

Materia : Tierras
Recurrente(s) : Eleuterio Turbides González.
Abogado(s) : Lic. Elpidio Eladio Mercedes.
Recurrido(s) : Adolfo Turbides González y Ambrosia Lina Turbides de Calcaño.
Abogado(s) : Dr. Bienvenido Leonardo G.

Dios, Patria y Libertad

República Dominicana

En Nombre de la República, la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, regularmente constituida por los Jueces Juan Guiliani Vólquez, Presidente; Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez y Enilda Reyes Pérez, asistidos de la Secretaria General, en la Sala donde celebra sus audiencias, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, hoy 22 de abril de 1998, años 155° de la Independencia y 135° de la Restauración, dicta en audiencia pública, como Corte de Casación, la siguiente sentencia: Sobre el recurso de casación interpuesto por Eleuterio Turbides González, dominicano, mayor de edad, provisto de la cédula personal de identidad No. 758, serie 29, domiciliado y residente en la ciudad de Miches, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras, el 12 de diciembre de 1983, cuyo dispositivo se copia más adelante; Oído al alguacil de turno en la lectura del rol; Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República; Visto el memorial de casación depositado el 10 de febrero de 1984, por ante la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lic. Elpidio Eladio Mercedes, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal No. 440, serie 47, con estudio profesional abierto en la casa No. 50, de la calle 14, del Ensanche Espaillat, de esta ciudad, abogado del recurrente, en el cual se proponen los medios que se indican más adelante; Visto el memorial de defensa del 23 de marzo de 1984, depositado por ante la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. Bienvenido Leonardo G., dominicano, mayor de edad, provisto de la cédula personal de identidad No. 25089, serie 23, con estudio profesional abierto en el Apto. 305, del Edificio Diez, ubicado en la calle El Conde No. 203-2, de esta ciudad, abogado de los recurridos Adolfo Turbides González y Ambrosia Lina Turbides de Calcaño; Visto el auto dictado el 20 de abril de 1998, por el Magistrado Juan Guiliani Vólquez, Presidente de la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, conjuntamente con los Magistrados Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez y Enilda Reyes Pérez, Jueces de esta Cámara, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes Nos. 684 de 1934 y 926 de 1935; Vista la Ley No. 25 de 1991, modificada por la Ley No. 156 de 1997; La Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, después de haber deliberado y visto los textos legales invocados por la recurrente y los artículos 1 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 instancia del 20 de agosto de 1979, suscrita por el Lic. Elpidio Eladio Mercedes, a nombre de Eleuterio Turbides, mediante la cual solicitó al Tribunal Superior de Tierras, la determinación de los herederos del finado Manuel Emilio Turbides y de transferencia a favor del peticionario de una porción de la Parcela No. 21, Porción "X", del Distrito Catastral No. 48/3ra. parte, del municipio de El Seibo, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó el 6 de noviembre de 1980, su Decisión No. 1, con el dispositivo siguiente: "**PRIMERO**:- Declaréis bueno y válido el recurso de apelación interpuesto a la sentencia dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de El Seibo en fecha 6 de noviembre de 1980;

SEGUNDO: que revoquéis dicha sentencia con excepción del párrafo que determinó los herederos del finado Manuel Emilio Turbides; **TERCERO**: que se nos conceda un plazo de 30 días, a partir de la transcripción de las notas stenográficas, para depositar un escrito contentivo de los hechos, así como del derecho y presentar nuestras conclusiones al fondo debidamente motivadas, las cuales figuran en el expediente que originalmente conoció el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de El Seibo habiendo acogido una parte de la misma y rechazando otra; que si la parte contraria solicita plazo para contestar nuestro escrito, que se nos conceda un plazo adicional, a partir del vencimiento del que se le otorgue a dicho abogado, para replicar su escrito y las conclusiones, si lo consideramos atinado; que nuestro escrito y conclusiones estarán acompañados de la documentación que consideramos pertinente y útil a la presente litis a fin de esclarecer cualquier punto que creamos de lugar en la presente litis;

