
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 13 de junio de 2016.

Materia: Tierras.

Recurrente: Ramón Emilio Reyes Tavárez.

Abogado: Lic. Pablo A. Paredes José.

Recurrido: José Danilo Durán Santana.

Abogados: Dres. Basilio Guzmán R. y Dra. Yohanna Rodríguez C.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 21 de noviembre 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 el señor Ramón Emilio Reyes Tavárez, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0367182-6, domiciliado y residente en la calle Los Pérez núm. 7, sector de Gurabo, de la ciudad de Santiago, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 13 de junio de 2016, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Pablo A. Paredes José, abogado del recurrente, el señor Ramón Emilio Reyes Tavárez;

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 10 de agosto de 2016, suscrito por el Licdo. Pablo A. Paredes José, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0129454-4, abogado del 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 20 de febrero de 2018, suscrito por los Dres. Basilio Guzmán R., y Yohanna Rodríguez C., Cédulas de Identidad y Electoral núms. 031-0108152-3 y 044-0012512-8, respectivamente, abogados del recurrido, el señor José Danilo Durán Santana;

Que en fecha 12 de septiembre de 2018, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel R. Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Moisés A. Ferrer Landrón, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaría general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 19 de noviembre de 2018, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de esta Tercera Sala, por medio del cual llama, en su indicada calidad, al magistrado Robert C. Placencia Álvarez, Juez de esta Sala, para integrar la misma en deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 del 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 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, en nulidad de transferencia reivindicación de inmueble bajo el causal de simulación e inscripción de hipoteca judicial definitiva, en relación a la Parcela núm. 285-C-Ref.-5, del Distrito Catastral núm. 6, del municipio y provincia Santiago, la Sala Liquidadora del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, dictó en fecha 13 de junio de 2016, la sentencia núm. 201400253, cuyo dispositivo se encuentra transcrito en el dispositivo de la sentencia impugnada; **b)** que sobre los recursos de apelación interpuestos contra esta decisión, intervino la sentencia, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Rechaza, el medio de inadmisión presentado en audiencia por la Licda. Yohanna Rodríguez por sí y por el Licdo. Basilio Guzmán, en nombre y representación del señor José Danilo Durán Santana (recurrido), fundamentado dicho medio de inadmisión en la inmutabilidad del proceso, por los motivos expuestos en esta sentencia; **Segundo:** Acoge, en cuanto a la forma el recurso de apelación principal interpuesto mediante la instancia depositada en la secretaría del Tribunal de Jurisdicción Original de Santiago, en fecha 22 de octubre de 2014, a las 12:19 p.m., por el Licdo. Pablo A. Paredes José, en representación del señor Ramón Emilio Reyes Tavárez y del recurso de apelación incidental interpuesto mediante la instancia depositada en la secretaría del Tribunal de Jurisdicción Original de Santiago, en fecha 22 de octubre de 2014 a las 2:23 p. m., por el Dr. Augusto Robert Castro, en representación de la señora Luz Altagracia Reyes Tavárez, en contra de la sentencia núm. 201400253, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago en funciones de Tribunal de Liquidación, en fecha veinte (20) del mes de agosto del año 2014; **Tercero:** Rechaza, en cuanto al fondo, el recurso de apelación principal interpuesto mediante la instancia depositada en la secretaría del Tribunal de Jurisdicción Original de Santiago, en fecha 22 de octubre de 2014, a las 2:19 p. m., por el Licdo. Pablo A. Paredes José, en representación del señor Ramón Emilio Reyes Tavárez y del recurso de apelación incidental interpuesto mediante la instancia depositada en la secretaría del Tribunal de Jurisdicción Original de Santiago, en fecha 22 de octubre de 2014 a las 2:23 p.m., por el Dr. Augusto Robert Castro, en representación de la señora Luz Altagracia Reyes Tavárez, en contra de la sentencia núm. 201400253, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago en funciones de Tribunal de Liquidación, en fecha veinte (20) del mes de agosto del año 2014, relativa a la litis sobre derechos registrados en nulidad de transferencia reivindicación de inmueble bajo el causal de simulación e inscripción de hipoteca judicial definitiva, con relación a la Parcela núm. 285-C-Ref-5, del Distrito Catastral núm. 6, del municipio y provincia de Santiago, por los motivos que se señalan en esta decisión, y por vía de consecuencia, se confirma en todas y cada una de sus partes la decisión antes referida, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** En cuanto a la forma se declara regular y válida la litis sobre Derechos Registrados relativa a la Parcela núm. 285-C-Ref-5, Distrito Catastral núm. 6, del municipio y provincia de Santiago, promovida por el señor José Danilo Durán Santana, por haber sido incoada en tiempo hábil y de conformidad con la normativa procesal aplicable a la materia; **Segundo:** En cuanto al fondo acoge la litis sobre Derechos Registrados relativa a la Parcela núm. 285-C-Ref-5, Distrito Catastral núm. 6, del municipio y provincia de Santiago, promovida por el señor José Danilo Durán Santana, en contra de los señores Luz Altagracia Reyes Tavárez y Ramón Emilio Reyes Tavárez, en consecuencia pronuncia la nulidad por los motivos previamente expuestos en la presente decisión, del Acto de Venta, de fecha 24 de mayo del año 2006, consentido entre el señor Ramón Emilio Reyes Tavárez y la señora demandada Luz Altagracia Reyes Tavárez, de fecha 24 de mayo del año 2006, mediante el cual fue transferido el derecho de propiedad de la Parcela núm. 285-C-Ref-5, Distrito Catastral núm. 6, del municipio de Santiago; **Tercero:** Acoge en su totalidad las conclusiones vertidas por los Licdos. Basilio Antonio Guzmán Rodríguez y Yohanna Rodríguez, en representación del señor José Danilo Durán Santana, por reposar las mismas en fundamento legal; **Cuarto:** Rechaza en su totalidad las conclusiones vertidas por los Licdos. Pablo A. Paredes José y Augusto Robert Castro, en representación de los señores Luz Altagracia Reyes Tavárez y Ramón Emilio Reyes Tavárez, por ser las mismas carentes de sustento legal; **Quinto:** Se ordena a la Oficina d Registro de Títulos de Santiago lo siguiente: Cancelar, expedido a favor de la señora Luz Altagracia Reyes Tavárez, el cual ampara el derecho de propiedad sobre la Parcela núm. 285-C-Ref-5, Distrito Catastral núm. 6, del municipio de Santiago, con una extensión superficial de 1,294.00 Mst2 y expedir en su lugar un nuevo Certificado de Título que ampare el derecho de propiedad de la indicada Parcela a favor del señor Ramón Emilio Reyes Tavárez; **Sexto:** Se condena a la señora Luz Altagracia Reyes Tavárez y Ramón Emilio Reyes Tavárez, al pago de las cosas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los Licdos. Basilio Antonio Guzmán Rodríguez y Yohanna

