

SENTENCIA DEL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2013, NÚM. 8

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 7 de octubre de 2011.
Materia: Tierra.
Recurrente: Internacional de Construcciones, C. por A.
Abogados: Licdos. Manuel Rosario, Germinal Muñoz, Dres. Juan Nina Lugo y Luis Muñoz Grillo.
Recurridos: Banco Central de la República Dominicana y compartes.
Abogados: Dres. Miguel Reyes García, Carlos Romero Ángeles, Julio Miguel Castaños Guzmán, Olga Morel Tejada, Licdos. Raúl Ortiz Reyes, Herbert Carvajal Oviedo, Rocío Paulino Burgos y Eugenia Rosario Gómez.

TERCERA SALA

Rechaza/Casa sin envío

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

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 Internacional de Construcciones C. por A., 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, Germinal Muñoz, y los Dres. Juan Nina Lugo y Luis Muñoz Grillo, 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 14 de noviembre de 2011, suscrito por el Dr. Luis Floreal Muñoz Grillo, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0080727, 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 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 12 de diciembre de 2011, suscrito por el Dr. Miguel Reyes García, por sí y por el Dr. Carlos Porfirio Romero Angeles, 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 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. 6506-2012, 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 Villas del Sardinero S. R. L., Carib Suroeste & Asociados S. R. L., Hugo Alfredo Modesto Ochoa 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: Violación del legítimo derecho de defensa. Violación del doble grado de jurisdicción; Segundo Medio: Desnaturalización de los hechos de la causa; Tercer Medio: Incorrecta interpretación de las nulidades de la venta, por incorrecta interpretación del artículo 1116, violación de los artículos 1108, 1304, 2262, 1315, 1320, 1582, 1583, 1650, 1655 del Código Civil; Cuarto Medio: Falta de estatuir. Falta de base legal; Quinto Medio: Falta de motivos. Falsos motivos. Motivos insuficientes e inversión del fardo de la prueba; Sexto Medio: Incorrecta interpretación de la prescripción de 20 años; contractual de 5 años. Falta de base legal y, en consecuencia, violación de los artículos 2262 y 1304 del Código Civil; Séptimo Medio: Falta de ponderación de documentos aportados al debate; Octavo Medio: Fallo ultra petita, condenación en costas a personas físicas que no fueron parte del proceso; Noveno Medio: Desconocimiento del artículo 174 de la Ley de Tierras núm. 1542 y artículo 90 párrafo 2 de la Ley núm. 108-05;

Considerando, que en su primer medio la recurrente alega en síntesis, lo siguiente: que tanto Internacional de Construcciones C. por A., Villas del Sardinero S. A. y Carib Suroeste & Asociados S. R. L., actual propietaria del inmueble vendido en el año 1985, tienen sus domicilios sociales inscritos en el Registro Civil y en la Dirección General de Impuestos Internos, sin embargo, los demandantes citaron en domicilios falsos para sorprender al tribunal y evitar así la defensa de estas empresas; además, la venta estaba debidamente inscrita en el Registro de Títulos y los demandantes no pusieron en causa en primer grado a Carib Suroeste & Asociados S. R. L., no obstante tener conocimiento de que esa empresa es la propietaria, constituyendo esto un acto de mala fe con el interés de evitar que la legítima propietaria se defendiera;

Considerando, que respecto de lo alegado en este medio, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia advierte de la sentencia impugnada, que las compañías presentaron sus conclusiones al fondo con lo cual tuvieron la oportunidad de presentar oportunamente sus medios de defensa, por lo cual el medio que se examina carece de fundamento y es desestimado;

