
Sentencia impugnada: Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 27 de abril de 2018.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Agroindustrial Fermín, S. R. L. y compartes.

Abogados: Dr. Luis Rubén Portes Portorreal y Lic. Luis Portes.

Recurridos: Rudy Espinosa Félix y compartes.

Abogados: Licdos. Francisco José Marte, Juan Gil, Diógenes Herasme y Luis Portes.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 20 de marzo de 2019.
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: 1. la sociedad Agroindustrial Fermín, SRL., con domicilio social en la calle Hermanas Carmelitas Teresa de San José núm. 13, ensanche Ozama, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, debidamente representada por su gerente general; 2. el Dr. Luis Rubén Portes Portorreal, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0521926-5; 3. Rumaldo Fermín Curiel, dominicano mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1185312-3, domiciliado y residente en la Av. Sarasota esq. Calle Higüemota, edificio Gil Roma XXX, apto. 2-B, ensanche Bella Vista, de esta ciudad de Santo Domingo; 4. Amado Fermín Curiel, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0911955-2, domiciliado y residente en el municipio de los Hidalgos, provincia Puerto Plata; y el 5. Dr. Wenceslao Rafael Guerrero Disla, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0976763-2, con domicilio y residencia en la Av. Núñez de Cáceres esq. Francisco Prats Ramírez, edificio M-B, apto. D-1, ensanche El Millón, de esta ciudad, contra la sentencia dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 27 de abril de 2018, 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. Luis Portes, abogado de la recurrente, Agroindustrial Fermín, SRL., Dr. Luis Rubén Portes Portorreal, Rumaldo Fermín Curiel, Amado Fermín Curiel y Dr. Wenceslao Rafael Guerrero Disla;

Oído en la lectura de sus conclusiones a los Licdos. Francisco José Marte, Juan Gil, Diógenes Herasme y Luis Portes, abogados de los recurridos, Rudy Espinosa Félix y compartes;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 7 de junio de 2018, suscrito por el Dr. Luis Rubén Portes Portorreal, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0521926-5 abogados de los recurrentes, mediante el cual propone los medios de casación que se indican más adelante;

Vista la demanda en intervención voluntaria, depositada en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 5 de julio de 2018, suscrita por los Licdos. Juan Gil Ramírez y Diógenes Herasme, abogados del Lic. Luis Alexis Fermín Grullón;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 12 de noviembre del 2018, suscrito por el Lic. Francisco José Brown Marte, Cédula de Identidad y Electoral núms. 001-0949756-0, respectivamente, abogados del recurrido, el señor Rudy Espinosa Félix;

Vista Resolución núm. 3158-2018, dictada por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 26 de octubre de 2018, mediante la cual ordena que la demanda en intervención se una a la principal;

Vista la Resolución núm. 3481-2018, dictada por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 29 de octubre de 2018, mediante la cual declara el defecto de los recurridos, los señores Crucito De la Cruz Suriel, Cruz Ramón Reyes Suriel, Alejandro Báez Suriel, Wenceslao Rafael Guerrero, Rumaldo Fermín Curiel y Amado Fermín Curiel y la razón social Agroindustrial Fermín, SRL.;

Que en fecha 23 de enero de 2019, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; 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 19 de marzo de 2019, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama, en su indicada calidad al magistrado Edgar Hernández Mejía, para integrar la misma, 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 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que se refiere constan como hechos precisos los siguientes: **a)** que con motivo de una litis sobre derechos registrados, (ejecución de contrato de promesa de venta bajo firma privada, transferencia, cancelación de Certificado de Título, radiación de hipoteca, levantamiento de bloqueo registrado de inscripción de hipoteca), en relación con las Parcelas núms. 350, 364 Resto, 624, 634-P y Parcela núm. 14, del municipio de Piedra Blanca, provincia Monseñor Nouel, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Monseñor Nouel, dictó la sentencia núm. 00151-2017, en fecha 31 de marzo de 2017, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Declara regular y válido, en cuanto a la forma, la presente demanda incoada por el señor Rudy Espinosa Félix, a través de su abogado apoderado y constituido especial el Lic. Francisco José Brown Marte, por haber sido hecha en tiempo hábil y de conformidad con los estamentos legales que rigen la materia; **Segundo:** En cuanto al fondo, rechaza la presente litis sobre derechos registrados en ejecución de contrato de promesa de venta bajo firma privada, transferencia, cancelación de Certificado de Título, radiación de hipoteca, levantamiento de bloqueo registrado de inscripción de hipoteca del privilegio del vendedor no pagado interpuesta por el señor Rudy Espinosa Félix, en contra de Petróleo y sus Derivados, (Peysude), SRL., Agroindustrial Fermín, SRL. y los señores Luis Rubén Portes Portorreal, Dr. Wenceslao Rafael Guerrero, Dr. Rumaldo Fermín Curiel y Amado Fermín Carvajal, por todas las razones precedentemente expuestas; **Tercero:** Condena a la parte demandante señor Rudy Espinosa Félix, al pago de las costas del procedimiento con distracción y en provecho del Dr. Luis Rubén Portorreal y el Lic. Onasis Rodríguez Piantini, por haberlas avanzado en su totalidad; **Cuarto:** Ordena a la secretaría de este tribunal publicar y notificar la presente sentencia a las partes envueltas en el presente proceso y comunicar esta decisión al Director Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte

