

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 9 de abril de 2012.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Mercedes Dolores Fernández Ruiz y compartes.

Abogado: Lic. Ramón Alexis Gómez Checo.

Recurrida: K. I. Dominicana, S.A.

Abogados: Licdos. Federico José Álvarez Torres y Emmanuel Álvarez Arzeno.

*Juez ponente: Mag. Manuel Alexis Read Ortiz.*

## 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, jueces 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 **12 de febrero de 2020**, 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 Mercedes Dolores, Antonio María y Francisco Guillermo todos de apellidos Fernández Ruiz, contra la sentencia núm. 20120999, de fecha 9 de abril de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

### *I. Trámites del recurso*

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 17 de julio de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Mercedes Dolores Fernández Ruiz, Antonio María Fernández Ruiz y Francisco Guillermo Fernández Ruiz, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 031-0216098-7 y 047-0002576-2, domiciliados y residentes en el municipio y provincia La Vega; quienes tienen como abogado constituido al Lcdo. Ramón Alexis Gómez Checo, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0117550-7, con estudio profesional abierto en la firma de abogado "Gómez Checo & Asoc" ubicada en la avenida Francia núm. 3, urbanización El Ensueño, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago y domicilio *ad hoc* en la avenida Independencia km 9 ½ núm. 423 esq. calle Vientos del Este, segundo nivel, *suite* 205, Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. El emplazamiento a la parte recurrida K. I. Dominicana, SA., se realizó mediante acto núm. 203, de fecha 19 de julio de 2018, instrumentado por Domingo Antonio Amadís, alguacil ordinario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte.

3. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 29 de agosto de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por la entidad comercial K. I. Dominicana, SA., organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio en la calle Independencia núm. 129, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, representada por Hugo José Mella Groh, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0243740-1, domiciliado y residente en el municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago; la cual tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Federico José Álvarez Torres y Emmanuel Álvarez Arzeno, del mismo domicilio de su representada y domicilio *ad hoc* en el bufete "Cabral & Díaz, asesores legales" ubicado en la avenida José Andrés Aybar Castellanos núm. 102, sector El Vergel, Santo Domingo, Distrito Nacional.

4. Mediante dictamen de fecha 26 de octubre de 2018, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso estableciendo que tal y como señala el segundo párrafo del 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 5 de junio de 2019, en la cual estuvieron presente los magistrados Manuel A. Read Ortiz, presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, asistidos de la secretaria y del ministerial, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

## *II. Antecedentes*

6. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de venta por simulación, referente al inmueble parcela núm. 723 D. C. 32, municipio y provincia La Vega, incoada por la sociedad comercial K. I. Dominicana, SA., la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega dictó la sentencia núm. 2010-0464, de fecha 2 de agosto de 2010, cuyo dispositivo dispone textualmente lo siguiente:

**PRIMERO:** *acoge en cuanto a la forma la demanda en simulación intentada por la COMPAÑÍA K. I. DOMINICANA, S. A., contra el señor WILLIAN RADHAMES RODRIGUEZ, demandado principal y los señores FRANCISCO GUILLERMO FERNANDEZ RUIZ, ANTONIO MARIA FERNANDEZ RUIZ, MERCEDES DOLORES FERNANDEZ RUIZ, intervinientes forzosos, por haberse realizado conforme lo prescriben las normas legales vigentes. SEGUNDO:* *en cuanto al fondo: rechaza la demanda en simulación fraudulenta interpuesta por la COMPAÑÍA K. I. DOMINICANA, S. A., por no haber ésta probado de manera eficiente que el contrato de venta de fecha 12 de mayo del 1995, intervenido entre los señores MERCEDES DOLORES FERNANDEZ RUIZ, ANTONIO MARIA FERNANDEZ RUIZ Y FRANCISCO GUILLERMO FERNANDEZ RUIZ y el señor WILLIAN RADHAMES RODRIGUEZ, fuera simulado de manera fraudulenta en perjuicio de la demandante. TERCERO:* *mantiene con todo valor jurídico el certificado de títulos numero 95-1007-bis, emitido por el Registrador de Títulos del Departamento de La Vega a favor del señor WILLIAM RADHAMES RODRÍGUEZ, relativo a la parcela número 723 del D. C. numero 32 del municipio y Provincia de la Vega, consistente en 3 Has., 86 As., 38 Cas., ordenando el desalojo inmediato de los ocupantes que se encuentren en dichos terrenos a cualquier título. CUARTO:* *compensa las costas por haber sucumbido ambas partes en puntos distintos (sic).*