Considerando, que en su segundo medio, la recurrente sostiene lo siguiente: que según se prueba por el acto de venta de fecha 26 de enero de 1985, en el mismo se da recibo de descargo y pago en la forma convenida y se cerró el negocio con la entrega de la cosa vendida y el Título; los demandantes en nulidad no probaron haber registrado en ningún momento el privilegio del vendedor no pagado sobre el objeto de la venta y, sin la existencia de ningún ato de interpelación, puesta en mora o cualquier otro tipo de oposición en la cual conste expresamente que se hace contra el objeto de la venta de 1985 lo que hacía ilegal cualquier decisión judicial fundada en un hecho inexistente, lo que se demuestra porque se expidieron Cartas Constancias a favor de Internacional de Construcciones C. por A., del acreedor hipotecario (Banco Hipotecario Miramar S. A.) y de IC-IHM S. A. (actual Villas del Sardinero S. R. L.) deslinde y Certificados de Títulos definitivos a favor de IC-IHM S. A., Villas del Sardinero S. R. L. y de Carib Suroeste y Asociados S. R. L. , todos libres de cargas y gravámenes; el acreedor hipotecario (Banco Miramar S. A.), el señor Juan Antonio Mora Cuesta y las citadas compañías realizaron sus transacciones a la vista de Cartas Constancias y de Certificados de Títulos, expedidos en épocas diferentes por el

Registrador de Títulos de San Pedro de Macorís, todos libres de cargas y gravámenes, por lo que todas las empresas fueron tercer adquirente de buena fe, en especial Carib Suroeste y Asociados S. R. L.; es un absurdo colegir como hizo el Tribunal a-quo que todas esas personas hubieran aceptado los aportes en naturaleza, hipoteca a favor del Banco Miramar, S. A., subrogación en sustitución del acreedor hipotecario y nuevos aportes, a la vista de gravámenes u oposiciones, por lo que, considerarlos terceros adquirentes de mala fe es una grosera violación del artículo 174 de la Ley de Tierras núm. 1542 y del artículo 90 de la Ley núm. 108-05; en la demanda y en la sentencia maliciosamente no se separan la venta del 16 de enero de 1985 y las seis ventas del 29 de mayo de 1987 y no se aclara que la oposición fue trabada sobre las seis porciones compradas en el año 1987 para pasar de contrabando la idea de que la oposición trabada en 1988 solo fue notificada al Registrador de Títulos de San Pedro de Macorís; lo cierto es que esos bienes adquiridos por compra en el año 1987 y objeto de oposición en el 1988 nunca han sido parte del patrimonio de Internacional de Construcciones C. por A., ni de IC-IHM S. A. (Villas del Sardinero S. R. L.) y menos de Carib Suroeste y Asociados S. R. L.; esos bienes afectados de oposición han estado registrados a nombre de Hugo Alfredo Modesto Ochoa, hipotecados por éste a Hipotecas y Pagarés C. por A., adjudicados a la última y pasados al Banco Central de la República Dominicana por la Superintendencia de Bancos y finalmente al señor Angel Carlos Schiffino Peralta;

Considerando, que en cuanto al aspecto referido por la recurrente de que en el caso de la especie se trata de dos ventas, una de 1985 y otras seis de 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 de 1987, con lo cual todo lo impugnado del fallo recurrido trata del acto de venta de 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 le pagó el dinero en el tiempo que había 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 a 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 fecha 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 fondos 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 adquiriente 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 es criterio sostenido que la desnaturalización de los hechos supone que a los hechos establecidos como verdaderos no se les ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza; que de los motivos transcritos anteriormente, se advierte que los jueces anularon el acto de venta de 1985 suscrito entre el señor Hugo Modesto Ochoa y los recurridos, sobre los derechos de éste dentro de la parcela objeto de esta litis y sus subsiguientes transferencias, tomando en consideración que el referido 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 el mismo, 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 desnaturalizar los hechos, en razón de que al fallar en la forma que consta en esta sentencia, lo hizo partiendo de las pruebas aportadas al debate, con lo cual a juicio de esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia no se ha comprobado en el fallo impugnado la alegada violación, en consecuencia, el medio que se examina carece de fundamento y es desestimado;

Considerando, que la recurrente alega en su tercer, sexto y noveno medios, los cuales se reúnen por su vinculación, en síntesis, lo siguiente: que el Tribunal a-quo yerra al afirmar que se trata de una demanda en nulidad y rescisión de contrato ya que se trata de una demanda en nulidad de venta y de aportes en naturaleza, así como cuando afirma que se realizaron múltiples actividades de los demandantes desde el año 1991, porque después de ese año no hubo actuaciones hasta la presente demanda iniciada en el año

