
Sentencia impugnada: Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 15 de mayo de 2017.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Ramón Antonio Gutiérrez Vargas y compartes.

Abogado: Dr. César H. Lantigua Pilarte.

Recurridos: Ana Guzmán Fernández y compartes.

Abogados: Dr. Luís Germán Almonte, Licdos. Héctor Rivas Nolasco y Nicael De la Cruz Sánchez.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 22 de agosto 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 Ramón Antonio Gutiérrez Vargas, Enrique Vargas, Luís Vargas, Carmen Gutiérrez Vargas, Marina Vargas, Inés Vargas, Ana Dolores Vargas, Rafael Antonio Gutiérrez Vargas, Ángel Jimmy Pérez, Juan Francisco Pérez Vargas, Ana Espinal Vargas, Yolanda Altagracia Vargas Pérez, Tomás Arquímedes Vargas Pérez, Grecia Deyaniris Vargas Pérez, Carmen Amantina Vargas Pérez de Acosta, Rafael Andrés Vargas Pérez y Steward Félix De Jesús Iglesia Aybar, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 092-0003414-9, 092-0003692-0, 092-0003198-8, 092-0008188-4, 092-0003199-6, 001-0027510-6, 001-0031272-7, 092-0003922-1, 001-001784149-4, 092-0013566-4, 092-0012627-5, 092-0016091-0, 092-0014769-3, 092-0001508-0, 092-0003204-4, 092-0009384-8 y 092-0009203-0, respectivamente, domiciliados y residentes en la Carretera Principal del Distrito Municipal de Jaibón, Laguna Salada, municipio de Valverde y el último domiciliado y residente en la calle Duarte núm. 57, de Laguna Salada, municipio de Valverde, contra la sentencia dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 15 de mayo 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 Dr. César H. Lantigua Pilarte, abogado de los recurrentes, los señores Ramón Antonio Gutiérrez Vargas, Enrique Vargas, Luís Vargas, Carmen Gutiérrez Vargas, Marina Vargas, Inés Vargas, Ana Dolores Vargas, Rafael Antonio Gutiérrez Vargas, Ángel Jimmy Pérez, Juan Francisco Pérez Vargas, Ana Espinal Vargas, Yolanda Altagracia Vargas Pérez, Tomas Arquímedes Vargas Pérez, Grecia Deyaniris Vargas Pérez, Carmen Amantina Vargas Pérez de Acosta, Rafael Andrés Vargas Pérez, Steward Félix De Jesús Iglesia Aybar;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Luís Germán Almonte, por sí y por los Licdos. Héctor Rivas Nolasco y Nicael De la Cruz Sánchez, abogados de los recurridos, los señores Ana Guzmán Fernández, José Camilo Guzmán Fernández, Héctor Tranquilino Guzmán Fernández, Hilda Ramona Guzmán Fernández, Fiordaliza Guzmán Fernández, Ramón Salvador Guzmán Fernández, Mario Guzmán Fernández (fallecido), representado por sus hijos, los señores Yoselín Altagracia Guzmán Valdez y Ramón Leonardo Guzmán Valdez;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, el 27 de julio

de 2017, suscrito por el Licdo. César H. Lantigua Pilarte, Cédula de Identidad y Electoral núm. 034-0004414-9, abogado de los recurrentes, mediante el cual propone los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia el 25 de agosto de 2017, suscrito por los Licdos. Luís Guzmán De la Cruz Almonte, Héctor Rivas Nolasco y Micael De la Cruz Sánchez, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0140235-2, 001-0879433-6 y 223-0056545-8, respectivamente, abogados de los recurridos;