Considerando, que el recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: Primer Medio: Falta de base legal. Violación a los artículos 141 del Código Civil y 1341 del mismo código y 175 de la Ley de Registro de Tierras; Segundo Medio: Omisión de estatuir. Violación del artículo 141 del Código Civil;

Considerando, que en el desarrollo de sus dos medios de casación reunidos, el recurrente alega en síntesis: a) que por el tercer considerando de la decisión impugnada se advierte que el Tribunal a-quo llegó a la conclusión de que la parcela de referencia permaneció en el patrimonio del señor Manuel Emilio Turbides; que éste último y su hijo Eleuterio Turbides González, obtuvieron un préstamo por la suma de RD\$2,000.00, por acto del 16 de febrero de 1960, inscrito en el Registro de Títulos del Departamento de San Pedro de Macorís, el 18 de febrero de 1960, bajo el No. 1643, folio 311 del libro de inscripciones No. 3, consintiendo como garantía una hipoteca en primer rango sobre la totalidad de la Parcela No. 21, porción "X", del D. C. No. 48/3ra. parte y sus mejoras, con vencimiento el último día de febrero de 1968, la que fue cancelada según se comprueba por el acto del 12 de octubre de 1976, debidamente inscrito en el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, el 9 de octubre de 1976 y que ese préstamo obtenido del Banco Agrícola, es revelador por sí solo del carácter irreal que tiene la supuesta venta otorgada por Manuel Emilio Turbides González, el 14 de septiembre de 1966"; que el precio vil no puede servir para invocar lesión en una venta de terrenos registrados, la que no puede anularse ni declararse simulada por esa causa, porque a ello se opone el artículo 175 de la Ley de Registro de Tierras; que al fundarse además el

tribunal en la captación que supuestamente ejercía el comprador sobre el vendedor, sin que nadie aportara esa prueba, sobre todo en relación con una persona que como Manuel Emilio Turbides González, que antes y después de ese contrato de venta había desempeñado las funciones de Juez de Paz del municipio de Miches, más aún cuando la captación se ejerce sobre personas débiles de espíritu; que los recurridos están obligados a dar cumplimiento a ese contrato de venta, conforme lo dispone el artículo 1122 del Código Civil; que la simulación no es una causa de nulidad y su prueba debe aportarse mediante contrato escrito, conforme el Art. 1341 del Código Civil, porque es de jurisprudencia que si es cierto, es una cuestión de hecho de la soberana apreciación de los jueces del fondo, que escapa a la censura de la Suprema Corte, no menos verdad es que la simulación debe probarse entre las partes mediante un contraescrito, que por tanto, sigue alegando el recurrente, al pronunciar la simulación y nulidad de la venta sin exponer los motivos para ello, en la decisión se han violado los artículos 1341, 1122 y 141 del Código Civil, así como el 175 de la Ley de Registro de Tierras y en falta de base legal; b) que el examen del dispositivo revela que el Tribunal a-quo omitió estatuir sobre las conclusiones por él presentadas al conocerse el recurso de alzada, en lo referente al contrato de cuota-litis que otorga un 10% al Lic. Elpidio Eladio Mercedes, omisión que conlleva la nulidad de la decisión, ya que los jueces del fondo deben estatuir sobre todas las cuestiones que le han sido propuestas mediante conclusiones presentadas ante ellos, que al no hacerlo así se ha violado el artículo 141 del Código Civil y el derecho de defensa"; pero;

Considerando, que los tribunales aprecian soberanamente las circunstancias de donde resulta la simulación y corresponde a los jueces del fondo, en virtud de este poder soberano de apreciación, declarar que una venta, en razón de las circunstancias de la causa, disfraza simplemente una transmisión ficticia de la propiedad;

