

### SENTENCIA DEL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2013, NÚM. 3

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 7 de octubre de 2011.  
Materia: Tierras.  
Recurrente: Villas del Sardinero S. R. L.  
Abogados: Licdos. Manuel Rosario, Germinal Muñoz y Dr. Luis Alberto Ortiz Maede.  
Recurridos: Banco Central de la República Dominicana y compartes.  
Abogados: Dres. Miguel Reyes García, Carlos Porfirio Romero Ángeles, Julio Miguel Castaños Guzmán, Olga Morel Tejada, Licdos. Herbert Carvajal Oviedo, Rocío Paulino Burgos, Eugenia Rosario Gómez y Raúl Ortiz Reyes.

#### TERCERA SALA

*Rechaza/Casa sin envió*

Audiencia pública del 4 de septiembre de 2013.  
Presidente: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

## Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Villas del Sardinero S. R. L., sociedad comercial debidamente constituida de conformidad con las leyes de la República, con su domicilio en la Av. Expreso V Centenario, Edificio núm. 3, apartamento núm. 3-B, Villa Juana, Distrito Nacional, representada por su presidente Fernando Freile, español, mayor de edad, portador del pasaporte español núm. 50400179, domiciliado en la ciudad de Santander, España, y accidentalmente en Santo Domingo, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 7 de octubre de 2011, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a los Licdos. Manuel Rosario y Germinal Muñoz, abogados de la recurrente;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Julio Miguel Castaños Guzmán y la Lic. Rocío Paulino Burgos, abogados del co-recurrido, Banco Central de la República Dominicana;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Miguel Reyes García, por sí y por el Dr. Carlos Romero Ángeles, abogados de los co-recurridos, Loreta Isabel Tolentino Peguero, Claudio José Tolentino Peguero, Francisco Alberto Tolentino Peguero, Belén Aurora Tolentino Peguero, Paula Antonia Tolentino Peguero y Ramona Altagracia Tolentino Peguero;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Raúl Ortiz Reyes, abogado del co-recurrido Angel Carlos Schiffino Peralta;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 16 de noviembre de 2011, suscrito por el Dr. Luis Alberto Ortiz Maede, abogado de la recurrente, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 12 de diciembre de 2011, suscrito por el Dr. Miguel Reyes García, por sí y por el Dr. Carlos Porfirio Romero Ángeles, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 023-0001610-8 y 001-0791120-8, respectivamente, abogados de los co-recurridos, Loreta Isabel Tolentino Peguero y compartes;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 12 de diciembre de 2011, suscrito por el Lic. Raúl Ortiz Reyes, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0247413-7, abogado del co-recurrido, Angel Carlos Schiffino Peralta;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 20 de diciembre de 2011, suscrito por el Dr. Julio Miguel Castaños Guzmán, por sí y por la Dra. Olga Morel Tejada y los Licdos. Herbert Carvajal Oviedo, Rocío Paulino Burgos y Eugenia Rosario Gómez, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0098270-1, 001-0086753-0, 016-0008076-4, 054-0052186-9 y 031-0261890-1, respectivamente, abogados del co-recurrido, Banco Central de la República Dominicana;

Visto la Resolución núm. 6510-2012, de fecha 10 de septiembre de 2012, dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante la cual se declara el defecto de los co-recurridos Hugo Alfredo Modesto Ochoa, Internacional de Construcciones C. por A., Carib Suroeste & Asociados S. R. L., y Superintendencia de Bancos (en su calidad de continuadora jurídica de Hipotecas y Pagarés C. por A.);

Que en fecha 20 de febrero de 2013, la Tercera Sala, en atribuciones de Tierras, estando presentes los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Robert C. Placencia Alvarez y Francisco A. Ortega Polanco, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente recurso de casación;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una Litis sobre Derechos Registrados (nulidad de acto de venta), en relación con la Parcela núm. 11, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio de Ramón Santana, provincia San Pedro de Macorís, fue apoderado el Tribunal de Jurisdicción Original quien dictó en fecha 29 de febrero de 2008 la decisión núm. 20080051, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Que debe acoger y acoge, las conclusiones vertidas por el Dr. Miguel Reyes García, a nombre y representación de los Sres. Loreta Isabel, Claudio José, Francisco Alberto, Belén Aurora, Paula Antonia y Ramona Altagracia Tolentino Peguero, Francisco Tolentino Crispín y Jaime Tolentino, por ser justas y reposar en derecho legal; **Segundo:** Que debe rechazar y rechaza, las conclusiones del Dr. Juan A. Nina L., a nombre y representación del señor Hugo Alfredo Modesto Ochoa, por improcedentes, infundadas y carente de base legal; **Tercero:** Que debe declarar y declara, nulo el Acto de Venta intervenido entre los señores Loreta Isabel, Claudio José, Francisco Alberto, Belén Aurora, Paula Antonia y Ramona Altagracia Tolentino Peguero y el Arq. Hugo A. Modesto Ochoa, legalizado por el Dr. Juan A. Nina Lugo, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, en fecha 16 de enero del año 1985; **Cuarto:** Que debe autorizar y autoriza, al Registrador de Títulos del Departamento de San Pedro de

