
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 20 de noviembre de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Juana Rodríguez.

Abogado: Dr. José Abel Deschamps Pimentel.

LAS SALAS REUNIDAS.

Rechazan.

Audiencia pública del 14 de noviembre de 2018.

Preside: Mariano Germán Mejía.

Dios, Patria y Libertad

República Dominicana

En Nombre de la República, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública, la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 20 de noviembre del 2015, como tribunal de envío, incoado por **LA SEÑORA JUANA RODRÍGUEZ**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0899596-0, actuando en representación de los sucesores del finado señor Ramón Rafael Faustino Rosario Abreu, los menores de edad de nombres Gerson Rafael y Raquel; quienes actúan por intermedio de su abogado DR. JOSÉ ABEL DESCHAMPS PIMENTEL, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 047-0059826-3, con estudio profesional abierto en la Avenida Abraham Lincoln No. 597, esquina Pedro Henríquez Ureña, Edificio Disesa, apartamento 303, del sector La Esperilla del Distrito Nacional;

OÍDO:

- El alguacil de turno en la lectura del rol;

VISTOS (AS):

- 1) El memorial de casación depositado, el 29 de febrero de 2016, ante la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual la recurrente interpone su recurso de casación, por intermedio de su abogado, Dr. José Abel Deschamps Pimentel;
- 2) El memorial de defensa depositado, el 28 de marzo de 2016, en la Secretaría de esta Suprema Corte de Justicia, a cargo del Dr. Epifanio Paniagua Medina y el Lic. Miguel A. Contreras Valdez, quienes actúan a nombre y representación del recurrido;
- 3) La Ley No. 25-91 del 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley No. 156 de 1997; y las demás disposiciones legales hechas valer en ocasión del recurso de casación de que se trata;
- 4) El auto dictado el 11 de octubre de 2018, por el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual se llama a sí mismo y en su indicada calidad, y a los magistrados Martha O. García Santamaría, Fran Euclides Soto Sánchez, Esther Elisa Agelán Casasnovas y Francisco Ortega Polanco, para integrar Las Salas Reunidas en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes No. 684 de 1934 y 926 de 1935;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto, de conformidad con lo que dispone el artículo 15 de la Ley No. 25-91 del 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley No. 156 de 1997, en audiencia pública del 31 de mayo del 2017, estando presentes los jueces: Miriam Germán Brito, Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, José Alberto Cruceta Almánzar, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Francisco Antonio Jerez Mena, Juan Hirohito Reyes Cruz y Robert Placencia Álvarez, jueces de esta Suprema Corte de Justicia; y los magistrados Anselmo Alejandro Bello Ferreras, juez de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional y Blas Rafael Fernández Gómez, juez Presidente de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, asistidos de la Secretaria General, y vistos los textos legales invocados por la parte recurrente, así como los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación; conocieron del recurso de casación de que se trata, reservándose el fallo para dictar sentencia en fecha posterior;

Considerando: que, de las instancias anteriores, son hechos comprobados los siguientes:

1. Que en fecha 26 de febrero del año 1952, el Registrador de Títulos del Distrito Nacional expide el Certificado de Título No. 32720, a nombre de la señora Primitiva Mercedes Ozuna, en ocasión de una porción de terreno que mide doscientos veinticinco metros cuadrados dentro del ámbito del Solar No. 8, de la Manzana No. 572, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional;
2. Que en fecha siete (7) del mes de mayo del mil novecientos noventa y nueve (1999), fue suscrito un contrato de compraventa entre los señores Primitiva Mercedes Ozuna y el señor Rafael Faustino Rosario Abreu, mediante el cual transfiere la posesión del inmueble transcrito en el numeral anterior;
3. Que en fecha 31 de marzo del año dos mil ocho (2008), la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó la Sentencia Civil No. 00253/08, mediante la cual decreta la nulidad por vicios de fondo de la demanda en nulidad de venta y lanzamiento de lugar incoada por los continuadores jurídicos de Primitiva Mercedes de Ozuna y Sinencio Ozuna;
4. Que en fecha 6 de agosto del año dos mil ocho (2008), fue expedida por parte del Lic. Juan Carlos Soto C., en calidad de Secretario General de la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, la Certificación No. 999-2008, mediante la cual da fe de que no fue interpuesto recurso de apelación en contra de la decisión descrita en el numeral anterior;