7. La referida decisión fue recurrida por la sociedad comercial K. I. Dominicana, SA., mediante instancia depositada en fecha 2 de noviembre de 2010, dictando el Tribunal Superior de Tierras Departamento Norte, la sentencia núm. 20120999, de fecha 9 de abril de 2012, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** *Se ACOGEN, en todas sus partes tanto la instancia introductiva de fecha 5 de junio del 2006, en Litis Sobre Derechos Registrados en la Parcela No. 723, del Distrito Catastral No. 32, del Municipio y Provincia de La Vega, demanda en simulación de acto de venta, suscrita por el LIC. FEDERICO JOSÉ ÁLVAREZ, a nombre y en representación de la sociedad K. I. DOMINICANA, S. A., representada por el señor HUGO JOSÉ MELLA GROH, como las conclusiones presentadas en audiencia, por ser procedentes, bien fundadas y justas en derecho; y se RECHAZAN, las conclusiones vertidas por los LICDOS. LIC. EDWARD LAURENCE CRUZ, TEMISTOCLES DOMÍNGUEZ DE LA CRUZ y SAMUEL AMARANTE, a nombre y en representación el señor WILLIAMS RADHAMES RODRIGUEZ, de los SUCESORES*

FERNANDEZ RUIZ y del LIC. JOSÉ LUÍS NÚÑEZ, por improcedentes y mal fundadas; **SEGUNDO:** Se DECLARA, simulado, fraudulento, nulo y sin ningún valor ni efectos jurídicos, el acto de venta bajo firmas privadas, de fecha 12 de mayo de 1995, con firmas legalizadas por el LIC. JOSÉ LUIS NÚÑEZ G., Notario Público de los del Número para el Municipio de Santiago, mediante el cual aparecen los señores ANTONIO MARÍA FERNÁNDEZ RUIZ, FRANCISCO GUILLERMO FERNANDEZ RUIZ y MERCEDES DOLORES FERNANDEZ RUIZ, supuestamente vendiendo a favor del señor WILLIAM RADHAMES RODRÍGUEZ, todos los derechos sobre la Parcela No. 723 del Distrito Catastral No. 32 del Municipio y Provincia de La Vega; **TERCERO:** Se APRUEBAN, los actos de venta o transferencias siguientes: a) El acto auténtico de venta de fecha 8 de noviembre de 1983, instrumentado por el DR. CÉSAR LARA MIESES, Notario Público de los del Número para el Distrito Nacional, mediante el cual los señores ANTONIO MARIA FERNANDEZ RUIZ, FRANCISCO GUILLERMO FERNANDEZ RUIZ y MERCEDES DOLORES FERNANDEZ RUIZ, vendieron a favor del DR. MANUEL DE JESÚS MUÑIZ FELIZ, casado con la señora CARMEN ESTELA FARIÑA DE MUÑIZ, todos los derechos sucesorios sobre la Parcela No. 723, del Distrito Catastral No. 32 del Municipio y Provincia de La Vega; b) El acto de venta bajo firmas privadas de fecha 20 de noviembre de 1989, con firmas legalizadas por la LICDA. CARMEN VÁSQUEZ R., Notario Público de los del Número para el Distrito Nacional, mediante el cual el DR. MANUEL DE JESÚS MUÑIZ FELIZ, casado con la señora CARMEN ESTELA FARIÑA DE MUÑIZ, vendieron a favor del señor RAMÓN AMÉRICO JIMÉNEZ SÁNCHEZ, casado con la señora FLORENCIA JIMENEZ, todos los derechos sobre la Parcela No. 723 del Distrito Catastral No. 32, del Municipio y Provincia de La Vega; c) El acto auténtico de venta de fecha 28 de noviembre de 1989, instrumentado por el LIC. RAIMUNDO EDUARDO ÁLVAREZ TORRES, Notario Público de los del Número para el Municipio de Santiago, mediante el cual el señor RAMÓN AMÉRICO JIMÉNEZ SÁNCHEZ, casado con la señora FLORENCIA JIMÉNEZ, vendieron a favor de la sociedad comercial K.I. DOMINICANA, S.A., representada por el señor HUGO JOSÉ MELLA GROH, todos los derechos sobre la Parcela No. 723, del Distrito Catastral No. 32, del Municipio y Provincia de La Vega; **CUARTO:** Se ORDENA, a la Registradora de Títulos del Departamento de La Vega, lo siguiente: **a)** CANCELAR, el Certificado de Título No. 95-1007-Bis, expedido en fecha 11 de octubre de 1995, a favor del señor WILLIAM RADHAMES RODRÍGUEZ, que ampara el derecho de propiedad sobre la Parcela No. 723, del Distrito Catastral No. 32, del Municipio y Provincia de La Vega, con una extensión superficial de 03 Has., 86 As., 38 Cas.; **b)** EXPEDIR, un nuevo Certificado de Título que ampara el derecho de propiedad sobre la parcela No. 723, del Distrito Catastral No. 32, del Municipio y Provincia de La Vega, con una extensión superficial de 03 Has., 86 As., 38 Cas., a favor de la sociedad K. L. DOMINICANA, S. A., organizada de acuerdo a las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social en el edificio No. 129 de la calle Independencia de la ciudad de Santiago de los Caballeros, debidamente representada por el señor HUGO JOSÉ MELLA GROH, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, Portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0243740-1; **c)** RADIAR o CANCELAR, cualquier inscripción de oposición, nota preventiva o precautoria, inscrita o registrada con motivo de esta litis sobre la Parcela No. 723 del Distrito Catastral No. 32, del Municipio y Provincia de La Vega, con una extensión superficial de 03 Has., 86 As., 38 Cas.; **QUINTO:** Se CONDENA, al señor WILLIAMS RADHAMES RODRÍGUEZ al pago de las costas del procedimiento con distracción de las mismas en provecho del LIC. FEDERICO JOSÉ ÁLVAREZ, quien afirma estarlas avanzando en su totalidad; **SEXTO:** Se ORDENA, la notificación de esta sentencia por acto de alguacil a las partes envueltas en la presente litis, así como a sus respectivos abogados (sic).