y al Registrador de Títulos de Monseñor Nouel, para fines de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de la Jurisdicción Original, una vez haya transcurrido los plazos correspondientes”; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Acoge en el fondo el recurso de apelación, de fecha 3 de mayo de 2017, interpuesto por el Licdo. Francisco José Brown, en representación del señor Rudy Espinosa Félix, contra de la sentencia núm. 00151-2017, de fecha 31 del mes de marzo del 2017, dictada por el Tribunal de tierras de jurisdicción Original de Monseñor Nouel, por los motivos expuestos; **Segundo:** Revoca en todas sus partes la sentencia recurrida, y en consecuencia, este Tribunal de alzada por nuestra propia autoridad y contrario imperio, decide lo siguiente; a) Acoge en parte la instancia depositada por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, de fecha 5 del mes de enero del 2016, por el Licdo. Francisco José Brown, en representación del señor Rudy Espinosa Félix, en relación con las Parcelas núms. 350, 634 resto, 624, 630, 634-P y Parcela núm. 14, del municipio de Piedra Blanca, provincia Monseñor Nouel, se rechaza en cuanto a los 580,985.78 mts2 dentro de la Parcela núm. 14, del Distrito Catastral núm. 4 de Monseñor Nouel, por haber sido transferida a otra persona; b) Acoge el contrato de promesa de venta bajo firmas privadas de fecha 11 del mes de julio, suscrito entre Rudy Espinosa Félix y las sociedades comerciales Petróleo y sus Derivados, (Peysude), SRL. y Agroindustrial Fermín, SRL., así como también la declaración jurada de fecha 11 del mes de agosto del 2015, suscrita por las mismas sociedades comerciales; c) Ordena al Registrador de Títulos de Monseñor Nouel, lo siguiente: 1. Cancelar el Certificado de Título núm. 7 de fecha 20 de noviembre del 1970, que ampara una porción de terreno de 26,273.33 mts.2, en el ámbito de la Parcela núm. 14, del Distrito Catastral núm. 4, de Sonador, del municipio de Bonaó, a nombre de Agroindustrial Fermín, C. por A.; 2. Cancelar el Certificado de Título núm. 83-456, de fecha 29 de noviembre del 1983, que ampara una porción de terreno de 237,545.00 mts2 a nombre de Petróleo y sus Derivados, (Peysude), SRL. en la Parcela núm. 624-p, del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de Bonaó; 3. Cancelar el Certificado de Título matrícula núm. 0700017009, que ampara una porción de terreno de 432, 916.11 mts2., a nombre de Petróleo y sus Derivados, C. por A., en la Parcela núm. 14, del Distrito Catastral núm. 4, del municipio de Bonaó; 4. Cancelar el certificado de título matrícula núm. 0700017010, que ampara una porción de terreno de 319,508.98 mts2. A nombre de Petróleo y Sus Derivados, C. por A., en la parcela núm. 624, del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de Bonaó; 5. Cancelar el Certificado de Título núm. 93-699, que ampara una porción de terreno de 776,324.38 mts2. a nombre de Petróleo y sus Derivados, SRL., en la Parcela núm. 350, del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de Bonaó; 6. Cancelar el Certificado de Título matrícula núm. 0700017076, que ampara una porción de terreno de 6,290.000.00 mts2. a nombre de Petróleo y sus Derivados, SRL. en la Parcela núm. 2, del Distrito municipal de sonador; 7. Cancelar el Certificado de Título núm. 95-361, que ampara una porción de terreno de 2, 076,910.00 mts2. a nombre de Agroindustrial Fermín, SRL. en la Parcela núm. 630, del Distrito Catastral núm. 2 del municipio de Bonaó; 8. Cancelar el Certificado de Título matrícula núm. 0700027259, que ampara una porción de terreno de 1,396,559.00 mts2. A nombre de Petróleo y sus Derivados, C. por A., en la Parcela núm. 634, resto porción 32, del Distrito Catastral núm. 2, municipal de Sonador, provincia Monseñor Nouel, a nombre de Agroindustrial Fermín, C. por A.; **Tercero:** Ordena al Registrador de Títulos de Monseñor Nouel, registrar estos derechos anteriormente cancelados a nombre del señor Rudy Espinosa Félix, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0973334-5, domiciliado y residente en la calle Alma Mater núm. 390, del Ensanche El Vergel, de la ciudad de Santo Domingo.; **Cuarto:** Ordena la inscripción del privilegio del vendedor no pagado a favor de Petróleo y sus Derivados, (Peysude), SRL. y Agroindustrial Fermín, C. por A., por un monto de Ciento Cinco Millones de Pesos (RD\$1205,000.000.00), pagadero después de haber finalizado la litis y de rebajar el costo de acuerdo con la tasación de la Parcela núm. 14 que fue transferida a otra persona; **Quinto:** Ordena el desalojo de cualquiera persona que esté ocupando estos inmuebles, y la cancelación de la nota preventiva que pesa sobre estos inmuebles como consecuencia de la presente litis; **Sexto:** Rechaza las conclusiones presentadas por el Dr. Luis Rubén Portes Portorreal; **Séptimo:** Compensa las costas por haber sucumbido en parte ambas partes;