Considerando: que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere son hechos constantes los siguientes que:

- 1) Con motivo de una litis sobre Derechos Registrados interpuesta por Ramón Rafael F. Rosario Abreu, en relación con el Solar No. 572, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original dictó, el 20 de febrero de 2009, la decisión cuyo dispositivo figura en la sentencia de alzada:
- 2) Sobre el recurso de apelación interpuesto por los sucesores de Sinencio Ozuna y Primitiva Mercedes de Ozuna, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó sentencia, en fecha 22 de diciembre de 2009, cuyo dispositivo dice así:

*“1ro.: Acoge en la forma y rechaza en el fondo por los motivos de esta sentencia, el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia núm. 440, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 20 de febrero del 2009, con relación al Solar núm. 8 de la Manzana núm. 572, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, 2do.: Acoge las conclusiones formuladas por el Dr. José Abel Deschamps Pimentel, nombre de la parte recurrida, señor Ramón Rafael Faustino Rosario Abreu y confirma la sentencia apelada, con el dispositivo siguiente: **Primero:** Acoge la instancia en solicitud de transferencia de certificado de título, impetrada por el señor Ramón Rafael F. Rosario Abreu, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0155788-2, mediante instancia de fecha 7 de junio del año 2004, suscrita por la Licda. Carmen Orozco Martínez, estudio profesional abierto en calle Paseo de los Locutores núm. 24, Ensanche Evaristo Morales, edif. Nicol II, Apto. 203, Distrito Nacional, relativo al inmueble Solar núm. 572, del Distrito*

Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, amparado con el Certificado de Título núm. 32720, expedido por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional en fecha 26 de febrero del año 1952 a favor de la señora Primitiva Mercedes de Ozuna; **Segundo:** Rechaza en todas sus partes las pretensiones de los intervinientes por los motivos expuestos en el de esta decisión; **Tercero:** En consecuencia ordena a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, realizar las siguientes actuaciones: a) Cancelar el Certificado de Título núm. 32720 expedido por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional en fecha 26 de febrero del año 1952 a favor de la señora Primitiva Mercedes Ozuna, que ampara el Solar núm. 8 de la Manzana 572 del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional; b) Expedir el Certificado de Título correspondiente al Solar núm. 8 de la Manzana núm. 572 del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, a favor del señor Ramón Rafael F. Rosario Abreu, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0155788-2, domiciliado y residente en esta ciudad; **Cuarto:** Se ordena la notificación de la presente decisión a todas las partes envueltas y a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional; **3ro.:** Ordena al Secretario General de Tierras del Departamento Central remitir al Registro de Títulos del Distrito Nacional el Duplicado del Dueño del Certificado de Título núm. 32720, correspondiente a la señora Primitiva Mercedes de Ozuna, que ampara el derecho de propiedad del Solar núm. 8 de la Manzana núm. 572, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional; **4to.:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas de procedimiento con distracción de las mismas a favor del Dr. José Abel Deschamps Pimentel, quien ha afirmado haberlas avanzado en su totalidad”;

- 3) Dicha sentencia fue recurrida en casación, dictando al respecto la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la decisión del 18 de julio del 2012, mediante la cual casó la decisión impugnada, por los motivos siguientes:

