
Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 31 de agosto de 2005.
Materia:	Tierras.
Recurrentes:	Hilda Santa Casimiro García y compartes.
Abogados:	Licdos. Máximo Bergés Dreyfous, Vanahí Bello Dotel y Orlando R. Fernández Hiliario.
Recurridos:	Jorge Tomás Mora Cepeda y Manuel de Jesús Ovalles Silverio.
Abogados:	Licdos. Jorge Tomás Mora Cepeda y Manuel de Jesús Ovalles Silverio.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso-administrativo y contencioso-tributario*, regularmente constituida por los jueces Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F., y Rafael Vásquez Goico jueces miembros, asistidos de la secretaria general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **21 de junio de 2019**, año 176° de la Independencia y año 156° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por la parte recurrente Hilda Santa Casimiro García, Aracelis Eduviges Casimiro García, Juan Nelson Casimiro García, Iris Yoselyn Casimiro García, Rosa Elvira Casimiro García y Julio Alfredo Casimiro García, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0555214-5, 001-554455-5, 001-0556225-0, 001-0556958-6, 001-0552959-9, 001-0556701-0, quienes hacen formal elección de domicilio para todos los fines y consecuencias legales en el estudio profesional de sus abogados constituidos Lcdos. Máximo Bergés Dreyfous, Vanahí Bello Dotel y Orlando R. Fernández Hiliario, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas núms. 001-0150315-9, 001-0101321-7 y 001-1340848-8 con estudio profesional abierto en la avenida Francia núm. 98, Gazcue, Santo Domingo, Distrito Nacional, contra la sentencia núm. 35 de fecha 31 de agosto de 2005, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo se copia más adelante.

I. Trámites del recurso.

1. Mediante memorial depositado en fecha 26 de octubre de 2005, en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, Hilda Santa Casimiro García, Aracelis Eduviges Casimiro García, Juan Nelson Casimiro García, Iris Yoselyn Casimiro García, Rosa Elvira Casimiro García y Julio Alfredo Casimiro García, interpusieron el presente recurso de casación mediante
2. Por acto núm. 1219/2005 de fecha 9 de noviembre de 2005, instrumentado por Ramón Javier Medina alguacil ordinario de la Corte de Apelación de Trabajo del Distrito Nacional, la parte recurrente Hilda Santa Casimiro García, Aracelis Eduviges Casimiro García, Juan Nelson Casimiro García, Iris Yoselyn Casimiro García, Rosa Elvira Casimiro García y Julio Alfredo Casimiro García emplazaron al Lcdo. Jorge Tomás Mora Cepeda y al Dr. Manuel Ovalle Silverio, contra quienes se dirige el recurso.
3. Mediante el memorial de defensa depositado en fecha 17 de noviembre de 2005, en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, la parte recurrida Jorge Tomás Mora Cepeda dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0193254-1, con asiento profesional abierto en la calle Escalante núm. 69 altos, municipio y provincia de Santiago y Manuel de Jesús Ovalles Silverio, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1006775-5 con asiento profesional abierto en la casa núm. 460, de la calle Arzobispo Meriño, Zona Colonial, Santo Domingo, Distrito Nacional, quienes sustentan su propia representación, presentaron su defensa contra el recurso.

4. La Procuraduría General de la República mediante dictamen de fecha 24 de abril del 2006, suscrito por el Dr. Ángel A. Castillo Tejada, dictaminó el presente recurso, estableciendo lo siguiente: “Único: En el caso de la especie nos acogemos al artículo 67 de la Constitución de la República Dominicana y el 11 de la Ley no. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, que indica en su segundo párrafo que El Procurador General de la República podrá en su dictamen remitirse al criterio de la Suprema Corte de Justicia, con excepción de aquellos asuntos que hayan sido objeto, antes los jueces del fondo, de comunicación al ministerio público”. (sic)
5. La audiencia para conocer el recurso de casación fue celebrada por esta Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de *tierras* en fecha 21 diciembre de 2011, en la cual estuvieron presentes los magistrados Juan Luperón Vásquez, presidente, Julio Aníbal Suarez, Enilda Reyes Pérez, Darío Fernández y Pedro Romero Confesor, asistidos por la Secretaria infrascrita y del ministerial actuante, trámite que un vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.
6. La actual conformación de los jueces de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, fue establecida mediante el acta núm. 06/2019, de fecha 11 de abril de 2019, dictada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia, de la manera siguiente: Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccion, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F., y Rafael Vásquez Goico jueces miembros.
7. Que el magistrado Manuel R. Herrera Carbuccion no firma la sentencia porque no participó en la deliberación.

