SENTENCIA DEL 31 DE JULIO DE 2024, NÚM. SCJ-TS-24-1406

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 30 de noviembre de 2021.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Jesús Beato Cordero Reynoso.
Abogados:	Joselito Antonio Báez Santiago y Mario E. del Valle Ramírez.
Recurrido:	José Rafael Marte Bonilla.
Abogados:	José Orlando García Muñoz y Eddy José Alberto Ferreiras.

Juez ponente: *Manuel Alexis Read Ortiz.*

Decisión: Rechaza.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia actuando como corte de casación, competente para conocer las materias de tierras, laboral, contencioso administrativo y contencioso tributario, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros asistidos por la secretaria de la Sala en la sede de la Suprema Corte de Justicia ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha 31 de julio de 2024, años 181° de la Independencia y 161° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Jesús Beato Cordero Reynoso contra la sentencia núm. 2021-0242, de fecha 30 de noviembre de 2021 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 1 de abril de 2022 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. Joselito Antonio Báez Santiago y el Lcdo. Mario E. del Valle Ramírez, actuando como abogados constituidos de Jesús Beato Cordero Reynoso.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la entidad Banco de Reservas de la República Dominicana, representado por Lorenzo Manuel Guzmán Franco, mediante memorial depositado en fecha 4 de mayo de 202, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. Keyla Ulloa Estévez y José Octavio Andújar Amarante.

3. De igual manera, la defensa al recurso de casación fue presentada por Ramón Pérez Duarte, mediante memorial depositado en fecha 6 de mayo de 2022, en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Lcdo. José Roberto Duarte Paulino.

4. Asimismo, la defensa al recurso de casación fue presentada por el Banco Agrícola de la República Dominicana, representado por Fernando Durán mediante memorial depositado en fecha 10 de mayo de 2022 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. Marlyn Rosario Peña, Argely Báez Betances y Ramón Domilio Vásquez Moreta.

5. De igual modo, la defensa al recurso de casación fue presentada por José Rafael Marte Bonilla mediante memorial depositado en fecha 18 de julio de 2022 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. José Orlando García Muñoz y Eddy José Alberto Ferreiras.

6. Mediante dictamen de fecha 9 de abril de 2024 suscrito por la Lcda. María Ramos Agramonte, la Procuraduría General de la República

consideró que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

7. El recurso de casación que nos ocupa fue depositado con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación, sin embargo aplican las disposiciones del artículo 93 que establecen: …queda suprimida la obligación ... de celebración de audiencias, si todavía no se ha requerido dictamen ni se ha convocado a las partes a audiencia, respecto de los recursos de casación en curso, considerándose que tales expedientes estarán en estado de fallo cuando se encuentren en condiciones de fijación de audiencia bajo el viejo régimen del procedimiento de casación.

II. Antecedentes

8. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en declaración de simulación y nulidad de actos de ventas y reparación por daños y perjuicios, incoada por Quenida Antonia Reynoso de Cordero y Beato Cordero Cordero contra José Rafael Marte Bonilla, con oponibilidad al Banco de Reservas de la República Dominicana y la demanda en intervención forzosa incoada por José Rafael Marte Bonilla contra Ramón Pérez Duarte, en relación con la parcela núm. 20, distrito catastral 6 y la parcela núm. 48-Posesión 25, distrito catastral 9, ambas del municipio San Francisco de Macorís, provincia Duarte, la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Francisco de Macorís dictó la sentencia núm. 0129201500280, de fecha 20 de octubre de 2015, la cual rechazó la litis, declaró buena y válida la demanda en intervención forzosa incoada por José Rafael Marte Bonilla y la hipoteca inscrita a favor del Banco de Reservas.