“(…) esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia advierte del examen de la sentencia impugnada en la parte anterior del motivo del fallo, específicamente en las páginas 3 y 4, que el Tribunal a quo dio constancia de que los recurrentes depositaron un conjunto de 37 piezas y documentos, entre ellas, la Certificación expedida por el Registro de Títulos que revelaba el estatus del inmueble en litis, así como copia del Certificado de Título núm. 32720, estableciéndose en ambas piezas, que la condición de la señora Primitiva Mercedes de Ozuna que figuraba en dicho Certificado era de casada; que como parte de los aspectos señalados por los recurrentes en su instancia de litis así como en el recurso de apelación, era que su causante señora Primitiva Mercedes de Ozuna no era la única propietaria del inmueble sino, que su pareja señor Sinencio Ozuna padre de los actuales recurrentes era co-propietario y que ellos perseguían el reconocimiento de sus derechos sucesorales sobre la propiedad por vía de la línea materna; que era deber de los jueces a quo dar motivos en concordancia a los documentos probatorios depositados, para confirmar la decisión recurrida; que al no hacerlo, y sobre todo al no ponderar la Corte a-qua los documentos depositados, resulta evidente la falta de base legal de la decisión impugnada, lo que impide a esta Suprema Corte de Justicia en funciones de Corte de Casación verificar, si se ha hecho una correcta aplicación de la ley; por tanto, procede admitir el presente recurso de casación y en consecuencia, casar la decisión impugnada y ordenar la casación con envío, sin necesidad de abundar acerca de los demás agravios del recurso;

- 4) A los fines de conocimiento del envío dispuesto, fue apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el cual actuando como tribunal de envío, dictó la sentencia, ahora impugnada, de fecha 20 de noviembre de 2015, siendo su parte dispositiva la siguiente:

“**Primero:** Rechaza los medios de inadmisión presentados en audiencia por el Dr. José Abel Deschamps por sí y el Licdo. Franklyn Hernández, en nombre y representación de los sucesores de Ramón Rafael F. Rosario, fundamentados dichos medios de inadmisión en falta de calidad e interés y la falta de exposición de agravios contra la sentencia recurrida, por los motivos expuestos en esta sentencia; **Segundo:** Acoge, en cuanto a la forma y en parte en cuanto al fondo el Recurso de Apelación interpuesto en fecha 15 de abril del 2009 suscrito por Dr. Epifanio Paniagua Medina y el Lic. Miguel Ángel Contreras Valdez, quienes actúan en nombre y representación de sucesores de Sinencio Ozuna y Primitiva Mercedes de Ozuna, incoado en contra la Decisión No. 440, dictada por la Séptima Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional de fecha 20 de febrero del 2009 relativa a la Litis sobre Derechos Registrados en el Solar No. 8 de la Manzana No. 572 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional, por los motivos antes expuestos; **Tercero:** Rechaza, en todas sus partes las conclusiones

presentada por el Dr. José Abel Deschamps, por sí y el Licdo. Franklyn Hernández, de generales que constan, en nombre y representación de los sucesores de Ramón Rafael R. Rosario, por improcedentes y carentes de derecho; **Cuarto:** Acoge parcialmente las conclusiones presentadas por el Dr. Epifanio Paniagua Medina y Lic. Miguel Ángel Contreras Valdez, quienes actúan en nombre y representación de la parte recurrente, sucesores de Zinencio Ozuna y Primitiva Mercedes de Ozuna, por los motivos expuestos en los considerando de esta sentencia; **Quinto:** Revoca decisión No. 440 dictada por el Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original, séptima sala, de fecha 20 de febrero del 2009 relativa a la Litis sobre derechos registrados en el Solar No. 8 de la Manzana No. 572 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo por propia autoridad y contrario imperio de este tribunal, regirá de la manera siguiente: **1ero:** Rechaza la instancia en solicitud de transferencia mediante instancia de fecha 7 de junio del año 2004, suscrita por la Lic. Carmen Orozco Martínez, en representación del señor Ramón Rafael F. Rosario del acto de venta de fecha 7 de mayo de 1999 suscrito entre la señora Primitiva Mercedes de Ozuna y Ramón Rafael F. Rosario, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; **2do:** Rechaza la solicitud de determinación de herederos y transferencia hecha por los recurrentes sucesores de Zinencio Ozuna y Primitiva de Ozuna, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia”;

Considerando: que, la parte recurrente hace valer en su escrito de casación depositado por ante esta Suprema Corte de Justicia, los siguientes medios de casación:

“Primer medio: Violación a los principios de autonomía de la voluntad y de obligatoriedad de las convenciones. Artículos 1134 y 1135 del Código Civil. Violación a los artículos 1582, 1583 y 1603 del Código Civil Dominicano; **Segundo medio:** Violación a los principios II y IV y a los artículos 89, 72, 90 y 96 de la Ley No. 108-05, sobre Registro Inmobiliario. Violación a los artículos 51 de la Constitución de la República y 544 del Código Civil Dominicano; **Tercer medio:** Falta de ponderación de documentos. Violación al derecho de defensa. Violación al debido proceso de ley. Artículo 69, numerales 1, 2 y 10 de la Constitución de la República. Falta de base legal; **Cuarto medio:** Falta de motivos. Motivación insuficiente. Violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil”;