II. Antecedentes.

8. Que en un proceso de determinación de herederos y partición de bienes litigiosa dentro del solar núm. 1-A-Refundido, Manzana núm. 73, del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, el Lcdo. Jorge Tomás Mora y el Dr. Manuel Ovalles Silverio, intervienen en el proceso en oposición a determinación de herederos y transferencia en contra de Hilda Santa Casimiro García, Aracelis Eduvigis Casimiro García, Juan Nelson Casimiro García, Iris Yoselyn Casimiro García, Rosa Elvira Casimiro García y Julio Alfredo Casimiro García sustentado en que los indicados abogados tienen a su favor contratos de cuotas litis por servicios profesionales realizados en el proceso partición de bienes otorgados por los recurridos dentro de la parcela objeto de la litis, cuya ejecución solicitan.
9. Que en ocasión de la referida demanda en litis sobre derecho registrado, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, dictó la sentencia núm. 67, en fecha 28 de julio de 2004 cuyo dispositivo se encuentra transcrito en la sentencia hoy impugnada.
10. Que la parte demandante Hilda Santa Casimiro García, Aracelis Eduvigis Casimiro García, Juan Nelson Casimiro García, Iris Yoselyn Casimiro García, Rosa Elvira Casimiro García y Julio Alfredo Casimiro García, interpusieron un recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante instancia de fecha 25 de agosto de 2004, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, la sentencia núm. 35, de fecha 31 de agosto del 2005, que es objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: SE DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto en fecha 25 de agosto del año 2004, por los señores: Hilda Santa Aracelis Eduvigis, Juan Nelson, Iris Yoselyn, Rosa Elvira y Julio Alfredo, todos de apellidos Casimiro García; por órgano de sus abogados Licenciados Máximo Berges Dreyfous y Vanahi Bello Dotel; contra la Decisión núm. 67 de fecha 28 de julio del 2004, en relación con la Determinación de Herederos de los Finados Julio Casimiro Rosario y Martina García De Casimiro y transferencia con respecto al Solar núm. 1-a-Refundido, Manzana núm. 73 del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo se rechaza el indicado recurso de apelación, por improcedente, mal fundado y carente de base legal; así como también se rechaza las conclusiones presentadas en audiencia de fecha 22 de noviembre del año 2004, y en su escrito ampliatorio de fecha 24 de febrero del 2005, de los abogados Licenciado Máximo Berges Dreyfous, Banahí Bello Dotel y el Lic. Orlando R. Fernández en sus establecidas calidades; **TERCERO:** SE DECLARA inadmisibile por tardío el recurso de apelación interpuesto en fecha 10 de septiembre, por el señor José Alberto Laureano Figueroa, por órgano de su abogado el Doctor José A. Rodríguez Rodríguez, contra la Decisión indicada precedentemente; **CUARTO:** SE RECHAZA por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia las