Macorís, cancelar el Certificado de Título No. 72-106, que ampara la Parcela No. 11, del Distrito Catastral No. 1, del Municipio de Ramón Santana, Provincia de San Pedro de Macorís, con una extensión superficial de 113 has., 60 áreas, 77 centiáreas, 13 decímetros cuadrados, expedido a favor de la Compañía IC-IHM, y en su lugar expedir otro a favor de los Sres. Loreta Isabel Tolentino Peguero, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 023-0064693-8; Claudio José Tolentino Peguero, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 023-0065480-9; Francisco Alberto Tolentino Peguero, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 023-0071071-8; Belén Aurora Tolentino Peguero, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 023-0031700-1; Paula Antonia Tolentino Peguero, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 023-0031093-1; Ramona Altagracia Tolentino Peguero, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 023-0023712-6; José Francisco Tolentino Crispín, dominicano, mayor de edad, soltero, empleado privado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 023-0014824-0 y Jaime Tolentino, dominicano, mayor de edad, soltero, empleado privado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 023-0014822-4; **Quinto:** Que debe condenar y condena, al Sr. Hugo A. Modesto Ochoa, al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción a favor y provecho del Dr. Miguel Reyes García, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”; b) que sobre los recursos de apelación interpuestos contra esta decisión, en fecha 21 de agosto de 2009, intervino la sentencia objeto de este recurso, cuyo dispositivo dice así: “**Primero:** Rechaza, por improcedente, infundadas y carentes de base legal las conclusiones presentadas por la parte apelante, señor Hugo A. Modesto Ochoa, representado por el Lic. Sócrates A. de Js. Piña Calderón y el Dr. Juan A. Nina Lugo; **Segundo:** Rechaza, por improcedente, infundadas y carentes de base legal las conclusiones presentadas por la parte apelante, sociedad comercial Villas del Sardinero, S. R. L. (anterior IC-IHM, S. A.) hábilmente representada por su Presidente, señor Fernando Freile, a través de su abogado, el Dr. Luis Alberto Ortiz Meade; **Tercero:** Rechaza, por improcedente, infundadas y carentes de base legal las conclusiones vertidas por la parte recurrente, sociedad comercial Internacional de Construcciones, C. por A., hábilmente representada por su Presidente, señor Fernando Freile, representados por el Dr. Luis Floreal Muñoz Grillo; **Cuarto:** Rechaza, por improcedentes, infundadas y carentes de base legal las conclusiones presentadas por la parte interviniente forzosa, Carib Suroeste & Asociados, S. R. L., representada por su Presidente, Juan Antonio Mora Cuesta, a través de su abogado el Dr. Germinal Muñoz Grillo; **Quinto:** Rechaza, en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto en fecha 23 de abril de 2008, por el Lic. Sócrates A. de Js. Piña Calderón y el Dr. Juan A. Nina Lugo, quienes actúan en calidad de abogados constituidos y apoderados especiales del señor Hugo Alfredo Modesto Ochoa; **Sexto:** Acoge parcialmente, por los motivos indicados en esta sentencia, las conclusiones presentadas por la parte interviniente voluntaria, Banco Central de la República Dominicana, representada por la Dra. Olga Morel Tejada y los Licdos. Herbert Carvajal Oviedo, Rocío Paulino Burgos, Eugenia Rosario Gómez y Julio Miguel Castaños Guzmán; **Séptimo:** Acoge parcialmente, por los motivos indicados en esta sentencia, las conclusiones presentadas por la parte interviniente forzosa, Superintendencia de Bancos, representada por el Lic. Robinson Ortiz; **Octavo:** Acoge parcialmente, las conclusiones presentadas por la parte interviniente voluntario, el Lic. Raúl Ortiz Reyes, en representación del Ing. Ángel Carlos Schiffino Peralta; **Noveno:** Acoge, en cuanto a la forma y rechaza en cuanto al fondo los recursos de apelación interpuestos: 1.- En fecha 21 de agosto de 2009, por la compañía Internacional de Construcciones C. por A., hábilmente representada por su Presidente, señor Fernando Freile, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Dr. Luis Floreal Muñoz Grillo; y 2.- En fecha 21 de agosto de 2009, por la compañía Villas del Sardinero, S. A. (anterior IC-IHM, S. A.) hábilmente representada por su Presidente, señor Fernando Freile, quien tiene como