Considerando: que, en el desarrollo de sus medios de casación, los cuales se reúnen para su examen y solución, el recurrente alega, en síntesis, que:

- 1) El Tribunal *a quo* sin considerar la validez del contrato por no ser un hecho controvertido, rechaza la demanda en solicitud de transferencia, sin motivar las razones que provocan tal rechazo, dejando en el limbo una convención libremente pactada por las partes; ni tomando en consideración la validez del 50% de la venta en virtud del supuesto nexo matrimonial;
- 2) No consta acta de matrimonio de la vendedora con el señor Sinencio Ozuna, ni acta de defunción que demuestre que su sucesión se encuentra abierta, por lo que fue solicitada la inadmisión de la calidad argüida por los ahora recurridos;
- 3) El tribunal *a quo* no da motivos suficientes para rechazar el registro y la ejecución del contrato de venta suscrito entre la señora Primitiva Mercedes de Ozuna y el señor Ramón Rafael F. Rosario Abreu;

Considerando: que contrario a lo dispuesto por la parte ahora recurrente, respecto a la falta de calidad de los sucesores de Sinencio Ozuna y Primitiva Mercedes de Ozuna, resulta que el Tribunal *a quo* consignó en su ___ **“Considerando”** que:

“(R) este Tribunal procede a rechazarlo por estimar que ciertamente, en el expediente de marras reposan documentos que lo relacionan con los que se presumen ser propietarios de inmueble en calidad de herederos y además existe un acto de donación que ha presentado la indicada parte que el tribunal debe analizar, entre otros documentos; lo que le da la calidad para demandar, toda vez que ellos procuran mediante el ejercicio de una acción personal la posibilidad de anularse un acto de venta que le permitiría a ellos beneficiarse de heredar los bienes de su finado padre, el señor Zinencio Ozuna, ya que sus pretensiones están encaminadas en que se les reconozca el 50% le corresponde a los sucesores de Zinencio Ozuna, quien era el esposo de la vendedora y esa es la discusión del fondo ya que los recurridos piden que se le adjudique el solar en su totalidad, y los hoy recurrentes se oponen y por ende se subrogan a estos”;

Considerando: que estas Salas Reunidas, partiendo del estudio del expediente y de la sentencia impugnada, han podido comprobar que:

1) El Tribunal *a quo* estableció como hechos constatados los siguientes:

“1. El hecho de que la vendedora señora Primitiva Mercedes de Ozuna en el certificado de título No. 37720, libro 159, folio 73, emitido en fecha 26 de febrero de 1952, figura con el estado civil de casada, mientras que al momento de redactarse el acto de venta de fecha 7 de mayo de 1999, a favor del señor Ramón R. Rosario, mediante el cual figura vendiendo la totalidad del inmueble, aparece como soltera;

2. El número de cédula de la referida señora no se corresponde ya que su cédula era serie 23-7909 y sin embargo la que aparece en el acto es 7908 serie 23 y el comprador aparece con la cédula nueva; ya que en la legalización de las firmas la señora aparece con el nombre de Primitiva Mercedes Ozuna cuando en realidad -de acuerdo a la fotocopia de la cédula depositada en el expediente- su nombre es Primitiva Mercedes De Ozuna;

3. El indicado acto no tiene la justificación del derecho de propiedad, lo que se traduce en que al momento de elaborarlo no tenían a manos ni el Certificado de Título, como tampoco la cédula de la vendedora, y más aun que con relación a estos puntos, la parte recurrida sucesores Ramón Rafael F. Rosario, no han podido aclarar ante este tribunal, no obstante habersele dado la oportunidad de que comparecieran a audiencia y no lo hicieron, teniendo el tribunal que declarar desierta dicha medida y dado los vicios que hemos señalado anteriormente del referido Acto de venta;