Que en fecha 20 de junio de 2018, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, 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 20 de agosto de 2018, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de esta Tercera Sala, por medio del cual se llama, en su indicada calidad, al magistrado Edgar Hernández Mejía, 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 relación a las Parcelas núms. 809 y 811, del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de Laguna Salada, provincia Valverde, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Valverde, dictó en fecha 24 de noviembre de 2015, la sentencia núm. 201500386, cuyo dispositivo es el siguiente: **Primero:** Rechaza la instancia suscrita por los Licdos. Luís Germán De la Cruz Almonte, Héctor Rivas Nolasco y Micael De la Cruz Sánchez, de fecha 9 de marzo del año 2014 y depositada ante este Tribunal de Jurisdicción Original, abogados que actúan a nombre y representación de los señores Ana Mercedes Guzmán Fernández, José Camilo Guzmán Fernández, Héctor Tranquilino Guzmán Fernández, Hilda Ramona Guzmán Fernández, Hilda Ramona Guzmán Fernández, Fiordaliza Guzmán Fernández, Mario Guzmán Fernández, (fallecido), representado por sus hijos Yoselín Altagracia Guzmán Valdez y Ramón Leonardo Guzmán Valdez, en solicitud de modificación de la demanda principal de litis sobre derechos (desistimiento parcial) en las Parcelas núms. 809 y 811 del D. C., núm. 2 de Valverde, por improcedente; **Segundo:** Declara inadmisibile la instancia introductiva suscrita por los Licdos. Luís Germán De la Cruz Almonte, Héctor Rivas Nolasco y Micael De la Cruz Sánchez, de fecha 21 de mayo del año 2013 y depositada ante la secretaría de este Tribunal de Jurisdicción Original en fecha 22 de mayo del mismo año, abogados que actúan a nombre y representación de los señores Ana Mercedes Guzmán Hernández, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 092-0006648-9, José Camilo Guzmán Fernández, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 092-0013863-5, Héctor Tranquilino Guzmán Fernández, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 092-0009439-0, Hilda Ramona Guzmán Fernández, dominicana, mayor de edad, Portadora del Pasaporte núm. A00018979, Fiordaliza Guzmán Fernández, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 045-0004091-2, Mario Guzmán Fernández (fallecido en fecha 3 de agosto de 2000, según consta en el Acta de Defunción, marcada con el núm. 000085, folio núm. 0085, libro núm. 00001, del año 2012), dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 092-0010165-8, dejando a sus hijos: a) Yoselín Altagracia Guzmán Valdez, Cédula de Identidad y Electoral núm. 092-0012428-8; b) Ramón Leonardo Guzmán Valdez, Cédula de Identidad y Electoral núm. 092-0002501-4, todos dominicanos, mayores de edad, solteros y casados, respectivamente, domiciliados y residentes en el Jaibón, Laguna Salada, provincia Valverde, en solicitud de litis sobre derechos registrados, en las Parcelas núms. 809 y 811 del D. C., núm. 2, del municipio de Laguna Salada, provincia Valverde, en solicitud de litis sobre derechos registrados, en las Parcelas núms. 809 y 811 del D. C., núm. 2, del municipio de Laguna Sala, provincia Valverde; y la otra instancia en intervención voluntaria en esta litis suscrita por los Licdos. Kelvin Alexander Ventura y Henry Manuel Guzmán Álvarez, de fecha 25 de marzo del año 2013 y depositada ante la secretaría de este Tribunal de Jurisdicción Original, en esa misma fecha, abogados que actúan a nombre y representación de la señora Rosami Guzmán Fernández, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y

Electoral núm. 092-0014544-0, domiciliada y residente en el municipio de Laguna Salada, vinculadas a las Parcelas núms. 809 y 811 del D. C., núm. 2 del municipio de Laguna Salada, por haber sido interpuesta fuera del plazo de ley, la primera, y la segunda, por ser dependencia de la primera, respectivamente; **Tercero:** Rechaza en gran medida la instancia en litis sobre derechos registrados (ejecución de contrato cuota litis y transferencia), suscrita por el Licdo. Micael De la Cruz Sánchez, de fecha 18 de febrero del año 2014 y depositada ante la secretaría de este Tribunal de Jurisdicción Original, en fecha 10 de marzo del mismo año 2014, abogado que actúa a nombre y representación del Licdo. Luis Germán De la Cruz Almonte, dominicano, mayor de edad, casado, abogado, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0140235-2, domiciliado y residente en la calle Bonaire núm. 73, ensanche Ozama, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, en las Parcelas núms. 809 y 811 del D. C., núm. 2, Valverde Mao, y gran parte de sus conclusiones al fondo, por los conceptos emitidos en el cuerpo de esta sentencia; y la acoge en parte; **Cuarto:** Acoge parcialmente la instancia en intervención voluntaria principal, consistente en litis sobre derechos registrados en ejecución de Acto de Venta suscrito por el Licdo. César H. Lantigua Pilarte, de fecha 10 de septiembre del año 2013 y depositada ante la secretaría de este Tribunal de Jurisdicción Original en esa misma fecha, abogado que actúa a nombre y representación del señor Steward Félix De Jesús Iglesias Aybar, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 092-0009203-0, domiciliado y residente en la calle Duarte núm. 57, de Laguna Salada, vinculadas a las Parcelas núms. 809 y 811 del D. C. núm. 2, de Guayubín, hoy municipio de Laguna Salada, provincia Valverde, y parte de sus conclusiones al fondo, por precedentes; **Quinto:** Declara buenos y válidos el Acto Auténtico núm. 189 (de notoriedad pública), de fecha 10 de agosto del año 2011, instrumentado por el Licdo. Jesús Rodríguez, Notario Público para el municipio de Mao, matrícula núm. 7186, debidamente registrado; Acto de Venta suscrito entre los señores Ramón Antonio Gutiérrez Vargas, Luís Vargas, Enrique Vargas, Carmen Gutiérrez Vargas, Marina Vargas, Inés Vargas, Ana Dolores Vargas, Rafael Antonio Gutiérrez Vargas, Ángel Jimmy Pérez Vargas, Juan Francisco Pérez Vargas, Ana Espinal Vargas, Yolanda Altagracia Vargas Pérez, Tomás Arquímedes Vargas Pérez, Grecia Deyaniris Vargas Pérez, Carmen Amantina Vargas Pérez de Acosta y Rafael Andrés Vargas Pérez, en calidad de vendedores, y Steward Félix De Jesús Iglesias Aybar, en calidad de comprador, de fecha 18 de agosto del año 2011, con firmas legalizadas por el Licdo. Juan de Jesús Rodríguez, Notario Público para el municipio de Mao, matrícula núm. 7186, con los recibos de pago de Impuesto de Transferencia anexo, por cumplir con los requisitos de ley; **Sexto:** Declara que las únicas personas con calidad y capacidad legal para recoger los bienes relictos por el finado Andrés Gutiérrez Núñez (a) Cubita, y transigir con ellos, son sus diez (10) hijo/a/s, de nombres: 1) Ramón Antonio Gutiérrez Vargas, 2) Luís Vargas, 3) Enrique Vargas, 4) Carmen Gutiérrez Vargas, 5) Marina Gutiérrez Vargas, 6) Inés Vargas, 7) Ana Vargas, 8) Rafael Antonio Gutiérrez Vargas, 9) María Francisca Vargas, y 10) Andrés Vargas, respectivamente, procreados con la señora María Mercedes Vargas; **Séptimo:** Declara que las únicas personas con calidad y capacidad legal para recoger los bienes relictos por la finada María Francisca Vargas, y transigir con ellos, son sus tres (3) hijos de nombres: a) Ángel Jimmy Pérez Vargas, b) Juan Francisco Pérez Vargas, y c) Ana Espinal Vargas, respectivamente; **Octavo:** Declara que las únicas personas con calidad y capacidad legal para recoger los bienes relictos por el finado Andrés Vargas, y transigir con ellos, son sus cinco (5) hijo/a/s, de nombres: a) Yolanda Altagracia Vargas Pérez, b) Tomás Arquímedes Vargas Pérez, c) Grecia Deyaniris Vargas Pérez, d) Carmen Amantina Vargas Pérez de Acosta, y e) Rafael Andrés Vargas Pérez, respectivamente; **Noveno:** Declara esta sentencia no oponible a los finados María Mercedes Vargas, Carmen Vargas, Ana Francisca Vargas y Andrés Gutiérrez Vargas (hijo); **Décimo:** Ordena al Registrados de Títulos de Mao lo siguiente: Parcela núm. 809, D. C., núm. 2, municipio de Laguna Salada, provincia Valverde, superficie 122,053.00m² y mejoras; a) Cancelar la Carta Constancia, matrícula núm. 080005514, que ampara el derecho de propiedad de la totalidad esta parcela y sus mejoras, expedida a favor del señor Andrés Gutiérrez (a) Cubita, soltero, en fecha 13 de junio del año 2011; y expedir una nuevo Certificado de Título que ampare estos mismos derechos a favor del señor Steward Félix De Jesús Iglesias Aybar, dominicano, mayor de edad, soltero, comerciante Cédula de Identidad y Electoral núm. 092-0009203-0, domiciliado y residente en Laguna Salada; Parcela núm. 811, D. C., núm. 2, municipio de Laguna Salada, provincia Valverde, superficie 68,957.00m² y mejoras; b) Cancelar el Certificado de Título que ampara el derecho de propiedad de esta Parcela y sus mejoras, expedido a favor del señor Andrés Gutiérrez (a) Cubita, soltero; y expedir un nuevo Certificado de Título que ampare estos mismos derechos a favor del señor Steward Félix De Jesús Iglesias Aybar, de generales

