
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 23 de marzo de 2017.

Materia: Tierras.

Recurrente: César Faustino Mosquea Tineo.

Abogados: Licdos. Alejandro Manuel Bonilla Peña, Antonio Alberto Silvestre y Fernando Ramírez Oviedo.

Recurrida: María Luisa Mármol Castellanos.

Abogadas: Dra. María Reynoso Olivo y Licda. Ramona Tineo Mármol.

LAS SALAS REUNIDAS.

Casan.

Audiencia pública del 20 de febrero de 2019.

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:

Con relación al recurso de casación contra la sentencia No. 20170060, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 23 de marzo de 2017, como tribunal de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por:

CÉSAR FAUSTINO MOSQUEA TINEO, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral número 045-0020072-2, domiciliado y residente en los Estados Unidos de América; representado por el Licdo. Alejandro Manuel Bonilla Peña, abogado de los Tribunales de la República, matriculado en el Colegio de Abogados con el número 8356-494-89, portador de la cédula de identidad y electoral No. 032-0013353-0, con estudio profesional abierto en la calle El Guano No. 28, primer nivel edificio comercial del Residencial Jardines del Dorado II, de la ciudad de Santiago de los Caballeros, y domicilio ad hoc en la calle San Francisco de Macorís No. 95, esquina Monseñor Ricardo Pittini, sector Don Bosco, de esta Ciudad;

OÍDO:

El alguacil de turno en la lectura del rol;

A la Dra. María Reynoso Olivo y Licda. Ramona Tineo Mármol, abogadas de la parte recurrida, en la lectura de sus conclusiones;

VISTOS (AS):

- 1) El memorial de casación depositado, el 02 de mayo de 2017, ante la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual la recurrente interpone su recurso de casación, por intermedio de su abogado, Licdo. Alejandro Manuel Bonilla Peña;
- 2) El escrito ampliatorio del memorial de casación depositado, el 11 de mayo de 2017, ante la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual la recurrente interpone su recurso de casación, por intermedio de sus abogados, Licdos. Antonio Alberto Silvestre y Fernando Ramírez Oviedo;
- 3) El memorial de defensa depositado, el 29 de mayo de 2017, en la Secretaría de esta Suprema Corte de Justicia,

a cargo de la Dra. María Reynoso Olivo y Licda. Ramona Tineo Mármol, quienes actúan a nombre y representación de la recurrida;

- 4) 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;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto, según lo 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 06 de junio de 2018, estando presentes los jueces Manuel R. Herrera Carbuccion, Francisco Antonio Jerez Mena, José Alberto Cruceta Almánzar, Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez, Pilar Jiménez Ortiz, Juan Hirohito Reyes Cruz, Edgar Hernández Mejía, Robert Placencia Álvarez, Francisco Antonio Ortega Polanco y Moisés Ferrer Landrón, jueces de esta Corte de Casación; y los magistrados Julio César Reyes y Eudelina Salvador; asistidos de la Secretaria General, conocieron del recurso de casación de que se trata, reservándose el fallo para dictar sentencia en fecha posterior

Considerando: que en fecha 13 de diciembre de 2018, el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, dictó el auto mediante el cual llama se llama a sí mismo y en su indicada calidad y llama a los magistrados Miriam Germán Brito, Esther Elisa Agelán Casasnovas, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra y Fran Euclides Soto Sánchez, jueces de esta Suprema Corte, para integrar Las Salas Reunidas para la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, según las Ley No. 684, de fecha 24 de mayo de 1934 y la Ley No. 926, de fecha 21 de junio de 1935;

Considerando: que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella refiere consta que:

