

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 27 de julio de 2017.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Pedro Santana Díaz y Celia Díaz Chirene.

Abogada: Dra. María Elena Jiménez César.

Recurridos: José Manuel Ramírez Silvestre e Isabel Ramírez Silvestre.

Abogados: Licdos. Domingo Víctor Pou, Víctor Díaz Peguero y Dr. César Augusto Frías Peguero.

**TERCERA SALA.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 20 de junio 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 Pedro Santana Díaz (Miguel) y Celia Díaz Chirene, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núm. 023-0032966-7 y 023-0000149-9, respectivamente, domiciliados y residentes en la calle Tételo Vargas núm. 9, ciudad de San Pedro de Macorís, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, el 27 de julio de 2017, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Domingo Víctor Pou en representación el Licdo. Víctor Díaz Peguero, abogado de los recurridos, los señores José Manuel Ramírez Silvestre e Isabel Ramírez Silvestre;

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 8 de septiembre de 2017, suscrito por la Dra. María Elena Jiménez César, Cédula de Identidad y Electoral núm. 023-0014432-2, abogada de los recurrentes, mediante el cual propone el medio de casación que se indica más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 13 de octubre de 2017, suscrito por el Dr. César Augusto Frías Peguero, Cédula de Identidad y Electoral núm. 023-0014376-1, abogado de los recurridos;

Que en fecha 23 de mayo de 2018, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, 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 el auto dictado el 18 de mayo de 2018, por el Magistrado Manuel R. Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala, por medio del cual llama, en su indicada calidad al magistrado Edgar Hernández Mejía, Juez de esta Sala, para integrar la misma en el conocimiento del recurso de casación de que se trata;

Visto la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: **a)**

que con motivo de una demanda en litis sobre derechos registrados, nulidad de acto de venta por simulación e inscripción hipotecaria, en relación a la Parcela núm. 15-A, del Distrito Catastral núm. 16-4, del municipio y provincia de San Pedro de Macorís, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, dictó en fecha 19 de noviembre de 2015, la sentencia núm. 201500883, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Rechaza la demanda en litis sobre derechos registrados en nulidad de contrato de venta por simulación, interpuesta por los señores Pedro Santana Díaz (Miguel) y Celia Díaz Chirene, por conducto de su abogado constituido y apoderado especial Dr. Juan Enrique Félix Moreta, en contra de los señores José Manuel Ramírez Silvestre e Isabel Ramírez Silvestre, con relación a la Parcela núm. 15-A, del Distrito Catastral núm. 16 4ta., del municipio y provincia de San Pedro de Macorís; **Segundo:** Rechaza la demanda adicional en nulidad de inscripción hipotecaria, interpuesta por los señores Pedro Santana Díaz (Miguel) y Celia Díaz Chirene, por conducto de su abogado constituido y apoderado especial Dr. Juan Enrique Félix Moreta, en contra del Banco de Ahorro y Crédito Ademi, S. A., con relación a la Parcela núm. 15-A, del Distrito Catastral núm. 16.4, del municipio y provincia de San Pedro de Macorís; **Tercero:** Acoge la demanda reconventional en daños y perjuicios, interpuesta por los señores José Manuel Ramírez Silvestre e Isabel Ramírez Silvestre, por conducto de su abogado constituido y apoderado especial, Dr. César Augusto Frías Peguero, en contra de los señores Pedro Santana Díaz (Miguel) y Celia Díaz Chirene, por ser justa en cuanto al fondo y regular en cuanto la forma, y en consecuencia condena a los señores Pedro Santana Díaz (Miguel) y Celia Díaz Chirene, al pago de Quinientos Mil Pesos Dominicanos (RD\$500,000.00), a favor de los señores José Manuel Ramírez Silvestre e Isabel Ramírez Silvestre, como justo resarcimiento por los daños morales, ocasionados a estos últimos; **Cuarto:** En cuanto a la reparación de daños materiales, el tribunal rechaza la solicitud interpuesta por los señores Pedro Santana Díaz (Miguel) y Celia Díaz Chirene, por no haberse probado la existencia de los mismos; **Quinto:** Condena a los señores Pedro Santana Díaz (Miguel) y Celia Díaz Chirene al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de los Dres. César Augusto Frías Peguero, Ramón A. Ortega Martínez y Ángel Luis Zorrilla, quienes afirman haberlas avanzado; **Sexto:** Ordena, el desglose de los documentos que abran en el expediente, a favor de las partes interesadas; **Séptimo:** Ordena a la secretaria hacer los trámites correspondientes para dar publicidad a la presente decisión”; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión intervino la sentencia objeto del presente recurso, cuyo dispositivo reza así: **“Primero:** Declara regular y válido, en cuanto a la forma, pero rechaza, en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto por los señores Pedro Santana Díaz y Celia Díaz Chirene, contra la decisión núm. 201500883, dictada en fecha 19 de noviembre de 2015, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, con relación a la Parcela núm. 15-A, del Distrito Catastral núm. 16.4, del municipio y provincia de San Pedro Macorís, y, en consecuencia, confirma en todas sus partes la sentencia impugnada; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del Dr. César A. Frías Peguero, abogado que afirmó haberlas avanzado en su totalidad; **Tercero:** Ordena a la secretaria general de este Tribunal Superior de Tierras desglosar, una vez la sentencia haya adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, los documentos que figuran en el expediente, siempre que sea solicitado, por quien los haya depositado, debiendo dejarse copia en el expediente, debidamente certificada; **Cuarto:** Ordena a la Secretaria General de este tribunal Superior que notifique una copia de esta sentencia a Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, a fin de que sea cancelada la nota preventiva generada con motivo de la litis de que se trata, en caso de haberse inscrito; **Quinto:** Ordena igualmente a la secretaria general de este tribunal, publicar la presente decisión, mediante la fijación de una copia de su dispositivo en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los dos (2) días siguientes a su emisión y durante un lapso de 15 días”;