descritas; **Décimo Primero:** Declara y ordena al Licdo. Luís Germán De la Cruz Almonte realizar el cobro de sus honorarios causados por haber gestionado al obtención de los Certificados de Títulos de estas dos Parcelas, según mandato de los señores María Vargas, Rafael Antonio Gutiérrez Vargas, Enrique Vargas, Carmen Gutiérrez Vargas, Luís Vargas, María Francisca Vargas (fallecida), representa por sus hijos/a/s Grecia Deyanirys Vargas, Félix Antonio Vargas, Carmen A., Vargas y Ramón Antonio Gutiérrez Vargas, en fecha 2 de abril del año 1996, por estado, ante el Tribunal; **Décimo Segundo:** Condena a la parte demandante, sucesores del finado Juan Aquilino Guzmán Almonte, señores Ana Mercedes Guzmán Fernández, José Camilo Guzmán Fernández, Héctor Tranquilino Guzmán Fernández, Hilda Ramona Guzmán Fernández, Fiordaliza Guzmán Fernández, Mario Guzmán Fernández (fallecido), representado por hijos Yoselín Altagracia Guzmán Valdez y Ramón Leonardo Guzmán Valdez y Rosami Guzmán Fernández, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del Licdo. César H. Lantigua Pilarte, abogado quien afirma estarlas avanzando en su totalidad; **Décimo Tercero:** Ordena a la secretaria de este Tribunal comunicar al Registrado de Títulos de Mao y al Director Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte esta sentencia, en caso de no ser recurrida, para que levanten el asiento registral requerido por este Tribunal en estas parcelas, a causa de esta litis; **Décimo Cuarto:** Ordena la notificación de esta sentencia a través de acto de alguacil"; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto en contra de dicha decisión, intervino la sentencia, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: "**Primero:** En cuanto al fondo, acoge el recurso de apelación interpuesto por los señores Ana Mercedes Guzmán Fernández, José Camilo Guzmán Fernández, Héctor Tranquilino Guzmán Fernández, Hilda Ramona Guzmán Fernández, Fiordaliza Guzmán Fernández, Yoselín Altagracia Guzmán Valdez y Ramón Leonardo Guzmán Valdez, (estos últimos en representación de su finado padre Mario Guzmán Fernández), por intermedio de sus abogados apoderados especiales Licdos. Luís Germán De la Cruz Almonte, Héctor Rivas Nolasco y Macael De la Cruz Sánchez, en consecuencia; **Revoca en todas sus partes la sentencia marcada con el núm. 201500386 de fecha 24/11/2015, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia Valverde;** **Segundo:** Declara que los únicos que tienen calidad para recoger los bienes relictos dejados por el finado Andrés Gutiérrez (a) Cubita, son sus hijos: Ramón Antonio Gutiérrez Vargas, Luís Vargas Enrique Vargas, Carmen Gutiérrez Vargas, Marina Vargas, Inés Vargas, Ana Dolores Vargas, Rafael Antonio Gutiérrez, María Francisca Vargas (fallecida y representada por sus hijos Ángel Jimmy Pérez Vargas, Juan Francisco Pérez Vargas y Ana Espinal Vargas) y Andrés Vargas (fallecido y representado por sus hijos Yolanda Altagracia Vargas Pérez, Tomás Arquímedes Vargas Pérez, Grecia Deyaniris Vargas Pérez, Carmen Amantina Vargas Pérez de Acosta y Rafael Andrés Vargas Pérez); **Tercero:** Declara que los únicos que tienen calidad para recoger los bienes relictos dejados por el finado Juan Aquilino Guzmán Almonte, son sus hijos: Ana Mercedes Guzmán Fernández, José Camilo Guzmán Fernández, Hilda Ramona Guzmán Fernández, Héctor Tranquilino Guzmán Fernández, Fiordaliza Guzmán Fernández, Ramón Salvador Guzmán Fernández, Rosami Guzmán Fernández y Mario Guzmán Fernández (fallecido y representado por sus hijos Yoselín Altagracia Guzmán Valdez y Ramón Leonardo Guzmán Valdez); **Cuarto:** Acoge como bueno y válido, el Acto de Venta de fecha 30 de septiembre de 1968, con firmas legalizadas por el Juez de Paz del municipio de Laguna Salada en funciones de Notario Público, Armando Moronta, intervenido entre la señora María Mercedes Vargas, por sí y en representación de sus hijos menores de edad, Carmen Rosa, Rafael Antonio y María Francisca Vargas, y los señores Andrés Vargas, Marina Vargas, Enrique Vargas Gutiérrez, Luís Vargas Gutiérrez, Narcisa Vargas Gutiérrez y Dolores Vargas Gutiérrez, en su condición de concubina e hijos del finado Andrés Gutiérrez (a) Cubita (vendedores), y el señor Juan Aquilino Guzmán Almonte (comprador), de una porción de terreno con una superficie de 168 tareas en la Parcela núm. 809 del Distrito Catastral núm. 2, Laguna Salada, Valverde, con sus mejoras; **Quinto:** Acoge parcialmente, como bueno y válido, el Acto de Venta bajo firma privada de fecha 18 de agosto de 2011, con firmas legalizadas por el Licdo. Juan de Jesús Rodríguez, Notario Público de los del número para el municipio de Mao, intervenido entre los señores Ramón Antonio Gutiérrez Vargas, Enrique Vargas, Luis Vargas, Carmen Gutiérrez Vargas, marina Vargas, Inés Vargas, Ana Dolores Vargas, Rafael Antonio Gutiérrez Vargas, Ángel Jimmy Pérez, Juan Francisco Pérez Vargas, Ana Espinal Vargas, Yolanda Altagracia Vargas Pérez, Tomás Arquímedes Vargas Pérez, Grecia Deyaniris Vargas Pérez, Carmen Amantina Vargas Pérez De Acosta y Rafael Andrés Vargas Pérez (vendedores) y Steward Félix de Jesús Iglesia Aybar (comprador), únicamente respecto de una porción de terreno de 6 hectáreas, 89 áreas y 57 centiáreas en la Parcela núm. 811 del Distrito Catastral núm. 2, Laguna Salada, Valverde; **Sexto:** Ordena al Registrador de