- 1) Los hechos que dieron origen a la apertura de la litis sobre derechos registrados con relación a la Parcela No. 114, del Distrito Catastral No. 10, del Municipio de Guayubín, provincia Montecristi, consistieron en una demanda incoada por la señora María Luisa Mármol, solicitando la reducción de una venta realizada al Sr. César Cesar Faustino Mosquea, en fecha 19 de febrero de 2004, en razón de que la demandante adquirió dentro del referido inmueble una porción, mediante acto de venta de fecha 27 de junio del 2003, del Sr. Antonio Tejada Estévez, excediéndose éste último al transferir la totalidad del inmueble en cuestión al demandado señor César Faustino Mosquea;
- 2) De dicha litis, resultó apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, el cual dictó, en fecha 19 de octubre de 2010, la decisión No. 2010-0335, cuyo dispositivo es el siguiente:

*“Parcela No. 114 Distrito Catastral No. 10 del Municipio de Guayubín Provincia Montecristi, **Primero:** Acoge, en cuanto a la forma la presente demanda de Litis sobre Derechos Registrados, incoada por la señora María Luisa Marmol Castellano, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula 045-0009295-4, domiciliada y residente en la Sección de Martín García. Municipio Guayubín, Provincia Montecristi, en fecha veintinueve (29) de junio, del año dos mil cuatro (2004) por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en contra del señor César Faustino Mosquea Tineo, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de de Identidad y Electoral núm. 045-0020072-2, domiciliado y residente en la sección Martín García, Municipio Guayubín, Provincia Montecristi; **Segundo:** En cuanto al fondo, acoge la misma en todas sus partes, por haber la demandante aportado las pruebas suficientes para probar los fundamentos de su demandan por ante este Tribunal, tal y como lo hemos establecido en nuestras motivaciones, las cuales constan en otra parte de esta decisión, en consecuencia, declara, la nulidad absoluta del acto de venta de fecha diecinueve (19) del mes de febrero del año dos mil cuatro (2004), realizado entre los señores Alberto Antonio Tejada, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 045-0017311-9, soltero, agricultor, domiciliado y residente en Martín García Guayubín, Provincia Montecristi y César Antonio Mosquea Tineo, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 045-0020072-2, domiciliado y residente en la Sección Martín García, Municipio Guayubín, Provincia Montecristi, por haberse realizado de forma contraria a las disposiciones del artículo 189 literales a y b, así como a lo establecido en la Ley 301-64 sobre Notarios en la*

República Dominicana; **Tercero:** Acoge el acto de venta de fecha veintisiete (27) de junio del año dos mil tres (2003), instrumentado entre los señores María Luisa Marmol Castellanos y Alberto Antonio Tejada Estévez, de generales anotadas precedentemente en todas sus partes, por considerar este Tribunal que el mismo cumple con todos los requisitos legalmente establecidos para la realización de este tipo de documento; **Cuarto:** Ordena, al Registrador de Títulos realizar la reducción en el Certificado de Título No. 80, del Libro 11, registro No. 75, Folio 90, correspondiente al 66.149%, del valor del inmueble, es decir de la Parcela No. 114 del Distrito Catastral No. 10 del Municipio de Guayubín, Provincia Montecristi, a favor y beneficio de la señora María Luisa Mármol Castellano, dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula 045-0009295-4, domiciliada y residente en la sección de Martín García, Municipio Guayubín, Provincia Montecristi; **Quinto:** Ordenar al Registrador de Títulos del Departamento de Montecristi, el levantamiento de cualquier oposición que pese sobre la Parcela No. 114 del Distrito Catastral No. 10 del municipio de Guayubín, Provincia Montecristi, a consecuencia del presente proceso; **Sexto:** Ordena, a la Secretaría de este Tribunal la notificación de la presente decisión a todas las partes envueltas en este proceso”;

- 3) con motivo del recurso de apelación interpuesto, intervino la sentencia No. 214-3733, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 30 de octubre de 2014, y su dispositivo es el siguiente:

