

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 26 de noviembre de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrente: Yludina Mena Castillo.

Abogado: Lic. George Andrés López Hilario.

Recurridos: Vid Anthony Mena Gutiérrez y compartes.

Abogados: Licdos. Santiago V. Candelario, Sandy Manuel Rosario Reyes, Félix Ramón Bencosme, Fernando Ramírez y Licda. Aura Altagracia Vargas Taveras.

**TERCERA SALA.**

*Casa.*

Audiencia pública del 25 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 los recursos de casación interpuestos de manera principal por la señora Yludina Mena Castillo, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 056-0004626-1, domiciliada y residente en Vía C. Rsini núm. 44, Santo Stefano Ponzano Superiore, Italia, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 26 de noviembre 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 al Lic. George Andrés López Hilario, abogado de la recurrente, la señora Yludina Mena Castillo;

Oído en la lectura de sus conclusiones a los Licdos. Santiago V. Candelario y Aura Altagracia Vargas Taveras, por sí y por los Licdos. Sandy Manuel Rosario Reyes, Félix Ramón Bencosme y Fernando Ramírez, abogado de los recurridos, los señores Vid Anthony Mena Gutiérrez, Gertrudis Altagracia Gutiérrez Tineo, Angery Mena Gutiérrez y Liliana Antonia Henríquez Reynoso;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación principal depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 30 de diciembre de 2015, suscrito por el Lic. George Andrés López Hilario, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0122578-7, abogado de la recurrente, mediante el cual propone 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 27 de enero de 2016, suscrito por el Lic. Santiago Valentín Candelario Olivares, Cédula de Identidad y Electoral núm.

056-0079168-4, abogado de las recurridas, las señoras Angery Mena Gutiérrez y Gertrudis Altagracia Gutiérrez Tineo;

Visto el memorial de defensa al recurso de casación principal, depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 23 de junio de 2016, suscrito por los Licdos. Sandy Manuel Rosario Reyes, Félix Ramón Bencosme, Fernando Ramírez y Aura Altagracia Vargas Taveras, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 047-0118088-9, 047-0022845-7 y 056-0063384-5, respectivamente, abogados de los recurridos, los señores Vid Anthony Mena Gutiérrez, Gertrudis Altagracia Gutiérrez Tineo, Angery Mena Gutiérrez y Liliana Antonia Henríquez Reynoso, quien a su vez representa a su hijo menor Viandy Mena Reynoso;

Visto el memorial de casación incidental depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 18 de abril de 2017, suscrito por el Lic. Salomón Ureña Beltré, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0013994-8, abogado del co-recurrido y recurrente incidental, el señor Deivy Fabián Mena Gutiérrez, mediante el cual propone los medios de casación incidentales que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa al recurso de casación incidental, de fecha 30 de mayo de 2017, suscrito por el Licdos. Sandy Manuel Rosario Reyes, Félix Ramón Bencosme, Fernando Ramírez y Aura Altagracia Vargas Taveras, de generales que se indican, abogados de los recurridos, los señores Vid Anthony Mena Gutiérrez, Gertrudis Altagracia Gutiérrez Tineo, Angery Mena Gutiérrez y Liliana Antonia Henríquez Reynoso, quien a su vez representa a su hijo menor Viandy Mena Reynoso;

Que en fecha 17 de enero de 2018, 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. Ferrera Landrón, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 23 de abril de 2018, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, 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 demanda en simulación por interposición de persona, ejecución de transferencia, determinación de herederos, solicitud de desalojo y condenación de astreinte, en relación a la Parcela núm. 63, del Distrito Catastral núm. 9, del municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte, resultante de las Parcelas núms. 316315130820 y 316304660241, la Sala II del Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Duarte, dictó en fecha 29 de abril de 2014, la sentencia núm. 01302014000097, cuyo dispositivo es el siguiente: "Primero: Acoge, la instancia de fecha tres (3) del mes de enero del año Dos Mil Doce (2012), dirigida a la Jueza Coordinadora de la Jurisdicción Inmobiliaria de San Francisco de Macorís, suscrita por los Licdos. Sandy Manuel Rosario Reyes, Félix Ramón Bencosme y Aura Altagracia Vargas Taveras, actuando en nombre y representación de los señores Vid Anthony Mena Castillo Gutiérrez, Deivy Fabián Mena Gutiérrez, Angely Mena Gutiérrez, Liliana Antonia Reynoso Lugo, en representación del señor Viandy Mena Reynoso, por la misma estar sustentada en derecho; Segundo: Acoge las conclusiones al fondo, vertidas en la audiencia de fecha cuatro (4) del mes de febrero del año Dos Mil Trece (2013), por los Licdos. Aura Altagracia Vargas Taveras y Cristián Federico Pérez Bautista, por sí y por los Licdos. Sandy Manuel Rosario Reyes, Félix Ramón Bencosme y Fernando Ramírez, en representación de la parte demandante, los señores, Vid Anthony Mena Gutiérrez, Angeiry Mena Gutiérrez, Deyvi Fabián Mena Gutiérrez, Gertrudis Altagracia Gutiérrez Tineo y Liliana Antonia Reynoso Lugo, en representación del señor Viandy Mena Reynoso, excepto en su ordinal Noveno, ratificadas en su escrito justificativo de conclusiones, de fecha 19 de febrero del año 2013, por las mismas estar sustentadas en derecho, en virtud de los motivos expuestos en el cuerpo de la presente sentencia; Tercero: Rechaza, en todas sus partes, las conclusiones al fondo, vertidas en la audiencia de fecha cuatro (4) del mes de febrero del año Dos Mil Trece (2013), por los Licdos. Ana Daisy Reyes Paula y Enrique Santiago Fragoso, actuando