*Títulos de Valverde la cancelación del Certificado de Título matrícula núm. 0800005514, a nombre del señor Andrés Gutiérrez (a) Cubita, y que ampara sus derechos en la Parcela 809, del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de Laguna Salada, provincia Valverde, con una superficie de 122,053.00 metros cuadrados, por las razones alegadas en esta sentencia. Y expedir nuevo Certificado de Título, respecto del 100% de dichos derechos, a favor de los señores Ana Mercedes Guzmán Fernández, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 092-0006648-9, José Camilo Guzmán Fernández, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 092-0013863-5, Hilda Ramona Guzmán Fernández, dominicana, mayor de edad, portadora del Pasaporte núm. A00018979, Héctor Tranquilino Guzmán Fernández, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 092-0009439-0, Fiordaliza Guzmán Fernández, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 045-0004091-2, Ramón Salvador Guzmán Fernández (cuyas generales no figuran en el expediente), Rosami Guzmán Fernández, dominicana, mayor de edad, soltera, Cédula de Identidad y Electoral núm. 092-0014544-0, Yoselín Altagracia Guzmán Valdez, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 092-0012428-8, y Ramón Leonardo Guzmán Valdez, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 092-002501-4, (estos dos últimos en representación de su finado padre Mario Guzmán Fernández), determinados como los únicos herederos y con calidad para recibir los bienes relictos de Juan Aquilino Guzmán Almonte, para que se dividan conforme sea de derecho; **Séptimo:** Ordena al Registrados de Títulos de Valverde la cancelación del Certificado de Título núm. 49, registrado en el libro núm. 55, folio núm. 175, volumen 00, hoja 00, a nombre de Andrés Gutiérrez (a) Cubita, y que ampara sus derechos en la Parcela núm. 811 del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de Laguna Salada, provincia Valverde, con una superficie de 68,957.00 metros cuadrados, por las razones alegadas en esta sentencia. Y expedir nuevo Certificado de Título respecto del 100% de dichos derechos a favor del señor Steward Félix De Jesús Aybar, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 092-0009203-0, domiciliado y residente en la calle Duarte núm. 57 de Laguna Salada; **Octavo:** Rechaza la solicitud de nulidad del Acto de Venta bajo firma privada de fecha 18 de agosto de 2011, con firmas legalizadas por el Licdo. Juan de Jesús Rodríguez, Notario Público de los del número para el municipio de Mao, hecha por la parte recurrente por improcedentes y mal fundada; **Noveno:** Rechaza las solicitudes de reconocimiento y ejecución de: a) contrato de cuota litis suscrito en los señores María Vargas, Antonio Vargas Gutiérrez, Enrique Vargas, Carmen Vargas, Luís Vargas, Andrés Gutiérrez (hijo) fallecido dejando a sus hijos Grecia Deyanirys Vargas, Félix Ramón Antonio Vargas y Carmen Vargas, Ramón Antonio Gutiérrez Vargas, con el Licdo. Luís Germán De la Cruz Almonte; b) Contrato de cuota litis suscrito entre los señores: Héctor Tranquilino Guzmán Fernández, José Camilo Guzmán Fernández, Ana Mercedes Guzmán Fernández, Fiordaliza Guzmán Fernández, Hilda Ramona Guzmán Fernández, Yoselín Altagracia y Ramón Leonardo Guzmán Valdez (en representación de su finado padre Mario Guzmán Fernández) y los abogados Luís Germán De la Cruz Almonte, Héctor Rivas Nolasco y Micael De la Cruz Sánchez, de fecha 14 de mayo de 2013, con firmas legalizadas por el Licdo. Alejandro Madé Salvador, Notario Público de los del número para el municipio del Distrito Nacional; por las razones alegadas en esta decisión; **Décimo:** Ordena al Registrados de Títulos de Mao el levantamiento de cualquier nota preventiva que haya sido inscrito a consecuencia de la presente litis; **Décimo Primero:** Ordena que con respecto al señor Ramón Salvador Guzmán Fernández, de generales desconocidas, que dichas generales le sean requeridas por ante el Registrado de Títulos de Mao, a los fines correspondientes; **Décimo Segundo:** Compensa las costas entre las partes en litis por haber ambos sucumbido en algunos puntos”;*

