotos, Higüey, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, el 2 de noviembre de 2016, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Jesús Veloz Villanueva, por sí y por el Lic. Jesús Núñez Piñeyro, abogados de la recurrente, la señora Margarita González Cedeño;

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 24 de abril de 2017, suscrito por los Licdos. Jesús Veloz Villanueva y Jesús Núñez Piñeyro, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 028-0041679-0 y 028-0012773-6, respectivamente, abogados de la recurrente;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 24 de mayo de 2017, suscrito por las Licdas. Orquídea Carolina Abreu Santana y Yannelys Estefanía Abreu Santana, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 028-0088735-1 y 028-0100899-2, respectivamente, abogados del recurrido, el señor Domingo Castillo;

Que en fecha 14 de marzo de 2017, esta Tercera Sala de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Alvarez, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 26 de marzo de 2018, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala, por medio del cual llama, en su indicada calidad, al magistrado Moisés A. Ferrer Landrón, Juez de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

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, 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 contrato de compraventa por simulación, en relación con la Parcela núm. 423, del Distrito Catastral núm. 10.6ta., del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, dictó en fecha 1° de diciembre de 2014, la sentencia núm. 2014-1216, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Rechaza la litis sobre derechos registrados en a) Nulidad de Contrato de Compraventa por Simulación de fecha 14 de abril del año 2014; y b) simulación de promesa de venta de fecha 10 de septiembre de 2007, suscrita dicha instancia introductiva por los Licdos. Jesús Veloz Villanueva y Jesús Núñez Piñeyro, actuando en representación de la señora Margarita González Cedeño, en calidad de demandante, en contra del señor Domingo Castillo, con referencia a la Parcela núm. 423 del Distrito Catastral núm. 10/6ta., del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, por los motivos expuestos en el cuerpo de la sentencia; Segundo: Rechaza la demanda reconventional en reparación de daños y perjuicios intentada por la parte demanda, por las razones indicadas; Tercero: Compensa las costas del procedimiento; Cuarto: La presente decisión es objeto del recurso de apelación, al amparo de la Ley núm. 108-05; Quinto: Ordena a la Secretaria del Tribunal notificar la presente decisión al Registro de Títulos de Higüey, provincia La Altagracia, a los fines de que dicho funcionario proceda a la cancelación del asiento donde se hizo constar la presente litis, una vez adquiera la autoridad de cosa irrevocablemente juzgada. De igual forma la Secretaria deberá hacer los trámites correspondientes a fin de dar publicidad a la presente decisión”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino en fecha 2 de noviembre de 2016, una sentencia, objeto de este recurso, cuyo dispositivo dice así: “Primero: En cuanto a la forma, declara bueno y válido el recurso de apelación interpuesto por la señora Margarita González Cedeño, en contra de la sentencia núm. 2014-1216, de fecha 1° de diciembre del año 2014, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, por haber sido hecho de conformidad con la ley; Segundo: En cuanto al fondo, rechaza el indicado recurso, y en consecuencia, confirma en todas sus partes la sentencia recurrida marcada con el núm. 2014-1216, de fecha 1° de diciembre del año 2014, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, con relación a la Parcela núm. 423, del Distrito Catastral núm. 10/6ta., del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, por los motivos expuestos anteriormente; Tercero: Conde a la señora Margarita González Cedeño, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de la Licda. Orquídea Carolina Abreu y el Dr. Ramón Abreu, abogados que hicieron la afirmación correspondiente; Cuarto: Ordena a la secretaria general de este Tribunal Superior de Tierras, que proceda a la publicación de esta sentencia, mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los 2 días siguientes a su emisión y durante un lapso de 15 días”;

Considerando, que la recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios casación: “**Primer Medio:** Desnaturalización de los documentos aportados al debate y falta de base legal; **Segundo Medio:** Violación al derecho de defensa y omisión de estatuir sobre las irregularidades denunciadas por el recurrente en el acto de venta de fecha 18 de marzo de 2013; **Tercer Medio:** Falta de motivos y de estatuir sobre los documentos, en donde se demuestra que la señora Margarita González no vendió su inmueble; **Cuarto Medio:** Omisión de estatuir sobre las pruebas testimoniales y pedimentos formales de comparecencia del notario; **Quinto Medio:** Errónea interpretación de la Ley Convenciones sobre la Promesa de Venta; **Sexto Medio:** Violación al principio *reformatio in peius*, de que nadie puede ser perjudicado en su propio recurso; **Séptimo Medio:** Falta de motivación”;

Considerando, que para un mejor entendimiento del caso resulta necesario, basándonos en los hechos fijados en instancias anteriores, destacar lo siguiente: 1. Que la señora Margarita González Cedeño suscribió con el señor Domingo Castillo, un contrato de promesa de venta, sobre el inmueble identificado como: una porción de terreno con una extensión superficial de 285 metros cuadrados, ubicado dentro del ámbito de la Parcela núm. 423, del Distrito Catastral núm. 10.6ta., del municipio de Higüey, provincia La Altagracia; 2. Que en fecha 4 de junio de 2012, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, aprobó los trabajos de deslinde sometidos en relación a citado inmueble, ordenando la expedición de un Certificado de Título que ampare los derechos de propiedad a favor de la señora Margarita González Cedeño, ahora identificado el inmueble como: 503507626032;