en representación de la señora Yludina Mena Castillo, por las mismas resultar improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal, en virtud de los motivos expuestos en el cuerpo de la presente sentencia; Cuarto: Declara, simulado y sin ningún efecto jurídico, el Acto de Venta condicional de fecha once (11) del mes de octubre del año Dos Mil Cinco (2005), legalizado por el Lic. Luis Eugenio Cruz Mena, Notario Público de los del número para el municipio de Jarabacoa, suscrito entre los señores, César Augusto Esteban Prieto Sánchez, en representación de Zuleika Genoveva Prieto Mejía, parte vendedora e Yludina Mena Castillo, parte compradora; Quinto: Rechaza las declaraciones juradas de desistimientos, de fechas tres (3), trece (13) y veintiocho (28), del mes de febrero, y veinticuatro (24) del mes de marzo del año Dos Mil Doce (2012), suscritas por los señores Vid Anthony Mena Gutiérrez, Angeiry Mena Gutiérrez, Deyvi Fabián Mena Gutiérrez, Gertrudis Altagracia Gutiérrez Tineo, legalizadas por el Lic. Bolívar José Burgos García, Notario Público de los del número para el municipio de San Francisco de Macorís, en virtud de los motivos expuestos en el cuerpo de la presente sentencia; Sexto: Acoge el poder legal de representación en justicia, de fecha veinticuatro (24) del mes de agosto del año Dos Mil Once (2011), legalizado por el Dr. Ramón Eduardo Mieses, Notario Público de los del número para el municipio de Jarabacoa; Séptimo: Acoge los contratos de cuota litis de fechas dieciséis (16) del mes de junio del año Dos Mil Nueve (2009); dieciocho (18) del mes de marzo y veinticuatro (24) del mes de agosto del año Dos Mil Once (2011), legalizados por las Licdas. Elsa María Sánchez Reinoso y Milagros del Carmen Guzmán Fernández, Notarias Públicas de los del número para el municipio de San Francisco de Macorís y el Dr. Ramón Eduardo Mieses, Notario Público de los del número para el municipio de Jarabacoa, respectivamente; Octavo: Acoge el Acto Auténtico núm. 39, de fecha cuatro (4) del mes de febrero del 2013, contenido de Determinación de Herederos, instrumentado por la Licda. Milagros del Carmen Guzmán Fernández, Notaria Pública de los del número para el municipio de San Francisco de Macorís; Noveno: Determina, que las únicas personas con capacidad legal para recoger los bienes relictos por el finado Sócrates Antonio Mena Castillo, son sus hijos, los señores Vid Anthony Mena Gutiérrez, Angeiry Mena Gutiérrez, Deyvi Fabián Mena Gutiérrez, Gertrudis Altagracia Gutiérrez Tineo, en su calidad de cónyuge superviviente, común en bienes, del indicado finado; Décimo: Se establece que la Constancia Anotada del Certificado de Título núm. 89-399, de fecha diecisiete (17) del mes de agosto del año Mil Novecientos Ochenta y Nueve (1989), que ampara el Derecho de Propiedad de una porción de terreno con una extensión superficial de 198, Has., 89 As., 96 Cas., dentro del ámbito de la Parcela núm. 63 del Distrito Catastral núm. 9 de San Francisco de Macorís, expedida por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, a favor de la señora Zuleika Genoveva Prieto Mejía, fue sustituida por la Constancia Anotada del Certificado de Título Matrícula núm. 1900001408, de fecha cuatro (4) del mes de septiembre del año Dos Mil Ocho (2008), expedida a favor de la señora Yludina Mena Castillo; y esta matrícula, a su vez se transformó en los Certificados de Títulos Matrículas núms. 1900028226 y 1900028227, de fecha veintisiete (27) del mes de marzo del año Dos Mil Catorce (2014), expedidos a favor de la indicada señora que amparan la porción de terreno objeto de la presente litis sobre derechos registrados, demanda en simulación por interposición de persona, ejecución de transferencia, determinación de herederos, solicitud de desalojo y condenación de astreinte; Décimo Primero: Ordena a la Registradora de Títulos de San Francisco de Macorís, cancelar los Certificados de Títulos siguientes: a) El Certificado de Título Matrícula núm. 1900028226, de fecha veintisiete (27) del mes de marzo del año Dos Mil Catorce (2014), que ampara el Derecho de Propiedad de la Parcela núm. 316315130820 del municipio de San Francisco de Macorís, con una extensión superficial de un millón setecientos veintinueve mil setecientos noventa y cuatro punto once metros cuadrados (1,729,794.11 Mts<sup>2</sup>), y b) El Certificado de Título Matrícula núm. 1900028227, de fecha veintisiete (27) del mes de marzo del año Dos Mil Catorce (2014), que ampara el derecho de propiedad de la Parcela núm. 316304660241 del municipio de San Francisco de Macorís, con una extensión superficial de doscientos veintisiete mil noventa y siete punto once metros cuadrados (227,097.11 Mts<sup>2</sup>), expedidos por el Registrador de Títulos de San Francisco de Macorís, a favor de la señora Yludina Mena Castillo, por dichos Certificados de Títulos ser producto de un proceso de deslinde que fue practicado sobre una porción de terreno cuyo derecho de propiedad está siendo cuestionado mediante la presente litis, y haberse establecido que la referida señora no es la titular del mismo, en virtud de los motivos expuestos en el cuerpo de la presente sentencia; Décimo Segundo: Ordena a la Registradora de Títulos de San Francisco de Macorís, expedir los Certificados de Títulos que amparen el Derecho de propiedad de las Parcelas núms. 316315130820 del municipio de San Francisco de Macorís, con una extensión superficial de un millón

setecientos veintinueve mil setecientos noventa y cuatro punto once metros cuadrados (1,729,794.11 Mts<sup>2</sup>) y 316304660241 del municipio de San Francisco de Macorís, con una extensión superficial de doscientos veintisiete mil noventa y siete punto once metros cuadrados ( 227,097.11 Mts<sup>2</sup>), en la forma y proporción siguiente: a) El cincuenta por ciento (50%) del valor de estas parcelas y sus mejoras, a favor de la señora Gertrudis Altagracia Gutiérrez Tineo, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 056-0079331-8, domiciliada y residente en la ciudad de San Francisco de Macorís, en su calidad de cónyuge superviviente, común en bienes, del finado Sócrates Antonio Mena Castillo; b) El ocho punto setenta y cinco por ciento (8.75%) del valor de estas parcelas y sus mejoras, a favor del señor Vid Anthony Mena Gutiérrez, dominicano, mayor de edad, soltero, agricultor, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 056-154893-5, domiciliado y residente en la carretera de San Francisco de Macorís, a Cenoví, núm. 26, en su calidad de Sucesor del finado Sócrates Antonio Mena Castillo; c) El doce punto cinco por ciento (12.5%) del valor de estas parcelas y sus mejoras, a favor del señor Deivy Fabián Mena Gutiérrez dominicano, mayor de edad, soltero, empleado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 056-0166289-2, domiciliado y residente en la ciudad de San Francisco de Macorís, en su calidad de Sucesor del finado Sócrates Antonio Mena Castillo; d) El ocho punto setenta y cinco por ciento (8.75%) del valor de estas parcelas y sus mejoras, a favor de la señora Angeiry Mena Gutiérrez, dominicana, mayor de edad, soltera, estudiante, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 056-0175954-0, domiciliada y residente en la ciudad de San Francisco de Macorís, en su calidad de Sucesora del finado Sócrates Antonio Mena Castillo; e) El ocho punto setenta y cinco por ciento (8.75%) del valor de estas parcelas y sus mejoras, a favor del menor Viandy Mena Reynoso, representado por su madre y tutora legal, señora Liliana Antonia Reynoso Lugo, dominicana, mayor de edad, soltera, empleada privada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 402-2006865-0, domiciliada y residente en Conuco, Salcedo, provincia Hermanas Mirabal, en su calidad de Sucesor del finado Sócrates Antonio Mena Castillo; f) El siete punto cinco por ciento (7.5%) del valor de estas parcelas y sus mejoras, a favor de la Licda. Aura Altagracia Vargas Taveras, como pago de sus honorarios convenidos con las señoras Angeiry Mena Gutiérrez y Liliana Antonia Reynoso Lugo, en representación del menor Viandy Mena Reynoso, según consta en los Contratos de Cuota Litis de fecha dieciséis (16) del mes de junio del año Dos Mil Nueve (2009), y dieciocho (18) del mes de marzo del año Dos Mil Once (2011), legalizados por las Licdas. Elsa María Sánchez Reinoso y Milagros del Carmen Guzmán Fernández, Notarias Públicas de los del número para el municipio de San Francisco de Macorís; g) El tres punto setenta y cinco por ciento (3.75%) del valor de estas parcelas y sus mejoras, a favor del Lic. Fernando Ramírez Abreu, como pago de sus honorarios convenidos con el señor Vid Anthony Mena Gutiérrez, según consta en el Contrato de Cuota Litis, de fecha veinticuatro (24) del mes de agosto del año Dos Mil Once (2011), legalizado por el Dr. Ramón Eduardo Mises, Notario Público de los del número para el municipio de Jarabacoa; Décimo Tercero: Ordena el desalojo de la señora Yludina Mena Castillo, del ámbito de las Parcelas: núm. 316315130820 del municipio de San Francisco de Macorís, con una extensión superficial de un millón setecientos veintinueve mil setecientos noventa y cuatro punto once metros cuadrados (1,729,794.11Mts<sup>2</sup>); y núm. 316304660241 del municipio de San Francisco de Macorís, con una extensión de doscientos veintisiete mil siete punto once metros cuadrados (227,097.11 Mts<sup>2</sup>), así como de cualquier otra persona que se encuentre ocupando dichos inmuebles, en virtud de los motivos expuestos en la presente sentencia; Décimo Cuarto: Condena a la señora Yludina Mena Castillo, al pago de un astreinte, consistente en la suma de Cincuenta Mil Pesos (RD\$50,000.00) por cada día de retardo en la ejecución de la presente sentencia, a favor de los señores Vid Anthony Mena Gutiérrez, Angeiry Mena Gutiérrez, Deyvi Fabián Mena Gutiérrez, Gertrudis Altagracia Gutiérrez Tineo y Liliana Antonia Reynoso Lugo, en representación del menor Viandy Mena Reynoso; Décimo Quinto: Condena a la señora Yludina Mena Castillo, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los Licdos. Aura Altagracia Vargas Taveras, Cristián Federico Pérez Bautista, Sandy Manuel Rosario Reyes, Félix Ramón Bencosme, y Fernando Ramírez, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte; Décimo Sexto: Ordena a la Registradora de Títulos de San Francisco de Macorís, levantar las inscripciones o anotaciones que se hayan originado sobre los inmuebles involucrados en la presente litis sobre derechos registrados, con motivo el apoderamiento de la misma por ante este Tribunal; Décimo Séptimo: Ordena a la secretaría de este Tribunal, notificar la presente sentencia, a cada una de las partes involucradas en el presente proceso, en los domicilios elegidos por éstas, para los fines legales correspondientes”