### III. Medios de casación

8. La parte recurrente Mercedes Dolores, Antonio María y Francisco Guillermo todos de apellidos Fernández Ruiz, invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Incorrecta ponderación y valoración de los elementos de pruebas aportadas a los debates. **Segundo medio:** Violación a los artículos 1351 y 1165 del Código Civil Dominicano en cuanto a la cosa juzgada y al principio de relatividad de los contratos. **Tercer medio:** Violación al derecho de propiedad. **Cuarto Medio:** Violación al plazo prefijado del artículo 1304 del Código Civil Dominicano, para interponer demanda en simulación de la venta de un inmueble" (sic).

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

**Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz**

9. 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.

#### *V. Incidentes*

##### *a) En cuanto a la solicitud de inadmisión del recurso de casación por cosa juzgada*

10. La parte recurrida la sociedad comercial K. I. Dominicana, SA., concluyó de manera principal en su memorial de defensa solicitando que se declare inadmisibile el presente recurso de casación, por haber adquirido la sentencia núm. 20120999 la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada.

11. Como el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, procede examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

12. Que en relación al medio de inadmisión planteado, para que la sentencia adquiera el carácter de la cosa irrevocablemente juzgada es necesario que no se encuentre habilitada para ninguna de las partes la posibilidad de interponer los recursos previstos por la ley. Que el examen de los documentos aportados en el expediente, revela que mediante acto núm. 1360/2014, de fecha 8 de diciembre de 2014, instrumentado por Edilio Antonio Vásquez, alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia, fue notificada la sentencia hoy impugnada a William Radhamés Rodríguez, y en dicho acto no se hizo constar que la referida sentencia haya sido notificada a la hoy parte recurrente.