4. Este Tribunal deduce como consecuencia, que el acto de fecha 7 de mayo de 1999 mediante el cual el Sr. Ramón R. F. Rosario figura como comprador de la totalidad del solar 8, manzana 572 del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, es un acto nulo que no contó con el consentimiento de las personas que eran propietarias de este inmueble;

2) En ese mismo sentido, el Tribunal *a quo* para fundamentar su fallo consignó que:

“Considerando: (...) que una de las condiciones para la validez de las convenciones es el consentimiento de la persona que se obliga y como se demostró que el copropietario de este inmueble (señor Zinencio Ozuna) no otorgó su consentimiento además de que los datos de la señora Primitiva Mercedes de Ozuna son incorrectos, en lo que respecto a su apellido y su número de cédula, que en el acto no consta la justificación del derecho de propiedad, de lo que podemos colegir que al momento de la redacción de dicho documento no se tenía a mano el duplicado del Certificado de título, siendo esta una situación que prueba la irregularidad del acto cuya ejecución se solicita, motivos por los cuales procede rechazar la solicitud de transferencia de este inmueble”;

3) Asimismo, el Tribunal *a quo* dispuso que:

“Considerando: (...) independientemente que no aparezca el acta de matrimonio de los señores Zinencio Ozuna y Primitiva Mercedes de Ozuna entre ellos existía una relación sentimental y/o afectiva de tipo consensual, la cual podríamos asociarla a un contrato de sociedad, o sea una sociedad de hecho o sociedad a fair; (...) estableciendo como un elemento importante de prueba de ésta la evidencia de que en el certificado de Título marcado con el No. 32720, del 26 de febrero de 1952, dicha señora aparece con el apellido de Ozuna estableciéndose en ese documentos sus estado civil como “casada”;

“Considerando: que en la parte de atrás del mismo documento (Certificado de Título) aparece inscrita una hipoteca con el Banco Agrícola de la República Dominicana de 8 de marzo de 1952, la cual fue cancelada el 12 de diciembre de 1961, donde los señores Zinencio Ozuna y Primitiva Mercedes de Ozuna contraen un préstamo poniendo como garantía el inmueble objeto de esta litis; que, además en el acto de venta mediante el cual dicha señora adquirió sus derechos en este solar se hizo constar que estaba autorizada por su esposo el señor Zinencio Ozuna, es decir, el 21 de junio de 1948, por esta serie de situaciones inclinan al Tribunal a estimar que señores estaban unidos y que el inmueble pertenecía a ambos, en copropiedad”;

“Considerando: respecto a la solicitud de determinación de herederos y transferencia hecha por los recurrentes, señor José Abraham Ozuna y compartes, este tribunal ha podido advertir que solo ha sido apoderado de una solicitud de ejecución de Acto de Venta hecho por suscrita por la Lic. Carmen Orozco

Martínez, en representación del señor Ramón Rafael F. Rosario de fecha 7 de junio de 2004, y en la cual los hoy recurrentes son intervinientes en este proceso y no demandantes reconventionales, por lo que dicha solicitud debe ser rechazada por no encontrarse este tribunal apoderado de la misma”;

Considerando: que ha sido establecido por esta Corte de Casación que se entiende como buena fe el modo sincero y justo que debe prevalecer en la ejecución de los contratos hechos con sujeción al principio de la autonomía de la voluntad; fuente primigenia de la regulación contractual que confiere al contrato el equilibrio que se presume han deseado las partes; en tanto la mala fe es la actitud en que falta sinceridad y predomina aquella; que la determinación de si el adquirente de un inmueble es o no de buena fe es un asunto sujeto a la exclusiva valoración de los jueces del fondo y por lo tanto escapa del control casacional; que los jueces del fondo tienen, en principio, un poder soberano para interpretar los contratos, según la intención de las partes y los hechos y circunstancias de la causa;

Considerando: que esta Corte de Casación ha sostenido que la facultad que tienen los jueces del fondo de apreciar las pruebas que se les aporten y de esa apreciación formar su criterio sobre la realidad de los hechos en que las partes sustentan sus respectivas pretensiones, permite a éstos, entre pruebas disímiles, fundamentar sus decisiones en aquellas que les merezcan más créditos y descartar las que, a su juicio, no guarden armonía con los hechos de la causa; que al examinar una prueba y restarle valor para el establecimiento del hecho que se pretende probar, el tribunal no está ignorando la misma, ni incurriendo en el vicio de falta de ponderación de la prueba, sino que hace un uso correcto del poder de apreciación de que dispone;