b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia, objeto de este recurso, cuyo dispositivo dice así: “Parcela núm. 63, del Distrito Catastral núm. 9, del municipio de San Francisco de Macorís. Primero: Se declara bueno y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la señora Yludina Mena Castillo, contra la sentencia núm. 01302014000097, de fecha 29 de abril del año 2014, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala II, del Distrito Judicial de Duarte, con relación a la Parcela núm. 63 del Distrito Catastral núm. 9, de San Francisco de Macorís, por haber sido incoado de conformidad con la ley; Segundo: Se rechazan las conclusiones principales planteadas por la parte recurrente en cuanto a declarar inconstitucional la sentencia impugnada, así como las conclusiones subsidiarias sobre el fondo en cuanto respecta al recurso mismo, toda vez que la decisión impugnada contiene suficientes motivaciones y sustentaciones, tanto de hechos como de derechos que unidas a las de este Tribunal de Alzada, justifican el dispositivo en todas sus partes, con la única excepción señalada anteriormente en cuanto al ordinal Décimo Cuarto del dispositivo, quedando así rechazadas las diversas conclusiones de los apelantes en lo que respecta al fondo de su recurso, por las razones expuestas anteriormente; Tercero: Se revoca el ordinal Décimo Cuarto de la sentencia impugnada, y en tal sentido, se rechaza la solicitud de condenación de astreinte solicitada por la parte demandante en Jurisdicción Original y hoy recurrida, por los efectos de la apelación, debido a las razones expuestas precedentemente; Cuarto: Se ordena a cargo de la secretaria de este Tribunal, comunicar la presente sentencia, tanto a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, como al Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, a los fines establecidos en el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; Quinto: Se ordena además, a la Secretaria General de este Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, proceder al desglose de los documentos que conforman este expediente, en cumplimiento de la Resolución núm. 06-2015, de fecha 9 de febrero del 2015, sobre Operativo de Desglose de Expediente, dictada por el Consejo del Poder Judicial de fecha 18 de febrero del 2015; Sexto: Se ordena la compensación de las costas del procedimiento, por haber sucumbido ambas partes en algunos de los puntos de sus pretensiones; Séptimo: Se confirma en todas sus partes, con la excepción del ordinal Décimo Cuarto, de la sentencia núm. 01302014000097, de fecha 29 de abril del año 2014, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala II, del Distrito Judicial de Duarte, para que su parte dispositiva diga textualmente así: “Primero: Acoge, la instancia de fecha tres (3) del mes de enero del año Dos Mil Doce (2012), dirigida a la Jueza Coordinadora de la Jurisdicción Inmobiliaria de San Francisco de Macorís, suscrita por los Licdos. Sandy Manuel Rosario Reyes, Félix Ramón Bencosme y Aura Altagracia Vargas Taveras, actuando en nombre y representación de los señores Vid Anthony Mena Castillo Gutiérrez, Deivy Fabián Mena Gutiérrez, Angely Mena Gutiérrez, Liliana Antonia Reynoso Lugo, en representación del señor Viandy Mena Reynoso, por la misma estar sustentada en derecho; Segundo: Acoge las conclusiones al fondo, vertidas en la audiencia de fecha cuatro (4) del mes de febrero del año Dos Mil Trece (2013), por los Licdos. Aura Altagracia Vargas Taveras y Cristián Federico Pérez Bautista, por sí y por los Licdos. Sandy Manuel Rosario Reyes, Félix Ramón Bencosme y Fernando Ramírez, en representación de la parte demandante, los señores, Vid Anthony Mena Gutiérrez, Angeiry Mena Gutiérrez, Deyvi Fabián Mena Gutiérrez, Gertrudis Altagracia Gutiérrez Tineo y Liliana Antonia Reynoso Lugo, en representación del señor Viandy Mena Reynoso, excepto en su ordinal Noveno, ratificadas en su escrito justificativo de conclusiones, de fecha 19 de febrero del año 2013, por las mismas estar sustentadas en derecho, en virtud de los motivos expuestos en el cuerpo de la presente sentencia; Tercero: Rechaza, en todas sus partes, las conclusiones al fondo, vertidas en la audiencia de fecha cuatro (4) del mes de febrero del año Dos Mil Trece (2013), por los Licdos. Ana Daisy Reyes Paula y Enrique Santiago Fragoso, actuando en representación de la señora Yludina Mena Castillo, por las mismas resultar improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal, en virtud de los motivos expuestos en el cuerpo de la presente sentencia; Cuarto: Declara, simulado y sin ningún efecto jurídico, el Acto de Venta condicional de fecha once (11) del mes de octubre del año Dos Mil Cinco (2005), legalizado por el Lic. Luis Eugenio Cruz Mena, Notario Público de los del número para el municipio de Jarabacoa, suscrito entre los señores, César Augusto Esteban Prieto Sánchez, en representación de Zuleika Genoveva Prieto Mejía, parte vendedora e Yludina Mena Castillo, parte compradora; Quinto: Rechaza las declaraciones juradas de desistimientos, de fechas tres (3), trece (13) y veintiocho (28), del mes de febrero, y veinticuatro (24) del mes de marzo del año Dos Mil Doce (2012), suscritas por los señores Vid Anthony Mena Gutiérrez, Angeiry Mena Gutiérrez, Deyvi Fabián Mena Gutiérrez, Gertrudis