abogado constituido y apoderado especial al Dr. Luis Alberto Ortiz Meade; Décimo: Acoge, las conclusiones vertidas por la parte recurrida, los Dres. Miguel Reyes García y Carlos Porfirio Romero Ángeles, en representación de los señores Loreta Isabel Tolentino Peguero, Claudio José Tolentino Peguero, Francisco Alberto Tolentino Peguero, Belén Aurora Tolentino Peguero, Paula Antonia Tolentino Peguero, Ramona Altagracia Tolentino Peguero, José Francisco Tolentino Crispín y Jaime Tolentino; Undécimo: Confirma, con modificaciones la decisión No. 20080051, dictada en fecha 29 de febrero de 2008, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, en ocasión de Nulidad de venta en relación a la Parcela No. 11, del Distrito Catastral No. 1, del Municipio de Ramón Santana, Provincia San Pedro de Macorís, a fin de que su parte dispositiva rija así: **“Primero:** Que debe acoger y acoge, las conclusiones vertidas por el Dr. Miguel Reyes García, a nombre y representación de los Sres. Loreta Isabel, Claudio José, Francisco Alberto, Belén Aurora, Paula Antonia y Ramona Altagracia Tolentino Peguero, Francisco Tolentino Crispín y Jaime Tolentino, por ser justas y reposar en derecho legal; **Segundo:** Que debe rechazar y rechaza, las conclusiones del Dr. Juan A. Nina L., a nombre y representación del señor Hugo Alfredo Modesto Ochoa, por improcedentes, infundadas y carente de base legal; **Tercero:** Que debe declarar y declara, nulo el Acto de Venta intervenido entre los señores Loreta Isabel, Claudio José, Francisco Alberto, Belén Aurora, Paula Antonia y Ramona Altagracia Tolentino Peguero y el Arq. Hugo A. Modesto Ochoa, legalizado por el Dr. A. Nina Lugo, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, en fecha 16 de enero del año 1985; **Cuarto:** Declara, nulas y simuladas las transferencias hechas a favor de las sociedades comerciales Internacional de Construcciones, S. A., IC-IHM, S. A., Villa del Sardinero, S. R. L. (antigua IC-IHM, S. A.) y Carib Suroeste & Asociados, S. A. sobre la porción de terreno con una extensión superficial de 37 Has, 46 As, 44 Cas y 06 Dm2, y a su vez, ordena, la cancelación del Certificado de Título No. 72-106, expedido en la Parcela No. 11, del Distrito Catastral No. 1, del Municipio de Ramón Santana con una extensión de 37 Has, 46 As, 44 Cas y 06 Dm2 a favor de la sociedad comercial Carib Suroeste & Asociados, S. A., y en su lugar expedir un nuevo en el que conste dichos derechos a favor de los señores Loreta Isabel Tolentino Peguero, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 023-0064693-8; Claudio José Tolentino Peguero, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 023-0065480-9; Francisco Alberto Tolentino Peguero, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 023-0071071-8; Belén Aurora Tolentino Peguero, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 023-0031700-1; Paula Antonia Tolentino Peguero, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 023-0031093-3; Ramona Altagracia Tolentino Peguero, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 023-0023712-6; José Francisco Tolentino Crispín, dominicano, mayor de edad, soltero, empleado privado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 023-0014824-0 y Jaime Tolentino, dominicano, mayor de edad, soltero, empleado privado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 023-0014822-4; **Quinto:** Que debe condenar y condena, al señor Hugo A. Modesto Ochoa, al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción a favor y provecho del Dr. Miguel Reyes García, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad; Duodécimo: Ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de San Pedro de Macorís, mantener con todos sus efectos y consecuencias legales la carta constancia expedida a favor del señor Angel Carlos Schiffino Peralta de un área de 14 Has, 74 As, 93 Cas, dentro del ámbito de la Parcela No. 11, del Distrito Catastral No. 1, del Municipio de Ramón Santana, Provincia San Pedro de Macorís; Décimo **Tercero:** Condena, a la parte recurrente, Internacional de Construcciones, C. por A., Villas del Sardinero, S. R. L., señor Fernando Freile, y el Arq. Hugo A. Modesto Ochoa, y la parte interviniente forzosa, Carib Suroeste y Asociados, S. R. L., y al señor Juan Antonio Mora Cuesta al pago de las costas con su distracción en provecho de los abogados de la parte

recurrida, Dr. Miguel De los Santos Reyes García y el Dr. Carlos Porfirio Romero Angeles; de los abogados de las partes intervinientes voluntarias, Lic. Raúl Ortiz Reyes, a la Dra. Olga Morel Tejada y los Licdos. Herbert Carvajal Oviedo, Rocío Paulino Burgos, Eugenia Rosario Gómez y Julio Miguel Castaños Guzmán, y al abogado de la parte interviniente forzosa, Lic. Robinson Ortiz, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte”;