13. Para que la notificación de la sentencia haga correr el plazo de la interposición del recurso de casación, debe hacerse a persona o a domicilio de elección y si no tiene domicilio conocido se realizará conforme prevé el artículo 68 inciso 7 del Código de Procedimiento Civil; en este caso el plazo para la interposición del recurso de casación se encontraba habilitado para la parte recurrente Antonio María, Francisco Guillermo y Mercedes Dolores, de apellidos Fernández Ruiz, al no habersele notificado la sentencia recurrida, motivo por el cual no ha adquirido el carácter de la cosa irrevocablemente juzgada, por lo que procede rechazar el medio de inadmisión planteado.

##### *b) En cuanto a la solicitud de inadmisión por falta de interés*

14. La parte recurrida también solicita que se declare inadmisibile el recurso de casación por falta de interés de la parte recurrente, pues nadie puede accionar por procuración.

15. Como el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, procede de igual modo, examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

16. Una de las condiciones indispensables para la admisibilidad del recurso, es el interés que tenga la parte recurrente en la anulación del fallo recurrido. A fin de que sea admitido un medio de inadmisión fundado en la falta de interés, es necesario que esta sea evidente y completa. En este caso, la parte recurrente expuso ante el tribunal de alzada sus conclusiones sobre el fondo del proceso, resultando ser estos los vendedores de los derechos en el contrato anulado por simulación, cuyos derechos fueron reivindicados y posteriormente transferidos a la hoy parte recurrida mediante la sentencia impugnada, por lo que tienen un interés legítimo en el recurso de casación interpuesto, motivo por el cual se rechaza el medio de inadmisión planteado y se *procede al examen de los medios del recurso*.

17. Para apuntalar el primer y el segundo medios de casación, los cuales se examinan reunidos por su estrecha vinculación y por resultar útil a la solución del caso, la parte recurrente alega, en esencia, que al rechazar los medios de inadmisión planteados, el tribunal *a quo* incurrió en incorrecta ponderación y valoración de los elementos de pruebas aportados y en violación al artículo 1351 del Código Civil, así como al artículo 1165 del Código Civil, pues en el caso fueron aportadas la decisión núm. 1, de fecha 19 de marzo de 1993, dictada por el Tribunal de Tierras del Distrito Judicial de La Vega y la decisión núm. 13, de fecha 10 de enero de 2001, expedida por el Tribunal Superior del Departamento Central, así como la resolución núm. 3244-2005 de fecha 29 de marzo de 2005, expedida por la Suprema Corte de Justicia. Que el tribunal *a quo* no tomó en cuenta que la sociedad comercial K. I. Dominicana, SA., no formó parte de las convenciones demandadas en nulidad por simulación y que

sus pretensiones fueron juzgadas en el proceso de revisión por causa de fraude donde se declararon inadmisibles y posteriormente se declaró la perención del recurso de casación interpuesto, por lo que la sentencia adquirió la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, al tenor de lo dispuesto por el artículo 1351 del Código Civil.

18. La valoración de los medios requiere referirnos a las incidencias originadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que Antonia María Fernández Ruiz, Francisco Guillermo Fernández Ruiz y Mercedes Dolores Fernández Ruiz adquirieron mediante sucesión los derechos sobre la parcela núm. 723, DC. 32, municipio y provincia La Vega; b) que en el año 1983, los referidos sucesores vendieron a favor de Manuel de Jesús Muñiz los derechos sobre la parcela, quien a su vez vendió a Ramón Américo Jiménez Sánchez en fecha 1989 y este último, en ese mismo año, vendió los derechos a la entidad comercial K. I. Dominicana, SA.; c) que no obstante lo anterior, los sucesores Fernández Ruiz iniciaron un proceso de saneamiento, el cual concluyó con la decisión núm. 1, revisada y aprobada por el Tribunal Superior de Tierras el 28 de julio de 1993; d) que en fecha 11 de octubre de 1995, fue emitido el certificado de título núm. 95-100-Bis, que ampara el derecho de propiedad de la parcela núm. 723, DC. 32, municipio y provincia La Vega, a favor de William Radhamés Rodríguez, en virtud del acto de venta de fecha 12 de mayo de 1995, suscrito con los sucesores Fernández Ruiz; e) que K. I. Dominicana, SA., en su calidad de ocupante del inmueble, procedió a incoar recurso de revisión por causa de fraude contra la decisión núm. 1, el cual fue declarado inadmisibile respecto de la parcela núm. 723, DC. 32, municipio y provincia La Vega, mediante la sentencia núm. 13, de fecha 10 de enero de 2001, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, contra la cual se incoó recurso de casación que fue declarado perimido; f) posteriormente, K. I. Dominicana, SA., incoó una demanda en nulidad del acto de venta de fecha 12 de mayo de 1995, que sirvió de base a la transferencia de William Radhamés Rodríguez, emitiendo la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega la sentencia núm. 2010-0464, de fecha 2 de agosto de 2010; contra el referido fallo fue incoado un recurso de apelación, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, la sentencia núm. 20120999, de fecha 9 de abril de 2012, objeto de este recurso de casación, que ordena la cancelación del certificado de título expedido a favor de William Radhamés Rodríguez y la expedición de un nuevo certificado de título a favor de la entidad comercial K. I., Dominicana, SA.