“**Primero:** Acoge tanto en la forma por haber cumplido con los requisitos exigidos por la ley que rige la materia, como en el fondo el recurso de apelación, interpuesto por el señor César Faustino Mosquea Tineo, en contra de la Decisión No. 2010-0335, de fecha nueve (9) del mes de octubre del año dos mil diez (2010) emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Montecristi, relativa a una litis sobre Derechos Registrados, referente a la Parcela No. 114, del Distrito Catastral No. 10, del Municipio y Provincia de Montecristi, por procedente y bien fundado; **Segundo:** Acoge las conclusiones presentadas por el Dr. Rafael Antonio González Salcedo, actuando en nombre y representación del señor César Faustino Mosquea Tineo, por los motivos expuestos en los considerandos antes indicados; **Tercero:** Rechaza las conclusiones expuestas por la Dra. María Reynoso Olivo y Licda. Ramona Tineo Mármol, actuando en nombre y representación de la señora María Luisa Mármol Castellanos, por improcedentes y mal fundadas; **Quinto:** Revoca en todas sus partes la decisión No. 2010-0335 de fecha nueve (9) del mes de octubre del año dos mil diez (2010) dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Montecristi; en relación a la litis Sobre Derechos Registrados en la Parcela núm. 114, del Distrito Catastral No. 10, del Municipio y provincia Montecristi, por los motivos expuestos en esta sentencia; actuando por propia autoridad y contrario imperio el dispositivo regirá de la siguiente manera: **1ro.:** Rechaza la demanda introductiva interpuesta por las Licenciadas Dr. María Reynoso Olivo y Licda. Ramona Tineo Mármol, actuando en nombre y representación de la señora María Luisa Mármol Castellanos, por los motivos expuestos en los considerandos antes indicados; **2do.:** Ordena a la oficina de Registro de Títulos de Montecristi, lo siguiente: **a)** mantener con toda su fuerza y vigor, en el Certificado de Título número 80, la constancia expedida a favor del señor César Faustino Mosquea Tineo, en virtud del acto de venta de fecha 19 de febrero de 2004, inscrito en fecha 3 de marzo del año 2004, a las 8:00 de la mañana, bajo el 1490, folio 373 del libro de inscripciones No. 18; **b)** levantar la nota preventiva, que haya sido inscrita en virtud de la presente litis, en el inmueble de referencia; **3ro.:** Condena al pago de las costas del procedimiento a la señora María Luisa Marmol Castellanos, con distracción de las mismas a favor del Doctor Rafael Antonio González Salcedo, quien afirma estarlas avanzado en su totalidad”;

- 4) dicha sentencia fue recurrida en casación, dictando al respecto la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la decisión, del 03 de febrero de 2016, mediante la cual se casó la decisión impugnada;
- 5) para conocer el proceso, dentro de los límites del envío, fue apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el cual, como tribunal de envío, dictó sentencia en fecha 23 de marzo de 2017; siendo su parte dispositiva:

“**PRIMERO:** Acoge en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por el señor CÉSAR FAUSTINO MOSQUEA, a través de su abogado DR. RAFAEL ANTONIO GONZÁLEZ SALCEDO, depositado el veintiocho (28) de Diciembre del dos mil diez (2010), por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Montecristi, por haber sido interpuesto conforme a la Ley; **SEGUNDO:** Rechaza en cuanto al fondo el indicado recurso y con él las

