
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 23 de octubre de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrente: Yolanda Margarita Suazo.

Abogado: Lic. Ramón Peña Salcedo.

Recurrida: Seilan Eidelisa Terrero Galarza.

Abogados: Lic. Erick Alexander Santiago Jiménez y Licda. Ariadna Marrero Martínez.

Juez ponente: Mag. Anselmo Alejandro Bello F.

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, contenciosoadministrativo y contenciosotributario*, 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 **28 de febrero de 2020**, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Yolanda Margarita Suazo, contra la sentencia núm. 20155520, de fecha 23 de octubre de 2015, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 18 de diciembre de 2015, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Yolanda Margarita Suazo, dominicana, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0056912-8, domiciliada y residente en la calle La Estrelleta núm. 263, sector Ciudad Nueva, Santo Domingo, Distrito Nacional; quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Ramón Peña Salcedo, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0058176-8, con estudio profesional abierto en la calle Juan Barón Fajardo núm. 7, edif. Eny, apto. 103, ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 14 de enero de 2016, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Seilan Eidelisa Terrero Galarza, dominicana, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0078510-4, domiciliada y residente en la calle La Estrelleta núm. 259, sector Ciudad Nueva, Santo Domingo, Distrito Nacional; quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Erick Alexander Santiago Jiménez y Ariadna Marrero Martínez, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1442710-7 y 001-1339654-3, con estudio profesional abierto en común en la calle Fabio Fiallo núm. 51, altos, sector Ciudad Nueva, Santo Domingo, Distrito Nacional.

Mediante dictamen de fecha 12 de febrero de 2019, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso de casación 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 recurso.

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 10 de julio de 2019, integrada por los magistrados Manuel A. Read Ortiz, presidente, Moisés A. Ferrer Landrón y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos de la secretaria y del ministerial, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

II. Antecedentes

La parte hoy recurrente Yolanda Margarita Suazo, incoó una litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta y cancelación de certificado de título, con relación al solar núm. 15, manzana núm. 347, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional, contra SeilanEidelisa Terrero Galarza, dictando el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Departamento Central, la sentencia núm. 20142255, de fecha 15 de abril de 2014, mediante la cual: *acogió la referida litis declarando nulo y sin ningún efecto jurídico, el acto de venta de fecha 3 de septiembre de 2008, suscrito entre Yolanda Margarita Suazo de Campillo y SeilanEidelisa Terrero Galarza y ordenó a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional cancelar la constancia anotada, matrícula núm. 010053318 y expedir una nueva constancia que ampare el derecho de propiedad del apto. 1-A, del condominio Galar. con un área de 99.35 metros cuadrados, construido dentro del solar núm. 15, manzana 347, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional, expedido a favor de Seilán Eideliza Terrero Galarza.*

La referida decisión fue recurrida por SeilanEidelisa Terrero Galarza, mediante instancia de fecha 16 de junio de 2014, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 20155520, de fecha 23 de octubre de 2015, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: *DECLARA bueno y válida, en cuanto a la forma el presente Recurso de Apelación incoado en fecha 16 de junio de 2014 por SEILAN EDELISA TERRERO GARZALA, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0078510-4, domiciliada y residente en la calle La Estrelleta No. 259 del sector Ciudad Nueva del Distrito Nacional; contra la Decisión No. 20142255 dictada en fecha 15 de abril de 2014.*
SEGUNDO: *En cuanto al fondo del presente recurso, REVOCA en todas sus partes la sentencia recurrida marcada con el No. 20142255 dictada en fecha 15 de abril de 2014, dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original.*
TERCERO: *En cuanto a la demanda original, en nulidad de acto de venta y certificado de título la RECHAZA, en atención a las explicaciones contenidas en el cuerpo de la presente sentencia.*
CUARTO: *COMPENSA las costas procesales por las razones expresadas en nuestras justificaciones.*
QUINTO: *ORDENA al Registro de Títulos del Distrito Nacional, LEVANTAR cualquier oposición que haya sido inscrita con motivo de la presente litis.*
COMUNIQUESE: *A la Secretaría General de este Tribunal, a los fines de publicación (sic).*

III. Medios de casación:

La parte recurrente Yolanda Margarita Suazo A. Vda. Campillo invoca en sustento del recurso de casación los siguientes medios: “**Primer Medio:** Violación a la Ley. **Segundo Medio:** Violación al derecho defensa. **Tercer Medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa. **Cuarto Medio:** Falta de respuesta a conclusiones. **Quinto Medio:** Falta de motivos. **Sexto Medio:** Fallo extrapetita y exceso de poder” (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

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, el artículo 1 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 Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