Considerando, que la recurrente invoca en apoyo de su recurso de casación, los siguientes medios: Primer Medio: Desconocimiento de los documentos de la causa; falta de base legal; Segundo Medio: Desconocimiento de los artículos 1582, 1583, 1589, 1655 y 1184 del Código Civil; Tercer Medio: Violación al derecho de defensa y a los hechos y pruebas del expediente; violación al artículo 73 y siguientes de la Ley núm. 834 de 1978; Cuarto Medio: Alteración del cuarto ordinal del dispositivo de la sentencia apelada en el undécimo ordinal de la sentencia 20080051; falsedad en escritura pública; violación del artículo 145 y siguientes del Código Penal; desnaturalización de la sentencia apelada; falta de base legal; Quinto Medio: Intervención Forzosa; Intervención Voluntaria; desconocimiento del artículo 339 y siguientes del Código Civil.; falta de motivos y base legal; Sexto Medio: Desconocimiento de la simulación y la figura del fraude; falta de prueba y motivación legal y desnaturalización de los hechos; Séptimo Medio: Violación del artículo 130 del código procesal civil, modificado por la ley 507 del 25 de julio de 1941 y 66 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario; falta de base legal;

Considerando, que la recurrente en su primer medio de casación desarrollado desde la página 25 a la 31 de su memorial, hace mayormente una relación de situaciones y hechos referentes al proceso y a sus antecedentes, por lo que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, no está en condiciones de ponderar objetivamente los aspectos señalados, salvo los que se dirán más adelante;

Considerando, que ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia, que las formalidades requeridas por la ley para la interposición de los recursos son sustanciales y no pueden ser sustituidas por otras, a menos que se trate de medios que interesen al orden público, lo cual no acontece; que la inobservancia de esas formalidades, se sancionan con la inadmisibilidad, razón por la cual, procede declarar inadmisibles parte el referido medio;

Considerando, que los únicos aspectos ponderables del primer medio de casación, propuesto por la recurrente, son en síntesis, los siguientes: que al motivar tanto el tribunal de primer grado como la Corte a-qua en el sentido que consta, hicieron una incorrecta valoración de los documentos de la causa, en razón de que Juan Antonio Mora Cuesta por sí y Lurvijam S. A. fueron quienes compraron el capital de IC-IHM S. A., y no Hugo Alfredo Modesto Ochoa; que Villas del Sardinero S. R. L. y los demás recurrentes depositaron documentos que no fueron considerados por el tribunal y por eso desconocieron los documentos de la demanda; que los señores Loreta Isabel Tolentino Peguero y sus hermanos no probaron la existencia ni de la simulación ni del dolo ni del fraude, para anular un Acto de Venta que fue hecho el 16 de enero de 1985, sobre el cual los vendedores no hicieron ningún reclamo, pero que sí lo hicieron contra los contratos de fecha 29 de mayo de 1987, contra los cuales dichos señores hicieron oposición a traspaso por falta de pago, pero el Tribunal acogió como buenos y válidos esas ventas del año 1987 sin estar apoderado para conocer de la validez de los mismos;

Considerando, que respecto del desconocimiento de los documentos, la recurrente no señala cuáles documentos no fueron examinados por el tribunal, lo que impide a esta Corte de Casación determinar si se incurrió en el agravio denunciado; que respecto de que en el caso se trata de dos ventas, una del año 1985 y otras seis del año 1987, de los documentos que conforman el expediente y de la propia sentencia impugnada se puede advertir, contrario a lo sostenido, que el diferendo judicial debatido por los actuales

recurridos trata del acto de venta de 1985, sin hacer alusión a las otras ventas del año 1987, con lo cual todo lo impugnado del fallo recurrido trata del acto de venta del año 1985;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada se pone de manifiesto que los motivos de la sentencia de primer grado fueron adoptados por la Corte a-qua, lo que permite a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia examinar dicha decisión; que en la sentencia de primer grado, consta lo siguiente: “Que según hace constar el representante de los Sres. Loreta Isabel, Claudio José, Francisco Alberto, Belén Aurora, Paula Antonia y Ramona Altagracia Tolentino Peguero, Francisco Tolentino Crispín y Jaime Tolentino, en su escrito de conclusiones, en virtud de que el señor Hugo Alfredo Modesto Ochoa no les pagó el dinero en el tiempo que habían acordado, ellos procedieron a inscribir una oposición ante el Registro de Títulos del Departamento de San Pedro de Macorís, en virtud de que el señor Hugo Alfredo Modesto Ochoa, había aportado dichos terrenos a la Compañía Internacional de Construcciones, siendo este señor el Presidente y principal accionista de la referida compañía, así como también el Dr. Juan A. Nina, quien fungió como notario en el referido Acto de Venta, en fecha 28 de junio del año 1985, o sea tres (3) días después, esta compañía aportó a la Compañía IC-IHM, dicho inmueble, siendo esta oposición inscrita en el Registro de Títulos, en fecha 26 de septiembre del año 1988, mediante Acto No. 369/88 del Ministerial Darío Mota Haché, Alguacil de Estrado de la Corte de Apelación del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís”;