Considerando: que del contenido de la sentencia recurrida ha quedado fehacientemente comprobado, lo siguiente:

- 1) El señor Ramón Rafael F. Rosario alega que la señora Primitiva Mercedes de Ozuna, le vendió el inmueble ahora en litis, correspondiente a la siguiente descripción: solar No. 8, Manzana 572 del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional;
- 2) Dicha inmueble era propiedad tanto de la señora Primitiva Mercedes de Ozuna como del señor Sinencio Ozuna al momento en que se realizó dicha operación, conforme lo revelaba el certificado de título que amparaba dicho inmueble;
- 3) Los señores José Abraham Ozuna Acosta, Gladys Videncia Ozuna Acosta, Clara Elia Ozuna de Mora, Elba María Ozuna Acosta, Freddy Augusto Ozuna Acosta, Máximo Enríquez Ozuna Acosta, Andreés Samuel Ozuna Acosta y Patricia Ozuna, en su calidad de hijos del señor Sinencio Ozuna impugnaron dicha operación, fundamentados en que la vendedora no podía vender la totalidad de dicho inmueble, sin la participación del señor Sinencio Ozuna, por tener este la calidad de copropietario;
- 4) El acto de venta, de fecha 7 de mayo del año 1999 mediante el cual el Sr. Ramón Rafael F. Rosario figura como comprador de la totalidad del solar 8, manzana 572 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional, no contó con el consentimiento de las personas que eran propietarias de este inmueble;

Considerando: que el artículo 1108 del Código Civil establece que:

“Cuatro condiciones son esenciales para la validez de una convención: El consentimiento de la parte que se obliga; su capacidad para contratar; un objeto cierto que forme la materia del compromiso; una causa lícita en la obligación”.

Considerando: que estas Salas Reunidas juzgan, que al quedar probada la irregularidad del acto de transferencia de que se trata, resulta que el mismo no puede surtir, como al efecto juzgó el Tribunal *a quo*, efecto alguno, por no cumplir éste con las condiciones esenciales para la validez de la convención;

Considerando: que el análisis de la sentencia impugnada y los medios presentados por la parte hoy recurrente, pone en evidencia que el Tribunal *a quo* procedió a realizar una relación de hechos y el derecho aplicado, a los fines de determinar el fundamento de la litis, contestando cada uno de los alegatos presentados y verificando que los mismos no se encontraban soportados en pruebas que los justificaran; que en tal sentido, no se verifica en la sentencia impugnada los denunciados vicios;

Considerando: que se ha comprobado que la sentencia impugnada contiene motivos de hecho y de derecho suficientes, pertinentes y congruentes que justifican su dispositivo, por los hechos y circunstancias que fueron soberanamente ponderados por el Tribunal *a quo*; por lo que, los medios del recurso de casación examinados deben ser desestimados y por lo que, procede rechazar el recurso de casación de que se trata;

Por tales motivos, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, **FALLAN:**

PRIMERO:

Rechazan el recurso de casación interpuesto por los sucesores del finado Ramón Rafael F. Rosario Abreu contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 20 de noviembre del 2015, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo;

SEGUNDO

Condenan a la parte recurrente al pago de las costas y las distrae en favor del Dr. Epifanio Paniagua Medina y el Lic. Miguel A. Contreras Valdez, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido juzgado por Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República, en fecha once (11) del mes de octubre del año dos mil dieciocho (2018); y leída en la audiencia pública celebrada en la fecha que se indica al inicio de esta decisión.

Firmado: Mariano Germán Mejía, Francisco Antonio Jerez Mena, Edgar Hernández Mejía, Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Rafael Fernández, José Alberto Cruceta Almánzar, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro Moscoso Segarra, Juan Hirohito Reyes Cruz, Robert C. Placencia Álvarez, Moisés A. Ferrer Landrón y Guillermina Alt. Marizán Santana. 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.