Altagracia Gutiérrez Tineo, legalizadas por el Lic. Bolívar José Burgos García, Notario Público de los del número para el municipio de San Francisco de Macorís, en virtud de los motivos expuestos en el cuerpo de la presente sentencia; Sexto: Acoge el poder legal de representación en justicia, de fecha veinticuatro (24) del mes de agosto del año Dos Mil Once (2011), legalizado por el Dr. Ramón Eduardo Mieses, Notario Público de los del número para el municipio de Jarabacoa; Séptimo: Acoge los contratos de cuota litis de fechas dieciséis (16) del mes de junio del año Dos Mil Nueve (2009); dieciocho (18) del mes de marzo y veinticuatro (24) del mes de agosto del año Dos Mil Once (2011), legalizados por las Licdas. Elsa María Sánchez Reinoso y Milagros del Carmen Guzmán Fernández, Notarias Públicas de los del número para el municipio de San Francisco de Macorís y el Dr. Ramón Eduardo Mieses, Notario Público de los del número para el municipio de Jarabacoa, respectivamente; Octavo: Acoge el Acto Auténtico núm. 39, de fecha cuatro (4) del mes de febrero del 2013, contentivo de Determinación de Herederos, instrumentado por la Licda. Milagros del Carmen Guzmán Fernández, Notaria Pública de los del número para el municipio de San Francisco de Macorís; Noveno: Determina, que las únicas personas con capacidad legal para recoger los bienes relictos por el finado Sócrates Antonio Mena Castillo, son sus hijos, los señores Vid Anthony Mena Gutiérrez, Angeiry Mena Gutiérrez, Deyvi Fabián Mena Gutiérrez, Gertrudis Altagracia Gutiérrez Tineo, en su calidad de cónyuge superviviente, común en bienes, del indicado finado; Décimo: Se establece que la Constancia Anotada del Certificado de Título núm. 89-399, de fecha diecisiete (17) del mes de agosto del año Mil Novecientos Ochenta y Nueve (1989), que ampara el Derecho de Propiedad de una porción de terreno con una extensión superficial de 198, Has., 89 As., 96 Cas., dentro del ámbito de la Parcela núm. 63 del Distrito Catastral núm. 9 de San Francisco de Macorís, expedida por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, a favor de la señora Zuleika Genoveva Prieto Mejía, fue sustituida por la Constancia Anotada del Certificado de Título Matrícula núm. 1900001408, de fecha cuatro (4) del mes de septiembre del año Dos Mil Ocho (2008), expedida a favor de la señora Yludina Mena Castillo; y esta matrícula, a su vez se transformó en los Certificados de Títulos Matrículas núms. 1900028226 y 1900028227, de fecha veintisiete (27) del mes de marzo del año Dos Mil Catorce (2014), expedidos a favor de la indicada señora que amparan la porción de terreno objeto de la presente litis sobre derechos registrados, demanda en simulación por interposición de persona, ejecución de transferencia, determinación de herederos, solicitud de desalojo y condenación de astreinte; Décimo Primero: Ordena a la Registradora de Títulos de San Francisco de Macorís, cancelar los Certificados de Títulos siguientes: a) El Certificado de Título Matrícula núm. 1900028226, de fecha veintisiete (27) del mes de marzo del año Dos Mil Catorce (2014), que ampara el Derecho de Propiedad de la Parcela núm. 316315130820 del municipio de San Francisco de Macorís, con una extensión superficial de un millón setecientos veintinueve mil setecientos noventa y cuatro punto once metros cuadrados (1,729,794.11 Mts<sup>2</sup>), y b) El Certificado de Título Matrícula núm. 1900028227, de fecha veintisiete (27) del mes de marzo del año Dos Mil Catorce (2014), que ampara el derecho de propiedad de la Parcela núm. 316304660241 del municipio de San Francisco de Macorís, con una extensión superficial de doscientos veintisiete mil noventa y siete punto once metros cuadrados (227,097.11 Mts<sup>2</sup>), expedidos por el Registrador de Títulos de San Francisco de Macorís, a favor de la señora Yludina Mena Castillo, por dichos Certificados de Títulos ser producto de un proceso de deslinde que fue practicado sobre una porción de terreno cuyo derecho de propiedad está siendo cuestionado mediante la presente litis, y haberse establecido que la referida señora no es la titular del mismo en virtud de los motivos expuestos en el cuerpo de la presente sentencia; Décimo Segundo: Ordena a la Registradora de Títulos de San Francisco de Macorís, expedir los Certificados de Títulos que amparen el Derecho de propiedad de las Parcelas núms. 316315130820 del municipio de San Francisco de Macorís, con una extensión superficial de un millón setecientos veintinueve mil setecientos noventa y cuatro punto once metros cuadrados (1,729,794.11 Mts<sup>2</sup>) y 316304660241 del municipio de San Francisco de Macorís, con una extensión superficial de doscientos veintisiete mil noventa y siete punto once metros cuadrados ( 227,097.11 Mts<sup>2</sup>), en la forma y proporción siguiente: a) El cincuenta por ciento (50%) del valor de estas parcelas y sus mejoras, a favor de la señora Gertrudis Altagracia Gutiérrez Tineo, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 056-0079331-8, domiciliada y residente en la ciudad de San Francisco de Macorís, en su calidad de cónyuge superviviente, común en bienes, del finado Sócrates Antonio Mena Castillo; b) El ocho punto setenta y cinco por ciento (8.75%) del valor de estas parcelas y sus mejoras, a favor del señor Vid Anthony Mena Gutiérrez, dominicano, mayor de edad, soltero, agricultor, portador de la Cédula de

