

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 11 de octubre de 2017.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Lidio César Guzmán Pérez y Juan Víctor Guzmán Pérez.

Abogados: Dr. Héctor Ávila, Lic. Héctor Ávila Guzmán y Licda. Lorena Alexandra Cepeda Armstrong.

Recurridos: Pedro Alejandro Pérez Peña y Providencia Santana Rijo.

Abogado: Dr. Diógenes Monción Pichardo.

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 magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, miembros, asistidos de la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **20 de diciembre de 2019**, año 176° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Lidio César Guzmán Pérez y Juan Víctor Guzmán Pérez, contra la sentencia núm. 201700186 de fecha 11 de octubre de 2017, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

*I. Trámites del recurso*

1. El recurso fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 29 de noviembre de 2017 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Lidio César Guzmán Pérez y Juan Víctor Guzmán Pérez, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 026-0107899-7 y 026-0093157-6, domiciliados y residentes en la Calle "B" núm. 64, sector Papagayo, municipio y provincia La Romana; quienes tienen como abogados constituidos al Dr. Héctor Ávila y a los Lcdos. Héctor Ávila Guzmán y Lorena Alexandra Cepeda Armstrong, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 026-0010506-4, 026-0103989-0 y 402-2385687-9, con domicilio profesional abierto en común en la avenida Gregorio Luperón esq. avenida Santa Rosa, apto. 2-B, segunda planta, edificio Brea, municipio y provincia La Romana y domicilio *ad hoc* en la avenida Abraham Lincoln núm. 154, edif. Comarno apto. 301, Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. El emplazamiento a la parte recurrida Pedro Alejandro Pérez Peña y Providencia Santana Rijo, se realizó mediante acto núm. 952/2017 de fecha 30 de noviembre de 2017, instrumentado por Carlos Manuel Guerrero Germosén, alguacil ordinario del Juzgado de Instrucción del Departamento Judicial de La Romana.

3. La defensa fue presentada mediante memorial depositado en fecha 11 de diciembre de 2017 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Pedro Alejandro Pérez Peña y Providencia Santana Rijo, dominicanos, tenedor de las cédulas de identidad y electoral núms. 026-0062251-4 y 026-0013079-9, domiciliados y residentes en la calle Pedro A. Lluberes núm. 121, municipio y provincia La Romana; quienes tienen como abogado constituido al Dr. Diógenes Monción Pichardo, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 023-0009074-9, con domicilio profesional abierto en la avenida Santa Rosa núm. 173, edif. Centro del Negocio, segundo nivel, *suite* núm. 3, municipio y provincia La Romana y domicilio *ad hoc* en la calle Central núm. 18, sector Los Girasoles, Santo Domingo, Distrito Nacional.

4. Mediante dictamen de fecha 20 de agosto de 2018, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso, estableciendo que tal como señala el artículo 11 de la Ley

núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación.

5. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, el día 23 de enero de 2019, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Robert C. Placencia Álvarez y Moisés A. Ferrer Landrón, asistidos de la secretaria y del ministerial, trámite que una 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 A. Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Rafael Vásquez Goico, Anselmo A. Bello Ferreras y Moisés Ferrer Landrón, jueces miembros.

## *II. Antecedentes*

7. Que en ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de contrato de venta por simulación, relativa al inmueble identificado como parcela núm. 84 D.C. 2/5ta, municipio y provincia La Romana, incoada por Lidio César Guzmán Pérez y Juan Víctor Guzmán Pérez, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, dictó la sentencia núm. 201500633, de fecha 7 de octubre de 2015, cuyo dispositivo textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** Rechaza la instancia de fecha 21 del mes de febrero del año 2014, suscrita por los señores Lidio Cesar Guzmán Pérez y Juan Víctor Guzmán Pérez, mediante la cual demanda en litis sobre derechos registrados en nulidad de contrato de venta con relación a la parcela No. 84 del distrito catastral No. 2/5ta., del municipio y provincia de La Romana, por los motivos arriba Indicados. **SEGUNDO:** Rechaza la demanda reconventional de fecha 4 de abril del año 2014, suscrita por los señores Pedro Alejandro Pérez Peña y Providencia Santana Rijo, mediante la cual demanda en reparación de los daños morales y materiales, con relación a la parcela No. 84, del distrito catastral No. 2/5ta., del municipio y provincia de La Romana, por los motivos antes expuestos. **TERCERO:** Compensa las costas del proceso, por haber sucumbido ambas partes en sus pretensiones. **CUARTO:** Ordena el desglose de los documentos que obran en el expediente, a favor de las partes interesadas. **QUINTO:** Ordena a la secretaria de este tribunal hacer las diligencias pertinentes a los fines de dar publicidad a la presente Sentencia (sic).