Para apuntalar sus medios de casación, los cuales se reúnen para su estudio, por su vinculación y por resultar útil a la solución del presente asunto, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en violación de los artículos 1108, 1109 y 1116 del Código Civil, al no reconocer el dolo del que ella fue objeto, al ser inducida a suscribir a favor de SeilanEidelisa Terrero Galarza un documento en relación al inmueble en litis, para un financiamiento, el cual luego utilizó para transferir asu nombre el derecho de propiedad del inmueble, a pesar de

nunca haber recibido el pago del precio consignado en el contrato; que el tribunal *a quo* acogió las conclusiones de la hoy recurrente, no obstante no haber sido presentadas en audiencia y más aún, sin establecer en su decisión que la parte recurrente no compareció a la audiencia y solicitó una reapertura de debates; que el tribunal *a quo* hizo referencia a ninguno de los medios de pruebas aportados por ella, ni ponderó el contrato de venta que establece que le fue leído tres veces, así como tampoco examinó, el acto de oferta real de pagodepositado en la secretaría de los Tribunales de Tierras bajo inventario de fecha 26 de junio de 2013, incurriendo así en desnaturalización de los hechos de la causa; que el tribunal *a quo* no respondió ni en las motivaciones ni en el dispositivo de la sentencia, las conclusiones propuestas vertidas por ella, en relación a la falta de objeto del recurso y la ausencia de interés del proceso por parte de la recurrente, así como a la ausencia de elementos esenciales del contrato para su validez, lo que resulta violatorio al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, que impone a los jueces la obligación de motivar sus sentencias, debiendo hacer constar menciones que justifiquen el fallo adoptado.

En cuanto a la alegada violación de los artículos 1108, 1109 y 1116 del Código Civil, el estudio de la sentencia impugnada revela que, contrario a lo invocado por la recurrente, el tribunal *a quo* sustentó su decisión de revocar la sentencia de primer grado y rechazar la litis de que estuvo apoderado, descartando la existencia del dolo como vicio del consentimiento en el contrato de compraventa cuya nulidad se perseguía, al establecer lo siguiente:

"Que lo realmente evidenciado en la instrucción de primer grado y en segundo grados ha sido a) que existe un nexus de familiaridad, b) Que existe un pago realizado a su favor a contar del momento de la venta, c) Que en la jurisdicción penal la hija de esta AURA CAMPILLO SUAZO, afirmó haber sido testigo de la venta que hoy se contesta, afirmando que se dio lectura al acto varias veces, y que su presencia fue a solicitud de su madre, quien hoy niega. Que siendo el contrato un acto jurídico en el cual las partes libremente pactan para ceder o modificar derechos, que el artículo 1315 del Código Civil instituye la prueba tasada como elemento indispensable para afirmación o negación de un acto jurídico. Que la parte demandante en primer grado, alegó que la señora Yolanda Margarita Suazo cedió el inmueble a título de hipoteca, no de venta, aprovechándose la parte demandada de la imposibilidad visual de esta, asimilándolo al dolo. Que la parte infine del artículo 1116 del Código Civil Dominicano expresa que: *el dolo no se presume debe probarse*. Que en apoyo a la tesis planteada por la parte demandante en primer grado, fue aportada la prueba, anteriormente mencionada, de que la señora Yolanda Margarita Suazo se encontraba imposibilitada visualmente. Y que, esto fue acogido en primer grado y anulado el contrato de venta suscrito entre estas. Que contrario a esto reposa documentación en el expediente que certifica que, aunque la señora Suazo se encontraba imposibilitada visualmente, dicha irregularidad solo afectaba un ojo; del mismo modo, reposa actas recogidas por el Ministerio Público, donde la hija de la señora Suazo expresó que era voluntad de esta vender dicho inmueble y que el contrato de venta le fue leído en su presencia en tres ocasiones" (sic).

Para lo que aquí se analiza es menester establecer que, conforme al artículo 1116 del Código Civil: "El dolo es causa de nulidad, cuando los medios puestos en práctica por uno de los contratantes son tales, que quede evidenciado que sin ellos no hubiese contratado la otra parte. El dolo no se presume: debe probarse"; que este vicio del consentimiento, reconocido como tal por el artículo 1109 del mismo texto legal, queda configurado cuando la voluntad de la víctima es captada por efecto de maniobras realizadas de mala fe por su autor, con la intención expresa de inducirla a error determinante sobre el objeto o los móviles del acto jurídico.

La jurisprudencia también se ha pronunciado en múltiples ocasiones en el sentido de que el dolo constituye un hecho jurídico y en consecuencia: a) debe ser probado por la parte que lo invoca, para lo cual tiene a su disposición todos los medios de pruebas; y b) su apreciación es una cuestión de hecho perteneciente al dominio soberano de los jueces de fondo, escapando a la censura de la casación, salvo desnaturalización.