conclusiones presentadas en audiencia de fecha 22 de noviembre del 2004, y en su escrito ampliatorio de conclusiones de fecha 23 de febrero del 2005, de los abogados, el Lic. Tomás Mora Cepeda y el Doctor Manuel de Jesús Ovalle, actuando en su propia representación; QUINTO: SE RECHAZA por los motivos indicado en el cuerpo de esta sentencia las conclusiones recibidas en la secretaría de este Tribunal en fecha 25 de febrero del 2005, por el doctor José A. Rodríguez Rodríguez, en representación del señor José Alberto Laureano Figueroa; SEXTO: SE CONFIRMA en todas sus partes, por los motivos dados en el cuerpo de esta sentencia, la Decisión núm. 67 de fecha 28 de julio del año 2005, en relación con el Solar núm. 1-A-Refundido de la Manzana núm. 73, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional; cuya parte dispositiva dice así: "1ro.: SE RECHAZAN parcialmente las conclusiones vertidas por la Licda. Vanahi Bello Dotel, en representación de los Sucesores Casimiro García, tanto en audiencia, así como en su escrito ampliatorio de conclusiones por los motivos expuestos en esta decisión; 2do.: SE RECHAZAN: Las conclusiones vertidas por el Lic. José A. Rodríguez Rodríguez, actuando a nombre y representación del interviniente voluntario Sr. José Alberto Laureano Figueroa, por los motivos expuestos en esta Decisión; 3ro.: SE ACOGE: Las conclusiones vertidas por los Licdos. Jorge Tomás Mora Cepeda y Manuel Ovalle Silverio, por reposar en pruebas legales; 4to.: SE ACOGEN: Las conclusiones vertidas por el Lic. Melanio Matos Jiménez, a nombre y representación del Sr. Juan Antonio Mariñez Álvarez, por los motivos expuesto en esta Decisión; 5to.: SE DECLARA: La nulidad del acto de venta de fecha 30 de septiembre del 1991, convenido entre la Sra. Iris Yoselyn Casimiro García y José Alberto Laureano Figueroa, legalizado por el Notario Público del Distrito Nacional, Dr. Federico Guillermo Sánchez Gil; 6to.: SE ACOGE, la transferencia convenida entre la Sra. Iris Joselyn Casimiro García y el Sr. Juan Antonio Mariñez Álvarez, conforme con el acto de venta de fecha 16 de febrero del 2001, legalizado por el Notario Público, Dr. Samuel Moquete De la Cruz; 7mo.: SE DECLARA: Que las únicas personas con capacidad para recoger los bienes relictos por los finados Julio Casimiro Rosario y Martina García son sus hijos legítimos: Juan Nelson Casimiro García, Rosa Elvira Casimiro García, Iris Joselyn Casimiro García, Hilda Santa Casimiro García, Julio Alfredo Casimiro García, Miriam Estela Casimiro García y Aracelis Eduvigis Casimiro García; 8vo.: SE ORDENA, a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente: CANCELAR el Certificado de Título núm. 97-11564 que ampara el derecho de propiedad del Solar núm. 1-A-Ref., Manzana núm. 73 del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, con un área de 899.92 Mts² y sus mejoras consistentes en dos casas de madera, techo de zinc y piso de cemento y un Edificio de bloque de tres niveles; EXPEDIR: nuevos Certificados de Títulos sobre el mismo inmueble en la forma y proporción siguiente: i) la cantidad de 173.56 Mts y sus mejoras a favor de Juan Nelson Casimiro García, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0556225-0, domiciliado y residente en San Pedro de Macorís; j) la cantidad de 109.28 Mts y sus mejoras a favor de Julio Alfredo Casimiro García, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0556701-0, domiciliado y residente en San Pedro de Macorís; k) la cantidad de 109.28 Mts y sus mejoras a favor de Miriam Estela Casimiro García, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0268485-9, domiciliada y residente en esta Ciudad; l) la cantidad de 190.28 Mts y sus mejoras a favor de Rosa Elvira Casimiro García, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0552959-9, domiciliada y residente en esta Ciudad; m) la cantidad de 128.56 Mts y sus mejoras a favor de Aracelis Eduvigis Casimiro García, dominicana, mayor de edad, casada, empleada privada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-55455-5, domiciliada y residente en esta ciudad; n) la cantidad de 128.56 Mts y sus mejoras a favor de Hilda Santa Casimiro García, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0555214-5, domiciliada y residente en esta Ciudad; o) la cantidad de 64.28 Mts y sus mejoras a favor del Lic. Juan Antonio Mariñez, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 025-0001022-4, domiciliado y residente en esta ciudad; p) la cantidad de 77.12 Mts y sus mejoras a favor del Lic. Jorge Tomás Mora Cepeda y el Dr. Manuel Ovalle Silverio, dominicanos, mayores de edad, solteros, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral núms. 031-019325-4 y 001-1006775-5, respectivamente, con estudio abierto en la calle Arzobispo Meriño, Zona Colonial. (sic)

III. Medios de Casación.

11. Que la parte recurrente Hilda Santa Casimiro García, Aracelis Eduvigis Casimiro García, Juan Nelson Casimiro García, Iris Yoselyn Casimiro García, Rosa Elvira Casimiro García y Julio Alfredo Casimiro García, en sustento de su recurso invoca los medios siguientes: “**primer medio:** violación a la ley y el derecho, grave contradicción de motivos y argumentos; **segundo medio:** exclusión de las pruebas presentadas para la apreciación de la nulidad del acto de fecha 16 de febrero del año 2001, contentivo de la venta de derechos de la señora Iris Yoselyn Casimiro García, a favor de Juan Antonio Maríñez Álvarez, por vicio de consentimiento y violencia”.

V. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar.