Considerando, que los recurrentes proponen en su recurso de casación, el medio siguiente: **“Único Medio:** Falta de motivos y falta de base legal”;

Considerando, que para una adecuada comprensión del caso, el asunto gira en torno, a que los señores Pedro Santana Díaz (Miguel) y Celia Díaz Chirene, actuales recurrentes, interpusieron por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, una demanda en nulidad por simulación, del contrato de venta de fecha 28 de julio de 2010, celebrado entre dichos señores y José Manuel Ramírez Silvestre e Isabel Ramírez Silvestre, hoy recurridos, la cual fue rechazada y confirmada en apelación; que no conforme los señores Pedro Santana Díaz (Miguel) y Celia Díaz Chirene, interpusieron el presente recurso;

Considerando, que en el desarrollo del único medio de casación propuesto, los recurrentes exponen, en síntesis, lo siguiente: “que el Tribunal a-quo no se refirió a la experticia solicitada, lo que constituye un atentado al derecho de defensa, cuando era el medio de prueba esencial para los recurrentes probar el fraude, el engaño y la falsedad del documento que sirvió de base para la transferencia del inmueble que lícitamente no fue vendido por sus propietarios, sino que los recurridos con sus malas artes se habían transferidos, lo que se podría demostrar con la experticia, que las firmas de los supuestos vendedores eran totalmente falsas, por lo que obviamente incurrió el tribunal en falta de motivo por violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil”; que además, los recurrentes, expusieron, “que el tribunal no sólo ignoró referirse a la solicitud de experticia caligráfica al contrato de venta en cuestión, sino que incurrió en desnaturalización de los hechos y una incorrecta interpretación del derecho, dando a los documentos y los hechos un sentido y alcance distinto al que tienen”; asimismo, indicaron los recurrentes, de “que los supuestos vendedores alegaron que ignoraban el supuesto contrato de venta, afirmando que ellos no firmaron dicho contrato y el tribunal ignoró dichas declaraciones violentando el artículo 1108 del Código Civil, sobre falta de consentimiento de la parte que se obliga”,