Identidad y Electoral núm. 056-154893-5, domiciliado y residente en la carretera de San Francisco de Macorís, a Cenoví, núm. 26, en su calidad de Sucesor del finado Sócrates Antonio Mena Castillo; c) El doce punto cinco por ciento (12.5%) del valor de estas parcelas y sus mejoras, a favor del señor Deivy Fabián Mena Gutiérrez dominicano, mayor de edad, soltero, empleado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 056-0166289-2, domiciliado y residente en la ciudad de San Francisco de Macorís, en su calidad de Sucesor del finado Sócrates Antonio Mena Castillo; d) El ocho punto setenta y cinco por ciento (8.75%) del valor de estas parcelas y sus mejoras, a favor de la señora Angeiry Mena Gutiérrez, dominicana, mayor de edad, soltera, estudiante, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 056-0175954-0, domiciliada y residente en la ciudad de San Francisco de Macorís, en su calidad de sucesora del finado Sócrates Antonio Mena Castillo; e) El ocho punto setenta y cinco por ciento (8.75%) del valor de estas parcelas y sus mejoras, a favor del menor Viandy Mena Reynoso, representado por su madre y tutora legal, señora Liliana Antonia Reynoso Lugo, dominicana, mayor de edad, soltera, empleada privada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 402-2006865-0, domiciliada y residente en Conuco, Salcedo, provincia Hermanas Mirabal, en su calidad de Sucesor del finado Sócrates Antonio Mena Castillo; f) El siete punto cinco por ciento (7.5%) del valor de estas parcelas y sus mejoras, a favor de la Licda. Aura Altagracia Vargas Taveras, como pago de sus honorarios convenidos con las señoras Angeiry Mena Gutiérrez y Liliana Antonia Reynoso Lugo, en representación del menor Viandy Mena Reynoso, según consta en los Contratos de Cuota Litis de fecha dieciséis (16) del mes de junio del año Dos Mil Nueve (2009), y dieciocho (18) del mes de marzo del año Dos Mil Once (2011), legalizados por las Licdas. Elsa María Sánchez Reinoso y Milagros del Carmen Guzmán Fernández, Notarías Públicas de los del número para el municipio de San Francisco de Macorís; g) El tres punto setenta y cinco por ciento (3.75%) del valor de estas parcelas y sus mejoras, a favor del Lic. Fernando Ramírez Abreu, como pago de sus honorarios convenidos con el señor Vid Anthony Mena Gutiérrez, según consta en el Contrato de Cuota Litis, de fecha veinticuatro (24) del mes de agosto del año Dos Mil Once (2011), legalizado por el Dr. Ramón Eduardo Mieses, Notario Público de los del número para el municipio de Jarabacoa; Décimo Tercero: Ordena el desalojo de la señora Yludina Mena Castillo, del ámbito de las Parcelas: núm. 316315130820 del municipio de San Francisco de Macorís, con una extensión superficial de un millón setecientos veintinueve mil setecientos noventa y cuatro punto once metros cuadrados (1,729,794.11Mts<sup>2</sup>); y núm. 316304660241 del municipio de San Francisco de Macorís, con una extensión de doscientos veintisiete mil siete punto once metros cuadrados (227,097.11 Mts<sup>2</sup>), así como de cualquier otra persona que se encuentre ocupando dichos inmuebles, en virtud de los motivos expuestos en la presente sentencia; Décimo Quinto: Condena a la señora Yludina Mena Castillo, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los Licdos. Aura Altagracia Vargas Taveras, Cristián Federico Pérez Bautista, Sandy Manuel Rosario Reyes, Félix Ramón Bencosme y Fernando Ramírez, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte; Décimo Sexto: Ordena a la Registradora de Títulos de San Francisco de Macorís, levantar las inscripciones o anotaciones que se hayan originado sobre los inmuebles involucrados en la presente litis sobre derechos registrados, con motivo el apoderamiento de la misma por ante este Tribunal; Décimo Séptimo: Ordena a la secretaría de este Tribunal, notificar la presente sentencia, a cada una de las partes involucradas en el presente proceso, en los domicilios elegidos por éstas, para los fines legales correspondientes"; (sic)

Considerando, que la recurrente principal propone en su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer Medio:** Violación al artículo 3 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario. Violación a la competencia de atribución de esta jurisdicción ordinaria. Violación al derecho de propiedad, artículos 51 de la Constitución de la República y 544 del Código Civil. Violación a los artículos 90 y 91 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario. Violación a los principios II y IV de la Ley núm. 108-05, Sobre Registro Inmobiliario, publicidad inmobiliaria e imprescriptibilidad y garantía de los derechos registrados; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos. Omisión de ponderación y desnaturalización de la existencia de una sentencia de adjudicación. Errónea interpretación del derecho. Violación al principio constitucional de razonabilidad; **Tercer Medio:** Contradicción de testimonios, solo consideró los testimonios propuestos por los recurridos. Los testimonios no pueden romper con el carácter *in rem* y *erga omnes* del derecho escrito de propiedad. Omisión de estatuir. Violación de los artículos 1341 del Código Civil, 51 de la Constitución Dominicana, 90 y 91 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario; **Cuarto Medio:** Desacato de una sentencia de adjudicación. Solo puede ser

desconocida atacada en su validez por una acción principal en nulidad por ante la jurisdicción que proviene. Violación al principio de autoridad de la cosa juzgada, artículos 1350 y 1351 del Código Civil y 17 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978; exceso de poder y omisión de estatuir; **Quinto Medio:** Desnaturalización de la figura de la simulación al darle un alcance que no se corresponde con los hechos; **Sexto Medio:** Omisión de estatuir justo alcance excepción de inconstitucionalidad. Omisión de estatuir desistimiento de los demandantes originales y motivación insuficiente; **Séptimo Medio:** Exceso de poder. Violación al principio de seguridad jurídica y autoridad de cosa juzgada. Violación a los artículos 1350 y 1351 del Código Civil; **Octavo Medio:** Desnaturalización del alcance de la prueba testimonial frente al carácter *in rem* y *erga omnes* de la prueba escrita, violación al artículo 1341 del Código Civil Dominicano. Violación al artículo 51 de la Constitución Dominicana. Principios II y IV, artículos 90 y 91 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario; **Noveno Medio:** Ausencia de ponderación del Acta de Defunción del señor Sócrates Mena Castillo, desnaturalización de hechos por efectuarse pagos ulteriores a la muerte de Sócrates Mena Castillo”;

Considerando, que el co-recurrido y recurrente incidental, señor Deyvi Fabián Gutiérrez, depósito ante la secretaria general de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 18 de enero de 2018, formal recurso de casación incidental, contra la decisión, objeto del presente recurso, proponiendo los siguientes medios de casación: “Primer Medio: Violación al artículo 3 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario. Violación a la competencia de atribución de esta Jurisdicción frente a la Jurisdicción Originaria. Violación al derecho de propiedad; artículo 51 de la Constitución de la República y 544 del Código Civil. Violación a los artículos 90 y 91 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario. Violación a los principios II y IV de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario. Publicidad Inmobiliaria e imprescriptible y garantía de los derechos registrados. Violación al principio dispositivo en cuanto a conclusiones que apertura litis sobre derechos registrados habilitada por Vid Anthony Mena Gutiérrez, Angery Mena Gutiérrez, Viandy Mena Reynoso. Violación a los artículos 111, 112 y 113 de la Constitución de la República Dominicana. Violación al criterio jurisprudencial de que las sucesiones no tiene personería jurídica per se ante la muerte del señor Vid Anthnoy Mena Gutiérrez, debió operar renovación de instancia pues un muerto no es sujeto de derecho. No ponderación de desistimientos suscritos por Angery Mena Gutiérrez, Gertrudis Altagracia Gutiérrez Tineo y Viandy Mena Rosario este último representado por Liliana Antonia Henríquez Reynosos. Omisión de estatuir, desnaturalización de los hechos. Ausencia de ponderación de desistimientos de Vid Anthony Mena Gutiérrez, Angeri Mena Gutiérrez, Gertrudis Mena Gutiérrez y Deivy Fabián Mena Gutiérrez. Desconocimiento de la sentencia de adjudicación 226, proferida por la Cámara Civil y Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Catastral 9, San Francisco de Macorís. Violación al debido proceso de ley por no ordenar citación de Deivy Fabián Mena Gutiérrez quien hace constar en declaración jurada no haber apoderado abogado; Segundo Medio: Desnaturalización de los hechos y documentos. Omisión de ponderación de la existencia de una sentencia de adjudicación, errónea interpretación del derecho. Violación al principio constitucional de razonabilidad. Violación a los artículo 1134 y 1135 del Código Civil Dominicano; Tercer Medio: Contradicción de testimonios. Solo consideró los testimonios propuestos por los recurridos. Los testimonios propuestos por los recurridos. los testimonios no pueden romper con el carácter *in rem* y *erga omnes* del derecho escrito de propiedad. Omisión de estatuir, violación a los artículos 1341 del Código Civil, 51 de la Constitución Dominicana, 90 y 91 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario; Cuarto Medio: Desacato de una sentencia de adjudicación. Solo puede ser desconocida y atacada en su validez por una acción principal en nulidad por ante la Jurisdicción que proviene, violación al principio de autoridad de la cosa juzgada, artículos 1350 y 1351 del Código Civil y 117 de la Ley núm. 834 del 15 de Julio de 1978, exceso de poder, omisión de estatuir; Quinto Medio: Desnaturalización de la figura de la simulación, al darle un alcance que no se corresponde con los hechos. Las sentencias dadas en nombre de la República Dominicana no son atacables en simulación pues concebir tal defecto es hacer parte a los órganos del Poder Judicial de fraude y falsedad en documentos auténticos per se tenidos como prueba de verdad; Sexto Medio: Omisión de estatuir justo alcance excepción de inconstitucionalidad, omisión de estatuir desistimiento de los demandantes originales. Motivación insuficiente. Violación al principio de seguridad jurídica y razonabilidad; Séptimo Medio: Exceso de poder. Violación al principio de seguridad jurídica y autoridad de cosa juzgada. Violación a los artículos 1350 y 1351 del Código Civil; Octavo Medio: Desnaturalización del alcance de la prueba testimonial frente al carácter *in rem omnes* de la prueba escrita. Violación al artículo 1341 del Código Civil Dominicano.