Considerando, que en la especie, el Tribunal a-quo, estimó, que el acto de venta otorgado en fecha 14 de septiembre de 1966, por Manuel Emilio Turbides González, a favor de su hijo Eleuterio Turbides González, era simulado y resultado además de una captación de la voluntad del vendedor, ya que el comprador nunca entendió ni ejerció actos propios de un verdadero dueño de la porción de terreno de que se trata; que para llegar a esta conclusión los jueces se fundaron, tal como consta en la sentencia recurrida en los siguientes hechos y circunstancias contenidos en la misma y que se copian a continuación: "que el tribunal ha llegado a la convicción de que esta parcela permaneció en el patrimonio del señor Manuel Emilio Turbides hasta el momento de su muerte; que en efecto, hay constancia de que el propio Manuel Emilio Paredes y su hijo Eleuterio Turbides González obtuvieron un préstamo por la suma de RD\$2,000.00 mediante acto de fecha 16 de febrero de 1969, inscrito en el Registro de Títulos del Departamento de San Pedro de Macorís el día 18 de febrero de 1960, bajo el No. 1643, folio 411 del libro de inscripciones No. 3, que los deudores aludidos consintieron, como garantía de ese préstamo, una hipoteca en primer rango sobre la totalidad de la parcela No. 21, Porción "X", del Distrito Catastral No. 48/3ra. parte y sus mejoras; que la fecha de vencimiento se fijó para el último día de febrero de 1968; que no obstante hay constancia en el expediente de que la cancelación de esa hipoteca se hizo por acto de fecha 12 de octubre del mismo año, bajo el No. 1642, folio 411, del libro de inscripciones No. 10; que esta negociación de préstamo con el Banco Agrícola, por sí sola, es reveladora del carácter irreal que tiene la supuesta venta otorgada por Manuel Emilio Turbides González la cual se efectúa el 14 de septiembre de 1966; que no es posible que estos señores, que vivían en el mismo hogar, en el año de 1960 se vean en la necesidad de hipotecar la totalidad de la parcela propiedad de uno de ellos por la suma de RD\$2,000.00, y aún sin pagar ese crédito, que se vencía en el año de 1968, el propietario Manuel Emilio Turbides le venda la parcela al otro deudor Eleuterio Turbides, por un precio que ni siquiera ascendía a la suma adeudada, operación esta que a todas luces resultaba frustratoria, al mismo tiempo que el precio convenido fue excesivamente por debajo del que realmente tenía la parcela, entre otros motivos, si se juzga que el Banco Agrícola admitió la hipoteca por RD\$2,000.00, y es sabido que para que esa institución otorgue un préstamo hipotecario por la suma de RD\$2,000.00, el inmueble dado en garantía tiene que valer unos siete u ocho mil pesos, por lo menos, que posteriormente, aún estando vivo el señor Manuel Emilio Turbides, por acto de fecha 4 de abril de 1977 los señores Adolfo Turbides González y Emelinda González Turbides hacen uso de una parte de esta parcela, y la den en garantía al Banco Agrícola para obtener un préstamo hipotecario por la suma de RD\$3,000.00, el cual se venció el día 4 de abril de 1983, pero según declaraciones de los interesados, aún no ha sido pagado"; "que la mención de esta segunda hipoteca se hace con el objeto de derivar de la misma estas dos observaciones contrarias por completo al carácter real de la venta del 14 de septiembre de 1966; una vez más queda demostrado el precio irrisorio de RD\$1,000.00 de la supuesta venta a favor de Eleuterio Turbides de la totalidad de la parcela que es de 1,325 tareas, 67 varas, si por 300 tareas el Banco Agrícola de la República Dominicana otorga un crédito hipotecario de RD\$3,000.00; y al mismo tiempo se demuestra que en ese año de 1977 quien autoriza a su esposa y su hijo Adolfo Turbides a gravar el inmueble de su propiedad, es el señor Manuel Emilio Turbides, no obstante haberse producido la venta ficticia a favor de Eleuterio Turbides hacía 11 años; que también hace su aparición en el caso otro elemento que generalmente caracterizan la ficción de una operación de venta entre padre e hijo, o sea la circunstancia de que el supuesto comprador jamás hizo uso de su documento de venta, para fin alguno, hasta después de la muerte de su padre, que es cuando su madre, la señora Emelinda González Vda. Turbides y sus hermanos Adolfo y Ambroselina Turbides González, en ocasión de la solicitud de determinación de herederos y transferencia que pide Eleuterio Turbides, tomen conocimiento de la existencia de tal venta; que en el expediente hay constancia de que el señor Manuel Emilio Turbides estuvo ciego los últimos años de su vida y ese estado de salud lo hizo cambiar su residencia al pueblo de Miches; que con anterioridad a su traslado a la población, casi toda su vida permaneció junto a su esposa y sus hijos en el lugar donde se ubica la Parcela No. 21, Porción "X", del Distrito Catastral No. 48/3ra. parte; que por un largo tiempo Manuel Emilio Turbides vivió solamente con su hijo Eleuterio Turbides, encontrándose su esposa Emelinda González hoy Vda. Turbides residiendo fuera del país y sus hijos Adolfo y Ambroselina viviendo en otros lugares apartado de la casa hogareña; que esas circunstancias de encontrarse Eleuterio Turbides viviendo sólo con su padre, unida al estado de salud de éste, fue aprovechada por él para captar la voluntad de su progenitor hasta el extremo de que éste le vendiera la parcela que nos ocupa, venta que resulta nula en razón a que el consentimiento dado en esas circunstancias, no puede producir efectos jurídicos válidos; que se trata de una situación similar a la que prevé el artículo 1109 del Código Civil; que el señor Eleuterio Turbides ha pretendido justificar la venta a su favor, alegando que su padre lo quiso así para trasladarse