12. En atención a la Constitución de la República, al artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, a los artículos 1º, 20 y 65 de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, esta Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

13. Que para apuntalar su primer medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, lo siguiente: “que los jueces de fondo violan la ley y el derecho e incurrir en contradicción al aceptar por un lado una cesión de derechos realizado por Iris Yoselyn Casimiro a favor de su hermano Juan Nelson Casimiro, contenido en el acto 2 de mayo de 1989, sin embargo, rechazan otros actos de cesión de derechos de fechas 21 de marzo, 6 de junio y 20 de julio del año 1988 suscritos por Miriam Estela Casimiro García, Julio Alfredo Casimiro García y Rosa Elvira Casimiro García, a favor de Hilda Santa Casimiro García, los cuales tienen la misma validez y efectos jurídicos que la cesión acogida; que el hecho que esos actos hayan sido refrendados en el futuro, mediante otros actos jurídicos de cesión de derecho durante los años 1999 y 2000, no niega su existencia y validez jurídica; que al no ser acogida su validez la corte ha violado la regla de interpretación de las convenciones, al no interpretar los pactos celebrados entre los sucesores de Martina García de Casimiro en base a las estipulaciones correctamente establecidas entre las partes, de conformidad con lo que establece el artículo 1156 del Código Civil, en el sentido de que en las convenciones se deben atender más a la común intención de las partes contratantes, que al sentido literal de las palabras; que esta situación perjudica el patrimonio familiar y beneficia a los abogados Manuel de Jesús Ovalle Silverio y Jorge Tomás Mora Cepeda, quienes a través de actuaciones astutas e improcedentes, se han adueñado de los bienes relictos en cuestión.

14. Que para fundamentar su decisión la corte *a qua*, además de establecer motivos propios, hace suyos los dados, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original; en consecuencia, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia procede, al momento de ponderar los medios planteados, así como los motivos presentados por los jueces de fondo, procede analizar y verificar ambas sentencias.

15. Que en cuanto a los planteamientos presentados en un primer aspecto del primer medio, esta Tercera sala verifica que el Tribunal Superior de Tierras fundamentó el rechazo los contratos de fechas 21 de marzo, 2 de mayo, 6 de junio, 20 julio, de 1988, de cesión de derechos y de partición amigable de mejoras sometidas dentro del ámbito de la parcela objeto de la presente litis a favor de Hilda Santos Casimiro García, apoyado en los motivos siguientes: las mejoras descritas en los mismos no se encuentran registradas conforme a la Ley de Condominio núm. 5038, así como también, por existir contradicciones de los pedimentos realizados ya que tanto los abogados como los propios cedentes y/o co-herederos solicitan al tribunal la aprobación de un acto de partición amigable realizado por ellos, en donde solicitan la transferencia a su favor, de los mismos derechos cedidos a favor de Hilda Santa Casimiro García y de las mejoras construidas y no registradas y que luego en audiencia celebrada en fecha 22 de noviembre de 2004 declaran no oponerse a los derechos cedidos, llevando, a lo que llama dicha corte *a qua*, a una situación jurídica confusa que no permitió a dicho Tribunal Superior de Tierras determinar la verdadera intención de los co-herederos contratantes, procediendo en tal sentido a rechazar las pretensiones de estos por su naturaleza contradictoria y en consecuencia, carente de base legal.

16. Que en cuanto a los motivos planteados por el Tribunal Superior de Tierras para rechazar los demás actos de cesión de derechos realizados en fechas 21 de marzo, 6 de junio y 20 de julio de 1988, suscritos por Julio Alfredo Casimiro García, Miriam Estela Casimiro García y Rosa Elvira Casimiro García, mediante los cuales ceden