Violación al artículo 51 de la Constitución Dominicana. Principios II y IV, artículos 90 y 91 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario. Violación al artículo 1315 del Código Civil Dominicano. Violación al principio de congruencia y máxima de experiencia. Ausencia de simulación en materia inmobiliaria ante derechos escritos en ausencia de prueba escrita; Noveno Medio: Ausencia de ponderación del acta de función de Sócrates Mena Castillo. Desnaturalización de hechos por efectuarse posteriores a la muerte de Sócrates Mena Castillo; Décimo Medio: Ausencia de ponderación del Acta de Defunción de Vid Anthony Mena Gutiérrez, per se, los muertos no actúan en justicia por no ser sujetos de derecho. Desconocimiento del criterio jurisprudencial que las sucesiones no tienen personería jurídica. Violación a los artículos 343 y 344 del Código de Procedimiento Civil Dominicano”;

### **En cuanto a la inadmisibilidad del recurso de casación principal.**

Considerando, que las co-recurridas, las señoras Angeiry Mena Gutiérrez y Gertrudis Alt. Gutiérrez Tineo, a través de su abogado constituido, el Lic. Santiago Valentín Candelario Olivares, solicitan mediante su escrito de defensa, depositado en fecha 27 de enero de 2016, la nulidad e inadmisibilidad de presente recurso de casación, en base a que los argumentos invocados por los recurrentes en cada uno de los medios no son suficientes para casar con envió o sin envió la sentencia recurrida;

Considerando, que la sanción procesal consagrada por el legislador para el caso de que los medios en el recurso de casación, carezcan de contenido ponderables o bien no contenga una exposición o desarrollo ponderable de la existencia de los supuestos agravios, constituye una formalidad sustancial requerida por la Ley de Casación, que conlleva a la inadmisibilidad del recurso, no a la nulidad del mismo, como erróneamente lo consideran los recurridos, que así las cosas, solo procederemos a ponderar dichas solicitud como lo que es, un medio de inadmisión, no así una excepción de nulidad;

Considerando, que de conformidad con el artículo 5 de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación y su modificación, el recurso de casación se interpondrá con un memorial suscrito por abogado que contendrá todos los medios en que se funda y que deberá ser depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a los treinta (30) días de la notificación de la sentencia;

Considerando, que el estudio de los medios del presente recurso, se advierte que, contrario a lo sostenido por las co-recurridas, las señoras Angeiry Mena Gutiérrez y Gertrudis Alt. Gutiérrez Tineo, la hoy recurrente no incurre en violación al referido artículo 5, dado que el recurso de casación que nos ocupa contiene en todos sus medios, consideraciones y argumentos, así como también los textos legales y principios jurídicos, que a su juicio, han sido violados al pronunciarse la sentencia recurrida, lo que permiten a esta Tercera Sala examinar el recurso y comprobar si los agravios y violaciones que se alegan en las mismas se encuentran o no presentes en dicho fallo, por lo que el medio de inadmisión invocado, en ese sentido, debe ser desestimado, lo que vale solución sin necesidad de hacerlo destacar en la parte dispositiva de la presente sentencia;

### **En cuanto a la inadmisibilidad del recurso de casación incidental**

Considerando, que los co-recurridos, los señores Vid Anthony Mena Gutiérrez, Gertrudis Altagracia Gutiérrez Tineo, Angery Mena Gutiérrez, Liliana Antonia Henríquez Reynoso y Viandy Mena Reynoso, solicitan mediante su escrito de defensa, depositado en fecha 30 de mayo de 2017, la inadmisibilidad del recurso de casación incidental interpuesto por Deivy Fabián Mena Gutiérrez, alegando en síntesis, que el mismo fue interpuesto luego de haber vencido el plazo para recurrir en casación;

Considerando, que ninguna de las disposiciones de la Ley sobre Procedimiento de Casación se opone a que un recurrido interponga, a su vez, incidentalmente, un recurso de casación, sin tener, por consiguiente, que observar las formas y los plazos prescritos para los recursos principales, por lo cual el recurso incidental de que se trata debe ser admitido en cuanto a la forma, lo que conlleva el rechazo de la inadmisión que se pondera, lo que vale solución, sin necesidad de hacerlo destacar en la parte dispositiva de la presente sentencia;

### **En cuanto al fondo de los recursos.**

Considerando, que en virtud del principio de economía procesal y a fin de mantener la unidad de la jurisprudencia nacional, esta Tercera Sala ha decidido evaluar de manera conjunta, tanto el recurso de casación principal como el incidental, por recaer sobre la misma sentencia y por presentar los mismos agravios;

Considerando, que la recurrente principal y recurrente incidental, aducen en parte de su primer y cuarto medios de casación, los cuales se reúnen para ser ponderados conjuntamente, dado a la solución que se le dará al presente asunto, los siguientes agravios: Violación al artículo 3 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, violación a la competencia de atribución de esta jurisdicción ordinaria, desacato de una sentencia de adjudicación, solo puede ser desconocida atacada en su validez por una acción principal en nulidad por ante la jurisdicción que proviene;