Considerando, que los recurrentes proponen en su recurso de casación los medios siguientes: “**Primer Medio:** Violación a la ley, violación a los artículos 1322, 1323 y 1324 del Código Civil y 69 de la Constitución, tutela judicial efectiva y debido proceso; **Segundo Medio:** Falta de base legal”;

Considerando, que en el desarrollo de los dos medios de casación propuestos, los cuales se reúnen para su estudio por su vinculación por así y convenir a la mejor solución del presente asunto, los recurrentes expresan, en síntesis, lo siguiente: “que el Tribunal a-quo no tomó en cuenta el efecto devolutivo de la apelación, al no ponderar las declaraciones de los demandados, señor Ramón Antonio Gutiérrez Vargas y compartes, quienes declararon al Juez de Primer Grado que los supuestos vendedores de la Parcela núm. 809, no reconocían el Acto de Venta de la fecha 30 de septiembre de 1968, ni la letra y ni la firma, porque ellos y su finada madre, vendieron un cuarto de terreno de 42 tareas a Juan Aquilino Guzmán, y este lo vendió a Ángel Cabrera quien actualmente lo posee, y que

los sucesores de Andrés Gutiérrez vivían en la Parcela núm. 809 y en la Parcela núm. 811, hasta el 2011 en que vendieron dichas parcelas al señor Steward Félix de Jesús Iglesia Aybar”; asimismo, alegan, “que el Tribunal a-quo omitió evaluar el Acto de Venta de la Parcela núm. 809, de fecha 30 de septiembre de 1968, en cuanto a la forma y al fondo, requisitos de validez y en cuanto a los vicios de forma y fondo violatorios de la ley, su alcance y validez jurídica”; que siguen alegando los recurrentes, que fue “rechazada una verificación incidental de escritura del Acto de Venta del 30 de septiembre de 1968, sin motivos para ello, y omisión de evaluar y examinar la validez y alcance del referido Contrato de Venta, ya que es un acto inexistente y nulo por falso de toda falsedad”; que además alegan los recurrentes, que “el Tribunal a-quo no ponderó el contrato de venta 30 de septiembre de 1968, limitándose en acoger dicho acto, sin efectuar una valoración de forma y fondo y los requisitos de validez, del artículo 1108 del Código Civil, para los contratos y otros vicios en las firmas de supuestos vendedores y Narcisa Vargas que figuró vendiendo en el referido Acto de Venta, lo que conllevaba a la nulidad del mismo”;