sus derechos sucesorales sobre los bienes relictos de su madre Martina García de Casimiro a favor de la hoy recurrente Hilda Santa Casimiro García, estos son parcialmente erróneos y carentes, en parte, de pertinencia jurídica, ya que al comprobar la corte *a qua* que existen dos documentos contradictorios, esto es, los actos de cesión de derechos del año 1989 y el de partición amigable de fecha 27 de julio de 2000, es deber de los jueces identificar e investigar, dentro de sus facultades, cuál era la verdadera intención de los cedentes, en tal sentido, si en el proceso de instrucción los cedentes mediante declaración hecha en audiencia pública sostuvieron que cedieron sus derechos a favor de su hermana, co-heredera Hilda Santa Casimiro García, es evidente, que no solamente quedó aclarada la verdadera intención de dichas partes, sino que también se realizó un reconocimiento público que valida los actos de cesión de derechos realizados entre los sucesores de Casimiro García, manteniendo su fuerza y validez jurídica; por tanto, la corte *a qua* debió ponderar y verificar el alcance de los referidos actos a fin de establecer su incidencia y efectos en el proceso; más aun cuando dicho tribunal ha podido evidenciar además, que el último acto de disposición realizado por los sucesores de Casimiro García, contenido del acto de partición amigable antes indicado, y que produjera la aludida contradicción fue desestimado o desechado por los jueces de fondo por no cumplir con los requisitos exigidos por la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos, al hacer constar en su contenido, entre otras cosas, la disposición y/o distribución de inmuebles por niveles, cuando la especie no se encuentra constituido ni registrado bajo el Régimen de Condominio; razones por las cuales esta Tercera Sala considera que la corte *a qua* al decidir el presente punto incurrió en motivaciones insuficientes que no sustentan adecuadamente lo decidido, en tal sentido, en cuanto a este punto, debe ser casada la presente sentencia, por falta de base legal.

17. Que, en un segundo aspecto del primer medio planteado, en cuanto a la crítica de los derechos reconocidos a favor de los abogados Jorge Tomás Mora Cepeda y Manuel Ovalle Silverio, para fundamentar su decisión la corte *a qua* hace constar que pudo comprobar que los poderes especiales, de fechas 15 y 24 de abril de 1998, suscrito por Iris Yoselyn Casimiro García, Rosa Elvira Casimiro García, Miriam Estela Casimiro García y Julio Alfredo Casimiro García, a favor del Lcdo. Jorge Tomás Mora Cepeda, se realizaron a fin de que fueran representados ante los tribunales para la partición y rendición de cuentas de los inmuebles que conforman los bienes relictos de su madre Martina García de Casimiro, lo que incluye el presente inmueble, comprobando el Tribunal Superior de Tierras, que fue cumplido el trabajo o servicio para los cuales fueron contratados los abogados antes indicados y cuyo resultado fue la sentencia civil núm. 034-2000-10649 de fecha 6 de marzo de 2001, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera instancia del Distrito Nacional, la cual acogió la demanda en partición, entendiéndose los jueces de fondo que dicha obligación contenida en los poderes dados por dichos sucesores no podía ser desconocida, y por tanto sus pretensiones debían ser acogidas.
18. Que del examen de los motivos presentados por la corte *a qua* y del aspecto examinado, esta Tercera Sala ha evidenciado que si bien son justas las reclamaciones en cuanto al pago de sus honorarios, verificadas y comprobadas por los jueces de fondo, dichos poderes no establecen que el pago por honorarios se realizará en naturaleza, ni el porcentaje acordado para dicho pago, ni tampoco la aceptación ni compromiso del Dr. Manuel Ovalle Silverio, quien no obstante verificarse su participación en la realización y diligencias del proceso de partición ante el tribunal civil, no forma parte de los contratos de cuota litis ni se hace constar otro documento que sustituyan a los solicitados en ejecución, razones por las cuales al establecer la corte *a qua* el pago de un 30% de los honorarios en naturaleza y a favor de una parte que no contrató, otorgó derechos más allá de lo acordado en el poder o contrato de cuota litis, que únicamente establece: *que se pagarán los honorarios de acuerdo a lo estipulado en la ley para estos casos, sin indicarse, de manera clara, los términos de los compromisos reunidos por el poderdante, una vez haya cumplido el apoderado con los servicios profesionales indicados en el poder, lo cual si bien se puede asumir que en el presente caso corresponde el porcentaje máximo que permite la ley, no menos cierto es que debe ser señalado, de manera clara, la forma de pago ya sea por la tarifa establecidas por la Ley núm. 302, de fecha 18 de junio de 1964, sobre Honorarios de los Abogados o en naturaleza que debe ser indicada en el contrato de cuota-litis, lo cual no se hizo; por lo que la Corte a-qua incurrió en una desnaturalización de los documentos argüidos, y por consiguiente, el presente punto debe ser casado.*