Considerando, que sigue exponiendo el tribunal: “Que en su escrito de conclusiones, el Dr. Juan A. Nina, alega que los demandantes no efectuaron en tiempo hábil las actuaciones procesales pertinentes y es después de transcurrido 22 años que ellos actúan en justicia y que la referida venta nunca fue afectada por ningún tipo de reclamación, ni de actuación que cuestionara por parte de los vendedores hoy demandantes, las causas y consecuencias de esa venta, y que por tanto la misma está afectada por la más amplia prescripción establecida en el artículo 2262 del Código Civil Dominicano y que los demandantes alegan que el hecho de que el señor Hugo Alfredo Modesto Ochoa, aportara a la Compañía Internacional de Construcciones, C. por A., dichos inmuebles constituye un acto de mala fe, lo que al entender del representante del señor Hugo Alfredo Modesto Ochoa, no es cierto, se puede comprobar que estas aportaciones se hicieron sin aún el comprador haber pagado el precio de la venta, ya que se comprueba por la certificación expedida por el Registrador de Títulos del Departamento de San Pedro de Macorís, estos aportes se hicieron en fechas 25 y 28 de junio del año 1985, respectivamente y los cheques son de fecha 4 de julio del año 1987 y los mismos no se pudieron cobrar ya que según declaraciones de los demandantes, los mismos no tenían fondo y este hecho también se comprueba porque en fecha 26 de septiembre del año 1988 los demandantes inscribieron la oposición a transferencia del referido inmueble por ante el Registro de Títulos, sin saber que el señor Hugo Alfredo Modesto Ochoa lo había transferido a las compañías Construcciones C. por A. e IC-IHM, con lo que se demuestra que el Sr. Hugo Alfredo Modesto Ochoa, actuó de mala fe, ya que transfirió el referido inmueble sin aún haberlo pagado”;

Considerando, que sobre el aspecto atacado, la Corte a-qua estableció: “Que como se evidencia con las documentaciones que conforman el expediente el recurrente, Arq. Hugo A. Modesto Ochoa mediante simulaciones y fraude continuos ha tratado de simular los derechos que adquirió de manos de los recurridos, a nombre de las sociedades de su propiedad y de las que es el principal accionista que corresponden a los nombres de Internacional de Construcciones, S. A., IC-IHM, S. A.; Villas del Sardinero S. R. L (antigua IC-IHM, S. A.) y Carib Suroeste & Asociados, S. A., con el fraudulento propósito de distraer de su patrimonio los derechos de la propiedad de los recurridos que se hizo transferir a su favor”;

Considerando, que también hace constar la Corte a-qua en su sentencia: “Que los derechos adquiridos por el señor Angel Carlos Schiffino Peralta como tercer adquirente a título oneroso y de buena fe de un área de 14 Has, 74 As, 93 Cas y que la adquirió por compra al Banco Central de la República Dominicana, además de ser reconocido por los recurridos como su propiedad, se trata de una porción de terreno diferente a la que se ordena la cancelación y que figura registrada actualmente a nombre de la sociedad comercial Carib Suroeste & Asociados, S. A.”;

Considerando, que por lo transcrito anteriormente se advierte que los jueces apoderados del fondo del asunto anularon el acto de venta del año 1985 suscrito entre Hugo Alfredo Modesto Ochoa y los hermanos Tolentino Peguero, sobre sus derechos dentro de la parcela objeto de esta litis y sus subsiguientes transferencias, tomando en consideración que dicho señor no pudo probar que pagó el precio convenido, aportándolo posteriormente en naturaleza a una compañía en la que la misma persona figuraba con una cantidad de acciones que incidía en la dirección de tal persona jurídica, como bien estableció la Corte a-qua, sin haberlo pagado; que, ante esta situación, al comprobarse que Hugo Modesto Ochoa, en su calidad de comprador no cumplió con su obligación y, no obstante su incumplimiento, procedió a transferir aportando en naturaleza el inmueble objeto de la litis, el tribunal hizo una correcta aplicación del derecho sin evidenciarse en la sentencia que haya incurrido en el vicio denunciado por la recurrente que pueda conducir a la anulación de la misma, en consecuencia, el medio que se examina carece de fundamento y es desestimado;