Considerando, que el asunto controvertido gira en torno a que los sucesores de Juan Aquilino Guzmán Almonte, Ana Mercedes Guzmán Fernández y compartes, solicitaron al Tribunal de de Tierras de Jurisdicción Original de Valverde, una determinación de herederos, transferencia y ejecución del contrato de fecha que el 30 de septiembre de 1968, mediante el cual la señora María Mercedes Vargas, (pareja consensual del finado Andrés Gutiérrez), por sí y en representación de sus hijos menores de edad, y los señores Andrés Vargas, Marina Vargas, Enrique Vargas, Luis Vargas, Narcisa Vargas Gutiérrez y Dolores Vargas Gutiérrez, vendieron al referido señor Juan Aquilino Guzmán Almonte, una porción de terrenos dentro de la Parcela núm. 809, del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de Laguna Salada, provincia Valverde; solicitudes que fueron rechazadas por el Tribunal de Primer Grado, y declaró bueno y válido el Acto de Venta de fecha 18 de agosto de 2011 entre los sucesores de finado Andrés Gutiérrez, Ramón Antonio Gutiérrez Vargas y compartes y el señor Steward Félix de Jesús Iglesia Aybar, ordenando el inmueble en cuestión a favor de este último señor, luego de que declaró inadmisibile la referida solicitud de determinación de herederos, transferencia y ejecución del contrato de fecha que el 30 de septiembre de 1968, fundada en la prescripción de la acción, al amparo del artículo 2262 del Código Civil; que no conforme, los sucesores de Juan Aquilino Guzmán Almonte, Ana Mercedes Guzmán Fernández y compartes, interpusieron un recurso de apelación, el cual fue acogido por el Tribunal a-quo al darle prevalencia a la venta del 30 de septiembre de 1968, al comprobar que ningunos de los referidos contratos habían sido registrados; decisión que es la impugnada en el presente recurso por Ramón Antonio Gutiérrez Vargas y compartes;

Considerando, que el Tribunal a-quo en cuanto a los documentos aportados en el recurso de apelación, indicó haber comprobado lo siguiente: “ a) que mediante la Decisión 1ª del 9 de noviembre de 1953, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, se ordenó el Registro del Derecho de Propiedad y sus Mejoras, a favor de Andrés Gutiérrez (a) Cubita, respecto a las Parcelas núm. 809 y 811, del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de Laguna Salada, provincia Valverde, y que dicho señor había fallecido el 8 de julio de 1968, por Acta de Defunción núm. 000106, folio núm. 0106, libro núm. 00030, año 1968, de la Oficialía del Estado Civil de la Primera Circunscripción de Guayubín; b) que el 30 de septiembre de 1968, la señora María Mercedes Vargas, por sí y en representación de sus hijos menores de edad, Carmen Rosa, Rafael Antonio y María Francisca Vargas, y los señores Andrés Vargas, Marina Vargas, Enrique Vargas, Luis Vargas, Narcisa Vargas Gutiérrez y Dolores Vargas Gutiérrez, en su condición de pareja consensual e hijos del finado Andrés Gutiérrez (a) Cubita, vendieron a Juan Aquilino Guzmán Almonte, una porción de terreno con una extensión superficial de 168 tareas, dentro de la Parcela núm. 809 y sus mejoras, y que el señor Juan Aquilino Guzmán Almonte, murió el 15 de septiembre de 1993, conforme al Acta de Defunción de la Oficialía del Estado Civil de la Primera Circunscripción de Laguna Salada; c) que el señor Steward Félix de Jesús Iglesia Aybar, con el objetivo de hacer valer su condición de propietario de los inmuebles, objeto de la litis, los cuales ocupaba en vista del Acto de Venta de fecha 18 de agosto de 2011, mediante el cual compró los derechos dentro de las Parcelas núm. 809 y 811, del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de Laguna Salada, provincia Valverde, a los señores Ramón Antonio Gutiérrez Vargas y compartes”;

Considerando, que en el folio 182 de la sentencia impugnada, los recurridos en apelación, hoy recurrentes, en relación al Acto de Venta de fecha 30 de septiembre de 1968, expresaron: 1) “que la Parcela núm. 809, ya no existía dentro de su patrimonio por haberla vendido al interviniente voluntario, quien estaba en posesión de la

misma y era comprador de buena fe y a título oneroso; 2) que el Contrato de Venta que se quería hacer valer no fue depositado en el Registro de Títulos, ni en el Registro Civil y ni en la Conservaduría de Hipotecas, para darle publicidad; 2) que el Acto de Venta era nulo ya que María Mercedes Vargas, no tenía calidad de sucesora para disponer y vender la Parcela núm. 809 y no estaba autorizada por el consejo de familia de los menores para vender en su representación; 4) que María Mercedes Vargas no sabía firmar y aparecen supuestamente sus huellas digitales y su nombre escrito encima, sin que las huellas fueran legalizadas; 5) que la señora Narcisa Vargas, sin calidad sucesoral vendió, sin ser hija reconocida de Andrés Gutiérrez; 6) que no se efectuó un Acto de Notoriedad para determinar los herederos de Andrés Gutiérrez antes de la venta”; que en el mismo orden, en el folio 174 de la sentencia impugnada, indicaron los actuales recurrentes, que sus conclusiones estaban por escrito y que concluían de la manera siguiente: a) “Que fueran rechazados, en cuanto a la forma y en cuanto al fondo, el recurso de apelación, las conclusiones de la parte recurrente, por improcedentes, mal fundadas, carentes de base legal; b) Que fuera confirmada en su totalidad, la sentencia recurrida del Juez a-quo, por ser justa en la forma y en el fondo y reposan en pruebas legales; c) Que se condene a la parte recurrente, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas, a favor y provecho de los abogados concluyentes; d) Que se conceda un plazo de 15 días para escrito justificativo de las conclusiones, si fuere necesario y menester, para replicar, en caso de que se les otorgue a la parte recurrente un plazo igual; e) que se conceda un plazo de 15 días para depositar escrito de conclusiones y para replicar un plazo igual”; que en otro orden, en el folio 176 de la referida sentencia, en la deliberación del caso, señaló, que la parte recurrente, hoy recurrida, alegaba, que el Juez de Primer Grado estableció en su decisión, que la señora María Mercedes Vargas para vender en representación de sus hijos menores debió estar autorizada por un Consejo de Familia, obviando las previsiones del artículo 953 del Código Civil, que expresa que cuando en la venta concurren al mismo tiempo mayores de edad, no será necesario la deliberación del Consejo de Familia y que la Suprema Corte de Justicia reconocía la unión consensual”;