2007, y no aclara el tribunal si esas actividades estaban dirigidas contra las compras del 16 de enero de 1985 o las del 29 de mayo de 1987, últimas que nada tienen que ver con la primera; que la prescripción de los cinco años establecida en el artículo 1304 del Código Civil estaba ventajosamente vencida; que en lo referente a la nulidad el tribunal a-quo no retiene ninguno de los vicios del consentimiento establecido por el artículo 1108 del Código Civil referente a las condiciones para contratar, que son: el consentimiento, la capacidad, el objeto cierto o causa lícita, violándose el artículo 1315 del Código Civil el cual obliga al que pretende la ejecución de una obligación a probarla y en el caso que nos ocupa, los hermanos Tolentino Peguero no aportan ningún tipo de prueba de que no se realizó el pago, limitándose a afirmar que unos 6 cheques expedidos en 1987 a su nombre y apenas dos meses después de la venta de seis porciones en 1987, son el pago de la venta de 1985, sin aporte de pruebas que vinculen dicho pago a dicha venta, última que se basta a sí misma; que el tribunal, en sus pobres e insuficientes motivos, confunde la nulidad de la venta con la resiliación de la misma, en la cual el artículo 1655 de Código Civil establece que la resiliación del contrato de venta opera si el vendedor está en peligro de perder el precio de la venta o la cosa y en el caso que nos ocupa, la cosa no es fungible sino inmobiliaria por lo que resulta imposible el peligro de perderla, por lo que los demandantes estaban en la obligación de comparecer por ante el juez, a los fines de que éste estableciera un plazo más o menos largo para el pago y que cumplido este plazo, proceder a demandar la resiliación del contrato no la nulidad, por lo que el Tribunal a-quo al confundir la resiliación de la venta por falta de pago con la nulidad de la venta comete el vicio de falta de base legal e incorrecta aplicación de la ley;

Considerando, que sigue exponiendo la recurrente que: los Tolentino Peguero el 26 de septiembre del año 1988 interponen su oposición mediante acto de alguacil e instancia motivada por ante el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, contra las ventas del 29 de mayo de 1987, más su querrela de 1989 basadas en los 6 cheques con los cuales no se especifica qué se paga con ellos, y la Corte a-qua al admitir estas actuaciones contra la venta de 1985 incurre en incorrecta interpretación de las causas de interrupción de la prescripción del artículo 2262 del Código Civil, al no decidir de ninguna manera en su dispositivo ni en sus motivaciones sobre la prescripción contractual de los cinco años establecida por el artículo 1304 del Código Civil; que el tribunal obvió el examen de la oposición del año 1988 que fue contra las seis ventas del 29 de mayo de 1987, pero aún así incurrieron en el absurdo de admitir la existencia de lo inexistente al aceptar la interrupción de la prescripción de los 20 años en base a hipotecas, oposiciones o privilegios no registrados en contra de la porción de los 251,600 metros 2 comprados a los Tolentino Peguero en el año 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”;

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 querrela 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 respecto de la alegada prescripción, la recurrente sostiene que la litis está prescrita por efecto del artículo 1304 del Código Civil, no obstante, si bien es cierto que para los casos en que se demande la nulidad de un acto la acción prescribe a los cinco años, no menos cierto es que la prescripción para la primera es cuando se fundamenta en la causa de un vicio del consentimiento y para las acciones tendentes a declarar la nulidad por simulación o fraude de un contrato prescribe a los veinte, de conformidad con el artículo 2265 del Código Civil; 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 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, con lo cual en el caso de que se trata, la acción interpuesta aún no había prescrito;

Considerando, que por los razonamientos dados por la Corte a-qua y que han sido transcritos anteriormente, es evidente que el señor Hugo Modesto Ochoa suscribió un acto de venta con los recurridos, 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 el mismo 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, por lo que los argumentos formulados por la recurrente en los medios que se examinan carecen de fundamento y deben ser desestimados;