Considerando, que la recurrente en su segundo y sexto medios sostiene en síntesis, lo siguiente: que la demanda en rescisión de un contrato de venta no es competencia de la jurisdicción de tierras, aún se trate de la compraventa de un inmueble; que los señores Loreta Isabel Tolentino Peguero y sus hermanos demandaron la nulidad y rescisión del contrato de venta de fecha 16 de enero de 1985 siendo dicho contrato respecto de la venta de una porción de terreno y el tribunal de primer grado y la Corte A-qua estuvieron de acuerdo en que dicho contrato era nulo, porque supuestamente no se pagó el precio de venta, sin embargo, dicho contrato establece que los vendedores recibieron el pago del precio de la venta a su entera satisfacción, otorgando recibo de descargo y finiquito y en ninguna instancia han podido probar lo contrario, ni por un contra escrito ni por testigos, ni por otro medio de prueba; que entre los documentos aportados por Loreta Isabel Tolentino Peguero y compartes está el Acto núm. 369/88 que contiene oposición a esas seis ventas del 1987, con lo cual la oposición y los cheques de julio de 1987 están relacionados con la venta de dicho año; que entre los Hermanos Tolentino Peguero y Hugo Modesto Ochoa el 16 de enero de 1985 se realizó una venta perfecta, porque ellos entregaron el Título y el inmueble vendido y el comprador pagó el precio de esa venta; que entre enero de 1985 y mayo de 1987 los Hermanos Tolentino Peguero no reclamaron nada a Hugo Modesto Ochoa, es luego de la venta del 29 de mayo de 1987 que se inician sus diferencias; que la demanda debió llevarse por ante el tribunal civil, por tratarse de una demanda en nulidad y rescisión de contrato, al tenor del artículo 1184 del Código Civil, además de no haber emplazado en intervención forzosa a Carib Suroeste & Asociados S. R. L., privándola del doble grado de jurisdicción y lesionando su derecho de defensa; que en el año 2003 Lurvijam S. A., compró el capital accionario de Villas del Sardinero S. R. L., constituido por la parcela objeto de la litis, a la vista de un Certificado de Título libre de cargas y gravámenes, lo que lo convierte en un tercero de buena fe, que no puede ser perjudicado;

Considerando, que sigue exponiendo la recurrente que: el juez de primer grado se cuidó en establecer que la compra de 1985 se realizó en forma simulada y que en las transferencias sucesivas hubo fraude; dicho tribunal pura y simplemente declaró nulo el contrato de venta sin especificar por qué; que Villas del Sardinero S. R. L. (antes IC-IHM S. A.) no adquirió de manos de Hugo Modesto Ochoa sino que los recibió del aporte en naturaleza que hizo Internacional de Construcciones C. por A. y del pago de la

hipoteca con el Banco Hipotecario Miramar; no se aportó una sola prueba y el abogado usado para la oposición del 1988 en calidad de testigo resaltó que Hugo Modesto Ochoa pagó en parte o totalmente los cheques presuntamente para saldar el pago de la venta de 1987 y los vendedores no pagados por las ventas del 1987 lo que tenían que hacer era demandar a su deudor en pago de su crédito, tal como lo hicieron y pactaron en la demanda por cheques sin fondo, todo al amparo del artículo 1184 del Código Civil, y no demandar la nulidad de la venta de 1985 que no guarda relación con las ventas del 1987 ni con los cheques sin fondo ni con oposición o querellas penales y pactos civiles; la rescisión de la venta válida solo es posible si el demandante prueba la falta de pago y en la especie los Hermanos Tolentino Peguero no probaron que los cheques eran para pagar la venta del 1985;

Considerando, que sobre el aspecto referido, la Corte a-qua estimó: “Que tratándose en la acción de una demanda en nulidad y resolución del contrato de compraventa y una acción en simulación y fraude, habiendo producido las múltiples actuaciones de los recurridos en tiempo oportuno, además de oposiciones a transferencias que datan desde el año 1991, al haberse realizado la acción antes del término de veinte (20) años después de la celebración del contrato que fue el día 16 de enero de 1985, no se le puede oponer a los recurridos la prescripción de su acción por dicha razón, además por estar sustentada la acción de los recurridos en el dolo cometido por el recurrente por medio de sus reiteradas simulaciones y fraudes con el propósito de distraer de su propiedad el inmueble objeto de la litis”, por lo que, contrario a lo sostenido, la jurisdicción inmobiliaria resultaba competente para conocer de la acción;

Considerando, que de los motivos expuestos por el tribunal de primer grado y que fueron adoptados por la Corte a-qua, respecto de lo impugnado, consta: “Que la parte demandada alega que esta acción está prescrita por haberse iniciado después de 20 años, pero según se comprueba por el Acto No. 369/88, de fecha 26 de septiembre del año 1988, inscrito en el Registro de Títulos del Departamento de San Pedro de Macorís, en donde se inscribió la oposición a transferencia y la querella interpuesta por los demandantes en fecha 22 de Febrero del año 1989, por ante el Procurador Fiscal del Distrito Nacional, en contra del señor Hugo Alfredo Modesto Ochoa, con relación a este caso, estas acciones comenzaron en tiempo hábil, por lo que la misma no está prescrita, y en otro orden declararon los demandantes que ellos nunca han entregado los terrenos al Sr. Hugo Alfredo Modesto Ochoa, ya que ellos se han mantenido siempre con la posesión de los mismos, por lo que esta venta nunca se ha materializado”;