3. Que ambos señores firmaron un Contrato de Venta, sobre el inmueble 503507626032, procediendo el señor Domingo Castillo a realizar la correspondiente transferencia, dando como resultado la matrícula núm. 3000083317 a su favor; 4. Que alegando simulación en los referidos contratos, la señora Margarita González Cedeño interpone, por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higuey, una demanda en nulidad de Acto de Promesa de Venta y Contrato de Venta. Demanda que fue rechazada por dicho tribunal, bajo el argumento de que la demandante no depositó la prueba idónea que sustentará sus pretensiones; 5. Que producto del recurso interpuesto contra dicha sentencia por parte de la señora Margarita González Cedeño, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este; emitió la decisión objeto del presente recurso;

Considerando, que en su primer y segundo medios, los cuales se reúnen para su estudio por conveniencia procesal, la recurrente aduce en síntesis, lo siguiente: “que la Corte a-qua desnaturaliza el alcance de los actos o intimaciones realizados por la empresa Moto-Préstamos Castillo, representada por su presidente Domingo Castillo, documentos que de haberlos analizado, sostiene dicha apelante, otra hubiese sido la suerte del proceso; alega igualmente la recurrente en dicho medio, que el tribunal incurre en desnaturalización, cuando establece que los pagos fueron realizados a Moto-Préstamos Castillo y no al señor Domingo Castillo, y que no son la misma persona, una es jurídica y la otra es física, sin analizar los actos de alguacil en donde ha quedado manifestado que Domingo Castillo es el Presidente de Moto-Préstamo Castillo, y en uno actúa él y en otro la empresa persiguiendo lo mismo, lo que ha sido invocado desde el primer grado; que se le imponía a los jueces del tribunal superior de tierras observar las irregularidades que contiene el numeral segundo del supuesto Acto de Venta intervenido entre las partes de fecha 18 de marzo del año 2013, ya que existe ambigüedad en la letra del contrato de marras y de la simple lectura se imposibilita determinar la real intención de las partes, pues al introducir las disposiciones, arriba mencionadas, varió el contenido y objeto de sus cláusulas, por lo que haber estatuido sobre ese medio se hubiese detectado la desnaturalización de los hechos de la causa que en el mismo se han originado”;

Considerando, que para rechazar el recurso de apelación del cual estaba apoderado, la Corte a-qua estableció básicamente lo siguiente: “que en ese sentido, este tribunal advierte, que aún cuando la impetrante, invoca que lo pactado, con su ahora oponente el señor Domingo Castillo, fue un préstamo y no una venta, lo cierto es, que la primera no le aporta al Plenario un ápice tendente a presumir tan quisiera la existencia de lo invocado, tal y como lo enuncia radicalmente nuestra Suprema Corte de Justicia en su Jurisprudencia constante por la máxima de que “alegar, no es probar”; que si bien es cierto, que la apelante, no puede alegar en su favor, no menos cierto, es que la parte recurrente, no ha demostrado, mediante elementos que justifiquen sus pretensiones, la veracidad de los hechos, que permitan variar los motivos dados por el Juez a-quo”;

Considerado, que continúa agregando el Tribunal a-quo lo siguiente: “que los elementos de pruebas que certifican la simulación de un contrato, es en principio, el contraescrito aportado por la contraparte. Que en el caso de la especie, aún cuando, la señora Margarita González Cedeño depositó tres recibos de pago correspondientes al Préstamo núm. 0023246, realizados, indistintamente en fechas 23 de mayo de 2009, 27 de septiembre de 2010 y 16 de marzo de 2011, los mismos son anteriores a la fecha de la venta, cuya nulidad se solicita, careciendo la demanda, en tal sentido, de pruebas y sustentación legal; que dadas las circunstancias anteriores, este tribunal se encuentra en la misma condición que el Tribunal a-quo al momento de decidir el asunto, toda vez, que los elementos de pruebas aportados por la recurrente, no justifican sus pretensiones, en virtud de lo indicado anteriormente”;

Considerando, que por último sostiene el Tribunal a-quo, lo siguiente: que ante las anteriores circunstancias, este Tribunal Superior ha arribado a la conclusión de que la sentencia impugnada contiene motivos de hecho y de derecho suficientes, pertinentes y congruentes (los cuales hace suyos este Tribunal Superior, sin necesidad de reproducirlos) que justifican lo decidido por el Tribunal de Primer Grado y que a los hechos establecidos en la instrucción del proceso se les ha dado su verdadero alcance, sin que se compruebe violación o desnaturalización alguna; que en consecuencia, el recurso de apelación que se estudia debe ser rechazado y la sentencia que se examina confirmada en todas sus partes, como se hará constar en el dispositivo de esta decisión”;