8. La actual parte recurrente Lidio César Guzmán Pérez y Juan Víctor Guzmán Pérez, interpuso recurso de apelación mediante instancia depositada en fecha 12 de noviembre de 2015 y la parte recurrida Pedro Alejandro Pérez Peña y Providencia Santana Rijo, interpuso recurso de apelación incidental mediante instancia depositada en fecha 24 de noviembre de 2015, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, la sentencia núm. 201700186 de fecha 20 de octubre de 2017, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

*Con relación al recurso de apelación principal. PRIMERO:* Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, pero rechaza, en cuanto al fondo, el Recurso de Apelación interpuesto por los señores Lidio Cesar Guzmán Pérez y Juan Víctor Guzmán Pérez, mediante instancia depositada en la secretaría del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, en fecha 12 de noviembre de 2015, en contra de la Sentencia No. 201500633, dictada en fecha 7 de octubre del año 2015, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, con relación a la Parcela No. 84, Distrito Catastral No. 2.5 del municipio y provincia de La Romana, en consecuencia, confirma en partes la sentencia impugnada, por estar en consonancia con nuestra normativa procesal vigente. *Con relación al recurso de apelación incidental. SEGUNDO:* Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, y acoge parcialmente, en cuanto al fondo, el recurso de apelación incidental, interpuesto por los señores Pedro Alejandro Pérez Peña y Providencia Santana Rijo, mediante instancia depositada en la secretaría del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, en fecha 24 de noviembre de 2015, en contra de la Sentencia No. 201500633, emitida en fecha 7 de octubre del año 2015, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, con relación a la Parcela No. 84, Distrito Catastral No. 2.5 del municipio y provincia de La Romana, por los motivos expuestos precedentemente y, actuando por propia autoridad modifica el ordinal segundo

de la sentencia impugnada, en consecuencia, actuando por contrario criterio, ordena el desalojo de los señores Lidio César Guzmán Pérez y Juan Víctor Guzmán Pérez del siguiente inmueble: "Una porción de terreno con una extensión superficial de 175.55 metros cuadrados y sus mejoras consistente en una casa de muros de bloques y hormigón armado, techada de abastas-cemento, con tres dormitorios, sala-comedor, galería, cocina y sanitario, marcada con el No. 64 de la calle El Papagallo, dentro del ámbito de la parcela No. 84 del distrito catastral No. 2.5 del municipio de La Romana, propiedad de los señores Pedro Alejandro Pérez Peña y Providencia Santana Rijo, según Constancia Anotada, identificada con la matrícula No. 3000098226. En los demás aspectos rechaza el indicado recurso de apelación incidental. Para ambos recursos **TERCERO:** Compensa las costas del procedimiento por haber sucumbidos ambas partes en sus respectivas pretensiones. **CUARTO:** Ordena a la secretaria general de este tribunal superior que, a solicitud de parte interesada, proceda al desglose de los documentos aportados como prueba, previo dejar copia en el expediente, debidamente certificada, conforme establece el Artículo 109 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria. **QUINTO:** Ordena a la Secretaria General de este Tribunal Superior de Tierras, comunicarla al Registrador de Títulos y al Director Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar. **SEXTO:** Ordena igualmente a la secretaria general de este tribunal superior de tierras publicar la presente sentencia, mediante la fijación de una copia de su dispositivo en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los dos días siguientes a su emisión y durante un lapso de quince días (sic).