19. Que en un tercer aspecto del primer medio de casación en cuanto a la crítica establecida por la parte recurrente referente a los demás actos de cesión que sí fueron validados por la corte *a qua*, esta Suprema Corte de Justicia como corte de casación ha juzgado reiteradamente, que los jueces de fondo están en la capacidad para apreciar, justa y soberanamente, las condiciones y los caracteres de todo contrato intervenido entre las partes al amparo de los artículos 1134, 1156 y siguientes del Código Civil y, las formalidades que deben cumplir un contrato o acto traslativo de derechos registrados establecidos en los artículos 37 al 39 del Reglamento General de Registro de Títulos; por tanto, la corte *a qua* puede válidamente verificar tanto los poderes especiales otorgados como los actos de cesión puesto a su disposición.
20. Que en ese orden de ideas, es en virtud de la facultad que tienen los jueces de ponderen los actos de cesión de derechos otorgados por: a) Julio Alfredo Casimiro García, de fecha 23 de noviembre de 1999, b) Juan Nelson Casimiro García, Rosa Elvira Casimiro García, Mirian Estela Casimiro García, Aracelis Eduviges Casimiro García, de fecha 13 de enero de 2000, y c) el acto de cesión de derechos suscrito por Juan Nelson Casimiro García e Iris Yoselyn Casimiro García, de fecha 15 de mayo de 2001, todos a favor de la señora Hilda Santa Casimiro García, y legalizados por la Notario Público de los del número del Distrito Nacional, Dra. Mary E. Ledesma, que han determinado que de su contenido se desprende que estos disponían sobre derechos inexistentes, relativos a un primer nivel de un edificio, el cual no se encuentra registrado ni constituido en virtud del régimen de condominio, conforme establece la ley.
21. Que también los jueces de fondo establecen en su ponderación el acto de cesión de derechos suscrito por Iris Yoselyn Casimiro García, a favor de su hermano Juan Nelson Casimiro García, en fecha 2 de Mayo del 1989, con relación al 50% de los derechos que le correspondían de los derechos sucesorales de su madre Martina García de Casimiro, comprobando dichos jueces que se encontraba correcto en cuanto a la forma y en cuanto al fondo, otorgándole a dicho acto de cesión validez y fuerza jurídica.
22. Que en su segundo medio de casación, la parte recurrente exponen, en síntesis, que el Tribunal Superior de Tierras en uno de sus considerandos incurre en el vicio de exclusión de documentos al rechazar su solicitud de nulidad del acto de venta de fecha 16 de febrero del año 2001, legalizado por el Dr. Samuel Moquete de la Cruz, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, descrito entre Iris Yoselyn García y Juan Antonio Maríñez Álvarez, fundamentada en que se había obtenido con violencia y sin el consentimiento de la vendedora; sosteniendo dicha corte *a qua* que no se presentaron ante ellos elementos probatorios que permitieran cuestionar el referido acto de venta firmado por ante Notario Público con calidad para dar fe sobre las mismas; sin embargo, agrega la parte recurrente que el Tribunal Superior de Tierras comete el alegado vicio de exclusión, ya que fueron aportados los documentos que le dan soporte al testimonio de Iris Yoselyn Casimiro García y sus hermanos los cuales demuestran que dicha señora estuvo sometida a un estado de perturbación mental y agresión familiar que la llevó a favorecer a la persona allegada a su esposo, Juan Antonio Maríñez Álvarez, mediante el acto de venta atacado en nulidad.
23. Que en el medio examinado, continua exponiendo el recurrente que depósito ante la corte *a qua* pruebas contundentes que demostraban las violaciones alegadas, tales como: 1. copia certificada de la misiva donde el Dr. Sócrates mañón refiere a un psiquiatra el tratamiento de la paciente iris Yoselyn Casimiro García, de fecha 30 de enero del 2000; 2. copia certificada de la certificación expedida en fecha 14 de enero del 2005, por el Dr. Sócrates Mañón, sobre la situación clínica que consta en el record médico de la paciente la señora Iris Yoselyn Casimiro García, contentiva en anexo de una copia de su record medico original[...], entre otros.
24. Que la valoración del medio expuesto requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos, en ese sentido, se comprueba que la corte *a qua* rechazó la solicitud de nulidad del acto de venta de fecha 16 de febrero de 2001, suscrito entre Iris Yoselyn García y Juan Antonio Maríñez, por considerar *que las partes no presentaron elementos probatorios que permitan cuestionar el referido acto de venta donde las firmas fueron legalizadas por un notario público con calidad para dar fe sobre las firmas;*
25. Que en tal sentido, esta Tercera Sala al realizar el análisis de la sentencia y la verificación de los documentos