conclusiones emitidas por la parte recurrente en la Audiencia celebrada el diez (10) de Enero del año dos mil diecisiete (2017), por las razones antes expuestas; **TERCERO:** Acoge todas y cada una de las conclusiones vertidas por la parte recurrida a través de sus Abogadas MARÍA REYNOSO OLIVO y RAMONA TINEO MÁRMOL, exceptuando las contenidas en el ordinal Sexto de las mismas relativas a condenación en costas, por los motivos dados; **CUARTO:** Confirma la sentencia Marcada con el No. 20100335 de fecha diecinueve (19) de Octubre del año dos mil diez (2010), emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Montecristi, Sala Liquidadora, en relación con la Parcela No. 114 del Distrito Catastral No. 10 del Municipio de Guayubín, Provincia Montecristi, cuya parte dispositiva dice así: **PRIMERO:** ACOGE, en cuanto a la forma la presente demanda de litis sobre derechos registrados, incoada por la SRA. MARÍA LUISA MARMOL CASTELLANOS, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula No. 045- 0009295-4, domiciliada residente en la sección de Martín García, Municipio de Guayubín, Provincia Montecristi, en fecha veintinueve (29) de Junio, del año dos mil cuatro (2004), por ante el Tribunal Superior de Tierras, del Departamento Norte, en contra del SR. CÉSAR FAUSTINO MOSQUEA T1NEO, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad electoral No. 045-0020072-2, domiciliado y residente en la Sección Martín García, Municipio Guayubín, Provincia Montecristi; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, ACOGE, la misma en todas sus partes, por haber la demandante aportado las pruebas suficientes para probar los fundamentos de su por ante este Tribunal, tal y como lo hemos establecido en nuestras motivaciones, las cuales constan en otra parte de esta decisión, en consecuencia, DECLARA, la nulidad absoluta de acto de venta de fecha diecinueve (19) del mes de Febrero del año dos cuatro (2004), realizado entre los señores ALBERTO ANTONIO TEJADA, dominicano, mayor de edad, portador de la cedula No, 045-0017311-9, soltero, agricultor, domiciliado y residente en la sección Martín García Guayubín, Provincia Montecristi y CÉSAR FAUSTINO MOSQUEA TINEO, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 045-0020072-2, domiciliado y residente en la sección Martín García, Municipio Guayubín, Provincia Montecristi, por haberse realizado de forma contraria a las disposiciones del Artículo 189 literales a y b, así como a lo establecido en la Ley 301-64 sobre notarios en la República Dominicana; **TERCERO:** ACOGE el acto de venta de fecha veintisiete (27) de Junio del año dos mil tres (2003), instrumentado entre los señores MARÍA LUISA MÁRMOL CASTELLANOS y ALBERTO ANTONIO TEJADA ESTÉVEZ, de generales dadas precedentemente en todas sus partes, por considerar éste Tribunal que el mismo cumple con todos los requisitos legalmente establecidos para la realización de este tipo de documentos; **CUARTO:** ORDENA, al Registrador de Títulos realizar la reducción en el Certificado de Título No. 80, del libro 11, registro No. 75, folio 90, correspondiente al 66.149%, del valor del inmueble, es decir de la Parcela No. 114 del Distrito Catastral No. 10 del Municipio de Guayubín, Provincia Montecristi, a favor y beneficio de la señora MARÍA LUISA MÁRMOL CASTELLANOS, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cedula No. 045-0009295-4, domiciliada y residente en la sección de Martín García, Municipio de Guayubín, Provincia Montecristi; **QUINTO:** Ordenar al Registrador de Títulos del Departamento de Montecristi, el levantamiento de cualquier oposición que pese sobre la Parcela No. 114 del Distrito Catastral No. 10 del Municipio de Guayubín, Provincia Montecristi, a consecuencia del presente proceso; **SEXTO:** ORDENA, la Secretaria de este Tribunal la notificación de la presente decisión a todas las partes envueltas en este proceso; **SÉPTIMO:** Ordena a la Secretaría de este Tribunal Superior de Tierras de este Departamento Noreste, desglosar las documentaciones a petición de cada parte que la depositará así como remitir la presente decisión al Registro de Títulos de Montecristi para su ejecución y levantar la medida cautelar que generará esta litis una vez la misma haya adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada”;

Considerando: que, la parte recurrente hace valer en su escrito ampliatorio de casación, depositado por ante esta Suprema Corte de Justicia, el siguiente medio de casación:

“Único Medio: Violación al artículo 69 y 51 de la Constitución Dominicana, con relación al derecho de defensa y el derecho de propiedad, insuficiencia y falta de motivo y contradicción de motivos y no ponderación de las pruebas aportadas a los debate y aplicación de una legislación existente”;

Considerando: que, en el desarrollo de su único medio de casación, la parte recurrente alega, en síntesis, que:

El Tribunal a quo desconoció el Artículo 51 de la Constitución, referente al derecho de propiedad, al anular en

casación un derecho que había sido adquirido por el hoy recurrente; no obstante el señor Alberto Antonio Tejada haber admitido que le había vendido el mismo;

Existe en la sentencia recurrida una contradicción de motivos, que quedan evidenciados en las motivaciones y el dispositivo, al establecer la decisión que quedó comprobado que el señor Alberto Antonio Tejada le vendió al recurrente y, en su dispositivo, anular el acto de venta suscrito dichos señores;

Si el Tribunal hubiese valorado y ponderado las pruebas en su justa dimensión, es decir, la declaración de Alberto Antonio Tejada y el informe depositado por la agrimensora Infante, en el cual se estableció la ocupación de cada una de las partes; así como la declaración de la ahora recurrida, donde ella establece que solo le interesa lo que tenía ocupado, es decir la cantidad de 748.29 Mts², otra decisión hubiese adoptado; asimismo, el Tribunal a quo fundamenta su decisión con una legislación derogada por la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, así como con la Ley No. 301-64, desconociendo la Ley No. 140-15;

Considerando: que ciertamente el Tribunal *a quo* dio como hechos comprobados los siguientes:

Mediante acto introductorio de instancia sobre litis en terreno registrado, a nombre de la señora MARIA LUISA MÁRMOL, quien actúa en su representación el LIC. GENARO CABRERA, en contra del señor CESAR FAUSTINO MOSQUEA, la presente litis deriva de una venta sobre una porción de terreno de 00 Has., 38 As., 58 Cas., dentro de la Parcela No. 114 del Distrito Catastral No. 10 del Municipio de Guayubín, Provincia Montecristi, amparado bajo el certificado de título No. 80, registrado bajo el No. 75 del Libro 11, Folio 90, el cual fue realizado entre la señora MARÍA LUISA MÁRMOL y el señor ALBERTO ANTONIO TEJADA ESTÉVEZ, en fecha veintisiete (27) de Junio del año dos mil tres (2003);

En fecha diecinueve (19) de Febrero del año dos mil cuatro (2004) el señor ALBERTO ANTONIO TEJADA ESTÉVEZ vende al señor CESAR FAUSTINO MOSQUEA una porción de terreno con 00 Has., 54 As., y 92 Cas., dicho acto fue inscrito en la oficina de Registro de Títulos correspondiente en fecha 03 de marzo del año 2004;

Al ser inscrito el acto de venta entre el señor ALBERTO ANTONIO TEJADA ESTÉVEZ (vendedor) y el señor CÉSAR FAUSTINO MOSQUEA (comprador), da aplicación al Artículo 1328 del Código Civil Dominicano que establece que los actos bajo firma privada no tienen fecha contra los terceros, sino desde el día en que han sido registrados, es decir, que al momento de ser registrado le da oponibilidad a los terceros, también conocido como principio de publicidad, a diferencia del señor CÉSAR FAUSTINO MOSQUEA, la señora MARÍA LUISA MÁRMOL no tuvo la agilidad para poder inscribir, lo cual violenta dicho principio. Si bien es cierto que el acto de venta fue primero entre la señora MARIA LUISA MÁRMOL y el señor ALBERTO ANTONIO TEJADA ESTÉVEZ, el cual fue realizado en fecha veintisiete (27) de Junio del año dos mil tres (2003), y el del señor ALBERTO ANTONIO TEJADA ESTÉVEZ posterior, en fecha diecinueve (19) de Febrero del año dos mil cuatro (2004), lo que realmente da oponibilidad no es la realización del acto bajo firma privada, es por lo antes mencionado, el registro;