Considerando, que el Tribunal a-quo, en cuanto a la determinación de prevalencia del Contrato de Venta de fecha 30 de septiembre de 1968 sobre el contrato de venta de fecha 18 de agosto de 2011, manifestó lo siguiente: “1) Que no habían sido objeto de inscripción, por ante el Registro de Títulos correspondiente, el inmueble y que aun se encontraba dentro del patrimonio de los vendedores; 2) Que los recurridos alegaron la nulidad de la venta realizada en fecha 30 de septiembre de 1968, sin embargo, dicho Acto de Venta no había sido declarado nulo por tribunal competente, puesto que en el expediente no existía constancia de sentencia rendida al efecto y mucho menos fue interpuesta demanda reconvenicional en nulidad de Acto de Venta ante el Juez de Primer Grado, más aun cuando la mayor parte de los vendedores no habían negado haber firmado el Acto de Venta y ni habían negado haber dado su consentimiento para ello, si solo hicieron alusión a la falta de calidad de María Mercedes Vargas para vender, por sí y en representación de sus hijos, sin previa autorización del Consejo de Familia y al hecho de que la vendedora Narcisa Vargas no era sucesora ni hija reconocida de Andrés Gutiérrez, pero esos alegatos se refirieron a la validez de la venta, y para que el tribunal se pronunciara al respecto, debió ser apoderado de una demanda reconvenicional en Nulidad de Acto de Venta, y la parte recurrida solo se había limitado a solicitar el rechazo de las pretensiones de los recurrentes y los jueces se encuentran limitados a los pedimentos de las partes, pues los contrarios vulnerarían el principio de inmutabilidad del proceso, el debido proceso de ley y el derecho de defensa; 3) Que el hecho de que el Acto de Venta no haya sido inscrito ante el Registro de Títulos no lo invalida, ya que no existe un plazo establecido para la inscripción, siempre y cuando los derechos se encuentren dentro del patrimonio del vendedor o de sus sucesores, quienes deben la misma garantía que su causante, como ocurre en la especie, por lo que el señor Steward Félix de Jesús Iglesia Aybar, no podía considerarse un tercero adquirente de buena fe y a título oneroso, frente a los recurrentes, puesto que él tampoco había realizado la inscripción por ante el Registro de Títulos del Acto de Venta que justificaba sus derechos y el pago de los impuestos sucesorales y de transferencia, no subsanaba dicha condición; 4) Que a pesar de que el Contrato de Venta de fecha 30 de septiembre de 1968 debería prevalecer sobre el Acto de Venta de fecha 18 de agosto de 2011, no puede declararse la nulidad de este último Acto de Venta, como procuraban los recurrentes, en razón de que un tercero no puede demandar la nulidad de una venta en la que no ha sido parte, y dicho documento servirá de base al interviniente voluntario para interponer las acciones correspondientes a fin de ser resarcidos, por los recurridos, sus derechos, respecto a la Parcela núm. 809 de referencia”;

Considerando, que es importante señalar, que si bien las demandas reconventionales, cuya finalidad es perseguir una atenuante en las pretensiones del demandante, es decir, un beneficio diferente al mero rechazo de la demanda original, no están previstas de forma expresa por disposición alguna, se interpretan a través del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, que manda a que no podrá establecerse nueva demanda en grado de apelación, a menos que se trate en ella de compensación, o que la nueva demanda se produzca como medio de defensa en la acción principal y que los litigantes en la segunda instancia podrán reclamar intereses, réditos, alquileres y otros accesorios, vencidos desde la sentencia de primera instancia, así como los daños y perjuicios experimentados desde entonces;