Considerando, que en su cuarto medio la recurrente sostiene: que en la sentencia el tribunal dice en su ordinal primero que rechaza las conclusiones de Hugo Alfredo Modesto Ochoa, sin que en sus motivos ni en los motivos de la sentencia de primer grado justifiquen esa decisión; en su segundo ordinal rechaza las de Villas del Sardinero S. R. L., por los mismos motivos y como en el anterior, no justifica dicho rechazo; en el tercero rechaza las de Internacional de Construcciones C. por A., por las mismas causas e incurriendo en el mismo vicio; en el cuarto rechaza las de Carib Suroeste & Asociados S. R. L. por las mismas causas y con el mismo vicio de no fundamentar; en el quinto rechaza en cuanto al fondo el recurso de apelación de Hugo Alfredo Modesto Ochoa, pero el tribunal no estatuyó sobre pedimentos formales propuestos tanto por Hugo Modesto Ochoa, como por las demás compañías Internacional de Construcciones C. por A., Villas del Sardinero S. R. L. y Carib Suroeste & Asociados S. R. L., que de ser examinados hubieran determinado otra solución al caso como es: que todos los actos y actuaciones de interpelación y oposición hechos entre 1988 y 1991 se refieren a las seis porciones compradas en 1987 y no a la venta de 1985, que no se probó la falta de pago, no decidió sobre el pedimento de excluir dos demandantes que no fueron parte en el contrato de compra venta de 1985, cometiendo con esto el error de fallar anulando la totalidad de los derechos de Carib Suroeste & Asociados S. R. L. consistentes en 37 hectáreas, 46 áreas, 44 cas y 06 dcm2, pese a que en sus conclusiones la compañía aclara que de esas solo

251,600 metros correspondían a la venta de 1985 y las otras fueron compradas a Luis Agustín Contreras, y la fusión de ambas porciones deslindadas dieron fruto a la parcela 11-B, por lo cual el tribunal incurre en el vicio de no estatuir ni responder a todas y cada una de las conclusiones en violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, supletorio de la Ley 108-05; igualmente, al no examinar los pedimentos de Villas del Sardinero S. R. L. y Carib Suroeste & Asociados S. R. L., en el mismo sentido, cometen el vicio de no estatuir sobre los mismos pedimentos, así como al no examinar el pedimento de Villas del Sardinero S. R. L., sobre la inadmisibilidad de la demanda en razón de que al momento de la misma ya él no era propietario del inmueble, por lo que debieron declarar la demanda nula por falta de objeto y causa;

Considerando, que respecto de la alegada omisión de estatuir fundamentada en no haber respondido pedimentos formales de las conclusiones presentadas, el examen de la sentencia impugnada pone en evidencia que la Corte a-quá, tanto en sus motivos como en la adopción de los motivos expuestos por el tribunal de primer grado, rechazó de forma conjunta las alegadas conclusiones, no obstante, cuando se trata de una simulación, los jueces apoderados del fondo del asunto tienen el poder de apreciar si existe o no, escapando dicha situación del control casacional siempre y cuando no se incurra en una desnaturalización, la cual, como se ha dicho en el examen de dicho vicio, no ocurre en la especie, lo que conlleva que el medio examinado sea rechazado;

Considerando, que en su quinto medio, la recurrente alega lo siguiente: que en el considerando tercero de la página 76 de la sentencia, el tribunal concluye por la tangente para tergiversar el informe del Registrador de Títulos de San Pedro de Macorís y así poder concluir como lo hizo, para despojar los derechos legítimos de un tercer adquirente de buena fe y justo título; el tribunal incurre en falso intelectual al decir que en la compañía Internacional de Construcciones C. por A., el principal accionista en su fundación fue el señor Hugo Modesto Ochoa, porque lo fue la empresa Isabel Villas, y en el año 1986 lo fue Juan Antonio Mora Cuesta; el tribunal incurre en otro falso al atribuir sin pruebas que Hugo Modesto Ochoa era accionista mayoritario de la empresa IC-IHM S. A., ahora Villas del Sardinero S. R. L., pues en el momento de la fundación dicho señor no era socio sino que lo era la recurrente, pero donde el tribunal incurrió en mayor falta es al afirmar que Hugo Modesto Ochoa es socio mayoritario de Carib Suroeste & Asociados S. R. L., sino que lo ha sido Lurvijam S. A., y el tribunal no tomó en cuenta que dicha compañía no fue citada ni puesta en causa en primer grado, obviando además el tribunal que Villas del Sardinero S. R. L. e Internacional de Construcciones C. por A., no estuvieron en la audiencia por haber sido citadas falsamente, obviando su propia decisión núm. 526 que ordenó ponerlas en casusa en el segundo grado, porque evidenció que se le violaron sus derechos de defensa en primer grado;