Rodríguez, quienes afirman haberlas avanzado íntegramente y de sus propios peculios; Séptimo: Ordena levantar cualquier nota preventiva u oposición que existiera en el inmueble de referencia y que se contraiga a la presente contención”; Cuarto: Condena a los señores Ramón Emilio Reyes Tavárez y Luz Altagracia Reyes Tavárez, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los Licdos. Basilio Guzmán R., y Yohanna Rodríguez, quienes afirman haberla avanzado en su totalidad”;

Considerando, que el recurrente propone en su recurso de casación los siguientes medios: **Primer Medio:** Falta de motivos y base legal, violación a los artículos 141 del Código de Procedimiento Civil y 19 de la Resolución núm. 1920 de 2003; **Segundo Medio:** Falta de ponderación de documentos y desnaturalización de los hechos; **Tercer Medio:** Violación al artículo 74 de nuestra Carta Magna, que regula los principios de razonabilidad y favorabilidad;

Considerando, que en el desarrollo de los tres medios de casación propuestos, los cuales se examinan reunidos por su vinculación, el recurrente expresa, en síntesis, lo siguiente: “que el Tribunal a-quo se limitó a probar que los señores Ramón Emilio Reyes Tavárez y Luz Altagracia Reyes Tavárez eran hermanos, que el artículo 17 de la Ley núm. 2569 establece, de manera clara, que hay venta entre hermanos que el Estado cobró los impuestos de transferencia y ordenó la misma, sin tomar en cuenta las pruebas depositadas en el expediente, las que ni siquiera valoró, violando derechos fundamentales del recurrente, como los artículos 6, 7, 8 y 51 de la Constitución, limitándose a señalar artículos de la Ley núm. 108-05 y del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, así como el artículo 1109 del Código Civil, sin una motivación, olvidando también los requisitos que debe llenar todo demandante en acción pauliana para que pudiera prosperar su demanda”;