Considerando, que la recurrente propone como medios que sustentan su recurso los siguientes: **Primer Medio:** Violación a la ley a través de la vulnerabilidad de cláusulas contractuales que especifican la forma en que se harían los pagos; legalizados de un robo de RD\$5,700,000.00 contra las vendedoras inclusión ilegal de un inmueble que

no formo parte del contrato de promesa de venta; violación al inciso 14 del artículo 40 del Constitución de la República que establece: "Nadie es penalmente responsable por el hecho de otro". Fallo extra petita en este aspecto; **Segundo Medio**; Violación a la ley, violación los artículos 1134, 1583, 1589 del Código Civil por falsa interpretación, y por desnaturalización de la convención pactada por las partes; desnaturalización de los hechos y documentos de la causa y desnaturalización de la convención. Violación a la regla con *adimpleti contractus*; mentira y tergiversación en la sentencia; **Tercer Medio**: Violación a la ley, al artículo 1315 por falsa interpretación y aplicación por no haber en el expediente prueba alguna que sustenten la tesis del Tribunal a-quo sobre la cantidad de abono que la sentencia consigna. Violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. Falta de motivo y de base legal que especifiquen de donde obtuvo la sumatoria de abonos que contiene la sentencia. Contradicción de motivos.; **Cuarto Medio**: Omisión de estatuir, al no juzgar ni disponer nada relativo a las conclusiones de sobreseimiento hasta tanto se decida una demanda en rescisión del contrato de promesa de venta por incumplimiento de pago previo a que estaba supeditada la transferencia. Fallo extra petita en cuanto al desalojo; violación a la Constitución al juzgar un expediente con hipotecas convencionales sin citación a los acreedores hipotecarios;

En cuanto a la solicitud de fusión

Considerando, que procede responder, en primer término, la solicitud propuesta por la parte co-recurrida, el señor Rudy Espinosa Félix, realizada en la audiencia pública celebrada en fecha 23 de enero de 2019, en la que solicitan que se fusione el presente recurso con el recurso de casación interpuesto por la sociedad comercial Agroindustrial Fermín, SRL. y compartes, marcado con el núm. 001-033-2018-Reca-00705, ambos contra la misma sentencia, rendida por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 27 de abril de 2018, ahora impugnada en casación;

Considerando, que en cuanto a dicha solicitud, esta Tercera Sala estima que, si bien, los recursos cuya fusión se solicitan tratan del mismo asunto, comprometido entre las mismas partes, respecto de la misma litis y ante el mismo Tribunal, también lo es, que los mismos están dirigidos por recurrentes diferentes y medios y argumentos distintos, por lo que la misma resulta improcedente, procediendo así su rechazo, sin que sea necesario hacerlo destacar en la parte dispositiva de la presente sentencia;