Considerando, que en el expediente formado con motivo del presente recurso, se encuentra depositado el historial de la Parcela núm. 11 del Distrito Catastral núm. 1 del municipio de Ramón Santana, provincia de San Pedro de Macorís, expedido por el Registrador de Títulos de la referida provincia, donde se puede leer que consta la oposición a venta, transferencia, hipoteca, arrendamiento en perjuicio de Hugo A. Modesto Ochoa a requerimiento de Loreta, Ramona, Altagracia, Belén Aurora, Claudio José, Paula Ant. y Francisco Tolentino Peguero y compartes, sin que se advierta que la misma haya sido en contra de una u otra venta, lo que desmiente lo argumentado por la recurrente; que, además, dicha oposición inscrita en el año 1988 fundamentada en la falta de pago y el posterior ejercicio de la acción penal, según consta en el fallo impugnado, ponen en evidencia las acciones llevadas a cabo por estos en procura de recuperar el inmueble;

Considerando, que por los razonamientos dados por la Corte a-qua y que han sido transcritos anteriormente, es evidente que Hugo Modesto Ochoa suscribió un acto de venta con los Hermanos Tolentino, sin que a la fecha haya podido probar que pagó el precio de dicha venta, procediendo a transferir el inmueble sucesivamente a nombre de personas jurídicas en las que figuraba como accionista principal, de manera que todas las actuaciones irregulares también le eran oponibles a dichas compañías, lo que a juicio del tribunal constituyó un fraude y una simulación, tal como lo establecieron los jueces del fondo, siendo incuestionable que en el presente caso no hubo una venta perfecta;



Considerando, que en cuanto a la violación del doble grado de jurisdicción respecto del interviniente forzoso, Carib Suroeste & Asociados S. R. L., es principio no discutido que ante la Suprema Corte de Justicia es imposible hacer valer medios que no hayan sido sometidos expresa o implícitamente ante los jueces del fondo; que un análisis a la sentencia impugnada pone de manifiesto que la recurrente no argumentó ni expresa ni implícitamente ante la Corte a-qua nada respecto de lo alegado, por lo que es evidente que este aspecto ha sido presentado por primera vez en casación y, por tanto, inadmisibile; no obstante, también se advierte que la recurrente concluyó al fondo con lo cual tuvieron la oportunidad de presentar sus medios de defensa, en consecuencia, los argumentos formulados por la recurrente en los medios que se examinan carecen de fundamento y son desestimados;

Considerando, que en su tercer medio la recurrente alega lo siguiente: que los apelantes, entre sus medios de defensa y en tiempo hábil, sometieron una lista de testigos para ser oídos en audiencia pública, siendo propuesto el Dr. Germinal Muñoz Grillo, persona que trabajó desde 1987 para Villas del Sardinero S. R. L. y Carib Sureste & Asociados S. R. L.; que en la audiencia fijada para conocer de las pruebas, se presentó el Dr. Germinal Muñoz Grillo para declarar como testigo, pero la Corte a-qua lo rechazó mediante sentencia alegando que era abogado de una de las partes, violando así el derecho de defensa de los apelantes y violando las disposiciones del artículo 73 y siguientes de la Ley núm. 834;

Considerando, que consta en la sentencia impugnada que el día 5 de mayo de 2011, en la audiencia de sometimiento de pruebas, la Corte a-qua decidió: "...; **Segundo:** El Tribunal resuelve rechazar el testigo presentado por el Dr. Nina y el Dr. Pedro Pablo Santos con respecto al testigo, Dr. Germinal Muñoz Grillo, en razón de que dicho testigo es abogado de una de las partes que constituye una tacha para ser escuchado";

Considerando, que en materia de tierras, el juez o tribunal podrá aceptar la audición de testigos de acuerdo con la relevancia que tenga su testimonio para la solución del caso, siendo esta facultad un asunto de la soberana apreciación de los jueces apoderados del fondo, por lo que su rechazo en la especie no implica violación al derecho de defensa de quien lo proponga, en consecuencia, lo alegado en el medio que se examina carece de fundamento y es desestimado;

Considerando, que la recurrente en su cuarto medio sostiene en síntesis, lo siguiente: que si es verdad que el tribunal de alzada tiene derecho a modificar una sentencia, la modificación no puede hacerse encima de la decisión modificada, sino por una decisión transcrita en su propia sentencia; al modificar la sentencia recurrida en apelación sobre el mismo ordinal de la de primer grado, se alteró la estructura de la misma; que proceder como lo hizo el tribunal, es una forma de falso intelectual a través de una sentencia, lo que desnaturaliza dicho fallo y lo deja carente de base legal;