Considerando, que de la lectura de la sentencia impugnada y del texto precedente, esta Tercera Sala, ha podido determinar, que si los actuales recurrentes, recurridos en apelación, solicitaron en sus conclusiones el rechazo del recurso de apelación, la confirmación de la sentencia de primer grado, amparada en el argumento de que el Contrato de Venta del 30 de septiembre de 1968, que pretendían ejecutar los actuales recurridos, en relación a la Parcela núm. 809, del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de Laguna Salada, provincia Valverde, no había sido registrado en el Registro de Títulos, ni en la Conservaduría de Hipotecas, bajo el fundamento de que el contrato formalizado por la señora María Mercedes Vargas era nulo, por no tener calidad de sucesora del finado Andrés Gutiérrez, para vender la referida Parcela núm. 809, ni tenía autorización del Consejo de Familia de los menores para vender en su representación y que la señora Narcisca Vargas no tenía calidad sucesoral para vender los derechos sucesorales del finado Andrés Gutiérrez, por no ser hija reconocida de dicho finado, sin efectuarse un acto de notoriedad para determinar los herederos de Andrés Gutiérrez antes de dicha venta, eran argumentos que el Tribunal a-quo, no podía, desestimar, como lo hizo, la ponderación en la consideración de que eran pretensiones que no fueron cursadas en una demanda reconventional por parte de los recurridos en apelación, hoy recurrentes, señores Ramón Antonio Gutiérrez Vargas y compartes, quienes como hijos del finado Andrés Gutiérrez vendieron también la referida Parcela núm. 809, del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de Laguna Salada, provincia Valverde, al interviniente voluntario, señor Steward Félix de Jesús Iglesia Aybar, en las que sus conclusiones formales se habían limitado al rechazo del recurso de apelación, tales alegatos fueron producidos como medios de defensa para destruir las pretensiones de la demanda original, y que además, los mismos fueron ventilados y ponderados por Juez de Primer Grado, según se indica en la sentencia impugnada, que da cuenta que Ana Mercedes Guzmán Fernández y compartes, no conforme con la decisión de primer instancia, había alegado en apelación, que el Juez de Primer Grado había obviado las previsiones del artículo 953 del Código de Procedimiento Civil, en cuanto a que no era necesario la autorización del Consejo de Familia para que la señora María Mercedes Vargas vendiera, en representación de sus hijos menos de edad, alegato que evidencia que dicha parte no tenía oposición a ese punto de la defensa de los actuales recurrentes, Ramón Antonio Gutiérrez Vargas y compartes, por tanto, al no tratarse de un asunto de orden público, no podía el Tribunal a-quo, de manera oficiosa, determinar que dichos alegatos no podían ser ponderados, por entender erróneamente que debieron ser propuestos mediante una demanda reconventional; en consecuencia, al Tribunal a-quo dar prevalencia al Contrato de Venta de fecha 30 de septiembre de 1968 sobre el contrato del 18 de agosto de 2011, solo en la comprobación de que por no ser registradas ningunas de las referidas ventas, tenía efecto la primera sobre la segunda, sin la debida ponderación de los elementos alegados por los recurridos, lo que impidió la ponderación de la forma y el fondo del Contrato de Venta de fecha 30 de septiembre de 1968, así como los alegatos de los recurrentes, que fuera la parte recurrida en apelación, y que desde el punto de vista estratégico de su defensa, planteara una serie de vicios, que a su entender, tenía el Contrato de Venta del inmueble de fecha 30 de septiembre de 1968, con lo que pretendía su ejecución y su validez; que cuestionar la efectividad de un contrato para lo cual una parte con interés en su ejecución apodera un juez, constituye el ejercicio material de defensa, para esto no era necesario interponer una demanda reconventional como ha afirmado el Tribunal a-quo, una demanda reconventional implica la reclamación de un objeto específico, lo que no ocurre en el caso que se examina, sino como hemos dicho, son medios de defensa dirigidos a impedir los propósitos del accionante en una litis judicial, por lo que el Tribunal a-quo desnaturalizó el derecho al formar su criterio en una interpretación errónea de los medios de defensa;

Considerando, cabe aclarar, que los jueces de envío deberán valorar unas series de implicaciones de hecho y de derecho, en el presente caso, y que tienen que ver con la ejecución del Contrato de Venta de fecha 30 de

septiembre de 1968, así como las contestaciones u objeciones para la validez del referido documento, tales como: 1) el efecto inmediato que opera en un Contrato de Venta frente a las partes suscribientes desde el momento en que se perfeccionó; 2) el hecho de haber transcurrido aproximadamente más de 30 años para su cuestionamiento; 3) el hecho de que si bien la madre actuó irregularmente por no estar autorizada por el Consejo de Familia, para disponer del patrimonio de los menores, si al llegar estos a la mayoría de edad, transcurrió después de este hecho, un tiempo suficiente para que su falta de acción se considere como una confirmación o subsanación de lo formalizado por su madre; 4) el hecho de que años posteriores, la parcela haya sido saneada; estos elementos deben ser establecidos y ponderados por los jueces del fondo para dar una adecuada solución al caso, lo que implica examinar los aspectos invocados por la parte que desconoce la referida operación inmobiliaria; por tales motivos, el Tribunal a-quo dictó una decisión carente de base legal, por lo que procede acoger el presente recurso y casar la sentencia impugnada;

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

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

Por tales motivos; **Primero:** Casa la sentencia dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 15 de mayo de 2017, en relación a las Parcelas núms. 809 y 811, del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de Laguna Salada, provincia Valverde, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia, y envía el asunto al Presidente del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central; **Segundo:** Compensa las costas.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 22 de agosto de 2018, años 175° de la Independencia y 156° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.- Edgar Hernández Mejía.- Moisés A. Ferrer Landrón. Cristiana A. Rosario, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.