Considerando, que, al analizar la sentencia impugnada para verificar el vicio denunciado por la recurrente en los medios antes reunidos, hemos advertido que, en el primer considerando, folio 208 de la decisión impugnada, la

hoy recurrente, señora Margarita González Cedeño, sustentó ante la Corte a-qua, contra la sentencia recurrida, los agravios siguientes: “1. Desnaturalización de los documentos, aportados al debate como medios de pruebas, atendido a que la sentencia impugnada desnaturaliza el alcance de los actos o intimación realizadas por la empresa se refiere a un préstamos hipotecario sobre la porción de terreno de 285.25 metros cuadrado...; 2. Omisión de estatuir sobre las irregularidades denunciadas por el demandante en el Acto de Venta de fecha 18 de marzo de 2013, atendido a que el acto de venta intervenido entre las partes envueltas en el proceso, toda vez que las líneas se muestran distorsionadas en cuanto al formato de los demás párrafos, lo que se evidencia que dicho párrafo fue incluido después de existir el formato y escrito de todos los párrafos en el documento; 3 Falta de estatuir sobre los documentos, en donde se demuestra que la señora Margarita González no vendió su inmueble, atendido a que el señor Domingo Castillo dice actuar en representación de la señora Margarita González, quien realizó diligencias, en aras de quedarse con el inmueble antes del deslinde; 4 Errónea interpretación de las convenciones, sobre la promesa de venta, atendido a que el contrato de promesa de venta en su párrafo cuarto, establece que la presente promesa se mantiene hasta el día 10 de diciembre del año 2007, por la suma de 2, 704. 800. 00 Pesos dominicanos, valor que deberá ser pagado en la referida fecha y sin retraso; 5 falta de motivación y contradicción en los mismos, atendido a que el tribunal de jurisdicción original da por establecido que el Acto de Promesa de Venta tuvo su vigencia, desconociendo que es el documento que le da inicio a las negociaciones entre las partes hoy en litis, en contradicción con los motivos de su propia sentencia;

Considerando, que la Corte a-qua da constancia en su decisión, particularmente en el folio 205, haber recibo el expediente contentivo de la demanda original. Que en ese sentido, consta en la sentencia rendida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, en el folio 106, que la demandante original hizo valer los documentos cuya irregularidad invoca, que a saber son: 1. Contrato de Promesa de Venta; 2 Recibo de Pago; 3. Recibo de Pago núm. 0077496 de fecha 11/09/2010; 4. Recibo de Pago núm. 0080151 de fecha 16/03/2011; 5. Intimación de pago; 6 mandamiento de pago; 7. Intimación de pago...;

Considerando, que lo anterior pone en evidencia, que la Corte a- qua tuvo a su disposición los documentos cuyas irregularidades invocó la recurrente desde primer grado y reiteradas por ante el tribunal de alzada, sin embargo, dicho tribunal solo ponderó los Recibos de Pagos y el Acto de Venta, no así los agravios antes indicados y los demás documentos cuyas anomalías se alegaba, no obstante constituir ese el eje cardinal del recurso de apelación; en ese sentido, era deber establecer si lo que realmente se materializó entre las partes, era una promesa de venta en la cual el vendedor prestó parte del precio a la compradora y que producto del incumplimiento de pago del precio faltante retornó de común acuerdo y posterior venta de parte de quien consignó en vender al señor Domingo Castillo, o qué otro tipo de convenio habían arribado las partes. Todo ésto de cara al examen integral de cada una de las pruebas depositadas; pero como hemos visto, producto de la deficiencia de valoración por parte de los jueces de fondo, se imposibilita a esta Sala determinar o ejercer su rol esencial que es valorar si la ley fue bien o mal aplicada de cara a los hechos valorados;

Considerando, que por lo anterior, el Tribunal a-quo incurrió en la violación denunciada por la recurrente en los medios de casación que se examina, razón por la cual la sentencia impugnada debe ser casada, sin necesidad de examinar los demás medios de casación planteado por la recurrente;

Considerando, que los jueces están obligados a pronunciarse sobre todos los pedimentos que, de manera formal, se hagan a través de las conclusiones de las partes, constituyendo el vicio de omisión de estatuir la falta de respuesta a un pedimento de esta naturaleza, que a la vez puede constituir una violación al derecho de defensa de la parte;

Considerando, que por mandato del artículo 20 de la Ley Sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08 dispone cambio en el procedimiento de casación, estableciendo que siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría de aquél de donde proceda la sentencia que ha sido objeto del recurso;

Considerando, que cuando la sentencia fuere casada por violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, las costas podrán ser compensadas, al tenor del artículo 65 de la Ley sobre

Procedimiento de Casación;

Por tales motivos; **Primero:** Casa la sentencia dictada el 2 de noviembre de 2016, por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, en relación a la Parcela núm. 423, del Distrito Catastral núm. 10.6ta., del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central; **Segundo:** Compensa las costas del procedimiento.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 4 de abril de 2018, años 175° de la Independencia y 155° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, 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.