En cuanto a la inadmisibilidad del recurso

Considerando, que el co-recurrido, el señor Rudy Espinosa Félix, solicita en su memorial de defensa que sea declarada la inadmisibilidad por caducidad del recurso de casación interpuesto por la sociedad de comercio Petróleo y sus Derivados, (Peysude), SRL. en el entendido de que el Acto de Alguacil mediante el cual fueron notificadas las partes envueltas en el proceso, no aparece como notificado el Dr. Luis Rubén Portes Portorreal, el cual es parte en el proceso, no solo como representante de una de las partes sino como persona igualmente, como era lo correcto ya que este es una parte vital e importante del proceso;

Considerando, que un análisis de los Actos núms. 721/18, de fecha 22 de junio de 2018 y 313/2018, de fecha 28 de junio de 2018, de los ministeriales Adolfo Berigüete Contreras, Alguacil Ordinario de la Primera Sala Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional y José Esteban Rodríguez Alguacil Ordinario del Tribunal Colegiado del Distrito Judicial de Bonaó, contentivos de emplazamiento y en el memorial de casación pone de manifiesto que tal como alega la parte recurrida, la recurrente solo emplazó por ante esta Corte de Casación, al señor Rudy Espinosa Félix, Dr. Wenceslao Rafael Guerrero, Petróleos y Derivados, SRL., (Peysude), Rumardo Fermín Curiel, Amado Fermín Curiel, Agroindustria Fermín, SRL., Crucito De la Cruz, Cruz Ramón Reyes Suriel y Alejandro Báez Leonardo;

Considerando, que es un principio establecido por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, que en el caso de indivisibilidad del objeto, el recurso interpuesto por una de las partes perjudicadas con el fallo atacado, surte efecto en cuanto aquel que también fue perdedora, en el sentido de que lo redime de la caducidad o inadmisibilidad que pudiera ocurrir; que el presente recurso fue dirigido a todas las partes que son consideradas beneficiadas por el fallo objetado, por lo que, procede rechazar el medio de inadmisión propuesto por la parte recurrida, sin necesidad de hacerlo destacar en la parte dispositiva de la presente sentencia;

Considerando, que previo a examinar los medios contenidos en el presente recurso de casación procede que esta Tercera Sala adopte las medidas pertinentes, en atención a las implicaciones procesales, en ese orden, como toda sentencia está constituida en su estructuración en el plano lógico, en el cual se establece las premisas fácticas en concordancia con las normativas, de estos planos se traduce o se llega a la inferencia, que es la que se lee en la parte dispositiva, en ese sentido, esta Tercera Sala advierte que en los referidos planos estructurados, están ausentes los señores Luis Rubén Portes Portorreal, Rumaldo Fermín Curiel, Amado Fermín Curiel y Wenceslao Rafael Guerrero Disla, por consiguiente, la sentencia recurrida no les perjudica, en tanto no dispone ni contempla obligación o ejecución en relación a los referidos recurrentes, cabe aclarar incluso que en el folio 197 se indica quiénes son los recurridos y no incluye a los referidos recurrentes, en tal virtud, la mención del señor Luis Rubén Portes sí, en el dispositivo en tanto señala que rechaza las conclusiones, lo que se infiere es que se incurrió en un error material, ya que dicho señor figuraba en su condición de representante de la entidad Agroindustrial Fermín, C. por A., lo que conlleva a que las personas físicas, que figuran como recurrentes, sean declarados inadmisibles del presente recurso de casación, por falta de interés, al tenor de lo que dispone el art. 47 de la Ley núm. 834 de fecha 15 de julio de 1978 que permite que dicha declaratoria sea ordenada de oficio;