citados por el recurrente en su memorial que se alegan no fueron ponderados por la corte *a qua*, ha establecido que los documentos en cuestión, corresponden a un escrito e historial realizado por el Dr. Sócrates Mañón Alcántara, médico endocrinólogo, en el que recomienda a Iris Yoselyn Casimiro García la admisión para consulta psiquiátrica por depresión, así como una receta de admisión de un fármaco controlado, de fecha 1º de diciembre de 2000, autorizada por la Dra. Daysi Molina, cuya especialidad médica no está determinada; sin embargo, y como se desprende en el análisis de la sentencia hoy impugnada, si bien la corte *a qua* no individualiza dichas piezas probatorias, hace constar que del análisis realizado de los documentos que conforman el expediente llegó a la conclusión de que no fueron presentados elementos de prueba que permitieran cuestionar el acto de venta cuya nulidad se pretendía por falta de consentimiento y/o que demostraran el dolo o violencia argüido por la parte interesada, situación que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha comprobado, en razón de que a Iris Casimiro García, si bien le fue sugerida la consulta psiquiátrica por alegada depresión, no reposa ningún documento otorgado por médico competente que expusiera sus consideraciones médicas sobre su situación mental y comprobara que dicha condición psicológica le impedía actuar con capacidad y discernimiento, tampoco fue acreditada la alegada violencia y dolo cometido al momento de suscribir el acto de venta cuya nulidad era pretendida, el cual no se presume conforme el artículo 1116 del Código Civil, por esa razón debe comprobarse la configuración de los elementos constitutivos del dolo, conforme jurisprudencia existente, lo que no se hizo; que tampoco se depositó algún documento o sentencia que haya declarado su incapacidad, aun fuera de manera parcial para la toma de decisiones, de conformidad con lo que establecen los artículos 890 y siguientes del Código de Procedimiento Civil o cualquier elemento que evidenciara la configuración de la violencia como vicio del consentimiento al momento de la realización del acto.

26. Que al estimar la corte *a qua*, que no existían elementos que justificaran la nulidad del acto de venta objeto de la presente litis, y proceder a rechazar la solicitud de nulidad de conformidad con los motivos expuestos por los jueces de fondo, actuó correctamente por no comprobarse, que la decisión sea violatoria a la ley ni que haya incurrido en la omisión de ponderar los documentos a que la parte recurrente hace mención en su memorial de casación, por tal razón, se verifica y así se hace constar en la sentencia impugnada que la corte *a qua*, adoptó su decisión en virtud de todos los documentos que reposaban en el expediente, en consecuencia, procede a rechazar el medio planteado.
27. Que por mandato del artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, núm. 3726-53, modificado por la Ley núm. 491-08, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto a otro Tribunal del mismo grado o categoría de aquel de donde proceda la sentencia que ha sido objeto del recurso.
28. Que en virtud del artículo 65 de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación, cuando la sentencia es casada por falta de base legal, lo que ocurre en la especie, las costas pueden ser compensadas.

VI. Decisión.

La TERCERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal y la doctrina jurisprudencial aplicada y con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA:

PRIMERO: CASA parcialmente, la sentencia núm. 35, de fecha 31 de agosto de 2005, dictada por el Tribunal Superior de Tierras, Departamento Central solo en cuanto a la ponderación de los actos de cesión de derechos realizados en fechas 21 de marzo, 6 de junio y 20 de Julio del año 1988, suscritos por Julio Alfredo, Miriam Estela y Rosa Elvira de apellidos Casimiro García y los poderes especiales de fechas 15 y 24 de abril del 1998, legalizadas por el Notario Público de los del número del Distrito Nacional, el Dr. Otto Rafael Adames Fernández, conforme los motivos expuestos en el cuerpo de la presente sentencia, y envía el asunto así delimitado por ante el Tribunal Superior de Tierras, Departamento Central.

SEGUNDO: RECHAZA en sus demás aspectos el recurso de casación interpuesto por Hilda Santana, Aracelis

Eduviges, Juan Nelson, Iris Yoselyn, Rosa Elvira y Julio Alfredo de apellidos Casimiro García contra la sentencia antes descrita, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo;

TERCERO: COMPENSA las costas por haber sucumbido, en parte, tanto la parte, recurrente como la recurrida.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Moisés A. Ferrer Landrón, Rafael Vásquez Goico y Anselmo Alejandro Bello F. 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.

www.poderjudici