En la especie, el tribunal *a quo* revocó la decisión de primer grado y rechazó la demanda en nulidad de acto de venta, en razón de que no fue demostrado que la parte hoy recurrida, efectivamente, haya incurrido en maniobras fraudulentas para obtener el consentimiento de la hoy recurrente Yolanda Margarita Suazo A. Vda. Campillo, quien ante el tribunal *a quo* y esta Tercera Sala se ha limitado a alegar la supuesta violación a los artículos 1108, 1109 y 1116 del Código Civil, aduciendo que debieron tomarse en consideración sus alegatos para validar la comisión del dolo por parte de SeilanEidelisa Terrero Galarza; que, por el contrario, ha sido juzgado por jurisprudencia

constante de esta Suprema Corte de Justicia, que nadie puede beneficiarse de sus particulares afirmaciones sin otros soportes probatorios, ya que de conformidad con el artículo 1315 del Código Civil, todo aquel que alega un hecho en justicia está obligado a demostrarlo mediante cualquier medio probatorio; de manera que al decidir el tribunal *a quo* en la forma que lo hizo, desestimando las pretensiones de la parte hoy recurrente por falta de elementos probatorios para sustentar sus alegatos, falló conforme al derecho, motivo por el que procede rechazar el aspecto ahora analizado.

Que en otra parte de sus medios reunidos la parte recurrente alega, que el tribunal *a quo* acogió las conclusiones de la parte apelante, no obstante esta haber estado ausente en la última audiencia, no se refirió a dicha incomparecencia y a la solicitud de reapertura de debates solicitada por la apelante; el estudio de la decisión recurrida en los folios 150 y 155 revela que, contrario a lo aducido por la hoy recurrente, el tribunal *a quo* da constancia no solo de la falta de comparecencia en que incurrió la parte recurrente en apelación en la audiencia celebrada en fecha 6 de agosto de 2015 y que alude no haberse referido, sino también de la ponderación y solicitud de reapertura de debates requerida por dicha recurrente, cosa esta que resultó desestimada por el tribunal; se debe agregar que el hecho de que la alzada acogiera las conclusiones de la recurrente en apelación, sin que la misma se haya presentado en la última audiencia a leer sus conclusiones, no implica, en modo alguno, violación al derecho de defensa de la contraparte, en razón de que en materia inmobiliaria las sentencias se reputan contradictorias.

En otro orden, la parte recurrente aduce que el tribunal *a quo* desnaturalizó los hechos de la causa, al no valorar ninguno de los medios de prueba por ella aportados; en relación al punto aludido, el análisis del fallo atacado pone de manifiesto que en el numeral 13, folio 157 de la decisión impugnada se comprueba, que el tribunal *a quo* describió los documentos que hizo valer la recurrida como medios de prueba; además, ha sido juzgado en otras ocasiones por esta Tercera Sala, criterio que se reitera mediante la presente sentencia, que los tribunales no tienen la obligación de dar motivos particulares acerca de todos los documentos que le han sido sometidos; basta que lo hagan respecto de aquellos que sean decisivos como elementos de convicción.

Con respecto a la alegada violación de su derecho de defensa, invocando que la parte apelante ante la jurisdicción de alzada no depositó escrito justificativo de conclusiones como sostiene el tribunal *a quo*, es preciso indicar, que la corte de casación juzga el fallo en el estado de los elementos sometidos a los jueces de fondo y del estudio de la decisión impugnada, ni por los documentos depositados en el expediente abierto con motivo del presente recurso se verifica prueba alguna que establezca lo contrario a lo establecido por el tribunal.

En cuanto a la violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, es importante establecer que los Tribunales de Tierras son tribunales especiales regidos por la ley que los creó, conjuntamente con sus reglamentos; requisitos estos que quedaron subsumidos o incorporados en el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria que complementa la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario; aclarado este punto, esta Tercera Sala ha comprobado que la sentencia impugnada cumple satisfactoriamente con la indicada norma, ya que contiene los hechos y los motivos pertinentes en que se funda, por lo que dicho argumento es rechazado.

Finalmente, el examen de la sentencia impugnada revela que la misma contiene una relación completa de los hechos de la causa, así como motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, lo que ha permitido a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, comprobar que, en el presente caso, se ha hecho una correcta aplicación de la ley, por lo cual procede rechazar el recurso de casación.

El artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación dispone que toda parte que sucumba, en el curso de casación, 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 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 Yolanda Margarita Suazo A., contra la sentencia núm. 20155520, de fecha 23 de octubre de 2015, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido transcrito 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 de los Lcdos. Erick Alexander Santiago Jiménez y Ariadna Marrero Martínez, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su 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.