Que el Tribunal de Jurisdicción Original de Montecristi al haber establecido que, el acto bajo firma privada entre el señor ALBERTO ANTONIO TEJADA ESTÉVEZ (vendedor) y el señor CESAR FAUSTINO MOSQUEA (comprador) presenta varias tachaduras e incluso un nombre encima de un apellido, por lo que el mismo no le merece credibilidad a dicho Tribunal, lo cual lo ha establecido en el considerando tercero del folio 66 de la sentencia No. 20100335, de fecha diecinueve (19) de Octubre del año dos mil diez (2010), falla a favor de la señora MARÍA LUISA MÁRMOL;

Considerando: que, asimismo, el Tribunal *a quo* para fundamentar su fallo consignó que:

“Este Tribunal ha podido comprobar y al mismo tiempo verificar que conforme a las pruebas que yacen en el expediente:

El señor ALBERTO ANTONIO TEJADA ESTÉVEZ, ciertamente declara haberle vendido al señor CÉSAR FAUSTINO MOSQUEA mediante acto de venta de fecha diecinueve (19) de Febrero del año dos mil cuatro (2004);

Esos derechos lo había adquirido por compra y al momento había en ellos una casita propiedad de la señora MARÍA LUISA MÁRMOL CASTELLANOS; que el realmente le vendió primero a dicha señora pero que no le entregó el certificado de título para que ésta realizara la correspondiente rebaja y obtuviera su constancia anotada, empero,

sí admite que le entregó al señor CÉSAR FAUSTINO MOSQUEA y que le informó a él que le había vendido a la señora MARÍA LUISA MÁRMOL y que dichos derechos estaban divididos, negando ésta dicha información y expresando que realmente se le vendió todo el terreno, que la casita estaba ahí, que el terreno estaba dividido pero que la señora MARÍA LUISA MÁRMOL no la ocupaba;

Se evidencia en las declaraciones del señor CÉSAR FAUSTINO MOSQUEA, que este expresó: que la señora MARÍA LUISA MÁRMOL era esposa de su tío y que también reside en el lugar de ubicación del terreno en litis y que el padre de dicha señora ocupaba en esos terrenos y lo tenía cercado, pero que al morir lo abandonaron y que él no sabía que la señora MÁRMOL MOSQUEA había firmado acto de venta alguno.

En el inmueble en cuestión se realizó un levantamiento parcelario del cual resultó que en este inmueble existen tres ocupaciones, una por la señora MARÍA LUISA MÁRMOL de 748.29 Mts²; otra porción de 340 Mts², a favor del señor CECILIO LOZADA MEJÍA y el área restante de la Parcela ocupada por el señor CÉSAR FAUSTINO MOSQUEA con sus mejoras consistente en: Una casa de block y cultivos de plátanos.

Se pudo establecer de forma clara que el antiguo propietario, el señor JUAN ANTONIO PIMENTEL TAVERAS fue quien permitió que los padres de la señora MARÍA LUISA MÁRMOL, hoy recurrida, ocuparan dichos terrenos”;

Considerando: que en ese mismo sentido, dispuso el Tribunal a quo lo siguiente:

“12. De todo lo descrito se ha puesto en relieve y, mediante las documentaciones enunciadas precedentemente, se desprende que el caso que ocupa la atención de este Tribunal, el vendedor ratifica que vendió a ambas partes una porción de terreno, lo cual informó reiteradas veces e inclusive fue recogido en el acta de declaración jurada de fecha quince (15) de Septiembre del año dos mil seis (2006), donde se describe que había vendido una porción de terreno a la señora MARÍA LUISA MÁRMOL, de estas expresiones se determina que la demandante hoy recurrida tiene sobrada calidad para actuar, al quedar demostrado que la adquisición de sus derechos están ligados de forma directa a los que obtuviera el señor CÉSAR FAUSTINO MOSQUEA y además porque es el mismo vendedor quien ha admitido que le vendió a dicha señora (R)”;