Considerando, que el asunto gira en torno a que el señor José Danilo Durán Santana obtuvo la Nulidad del Acto de Venta, del 24 de mayo de 2006, pactado entre los señores Ramón Emilio Reyes Tavárez y Luz Altagracia Reyes Tavárez, determinando los jueces del fondo que dicha venta era simulada, que no conforme, el señor Ramón Emilio Reyes Tavárez interpuso el presente recurso;

Considerando, que del estudio de los documentos que conforman el expediente, el Tribunal a-quo manifestó, lo siguiente: “a) que pudo comprobar que el señor Ramón Emilio Reyes Tavárez era propietario de la Parcela núm. 285-C-Ref-5, del Distrito Catastral núm. 6, municipio y provincia de Santiago, con una extensión superficial de 1,294 Metros² y que mediante Acto de Venta, bajo firma privada, suscrito en fecha 24 de mayo del 2006, dicho señor vendió la parcela en cuestión a favor de la señora Luz Altagracia Reyes Tavárez, acto que fue inscrito en el Registro de Títulos de Santiago, en fecha 29 de septiembre del 2006, resultando el correspondiente Certificado de Título a favor de la señora Luz Altagracia Reyes Tavárez y que por recibo, los señores Eladio A. Peña y Juan E. pagaban al señor José Danilo Durán Santana la suma de US\$1,545.00 por concepto de interés y capital; b) que había sido comprobado que por la Ordenanza Civil núm. 1655, dictada en fecha 11 de septiembre del 2006, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, se autorizó al señor José Danilo Durán Santana a inscribir una hipoteca judicial provisional sobre los bienes inmuebles propiedad del señor Ramón Reyes”;

Considerando, que el Tribunal a-quo, en cuanto a la Nulidad del Acto de Venta en cuestión, señaló lo siguiente: “1) que la venta fue realizada a favor de la señora Luz Altagracia Reyes Tavárez, quien era hermana del vendedor, visto extracto de Acta de Nacimiento y Acta de Matrimonio de los padres del recurrentes, (vínculo de familiaridad); 2) que el precio de la venta fue por la suma de Cien Mil Pesos (RD\$100,000.00), teniendo dicho inmueble en litis un valor de Catorce Millones de Pesos (RD\$14,000,000.00), conforme tasación judicial realiza en fecha 1º de septiembre del 2012, (precio vil); 3) que muy a pesar de que el Acto de Venta fuera suscrito en fecha 24 de mayo del 2006, el mismo fue inscrito en el Registro de Títulos de Santiago, en fecha 29 de septiembre del 2006, es decir, 19 días después de dictada la ordenanza civil que autorizó inscribir hipoteca judicial sobre los inmuebles propiedad del señor Ramón Emilio Reyes Tavárez, vista la certificación del estado jurídico de inmueble”;

Considerando, que el tribunal para confirmar la sentencia de primer grado, que había declarado la Nulidad del Acto de Venta de fecha 24 de mayo de 2006, manifestó, que dicho acto concluido entre el señor Ramón Emilio Reyes Tavárez (vendedor) y su hermana, señora Luz Altagracia Reyes Tavárez (compradora), por medio del cual el primero transfirió, en provecho de la segunda, el inmueble en litis, era un acto simulado, y como tal, sin ningún valor ni efecto jurídico, como acto traslativo de propiedad, ya que fue hecho con la intención de defraudar los intereses del recurrido señor José Danilo Durán Santana, en su condición de acreedor del recurrente principal señor Ramón Emilio Reyes Tavárez, y que la apreciación de tales medios de prueba a fin de deducir sus consecuencias jurídicas en relación con el acto atacado en simulación, correspondía a los jueces del fondo, pues la simulación concertada con el fin de perjudicar los intereses de un tercero ajeno a la convención, al igual que el fraude civil ideado y ejecutado para causar daño, implicaba la mala fe de sus autores, la cual consistía en la realización de un acto o la ejecución de una obligación, a sabiendas de que sus consecuencias eran contrarias al uso, la costumbre, la equidad, la ley o el derecho”;