Considerando, que en sustento a los referidos agravios, aducen en síntesis, lo siguiente: “que la sentencia recurrida invade la esfera de la jurisdicción civil ordinaria en lo que respecta al procedimiento de embargo inmobiliario y a la sentencia de adjudicación marcada con el número 226, de fecha 20 de marzo de 2006, mediante el cual Yludina Mena Castillo, es declarada propietaria del inmueble de que se trata mediante sentencia de adjudicación firme, puesto que a la fecha no ha sido atacada por las vías recursivas establecidas por la ley, por lo que ha violado de facto lo establecido en las disposiciones del artículo 3 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario; que el derecho de propiedad es *in rem per se erga omnes* en cuya virtud por disposición del artículo 112 de la Constitución de la República Dominicana, la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario se trata de una ley orgánica, no ordinaria, en cuya virtud la Jurisdicción Inmobiliaria le está prohibido expresamente, conocer de la nulidad de sentencia de adjudicación marcada con el núm. 226, de fecha 20 marzo de 2006, emitida por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Salcedo, muy especialmente porque la señora Yludina Mena Castillo adquiere el inmueble, en virtud de la indicada sentencia y no mediante Acto de Venta condicional, de fecha 11 de octubre del año 2005, puesto que, basta con observar la Carta Constancia del Certificado de Título, Matrícula núm. 1900001408, de fecha 4 de septiembre del 2008, donde consta que el motivo de la inscripción fue la sentencia indicada y no el contrato referido en cuya virtud procede casar la sentencia y remitir las partes a para proveerse por ante la Jurisdicción Civil, que es la competente del lugar donde radica inmueble”;

Considerando, que también sostienen en dichos medios reunidos, lo siguiente: “que de la lectura de los artículos 90 y 91 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, se infiere que la Corte a-qua ha violado la Ley de Registro Inmobiliario, toda vez que ha juzgado falsamente que una sentencia de adjudicación puede ser declarada ineficaz, por un simple supuesto de simulación, que no existe en la especie, sin haber obtenido decisión firme respecto de la nulidad de la misma, por las vías jurisdiccionales establecidas al efecto ante la jurisdicción civil; que el Tribunal a-quo ponderó de forma torpe y a espaldas de los citados principios de publicidad e imprescriptibilidad, los derechos de la adquirente a Yludina Mena Castillo, a título oneroso y de buena fe, pues no le otorgó valor alguno a la sentencia de adjudicación y a la venta en pública subasta producida, en condiciones indiscutible e indudable buena fe y a título oneroso en juicio celebrado público, oral y contradictorio; que la sentencia impugnada incurre en contradicción de motivos, ilogicidad manifiesta, así como en una motivación insuficiente, que vicia su dispositivo, ya que por un lado establece la existencia de la sentencia de adjudicación como causa de la expedición de la Constancia anotada emitida a favor de la señora Yludina Mena Castillo y por otro lado afirma dicho tribunal, en el dispositivo, que la sentencia de jurisdicción original es confirmada, y consecuentemente, anulada la venta condicional como causal de la nulidad del registro inmobiliario a favor de la señora Yludina Mena Castillo, lo cual es falso, ya que el origen del registro inmobiliario no fue un contrato sino una sentencia, lo cual cambia el escenario manipulado por la Corte a-qua, razones por las cuales la sentencia impugnada carece de fundamento y debe ser casada”;

Considerando, que para un mejor entendimiento del caso resulta necesario, en base a los hechos fijados en instancias anteriores, destacar que lo recurrido ante esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, versó sobre una sentencia dada en apelación, que rechazó el recurso de apelación que interpusiera la hoy recurrente, señora Yludina Mena Castillo y confirmará lo decidido por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Duarte, este

último apoderado de una litis sobre derechos registrados, simulación por interposición de persona, ejecución de transferencia, determinación de herederos, solicitud de desalojo y condenación de astreinte, interpuesta por los sucesores del finado Sócrates Antonio Mena Castillo, señores Vid Anthony Mena Gutiérrez, Angery Mena Gutiérrez, Deyvi Fabián Mena Gutiérrez, Gertrudis Altagracia Gutiérrez Tineo y Liliana Antonia Reynoso Lugo, esta última en representación del menor Viandy Mena Reynoso; que los demandantes perseguían con su demanda, entre otros motivos, que se declarará simulado y sin ningún efecto jurídico, la adquisición, por parte de la señora Yludina Mena Castillo, de los derechos consistentes en una porción de terreno con una extensión superficial de 198 Has., 89 As., 96 Cas., dentro del ámbito de la Parcela núm. 63, del Distrito Catastral núm.9 de San Francisco de Macorís, amparado en el Certificado de Título 89-399, alegando interposición de persona del comprador, señor Sócrates Mena; que en fecha 11 de octubre de 2005, la señora Yludina Mena Castillo y el señor César Augusto Esteban Prieto Sánchez, este último en calidad de tutor legal de su hermana interdicta, Zuleika Genoveva Prieto Mejía suscribieron un Contrato de Venta Condicional de Inmueble, legalizado por el Licdo. Luís Eugenio Cruz Mena, Notario Público de los del número para el municipio de Jarabacoa, provincia de La Vega, mediante la cual esta última vende, cede y traspasa, a favor de la señora Yludina Mena Castillo, el referido inmueble; que con motivo de un procedimiento de licitación y venta en pública subasta de inmueble propiedad de la citada interdicta, intervino la sentencia civil núm. 2626-1739, de fecha 20 de marzo de 2006, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, resultando como adjudicataria, la hoy recurrente en casación, la señora Yludina Mena Castillo; que como consecuencia de dicha venta en pública subasta, el Registro de Títulos del Departamento de San Francisco de Macorís, canceló la Constancia Anotada núm. 89-399 que aparaba los derechos sobre la comentada porción de terreno, a nombre de Zuleika Genoveva Prieto Mejía y emitió la constancia anotada del Certificado de Título núm. 1900001408, de fecha 4 de septiembre de 2008, a nombre de la adjudicataria, señora Yludina Mena Castillo;

Considerando, que para fundamentar su decisión de rechazar el recurso de apelación del cual estaba apoderado, la Corte a-qua estableció básicamente lo siguiente: “que sin importar que el señor César Augusto Esteban Prieto Sánchez, actuando en calidad de tutor de su hermana interdicta Zuleika Genoveva Prieto Mejía, autorizado por el Consejo de Familia por ante el Juez de Paz de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional del 12 de agosto del 1996, hiciera constar, conforme Acto Bajo Firma Privada de fecha 11 de octubre del 2005, haberle vendido, de manera condicional, el inmueble de referencia a la señora Yludina Mena Castillo y posteriormente en fecha 20 de marzo del 2006 haber formalizado una subasta, como es de ley, en el caso de la especie, por ante la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Hermanas Mirabal, tal forma de proceder, aunque se trate de una venta judicial, no impide, en modo alguno, que la misma haya sido llevada a cabo en ausencia de simulación, toda vez que a única licitadora fue la referida señora, mas en el caso de la especie, por ante la Cámara Civil y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Hermanas Mirabal, tal forma de proceder, aunque se trate de una venta judicial, no impide, en modo alguno, que la misma haya sido llevada a cabo en ausencia de simulación, toda vez que la única licitadora fue la referida señora, mas en el caso de que el persigiente de la subasta, previo a la audiencia de adjudicación, ya había formalizado un documento Contrato de Venta Condicional con la misma señora que resultó adjudicataria del inmueble comprendido en la subasta, como si en toda audiencia de adjudicación, el persigiente no tuviese que tomar en consideración a cualquier otro licitador que bien hubiese podido presentarse como oferente, siempre que primeramente cumpla con las cláusulas establecidas en el pliego de condiciones”;