“13. Por otra parte se revela el hecho de que la recurrida y demandante en primer grado se presentó por ante el Registro de Títulos de Montecristi, a inscribir y registrar el acto traslativo de derechos a su favor de fecha veintisiete (27) de Junio del dos mil tres (2003), le fue informado por ese departamento que dicho acto no podía ser susceptible de registro ya que se había depositado otro acto de venta de fecha diecinueve (19) de Febrero del dos mil cuatro (2004), el cual había sido inscrito el seis (6) de Marzo de ese año, bajo el No. 1490, folio 373 del libro 18, por lo que no era posible realizar la ejecución solicitada por la hoy recurrida pues el certificado de título que reposaba en los archivos del Registro de Títulos, no constaba con superficie suficiente para ser transferido, ya que se había ejecutado la transferencia del hoy recurrente, acto del cual le fue entregado una fotocopia; una vez suscitado este inconveniente la hoy recurrida se comunica con su vendedor, quien se encontraba en los Estados Unidos, el cual compareció y de forma inmediata al país asistiendo a varias audiencias en el Tribunal de Jurisdicción Original no solo por responsabilidad sino más bien con su presencia garantizar los derechos que le transfirió a la señora MARÍA LUISA MÁRMOL VDA. TINEO, procediendo a ratificar mediante acto de fecha quince (15) de Septiembre del año dos mil seis (2006), legalizado por el notario, LIC. PABLO ROBERTO BATISTA la transferencia que el hiciere, hechos todos que fueron presentados en primer grado que se recogen en las actas levantadas al efecto y que este órgano de alzada ha podido comprobar”;

“15. Que en cuanto a lo suscitado, este Tribunal ha podido comprobar a través de la declaración jurada debidamente legalizada por el notario de los del número para el Municipio de Santiago LIC. PABLO ROBERTO BATISTA, de fecha quince (15) de Septiembre del dos mil seis (2006) que ciertamente al señor CÉSAR FAUSTINO MOSQUEA TINEO, el señor ALBERTO ANTONIO TEJADA ESTÉVEZ no le vendió la totalidad del terreno conforme a las declaraciones contundentes, concordantes y precisas que dicho señor ratificó además en Audiencia y a través de la ratificación de venta que hiciera a la hoy recurrida; destacándose entre las declaraciones del vendedor que este reiteró varias veces que cuando le vendió al hoy apelante le comunicó que le había vendido a la recurrida y que tendrían que ir juntos a Registro de Títulos para que obtuvieran la individualización de sus respectivos derechos por que les había vendido a los dos, siendo un hecho controvertido e importante donde dicho vendedor declaró que lo

que él hizo al firmarle a la recurrida fue regularizarle una ocupación en esa parcela que tenía por más de cuarenta (40) años, puesto que el propietario originario le había vendido a los padres de ella y cuando él le compró al señor FRANCISCO LECLERC fue informado de esa venta por lo que estaba obligado a reconocerla y respetarla”;

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;

Considerando: que para el correcto uso del soberano poder de apreciación de los jueces del fondo en esta materia, es necesario que éstos examinen las pruebas aportadas por las partes y procedan a fundamentar sus fallos en aquellas que les merezcan más créditos y descartar las que, a su juicio, no guarden armonía con los hechos de la causa; pues sólo así es posible a esta Corte Suprema, como Tribunal de Casación, determinar si el Tribunal ha incurrido o no en desnaturalización y que al ponderar las pruebas aportadas por las partes, les han dado su verdadero sentido y alcance; que el vicio de desnaturalización de los hechos y documentos consiste en el desconocimiento por los jueces del fondo del sentido claro y preciso de los mismos;