Considerando, que en relación a las piezas y documentos aportados en la instrucción de la causa en apelación, el Tribunal a-quo, dio por establecido el hecho, de que “mediante la Resolución núm. 201200515, del 8 de agosto de 2012, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, determinó los herederos del finado Pedro Santana Santana, en las personas de su esposa Celia Díaz Chirene y sus cuatro hijos, los señores Arcadio, Maribel y Pedro Santana Díaz, y acogió el contrato de venta de fecha 28 de julio de 2010, entre los señores Celia Díaz Chirene y Pedro Santana Díaz, en calidad de vendedores, y José Manuel Ramírez Silvestre e Isabel Ramírez Silvestre, en calidad de compradores, ordenando dicho tribunal al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, la cancelación de la constancia anotada en el certificado de título núm. 61-151, expedido a nombre de Pedro Santana Santana, que amparaba la Parcela núm. 15-A, del Distrito Catastral núm. 16-4, del municipio y provincia de San Pedro de Macorís, y la expedición de uno nuevo a favor de los señores José Manuel Ramírez Silvestre e Isabel Ramírez Silvestre”;

Considerando, que en la sentencia impugnada constan las conclusiones de las partes en el proceso, y entre las expuestas por los hoy recurrentes, expusieron lo siguiente: que los recurrentes no se reconocían vendedores a favor de los recurridos, y que como consecuencia de la demanda en nulidad del contrato supuestamente suscrito en fecha 28 de julio de 2010, de la que sobrevino la sentencia recurrida en apelación, rogaban al tribunal enviar ante el Instituto Nacional de Ciencias Forenses (Inacif), el contrato de referencia a los fines de que le fuera practicado una experticia caligráfica a las firmas en él impregnadas”; que sobre tal petición el Tribunal a-quo dictó la sentencia núm. 201600097, del 28 de junio de 2016, en cuyo dispositivo, dispuso, acumular las referidas conclusiones, en virtud de la cual solicitó la realización de una experticia caligráfica al documento denominado, contrato de compraventa bajo firma privada, de fecha 28 de julio de 2010, para ser decidido conjuntamente con el fondo, pero por disposiciones distintas;

Considerando, que el Tribunal a-quo para rechazar la solicitud de la experticia caligráfica a solicitud de los señores Celia Díaz Chirene y Pedro Santana Díaz, manifestó, “haber comprobado que entre las partes en causa, operó una transferencia reconocida y acogida mediante una determinación de herederos de fecha 8 de agosto del año 2012, por el Tribunal de Tierras Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, ordenando dicho tribunal al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, la cancelación de la constancia anotada en el certificado de título núm. 61-151, a nombre de Pedro Santana Santana, y una nueva expedición a favor de los señores, José Manuel Ramírez Silvestre e Isabel Ramírez Silvestre, deduciéndose de eso, que los sucesores del finado Pedro Santana Santana, depositaron la referida constancia en el procedimiento en determinación de herederos y transferencia, consintiendo de manera voluntaria con la venta pactada con los recurridos, los señores José Manuel Ramírez Silvestre e Isabel Ramírez Silvestre, pues si bien fue acogida y ordenada su ejecución, los recurrentes no impugnaron la referida resolución”;

Considerando, que además, del motivo precedentemente expuesto, que sustentó el rechazo de la referida solicitud de experticia, sirvió también al Tribunal a-quo para contestar otros alegatos, cuando los recurrentes alegaron la mala fe de los señores José Manuel Ramírez Silvestre e Isabel Ramírez Silvestre, en virtud de que a