19. Para fundamentar su decisión de rechazar los medios de inadmisión el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"Que, en lo que respecta a los medios de inadmisión planteados por los abogados de los recurridos por ante este Tribunal, fundamentados en la falta de calidad y la falta de interés jurídico de la sociedad comercial K.I DOMINICANA, S.A., este Tribunal ha podido comprobar por la documentación que obra en el expediente, que mediante el acto auténtico de venta de fecha 8 de noviembre de 1983, instrumentado por el DR. CESAR LARA MIESES, Notario Público de los del Número para el Distrito Nacional, los sucesores señores ANTONIO MARIA FERNANDEZ RUIZ, FRANCISCO GUILLERMO FERNANDEZ RUIZ y MERCEDES DOLORES FERNANDEZ RUIZ, habían vendido previamente a favor del DR. MANUEL DE JESÚS MUÑIZ FELIZ, casado con la señora CARMEN ESTELA FARIÑA DE MUÑIZ, todos sus derechos sucesorios sobre la Parcela No. 723, del Distrito Catastral No. 32, del Municipio y Provincia de La Vega, quien a su vez autorizado por su esposa vendió los derechos de dicha parcela a favor del señor RAMÓN AMÉRICO JIMENEZ SÁNCHEZ, y este último autorizado por su esposa, haberla vendido a favor de la sociedad comercial K.I. DOMINICANA, S.A., representada por el señor HUGO JOSÉ MELLA GROH, razones por las cuales dicha entidad comercial sí tiene calidad e interés jurídico para demandar en Litis sobre Derecho Registrados en simulación del acto de venta bajo firmas privadas de fecha 12 de mayo de 1995, mediante el cual aparecen los sucesores señores ANTONIO MARIA FERNANDEZ RUIZ, FRANCISCO GUILLERMO FERNANDEZ RUIZ y MERCEDES DOLORES FERNANDEZ RUIZ, supuestamente vendiendo nueva vez a favor del señor WILLIAM RADHAMES RODRÍGUEZ, todos los derechos sucesorios sobre la Parcela No. 723, del Distrito Catastral No. 32, del Municipio y Provincia de La Vega, contrario a lo que plantean los abogados de los recurridos; que, es de opinión Doctrinal y Jurisprudencial, opinión que es compartida por este Tribunal, que tienen calidad e interés jurídicos para demandar en nulidad por simulación, las personas que hayan suscrito el contrato o acto simulado, los herederos de los suscribientes, los terceros ajenos a la simulación, los que hayan sufrido un perjuicio, y todo aquel que tenga justificado interés jurídico; por lo que los medios de inadmisión fundamentados en la falta de calidad y la falta de