Considerando, que es importante señalar, que si bien la prueba de la simulación debe ser hecha esencialmente mediante un contraescrito, no por testimonios ni por presunciones cuando se trata de terrenos registrados, esto es así, en principio, cuando la simulación es invocada por una de las partes contratantes en una transacción formalizada entre ellos, pero cuando la simulación es alegada por un tercero, en relación al acto que se invoca de que el inmueble ha sido distraído, sea de la persecución de un acreedor cuando el cobro de su crédito parece estar en peligro, que al justificar el mismo ante el Juez de Primera Instancia correspondiente, obtiene autorización para tomar una inscripción provisional de hipoteca judicial sobre algunos o sobre todos los inmuebles de su deudor, se puede probar por todos los medios;

Considerando, que aun cuando un Acto de Venta reúna las condiciones y formalidades que establece la ley, nada se opone, a que el mismo sea declarado simulado y hecho en fraude de la persona que lo impugna, si de los hechos y circunstancias de la causa se desprende tal simulación, puesto que la simulación contractual se revela por elementos indiciarios y coherentes en base a cuestiones de hechos que permitan a los jueces de fondo, apreciar si la manifestación de voluntades nominalmente expresadas en un contrato, obedece a la realidad de los hechos en ellos plasmado, o si por el contrario, se trata de una situación jurídica aparente, ficticia y distinta de la verdadera, o si responde a otra finalidad jurídica, puesto que lo simulado, como apariencia engañosa, carente de causa, urdida con una finalidad ajena al propósito que se finge;

Considerando, que el Tribunal a-quo al rechazar las conclusiones del apelante principal señor Ramón Emilio Reyes Tavárez, fundadas en que la sentencia de primer grado violentaba principios constitucionales, ponderó no solo que la venta fue realizada entre hermanos, refiriendo a que la señora Luz Altagracia Reyes Tavárez, le compró a su hermano el señor Ramón Emilio Reyes Tavárez, sino también que el precio de la venta estaba por debajo de su valor real, conforme tasación judicial realizada al efecto, lo que va acorde a uno de los criterios que caracteriza al simulación, que es la vileza en precio pactado, lo que es en sí una comprobación del contenido y verdad intrínseca, la cual se infirió por el comportamiento adoptado por las partes, independientemente de que quien comprara fuera un adquirente de buena fe y a título oneroso, y que al momento de inscribir dicha venta no existía inscrito gravamen alguno que afectara el inmueble, objeto de la misma, pudiendo ejercer acciones en otras instancias contra quien fuera el responsable de que su compra fuera anulada, si el Tribunal a-quo en la ponderación de las pruebas aportadas por las partes, apreció hechos que alcanzaron la certeza y veracidad intrínseca del contrato de venta de fecha 24 de mayo de 2006, al verificar la concurrencia de hechos que permitieron determinar la simulación en el Contrato de Venta, de referencia, al llegar a la convicción de que el inmueble fue comprado a un vendedor que evitaba ser despojado de su acreedor, que al justificar este último su crédito, obtuvo autorización para inscribir una hipoteca judicial provisional sobre el inmueble de su deudor, es decir, del señor Ramón Emilio Reyes Tavárez;

Considerando, que de lo anteriormente expuesto, se infiere, que efectivamente el Tribunal a-quo hizo una correcta interpretación de la figura jurídica “simulación contractual”, en base a elementos indiciarios que pudieron apreciar los jueces del fondo de la existencia de las pruebas aportadas por las partes, que pudo incidir en la revelación de la simulación en cuestión, lo que permite a esta Tercera Sala determinar que los jueces de fondo,

en el uso de su facultad, apreciaron correctamente las pruebas, por tales razones, procede rechazar los medios planteados, y por ende, el presente recurso;

Considerando, que toda parte que sucumbe en justicia 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 el señor Ramón Emilio Reyes Tavárez, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, de fecha 13 de junio de 2016, en relación a la Parcela núm. 285-C-Ref.-5, del Distrito Catastral núm. 6, municipio y provincia de Santiago, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia; **Segundo:** Condena al recurrente al pago de las costas, distrayendo las mismas a favor de los Licdos. Basilio Guzmán R. y Yohanna Rodríguez C., quienes afirman estarlas avanzando íntegramente y de sus propios peculios.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 21 de noviembre de 2018, años 175° de la Independencia y 156° de la Restauración.

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