Considerando, que sigue exponiendo la recurrente: que cuando el tribunal hace suyos los motivos de la sentencia de primer grado sin transcribirlos en su propia sentencia, obliga al análisis de aquella: que en esa sentencia en el tercer considerando de la página 4, el tribunal se limitó a transcribir las declaraciones de Loreta Isabel Tolentino Peguero y el tribunal para fundamentar dicha sentencia y retener como motivos de su decisión que las declaraciones de una parte interesada hacen prueba sin otras causas y razones que hagan presumir, no confirmar, que son ciertas y obviando los documentos que prueban lo contrario de dicha declaración como lo fueron los actos de oposición depositados por la demandante, ambos tribunales incurrieron en el vicio de falta de motivos; tampoco el tribunal dice de dónde sacó la conclusión de que la transferencia a favor de Carib Suroeste & Asociados constituye parte del cúmulo de fraudes cometidos por el recurrente con el propósito de distraer de su patrimonio el bien objeto de la litis porque Hugo Modesto Ochoa no era al momento del aporte socio de la referida compañía y, además, la porción de 251,600 metros comprada el 16 de enero de 1985 había salido de su patrimonio desde junio de 1985 pasando a ser propiedad de Internacional de Construcciones C. por A., IC-IHM S. A. y Banco

Miramar S. A., empresas en las cuales ese señor no era socio sino que lo fue minoritario;

Considerando, que por los razonamientos transcritos anteriormente que fueron dados por los jueces apoderados del fondo del asunto, se evidencia que los mismos han motivado suficientemente el caso basado en las pruebas que fueron aportadas al debate, las cuales son apreciadas soberanamente por los jueces, salvo desnaturalización, que, como se reitera, no ha ocurrido en la especie, con lo cual todo lo argüido en el medio examinado es desestimado;

Considerando, que en su séptimo medio la recurrente sostiene: que el tribunal al referirse a los documentos aportados al debate por las partes se limita a establecer el examen de los actos introductivos de los recursos de apelación e intervenciones, afirmando solo “vistos todos los documentos que componen el expediente” sin referirse ni en sus motivaciones ni en su dispositivo a ninguno de los documentos aportados a los debates por las partes, obviando referirse al acto de oposición a los actos traslativos de derechos y acciones;

Considerando, que en cuanto a lo alegado en este medio, la recurrente no señala cuáles documentos no fueron examinados por la Corte a-qua lo que impide a esta Corte de Casación determinar si se incurrió en el vicio denunciado, no obstante cuando el tribunal afirma en su decisión “Vistos: los demás documentos que integran el presente expediente”, el tribunal da constancia de haber ponderado los documentos sometidos, dándoles el valor que a su juicio correspondían, máxime cuando en el presente caso, existen motivos suficientes y congruentes que justifican la decisión, por lo que el medio que se examina carece de fundamento y es desestimado;

Considerando, que en su octavo medio la recurrente expone que: en el dispositivo marcado como Décimo Tercero, el tribunal condena a los señores Fernando Freile y Juan Antonio Mora Cuesta al pago de las costas y, al condenarlos falló ultra petita, además benefició a los señores Francisco Tolentino Crispín y Jaime Tolentino, quienes fueron solicitados en exclusión no solo por el recurrente, sino incluso por los recurridos porque estos señores no fueron parte del acto de venta;

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;

Considerando, que respecto de los señores Francisco Tolentino Crispín y Jaime Tolentino, hemos podido advertir del examen de la sentencia de primer grado, que los mismos ejercieron su acción en justicia conjuntamente con los señores 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, con lo cual, los mismos han sido parte del proceso desde primer grado, en consecuencia, este aspecto del medio examinado debe ser rechazado;

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 Internacional de Construcciones C. por A., 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, 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