Considerando, que respecto de lo alegado por la recurrente, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia no advierte de los agravios señalados ninguna violación a un texto legal, sino que el reclamo externado en el desarrollo del medio corresponde exclusivamente a un asunto de estructuración de la sentencia que no afecta el contenido de la decisión, con lo cual el medio que se examina es desestimado;

Considerando, que la recurrente en su quinto medio, sostiene lo siguiente: que existieron dos fechas contractuales, una en 1985 y otra en 1987, y sobre esta última venta fue que recayeron una serie de eventos que culminaron con la transferencia por parte del Banco Central a favor de Angel Carlos Schiffino Peralta; que la porción de terreno comprada en el año 1985 más otra porción comprada a Agustín Luis Contreras es la parcela resultante propiedad de Villas del Sardinero S. R. L. aportada a Carib Suroeste & Asociados S. R. L., que luego vendió a la compañía Lurvijam S. A.; que esas últimas seis porciones dio como resultado la Parcela 11-E del D. C 1 de Ramón Santana, provincia San Pedro de Macorís, y la suerte de la demanda en nulidad de la venta de 1985 no les afectaría, por lo cual esa

demanda en nada perjudica ni beneficia a los intervinientes forzosos o voluntarios como son la Superintendencia de Bancos, el Banco Central y Angel Carlos Schiffino Peralta; que solo pueden intervenir en un proceso los que puedan hacer tercería y lo que suceda entre los Hermanos Tolentino Peguero y Hugo Modesto Ochoa sobre el contrato del 1985 no le permite a dichos intervinientes realizar la tercería; que el tribunal no motivó su fallo en cuanto a acoger o rechazar la intervención forzosa de la Superintendencia de Bancos y los intervinientes voluntarios antes citados, sin embargo, en el ordinal décimo segundo ordena al Registrador de títulos de San Pedro de Macorís mantener la carta constancia de Ángel Carlos Schiffino Peralta;

Considerando, que respecto de lo alegado, tal como se ha transcrito anteriormente, la Corte a-qua estimó que los derechos adquiridos por el señor Angel Carlos Schiffino Peralta como tercer adquirente a título oneroso y de buena fe, son de una porción de terreno diferente a la que figura registrada a nombre de Carib Suroeste & Asociados S. A.; que en este sentido, los jueces del fondo son soberanos para apreciar si los intervinientes tienen interés o no para adherirse al proceso y al ser dicha comprobación una cuestión de hecho, escapa al control de la casación, en consecuencia, el medio que se examina carece de fundamento y es desestimado;

Considerando, que la recurrente alega en su séptimo y último medio, lo siguiente: que el tribunal en el ordinal tercero de la sentencia recurrida, condena a Villas del Sardinero S. R. L. y a su Presidente Fernando Freile, así como al señor Juan Antonio Mora Cuesta, Presidente de Carib Suroeste & Asociados S. R. L., al pago de las costas; que ni el señor Fernando Freile ni el señor Juan Antonio Mora Cuesta han apelado ni intervenido personalmente en el proceso, sino que ambos actuaron en representación de sus respectivas empresas, además de que ninguna de las partes pidió costas a cargo de dichos señores, por lo que el tribunal falló algo que no le fue pedido, siendo ese fallo extra petita que viola las disposiciones del artículo 130 del Código de Procedimiento Civil y 66 de la Ley núm. 108-05;

Considerando, que en cuanto a lo alegado por la recurrente en el sentido de que fueron condenados los señores Fernando Freile y Juan Antonio Mora Cuesta, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha podido advertir que, ciertamente, estos señores no formaron parte del proceso a título personal y, por lo tanto, la Corte a-qua erradamente en su dispositivo los condenó al pago de las costas del proceso, en consecuencia, procede casar este aspecto de la sentencia impugnada, por vía de supresión y sin envío, de conformidad con el artículo 20 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada revela que la misma contiene motivos suficientes que justifican plenamente su dispositivo, así como una relación completa de los hechos que ha permitido verificar que en el presente caso se ha hecho una correcta aplicación de la ley, en consecuencia, procede rechazar el recurso de casación de que se trata, excepto la parte que aquí se casa por vía de supresión y sin envío;

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza parcialmente el recurso de casación interpuesto por Villas del Sardinero S. R. L., contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 7 de octubre de 2011, en relación con la Parcela núm. 11, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio de Ramón Santana, provincia San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Casa por vía de supresión y sin envío solo en cuanto a la condenación al pago de las costas de los señores Fernando Freile y Juan Antonio Mora Cuesta; **Tercero:** Compensa las costas.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública

del 4 de septiembre de 2013, años 170° de la Independencia y 151° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Robert C. Placencia Alvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco. Grimilda Acosta, 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.poderjudicial.gob.do](http://www.poderjudicial.gob.do)