### III. Medios de casación

9. La parte recurrente Lidio César Guzmán Pérez y Juan Víctor Guzmán Pérez en sustento del recurso de casación invoca el siguiente medio: "**Único Medio:** Desnaturalización de los hechos. Violación de la Ley: a.- Ley No. 339 del año 1968; b.- Ley No. 1024, que instituye el bien de familia, de fecha 24 de octubre del 1928, modificada por la Ley 5610 del 25 de agosto de 1961; c.- Ley No. 472, del año 1964, que constituye en bien de familia los inmuebles adjudicados por el INVI a la ciudadanía; d- Ley No. 301 sobre el Notariado, en su artículo 16, párrafo II; e.- Artículo 6, 111 y 55, numeral 2, de la Constitución dominicana; y f.- Artículo 6 del Código Civil Dominicano" (sic).

### IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

#### Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

10. 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, al artículo 1º 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.

11. Para apuntalar su único medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los hechos y violación de las Leyes núms. 339-68 y 1024-28 sobre Bien de Familia, Ley núm. 472-64 sobre Bien de familia de los Inmuebles del Instituto Nacional de la Vivienda (Invi) y Ley núm. 301 sobre Notariado, al establecer que no se demostró que el inmueble era un bien de familia, cuando ante el Tribunal de Jurisdicción Original se aportó una certificación del Invi que hace constar que dicho inmueble está constituido en bien de familia según la Ley núm. 472-64. Que la constitución de bien de familia conforme dichos textos legales, opera de pleno derecho, por lo que no le correspondía probar que agotó el procedimiento para ese fin, como fue planteado por el tribunal *a quo*.

12. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo establecidas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que César Guzmán Peña era titular del inmueble identificado como parcela núm. 84 del D.C. 2.5ta, municipio y provincia La Romana y tras su fallecimiento dicho inmueble fue vendido por sus continuadores jurídicos Juan Víctor Guzmán Pérez, Lidio César Guzmán Pérez, Rubén Darío Guzmán Pérez y Hugo César Guzmán Pérez, a favor de Pedro Alejandro Pérez Peña y Providencia Santana Rijo, mediante contrato de venta de fecha 27 de noviembre de 2008; b) que en fecha 31 de julio de 2013, tras el proceso de determinación de herederos y transferencia, el referido inmueble fue registrado a favor de Pedro Alejandro Pérez Peña y Providencia Santana Rijo; c) que Lidio César Guzmán Pérez y Juan Víctor

Guzmán Pérez iniciaron por ante el Tribunal de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, una litis en nulidad de contrato de venta por simulación contra Pedro Alejandro Pérez Peña y Providencia Santana Rijo, la cual fue rechazada; d) que no conforme con esa decisión, Lidio César Guzmán Pérez y Juan Víctor Guzmán Pérez interpusieron recurso de apelación con el objetivo de que fuera revocada la decisión, indicando en su defensa que la venta suscrita era una simulación de un contrato de préstamo y que no obstante, el inmueble no podía ser transferido por haber sido adquirido al Invi, por tanto constituía un bien de familia; e) que el recurso de apelación fue rechazado mediante la sentencia hoy impugnada.