interés jurídicos, deben ser rechazados por este Tribunal; Que, referente a los medios de inadmisión presentados por los abogados de los recurridos ante este Tribunal, fundamentados en la prescripción de la acción y la autoridad de la cosa juzgada. [2] que, en cuanto al medio de inadmisión fundamentado en la autoridad de la cosa juzgada, este Tribunal ha podido observar que la sociedad comercial K.I. DOMINICANA, S.A., representada por el señor HUGO JOSÉ MELLA GROH, al demandar en Litis sobre Derechos Registrados en simulación del acto de venta bajo firmas privadas en fecha 12 de mayo de 1995, mediante el cual aparecen los sucesores señores ANTONIO MARIA FERNANDEZ RUIZ, FRANCISCO GUILLERMO FERNANDEZ RUIZ y MERCEDES DOLORES FERNANDEZ RUIZ, supuestamente vendiendo nueva vez a favor del señor WILLIAM RADHAMES RODRÍGUEZ, todos los derechos sucesorios sobre la Parcela No. 723, del Distrito Catastral No. 32, del Municipio y Provincia de La Vega, no está cuestionando la sentencia que puso fin al proceso de saneamiento inmobiliario de la Parcela No. 723, del Distrito Catastral No. 32, del Municipio y Provincia de La Vega, sino que ataca en nulidad por simulación el supuesto acto de venta hecho por los sucesores señores ANTONIO MARIA FERNANDEZ RUIZ, FRANCISCO GUILLERMO FERNANDEZ RUIZ y MERCEDES DOLORES FERNANDEZ RUIZ, a favor del señor WILLIAM RADHAMES RODRIGUEZ, ejecutado en el registro de Títulos con posterioridad al proceso de saneamiento inmobiliario, a cuyo acto de venta que se ataca por simulación en el caso de la especie, no le es aplicable el medio de inadmisión derivado de la autoridad de la cosa juzgada, razón por la cual el medio de inadmisión referente de la cosa juzgada, también debe ser rechazado" (sic).

20. El análisis de la sentencia impugnada pone en relieve que el tribunal *a quo* determinó la calidad de la entidad comercial K. I. Dominicana, SA., sustentada en el acto de venta mediante el cual referida entidad había adquirido el derecho de propiedad sobre la parcela en litis. Que es criterio de esta Suprema Corte de Justicia que la calidad para demandar en materia inmobiliaria no se encuentra exclusivamente determinada por el hecho de tener o haber tenido derechos registrados, sino que también viene dada por las convenciones suscritas en la que uno de los contratantes tenga o tuviera derechos registrados sobre el inmueble. Sobre este aspecto esta Tercera Sala ha establecido que "La calidad en materia de derechos registrados no solo se deriva de un derecho que haya sido previamente registrados, sino que esa calidad también se puede sustentar cuando los derechos se derivan de convenciones sinalagmáticas o de cualquier acto jurídico, bastando para ello que uno de los contratantes tenga o haya tenido derechos registrados al momento de suscribirse el convenio".

21. Que en el caso, para demandar en simulación, contrario a lo planteado por la parte recurrente, solo es exigido cumplir con los requisitos propios de la calidad para demandar en materia inmobiliaria, es decir, que los terceros ajenos al acto solicitado en simulación hayan sufrido un perjuicio y que justifiquen que pudieran tener derechos objeto de registro sobre la parcela en litigio, como es el caso de la entidad comercial K. I. Dominicana, SA., sustentada en los contratos de venta suscritos sobre el referido inmueble que fueron aportados ante el tribunal *a quo* motivo por el que fue rechazada la solicitud de inadmisión, por tanto, carece de fundamento el alegato examinado y debe ser desestimado.

22. En cuanto a la alegada falta de ponderación por parte del tribunal *a quo* de las sentencias aportadas al proceso, en las cuales la parte recurrente sustentaba el medio de inadmisión por la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, en las motivaciones dadas en la sentencia impugnada se establece que en este caso no se está cuestionando la decisión que puso fin al proceso de saneamiento inmobiliario que realizaron los sucesores Fernández Ruiz, sino que se ataca en nulidad por simulación el acto de venta que otorga derechos a William Radhamés Rodríguez. Que al decidir el medio de inadmisión planteado, el tribunal *a quo* no hace referencia directa a las sentencias aportadas por la parte recurrente pero para fallar como lo hizo implícitamente hizo una verificación de dichos procesos en los cuales sustenta su decisión.

23. Es de principio que para que exista autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada se requiere entre otras condiciones que la causa y el objeto de la demanda sean los mismos, constituyendo esto el verdadero alcance del artículo 1351 del Código Civil, del cual se extrae la regla de las tres identidades que deben coincidir para que exista la autoridad de la cosa juzgada, es decir: identidad de partes, objeto y causa. La autoridad de la cosa juzgada no tiene lugar sino respecto de lo que ha sido objeto de fallo; en ese sentido, en el proceso de revisión por causa de fraude sobre el saneamiento, no fueron dilucidadas las pretensiones sobre la nulidad por simulación del acto de

venta suscrito a favor de William Radhamés Rodríguez, ni se estatuyó sobre este, tal como hace constar la sentencia impugnada, por lo que al no haber sido planteadas, ni haber sido objeto de fallo las pretensiones en nulidad del referido contrato, no existía la autoridad de la cosa juzgada tal como estableció el tribunal *a quo*, motivo por el que procede desestimar dichas pretensiones y con ello los medios de casación examinados.