Considerando, que en relación al primer medio, inherente a que el Tribunal Superior de Tierras incurrió en violación a la ley y a la Constitución, ya que se ordenó inscribir el privilegio del vendedor no pagado por la suma de Ciento Cinco Millones de Pesos, (RD\$105,000,000.00), cuando del cálculo de los avances al comprador indica que el restante es por la suma de RD\$110,700,000.00, que para eso tomó en cuenta una declaración jurada emitida, de forma unilateral, por una de las partes, incluyendo a la vez un inmueble que no ha habido sido pactado, como lo es la Parcela núm. 14 del Distrito Catastral núm. 4 de Monseñor Nouel, violando, según el recurrente, la Constitución en cuanto al derecho de propiedad, que dicho inmueble fue objeto de una falsificación por parte de terceros, pero el tribunal implícitamente refleja una indemnización en favor del señor Rudy Espinosa, al considerar o rebajar la cantidad que debía pagar, desconociendo que la recurrente propietaria original de la indicada parcela, ha sido también una víctima por parte del fraude perpetuado por los indicados terceros, que al considerar a favor del comprador una indemnización disfrazada violó la ley inmobiliaria, por cuanto no es permitido este tipo de indemnización, además de que ha hecho a la recurrente responsable por el hecho del otro, que también se incurrió en fallo extrapetita al conceder tales beneficios sin procurarlos al recurrido;

Considerando, que de la sentencia examinada, no se advierte que el recurrente haya cuestionado el alcance de la declaración jurada de fecha 11 de agosto de 2015 queda constancia de los montos recibidos y que según él no se ajustan a lo que realmente desembolsó el recurrido, señor Rudy Espinosa; cabe reseñar, para sustento del rechazo de este agravio por esta sala, que dada las pretensiones del señor Rudy Espinosa en su recurso de apelación ante los jueces de fondo, este había sostenido el desembolso de estos montos, reseñados en la referida declaración jurada, tal como se pone de manifiesto en el folio 188, literal 3, tampoco el recurrente cuestionó lo inherente a que la Parcela núm. 14 del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de Bonaó estaba incluida en lo acordado, aun así, se destaca que la sentencia recurrida rechazó la ejecución en cuanto a la referida parcela, en razón de que el recurrente en apelación, hoy recurrido en casación, no había solicitado la nulidad del acto que sirvió de sustentación para que esta pasara en favor del señor Cruz Ramón Reyes Suriel, tampoco se advierte que el tribunal haya considerado una especie de indemnización para compensarla y deducirla del precio faltante, sino que el tribunal llegó a la conclusión del precio avanzado o pagado así como del faltante del precio, del examen del contrato de promesa de venta de fecha 11 de julio de 2014, así como de la declaración jurada emitida por el señor Luis R. Portes y las sociedades Petróleo y sus Derivados, (Peysude), SRL. y el señor Luis R. Portes, en su condición de representante de las empresas vendedoras, en la que especificaba el total de los valores recibidos en su calidad de representante de las indicadas empresas; de dicho contenido y del contrato de promesa de venta, el tribunal dedujo que se había pagado la suma de RD\$35,000,000.00, dejando a la vez establecido que el recurrido había cumplido con sus pagos y que de la propia declaración emitida por el representante, de los recurrentes, se comprobó el causal de justificación para que el señor Rudy Espinosa, suspendiera los pagos en la fecha acordada, en tanto los recurrentes se comprometieron a resolver los conflictos jurídicos que afectaban el inmueble, hechos que persistían aun al momento de los jueces decidir, muestra de esto, fue que precisamente la Parcela núm. 14 del Distrito Catastral núm. 2 del municipio de Bonaó, que estaba incluida en el convenio, no pudo el tribunal ordenar

la transferencia en virtud de que figuraba a nombre de un tercero respecto al cual existía un conflicto judicial, de estos hechos se refiere que estaba latente acorde al art. 1627, del Código Civil Dominicano, la obligación de garantía por evicción de parte de los vendedores en provecho del comprador;

Considerando, que por los motivos externados anteriormente, resulta también infundado el aspecto invocado por el recurrente en el segundo medio, en cuanto a que el señor Rudy Espinosa, no cumplió con los pagos acordados y de que no existiera obstáculos generados por la recurrente para el incumplimiento de la obligación, ya que la declaración jurada de fecha 11 de julio de 2014 sometida al debate permitió a los jueces de fondo considerar lo contrario;

Considerando, que en relación al sobreseimiento invocado, hasta tanto sea decidida, de manera definitiva e irrevocable, la querrela con constitución en actor civil y solicitud de medida de coerción y apertura a juicio incoada por el mismo recurrente; que en referencia a este planteamiento el Tribunal a-quo falló, que el único tribunal con capacidad jurídica para decidir sobre si el contrato era o no válido era específicamente la jurisdicción inmobiliaria y que, en este sentido, no tendría sentido el sobreseimiento pues en ambos tribunales se estaban conociendo de asuntos distintos y por ende no podría existir contradicción de sentencia, de lo cual somos de igual opinión, en ese entendido, lejos de incurrir en la falta invocada por los recurrentes, al Tribunal a-quo fallar como lo hizo, en este aspecto, no incurrió en la violación invocada por los recurrentes;