13. Para fundamentar su decisión el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“Que aun cuando los recurrentes alegan que lo pactado con los señores Pedro Alejandro Pérez Peña y Providencia Santana Rio, fue un contrato de préstamo y no una venta, y procuran la nulidad de este por simulación, este tribunal como resultado del estudio realizado previamente, sostiene que en el mismo no existen los documentos que justifiquen estas pretensiones, pues para esto, es necesario la consignación de elementos propios que nos lleven a declarar la nulidad por simulación de algún contrato. Que el recibo de fecha 28 de abril de 2011, presentado por los recurrentes, señores Lidio Cesar Guzmán Pérez y Juan Víctor Guzmán Pérez, no es una prueba irrefutable, ya que el mismo no especifica de manera clara el concepto ni tampoco se establece la persona que expide el recibo, de forma que con éste no se prueba nada. Que con respecto a la simulación el tribunal *a quo* dijo: “Que la parte demandante ha alegado que el acto de venta cuya nulidad se persigue, constituye un acto simulado, sin que haya presentado elementos de pruebas eficientes para que el tribunal aprecie la existencia de la simulación...” En esta materia se ha dicho, que los jueces del orden inmobiliario son soberanos para determinaren cada casuística cuándo hay simulación. Además, se ha decidido que cuando hay fraude, la prueba es libre para acreditarla, criterios que este Tribunal Superior comparte. Que realmente, en el caso que nos ocupa no existen los elementos de pruebas para apreciar la alegada simulación de venta, tal como estimó la sentencia hoy recurrida, por lo que en el presente caso se hizo una correcta valoración de las pruebas en este sentido. Que en el presente caso, tal y como lo estableció el tribunal *a quo*, el hecho de que la parte demandante alegue la existencia de préstamo, no es prueba para establecer la simulación, por lo que bajo estas circunstancias que originaron la sentencia recurrida, procede rechazar en este aspecto, las conclusiones formuladas por los abogados de la parte recurrente y, confirmar en este aspecto la sentencia recurrida, tal como se hará constar en el dispositivo de la decisión. Que por otro lado, la parte recurrente sostiene en su recurso, que la decisión del tribunal *a quo* fue dictada en abierta violación de las leyes 1024, que instituye el bien de familia; 399 del año 1968; 301 sobre el notariado, en su artículo 16, párrafo II. En este aspecto el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís en su sentencia transcribió textualmente el artículo 6 de la Ley 1024 sobre Bien de Familia y le indicó que en el caso de la especie, no se ha verificado que el inmueble objeto de esta litis haya cumplido con las condiciones requeridas para ser afectado con este régimen. En tal sentido este Tribunal advierte que la parte recurrente no ha probado que el inmueble en cuestión esté afectado con la condición o régimen de bien de familia, y asume en toda su extensión el criterio expuesto por la Juez *a quo* en la sentencia impugnada, el cual finaliza estableciendo muy correctamente, que dicho inmueble cumplió con los requisitos establecidos por la ley, para ser transferido, y que el principio II de la ley 108-05 con relación a la publicidad, que la presunción de exactitud del registro está dotado de fe pública con relación a su constancia, por lo que dicha pretensión enarbola por la recurrente debe ser rechazada” (sic).

14. El medio de casación propuesto se limita a atacar las motivaciones dadas por el tribunal *a quo* referentes a la no existencia del bien de familia, alegando la parte recurrente que al no ser valorada la certificación del Invi, le fueron exigidos requisitos que no correspondían al referido inmueble, por operar de pleno derecho la constitución en bien de familia; en ese sentido, del análisis de la sentencia impugnada, no consta que ante el tribunal *a quo* haya sido aportado el documento referido por la parte recurrente que demostrara la característica de bien de familia de dicho inmueble, ni tampoco ha sido aportado ante esta corte de casación, constancia de que se hubiese aportado dicho documento y que no fuera valorado en la sentencia impugnada, imposibilitando con ello, que esta Tercera Sala pueda constatar que el tribunal *a quo* desnaturalizó los hechos como alega la parte recurrente.

15. Al momento de dictar su decisión el tribunal *a quo* falló conforme con los documentos aportados al expediente, que le permitieron determinar que sobre el inmueble en litis no existía inscripción de bien de familia que imposibilitara la transferencia del derecho a favor de la hoy parte recurrida. Tal y como establece el tribunal *a quo* la presunción de exactitud del registro está dotada de fe pública, por lo que, de existir un bien de familia debió cumplir con los requisitos del art. 6 de la Ley núm. 1024-28 y proceder a su inscripción en el Registro de Títulos.

16. El tribunal *a quo*, lejos de incurrir en la desnaturalización denunciada en el caso, hace un correcto uso del poder de apreciación de que están investidos los jueces en la depuración de la prueba; por consiguiente, todo lo argüido por la parte recurrente en el medio examinado debe ser desestimado y con ello el presente recurso de casación.

17. Al tenor de lo dispuesto por el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento.

#### *V. Decisión*

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso y con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

### **FALLA**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Lidio César Guzmán y Juan Víctor Guzmán Pérez, contra la sentencia núm. 201700186, de fecha 11 de octubre de 2017, dictada por la Tribunal Superior de Tierras Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Dr. Diógenes Monción Pichardo, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte o totalidad.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico. César José García Lucas. Secretario 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, Secretario General, que certifico.