Considerando, que sigue agregando la Corte a-qua, lo siguiente: “que siendo la sentencia civil de adjudicación, dictada en ausencia de contestaciones incidentales, no una verdadera sentencia, sino puramente un acto de simple administración judicial, donde el juez únicamente se limita dar constancia de la transferencia del inmueble, desde el persigiente hacia el adjudicatario, ya que se trata de una venta bajo tutela judicial por ser el inmueble vendido propiedad de una interdicta, sin embargo, nada impide, que entre el vendedor persigiente y el licitador-adjudicatario exista contubernio alguno tendente a producir una venta simulada, donde el que resulta beneficiario de la sentencia, actuará tácita y conscientemente de que el acuerdo de un tercero que permite ser encubierto por la persona que se dice actuar como licitadora, quedando constituida, de esta manera, la figura típica de la simulación, lo cual es posible siempre, tanto en adquisición normal bajo el sistema de la venta

tradicional, sin descartar que en subasta, como ha ocurrido, se pueda presentar también la indicada figura, mucho más en el caso de la especie, donde se ha comprobado que antes de producirse la subasta y adjudicación, ya entre el persigiente que actuó como vendedor en nombre de la interdicta y la adjudicataria, existió un contrato previo condicional de venta, donde este tribunal, luego de la apreciación y valoración de las medidas de instrucción celebradas, tanto por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, como también por ante este órgano, ha quedado comprobado el contubernio existente entre vendedor y comprador, donde el verdadero adquirente fue el señor Sócrates Antonio Mena Castillo, (fallecido), hermano de la nombrada, la señora Yludina Mena Castillo, donde ha quedado evidente la existencia de la figura de la simulación”;

Considerando, que por ultimo sostiene el Tribunal a-quo, como motivo para confirmar en su mayor parte, la decisión recurrida en apelación, lo siguiente: “que, en correspondencia, con los aspectos reglamentados citados en cuanto al recurso de apelación es de criterio jurisprudencial: “que los Jueces del Tribunal de alzada, pueden adoptar en forma expresa, los motivos de la sentencia de primer grado cuando comprueban que la misma es correcta y suficiente y que justifica el dispositivo del fallo”. (SCJ., 24 de nov. 1999, B. J. núm. 1068, págs. 122-127), citada por el Dr. Rafael Luciano Pichardo, en su obra “Un Lustró de Jurisprudencia Civil I, 1997-2002”, págs. 32-33, tal como ha ocurrido en el caso de la especie, donde este órgano judicial de alzada, ha podido observar que la Juez de Jurisdicción Original ha hecho una correcta aplicación de los hechos, y de igual manera en el campo de valoración y ponderación del derecho, de los cuales, este Tribunal hace adopción, lo que le proporciona a la sentencia impugnada, una especial sustentación de los criterios de legalidad, cuyos motivos, unidos a lo expuesto por este órgano judicial de alzada, proporciona en todas sus partes una correcta justificación del dispositivo, salvo la única excepción, en cuanto al ordinal Décimo Cuarto del dispositivo, relacionado al astreinte, lo cual figura anteriormente y cuyo aspecto debe ser revocado por las razones anteriormente contenidas”.

Considerando, que acorde a lo anterior se evidencia, que lo que generó la mutación de los derechos de propiedad sobre la porción de terreno identificada como: porción de terreno con una extensión superficial de 198 Has., 89 As., 96 Cas., dentro del ámbito de la Parcela núm. 63, del Distrito Catastral núm.9 de San Francisco de Macorís y que origina la litis que nos ocupa, fue la sentencia dictada por Cámara Civil y Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Salcedo, rendida en ocasión de un procedimiento de venta en pública subasta de inmueble;

Considerando, que básicamente en los agravios antes reunidos, la recurrente ataca la competencia de la jurisdicción inmobiliaria para anular derechos surgidos como consecuencia de una sentencia de adjudicación, sin que previamente sea anulada dicha decisión;

Considerando, que constituyen reglas que confieren poderes y son tomados en cuenta por el juez antes de conocer una demanda, los siguientes: 1. La competencia de lo que está apoderado tomando en cuenta el objeto de la demanda y por ende no puede excederse en su competencia so pena de incurrir en fallo extra petita; 2. En otro ámbito de competencia, en tanto a la regla que conceden poderes para decidir, que es lo que se denomina comúnmente, competencia material o de atribución, conforme se deriva del artículo 3 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario. En ese sentido, se advierte que lo que se ejecutó en el Registro de Títulos del Departamento de San Francisco de Macorís y produjo el derecho de propiedad sobre la porción terreno objeto de la presente controversia, fue la citada sentencia de adjudicación, frente a la cual debió procederse en una acción en nulidad, como demanda principal por ante la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia;

Considerando, que si bien hemos externado en determinados casos de litis sobre derechos registrados, que dejar sin efecto alguno una sentencia de adjudicación, ha sido sobre la base de características diferenciadoras del caso que nos ocupa, tal como ha sucedido en situaciones donde quedó evidenciado que existía cuestionamiento a la titularidad del derecho, con oponibilidad a tercero y que no obstante ésto, como forma de restarle eficacia a la litis y con el propósito de que el litigio se torne ineficaz, se procede a realizar contratos de préstamos hipotecarios con posterioridad a nota de oposición o litis inscrita para luego iniciar o llevar a cabo un procedimiento de embargo del inmueble que en muchos casos su finalidad ha sido sustraerlo de la litis en derecho registrado; pero, en el caso que nos ocupa, el contrato de venta cuestionado o impugnado en la litis, no surtió efecto en el ámbito registral, por cuando no fue inscrito en el Registro de Títulos correspondiente, es decir se cuestiona un documento

ineficaz en el ámbito registral, que como lo que generó esa modificación o mutación, transferencia en el inmueble objeto de la litis, fue la citada sentencia de adjudicación, es obvio que solo podrá aniquilarse sus efectos ante los tribunales civiles, por tanto ha quedado evidenciado que los jueces del Tribunal Superior de Tierras desconocieron, al emitir su fallo, lo regido por el artículo 3 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, que habiendo sido este medio propuesto dentro de los medios enunciados por el recurrente y el co-recurrido, y recurrente incidental señor Deyvi Fabían, para fines prácticos, resulta irrelevante el examen de los demás medios, en tanto ponderar los mismos, debe ser a condición de que no hubiese progresado lo relativo a la regla de la competencia, la cual debe ser en primer orden, siempre examinado previo a otros medios que impliquen valoraciones de los elementos de reglas constitutivas de derechos;

Considerando, que, por los motivos indicados anteriormente, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, estima que en la sentencia impugnada se ha incurrido en los vicios invocados en parte de los medios reunidos que se examinan, por lo cual dicha sentencia debe ser casada, sin que sea necesario ponderar los demás medios presentados en la especie;

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 una sentencia es casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento está a cargo de los jueces, las costas pueden ser compensadas;

Por tales motivos; Primero: Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 26 de noviembre de 2015, en relación a la Parcela núm. 63, del Distrito Catastral núm. 9, del municipio San Francisco de Macorís, provincia Duarte, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente 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 25 de abril de 2018, años 175° de la Independencia y 155° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Robert C. Placencia Álvarez, Edgar Hernández Mejía 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.