Considerando, que cuando existe incumplimiento de cara a lo pactado, la parte que alega incumplimiento, el tipo de acción a ejercer por la parte afectada en este caso, el comprador señor Rudy Espinosa, es de elección del demandante, es decir, puede intentar la resolución o la ejecución del contrato, posición con la que se identifica esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia y que coincide con la jurisprudencia de la nación, de donde se originan nuestro Código Civil al señalar que el comprador tiene la elección de demandar la resolución o la ejecución forzosa, debiendo, por su parte, ofrecer ejecutar la prestación que corresponde en caso de optar por la ejecución, es tal esta opción que incluso, habiendo iniciado la acción en resolución por vía judicial, la puede abandonar para reclamar la ejecución del contrato;

Considerando, que en el caso de la especie, tal como hacen constar los jueces, hubo acuerdo entre la cosa y el precio, hubo principio de ejecución por cuanto el comprador pago el precio de Treinta y Cinco millones de Pesos, como avance del precio definitivo que lo fue de Ciento Cuarenta Millones de Pesos, así las cosas, se ajusta la aplicación del enunciado normativo que se desprende del artículo 1589 del Código Civil Dominicano, de que la promesa de la venta vale como una venta perfecta por consiguiente procedía ordenar en derecho, la ejecución de la misma, así como la concreción del pago del faltante del precio, con un privilegio del vendedor no pagado, tal como fue ordenado por el Tribunal Superior de Tierras;

Considerando, que en cuanto al aspecto de que el Tribunal a-quo falló, de manera extra petita, al ordenar un desalojo el cual no le había sido solicitado, en cuanto a lo antes planteado, esta Tercera Sala es de opinión, de que al ser ordenado el desalojo por parte del Tribunal a-quo no incurrió en un fallo extra petita, en el sentido de que esta medida venía como consecuencia implícita de que al cancelar todos los títulos que se encontraban a nombre de la sociedad comercial Petróleo y sus Derivados, C. por A. y Agroindustrial Fermín, C. por A. y ordenar que los mismos pasaran a ser registrados a nombre del señor Rudy Espinosa Félix, era implícito, en consecuencia que se ordenara el desalojo de toda aquella persona o entidad que estuviera ocupando los terrenos que a partir de la mencionada sentencia pasarían al poder del señor Rudy Espinosa Félix, por lo que no se puede hablar con esto de que el Tribunal a-quo incurrió en un fallo extra petita;

Considerando, que en relación a que el Tribunal a-quo violentó la constitución al juzgar un expediente con hipotecas convencionales sin citación a los acreedores hipotecarios, del estudio de la sentencia impugnada, hemos podido observar que en la misma comparecieron todas las personas y entidades involucradas en la litis y que tuvieran un interés en ella, en ese entendido, en cuanto este aspecto y los demás planteados precedentemente, esta Tercera Sala, considera que el cuarto medio de casación que se invoca carece de fundamento, por lo tanto debe ser rechazado;

Considerando, finalmente que las comprobaciones realizadas por el Tribunal a-quo fueron el resultado de la

ponderación de los elementos de prueba regularmente aportados al debate, los cuales no fueron desnaturalizados, sino apreciados soberanamente por los jueces del fondo, que además el fallo impugnado contiene motivos suficientes que justifican plenamente su dispositivo, así como una exposición completa de los hechos y una descripción de las circunstancias de la causa que han permitido verificar que el Tribunal a-quo, ha hecho en la especie, una correcta aplicación de la ley, por lo que los medios propuestos por los recurrentes carecen de fundamento y deben ser desestimados, y el recurso de casación rechazado;

Considerando, que toda parte que sucumbe en casación será condenada al pago de las costas, ya que así lo establece el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Por tales motivos; **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por la sociedad comercial Agroindustrial Fermín, SRL., Dr. Luis Rubén Portes Portorreal, Rumaldo Fermín Curiel y Amado Fermín Curiel, contra la sentencia dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en relación con las Parcelas núms. 350, 624, 630, 634-P y 634-Resto, del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a los recurrentes al pago de las costas del proceso, a favor del Lic. Francisco José Brown Marte, quien afirma a verlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 20 de marzo de 2019, años 176° de la Independencia y 156° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Álvarez. 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.