al pueblo a hacer negocios; que esos hechos están desmentidos por declaraciones contenidas en el expediente que demuestren que el traslado al pueblo de Manuel Emilio Turbides se produjo cuando estaba ciego y de edad muy avanzada y en esas circunstancias no es posible que él iniciará una vida de negocios; que lo que no ha podido demostrar el señor Eleuterio Turbides es que su padre se encontrara en un grave estado de necesidad económica que lo precipitara a vender y mucho menos por una suma que no iba a solucionar sus problemas, si los tenía, ya que para la fecha del supuesto traspaso, padre e hijo adeudaban sólo al Banco Agrícola, la suma de RD\$2,000.00, cantidad de dinero que duplica el precio de la venta; que en el estado en que Manuel Emilio Turbides se trasladó a residir sus últimos años en la población de Miches lo que ameritaba es que, siendo suya la propiedad en que vivía su hijo Eleuterio Turbides, éste le suministrara a su padre los medios de sustento de su vida; que por todas las razones expuestas procede acoger en parte y rechazar en parte la apelación interpuesta, y revocar la decisión de Jurisdicción Original, exceptuando lo que se dispone en su dispositivo en los ordinales tercero y quinto así como lo relativo a la hipoteca a favor del Banco Agrícola de la República Dominicana otorgada por los señores Adolfo Turbides González y Emelinda Turbides";

Considerando, que en cuanto a la falta de base legal, el examen de la decisión recurrida pone de manifiesto que ella contiene una exposición de los hechos y circunstancias de la causa que ha permitido a esta Corte verificar que dicha sentencia es el resultado de una exhaustiva investigación de todos los pormenores del caso y de una correcta aplicación de la ley. Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Eleuterio Turbides González, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras, el 12 de diciembre de 1983, en relación con la Parcela No. 21, porción "X", del Distrito Catastral No. 48/3ra. parte del municipio de Miches, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena al recurrente al pago de las costas y las distrae a favor del Dr. Bienvenido Leonardo G., abogado de los recurridos, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad. Firmado: Juan Guiliani Vólquez, Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez y Enilda Reyes Pérez. 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.