24. Para apuntalar su tercer medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* violó su derecho de propiedad, pues comprobó que William Radhamés Rodríguez era el titular del derecho y mediante la decisión le despoja del derecho de propiedad haciendo juicio de valor respecto a las posibilidades económicas del comprador, lesionado su derecho a adquirir una propiedad bajo la forma de compra.

25. Que de lo alegado por la parte recurrente sobre la vulneración del derecho de propiedad, el examen de la sentencia impugnada revela que el tribunal *a quo* no incurrió en tal violación, ya que es criterio sostenido de esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia que solo puede configurarse la violación del derecho de propiedad de contenido constitucional cuando uno de los poderes públicos ha emitido un acto arbitrario de despojo con características confiscatorias o expropiatorias y sin fundamento legal alguno, lo que no ha ocurrido en la especie, toda vez que los jueces del fondo lo que han hecho es aplicar la ley y en función de las pruebas aportadas emitir su decisión, resultando admisible la valoración de todo medio de prueba tendente a demostrar la simulación alegada por terceros, por lo que, no existe violación al derecho de propiedad en el fallo impugnado; razón por la cual se desestima el medio de casación examinado.

26. En el cuarto medio de casación planteado, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* no falló correctamente al declarar simulada la venta, pues debió tomar en cuenta el plazo prefijado en el artículo 1304 del Código Civil, pues al tenor de dicha disposición legal había prescrito el plazo para demandar en simulación, tomando en cuenta la fecha en que se le dio publicidad a la venta es decir, 11 octubre de 1995.

27. Para fundamentar su decisión de rechazar el medio de inadmisión por prescripción el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"[?] en cuanto al medio de inadmisión fundamentada en la prescripción de la acción, ni la derogada Ley No. 1542 de Registro de Tierras (aplicable en el presente caso), ni la actual Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, ni los Reglamentos de aplicación, ni el Código Civil, ni ninguna otra disposición legal establecen plazos para demandar en ejecución de una convención de venta o transferencia de inmueble registrado, sino, que la prescripción de la acción opera cuando lo que se demanda es la nulidad convención [?]" (sic).

28. Del análisis de la sentencia impugnada, se evidencia que el tribunal *a quo* válidamente establece que la prescripción de la acción opera para la demanda en nulidad de la convención, sin indicar el plazo aplicable a la referida prescripción; si bien el fallo dado por el tribunal *a quo* al rechazar el medio de inadmisión resulta procedente, es oportuno suplirlo de los motivos que sustenten lo decidido, pues ha sido juzgado por esta corte de casación que el plazo para la acción en simulación prescribe a los veinte años, conforme con el artículo 2262 del Código Civil; que en este caso no es aplicable la disposición legal planteada por la parte recurrente, pues el artículo 1304 del Código Civil solo es aplicable en los casos de nulidad de las convenciones por vicios del consentimiento, lo que no es el caso, motivo por el cual se rechaza el medio de casación propuesto.

29. Finalmente, el estudio general de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* hizo una correcta apreciación de los hechos y documentos de la causa, exponiendo motivos pertinentes que justifican la decisión adoptada, lo que le ha permitido a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, verificar que, en la especie, se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir el fallo impugnado en los vicios denunciados por la parte recurrente en los medios examinados, procediendo rechazar el recurso de casación.

30. Al tenor de lo dispuesto por el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, cuando ambas partes sucumben respectivamente en algunos puntos, se podrán compensar las costas.

#### VI. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma

legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada 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 Antonio María, Francisco Guillermo y Mercedes Dolores todos de apellidos Fernández Ruiz, contra la sentencia núm. 20120999, de fecha 9 de abril de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

**SEGUNDO:** COMPENSA las costas del procedimiento.

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.