Considerando: que del estudio de los documentos que conforman el expediente y de la decisión impugnada resulta que, esta Corte de Casación juzga que el Tribunal *a quo* actuó conforme a Derecho, al juzgar como lo hizo respecto al reconocimiento del porcentaje correspondiente a la ahora recurrida, señora María Luisa Mármol Vda. Tineo, sobre el terreno en litis y validando sus derechos sobre dicho inmueble; decisión que, al mismo tiempo, incide en los derechos del ahora recurrente sobre el inmueble en cuestión; de manera que, resulta conforme a Derecho juzgar que la nulidad del contrato de venta a favor del recurrente deberá operar sobre la porción del inmueble que incorrectamente fue registrado a su favor en virtud del referido contrato, mas no sobre los derechos que, como ha quedado comprobado en la decisión recurrida, fueron adquiridos debidamente del señor Alberto Antonio Tejada Estévez, en fecha 19 de febrero de 2004; sin embargo,

Considerando: que al Tribunal *a quo* consignar en su *Décimo Sexto “Considerando”* que “(2) éste Tribunal ha podido comprobar que el acto de venta que sirvió de base para transferir los derechos al hoy apelante está afectado de borrones y tachaduras que inducen a dudar, máxime cuando éstas se presentan en la superficie a transferir y al ser este caso propio de liquidación, por lo que está sujeto a hacer normado por la vetusta Ley 1542, dicho acto incurre en violación al Artículo 189 en sus literales a y b, por lo que conlleva la sanción de su nulidad, tal y como lo decidió el Tribunal A-quo”, esta Corte de Casación verifica, en efecto, una contradicción entre las demás motivaciones consignadas en parte anterior de esta decisión, así como con la decisión de *declarar la nulidad absoluta* de los derechos del ahora recurrente, en virtud del ya derogado artículo 189 de la Ley No. 1542;

Considerando: que ha sido reconocido por esta Corte de Casación que el vicio de contradicción de motivos se configura cuando las afirmaciones que se pretenden contradictorias sean de forma tal que la existencia de una excluya o aniquile la posibilidad o existencia de la otra;

Considerando: que, por lo precedentemente expuesto, resulta evidente que sentencia impugnada ha incurrido en los vicios alegados, otorgando consecuencias incompatibles respecto de un mismo acto, lo que conlleva por demás una contradicción entre las disposiciones del mismo fallo, lo que se asimila a una contradicción entre motivos y, como también ocurre en el caso en cuestión, una contradicción entre los motivos y el dispositivo; contradicción de tal naturaleza que se traduce en una obvia ausencia de motivos; que al aniquilarse recíprocamente ninguno de ellos pueden ser considerados como base de la decisión recurrida; que, en esas condiciones, estas Salas Reunidas juzgan procedente casar, como al efecto casan y envían este punto de la sentencia impugnada, a los fines de que el Tribunal apoderado del reenvío proceda a ponderar la validez o no del contrato de venta de fecha 19 de febrero de 2004, entre los señores César Faustino Mosquea Tineo y Alberto Antonio Tejada Estévez, sobre la porción propiedad de éste último;

Considerando: que según el artículo 20 de la Ley Sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley No. 491-08, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría de aquél de donde proceda la sentencia que ha sido objeto del recurso;

Considerando: que las costas podrán ser compensadas cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquier otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

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

FALLAN:

PRIMERO: Casan la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 23 de marzo de 2017, con relación a la Parcela No. 114, del Distrito Catastral No. 10, del Municipio de Guayubín, provincia Montecristi, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central;

SEGUNDO: Compensan las costas del procedimiento.

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 trece (13) del mes de diciembre 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, Manuel R. Herrera Carbuccia, Miriam C. Germán Brito, Francisco Antonio Jerez Mena, Edgar Hernández Mejía, Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Rafael Fernández, Pilar Jiménez Ortiz, Alejandro Moscoso Segarra, Esther E. Agelán Casasnovas, Juan Hirohito Reyes Cruz 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.