consecuencia de actuaciones extrajudiciales, dichos señores habían procedido a consentir con el Banco de Ahorro y Crédito Ademi, un contrato de hipoteca sobre el inmueble identificado con la matrícula núm. 3000058497, ubicado dentro de la Parcela núm. 15-A, del Distrito Catastral núm. 16-4, del municipio y provincia de San Pedro de Macorís, lo que para el Tribunal a-quo, tal afirmación resultaba improcedente, manifestando, que “si bien el referido contrato de venta reconocido judicialmente por el mismo Tribunal de Tierras de San Pedro de Macorís, mediante resolución de determinación de herederos y transferencia con relación al mismo inmueble, fueron los mismos vendedores que en el procedimiento de determinación de herederos incluyeron y solicitaron la transferencia del inmueble de referencia, consintiendo de esta manera su aprobación para dicha transmisión, y que una vez la propiedad haya salido del patrimonio del vendedor, podían válidamente su nuevo propietario consentir cualquier tipo de negocio sobre el inmueble de su propiedad, máxime cuando el referido acto de venta fue celebrado en fecha 28 de julio de 2010, mientras que el contrato hipoteca, en fecha 6 de marzo de 2013, es decir, que ya había transcurrido un plazo razonable para la celebración de este último”;

Considerando, que las precedentes motivaciones externadas por el Tribunal a-quo ponen de relieve, que los jueces del fondo no sólo contestaron la solicitud de la experticia caligráfica en relación al contrato de venta de fecha 28 de julio de 2010, sino que tuvieron a bien rechazar dicha solicitud conforme a estudios de los hechos y documentos del proceso, y sobre los cuales habían formado su convicción, toda vez que pudieron verificar que los vendedores, es decir, los señores Celia Díaz Chirene y Pedro Santana Díaz, quienes habían solicitado la experticia caligráfica del referido documento, fundado en que no habían dado su consentimiento en el contrato de venta de que se trata, sometieron ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, un procedimiento de determinación de herederos y transferencia, sustentado en el referido acto de venta que luego pretendieron dichos señores desconocer, resultando la cancelación de la constancia anotada en el certificado de título núm. 61-151, a nombre del finado Pedro Santana, y la expedición de uno nuevo a favor de los compradores los señores Isabel Ramírez Silvestre y José Manuel Ramírez Silvestre, por lo que evidentemente, la celebración de una experticia al documento en cuestión, era innecesaria, si los vendedores que la solicitaban impulsaron el registro del documento argüido de fraudulento a favor de los compradores, lo que constituía la prueba de que la violación al consentimiento de los vendedores no se habían producido, en correcta apreciación de los hechos del Tribunal a-quo, por tanto, el derecho de defensa de los recurrentes no se había violentado, ni tampoco artículo 1108 del Código Civil;

Considerando, que en otro orden, en lo relativo al alegato de que el Tribunal a-quo violentó el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, el texto legal que rige para las enunciaciones y motivos de las sentencias de la jurisdicción de tierras, no es el artículo 141 del referido Código, sino el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, conforme al cual, “todas las decisiones emanadas de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, contendrán: a) número único del caso; b) nombre del Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria correspondiente; c) nombre del juez que preside y de los jueces que integran el tribunal; d) fecha de emisión de la decisión; e) nombre de las partes y sus generales; f) conclusiones de las partes; g) enunciación de las pruebas documentales depositadas por las partes; h) identificación del o de los inmuebles involucrados; i) enunciación de la naturaleza del proceso al que corresponde la decisión; j) relación de hechos; k) relación de derecho y motivos jurídicos en que se funda; l) dispositivo; m) firma del Juez que preside y de los jueces que integran el Tribunal; n) firma del Secretario del Despacho Judicial correspondiente, por tales motivos, procede rechazar el medio planteado, y por ende, el presente recurso;

Considerando, que toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas, de conformidad con el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos; **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por los señores Celia Díaz Chirene y Pedro Santana Díaz (Miguel), contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, el 27 de julio de 2017, en relación a la Parcela núm. 15-A, del Distrito Catastral núm. 16-4, del municipio y provincia de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia; **Segundo:** Condena a los recurrentes al pago de las costas y las distrae a favor del Dr. César Augusto Frías Peguero, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

**Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso Administrativo y Contencioso Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 20 de junio 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.