9. La precitada decisión fue recurrida en apelación por Quenida Antonia Reynoso de Cordero y Beato Cordero Cordero, con la intervención voluntaria de Jesús Beato Cordero Reynoso y la intervención forzosa del Banco Agrícola de la República Dominicana, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste la sentencia núm. 2021-0242 de fecha 30 de noviembre de 2021, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"PRIMERO: Se rechaza, en cuanto al fondo, el recurso de apelación, interpuesto en fecha 10 de marzo del 2016, por los señores, Quenida Antonia Reynoso de Cordero y Beato Cordero Cordero, en contra de

la sentencia número 0129201500280, dictada en fecha 20 de octubre del año 2015, por el Tribunal de Tiernas de Jurisdicción Original, Sala I, de San Francisco de Macorís, Distrito Judicial de Duarte, en relación a las parcelas, 20 y 48, Posesión-25, del D.C. 6 y 9, del municipio San Francisco de Macorís, provincia Duarte; así como también, la demanda en intervención voluntaria, interpuesta en el curso del proceso, por el señor, Jesús Beato Cordero Reynoso, y por vía de consecuencia, todas las conclusiones que son el resultado de las indicadas acciones, por las razones expuestas anteriormente. SEGUNDO: Se condena a la parte recurrente, señores, Quenida Antonia Reynoso de Cordero y Beato Cordero Cordero, así como también al señor, Jesús Beato Cordero Reynoso, en su calidad de demandante en intervención voluntaria, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas, en favor de los Licdos. Orlando García M., José Roberto Duarte Paulino y José Octavio Andújar Amarante, abogados que afirman haberlas avanzado en su mayor parte. TERCERO: Se ordena a cargo de la Secretaria General de este Tribunal Superior de Tierras, el envío de esta sentencia por ante el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, a los fines establecidos en el artículo 136, del Reglamento de Aplicación de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario, así como también disponer el desglose de aquellas piezas que sean de interés de las partes que las hayan aportado, una vez la presente decisión esté investida de la fuerza ejecutoria. CUARTO: Se confirma en todas sus partes, la sentencia número 0129201500280, dictada en fecha 20 de octubre del año 2015, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala I, de San Francisco de Macorís, Distrito Judicial de Duarte, cuyo dispositivo dice textualmente así: "FALLA": "PRIMERO: Acoge como buena y válida, en cuanto a la forma, la presente Litis sobre Derechos Registrados relativa a la Parcela No. 20, del Distrito Catastral No. 6 y la Parcela No 48 Posesión 25, del Distrito Catastral No. 9, ambas del Municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte, incoada por la señora, QUENIDA ANTONIA REYNOSO DE CORDERO y el señor BEATO CORDERO CORDERO, por conducto de sus abogadas apoderadas y constituidas especiales, LICDAS. BERNICE ALTAGRACIA MANZUETA FRANCO Y ANA INES REYES, en contra del señor. JOSE RAFAEL MARTE BONILLA, con oponibilidad al BANCO DE RESERVAS DE LA REPUBLICA DOMINICANA; SEGUNDO: Rechaza, en cuanto al fondo, la presente Litis sobre Derechos Registrados,

en Declaratoria de Simulación de Actos de Ventas. Nulidad de Actos de Ventas y Daños y Perjuicios, con relación a la Parcela No. 20, del Distrito Catastral No. 6 y la Parcela No. 48 Posesión 25, del Distrito Catastral No. 9, ambas del municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte, incoada por la señora. QUENIDA ANTONIA REYNOSO DE CORDERO y el señor BEATO CORDERO CORDERO, por conducto de sus abogadas apoderadas v constituidas especiales. LICDAS. BERNICE ALTAGRACIA MANZUETA FRANCO Y ANA INES REYES, en contra del señor, JOSE RAFAEL MARTE BONILLA, con oponibilidad al BANCO DE RESER VAS DE LA REPUBLICA DOMINICANA, en su calidad de acreedor inscrito, mediante instancia de fecha Veintidós (22) del mes de Diciembre del año Dos Mil Diez (2010), por improcedente, mal fundada y carecer de sustentación legal; TERCERO: Declara regular y válida en cuanto a la forma, la Demanda en Intervención Forzosa, incoada por el señor. JOSE RAFAEL MARTE BONILLA, en contra del señor. RAMON PEREZ DUARTE. a través de la instancia de fecha Veintiocho (28) del mes de Enero, del año Dos Mil Once (2011), suscrita por el LIC. JOSE ORLANDO GARCIA MUÑOZ, por sí y por el LIC. KILVIO SANCHEZ CASTILLO; CUARTO: Declara buena y válida la Hipoteca en primer rango inscrita por la suma de Tres Millones de Pesos (RD$3.000.000.00), a favor del BANCO DE RESERVAS DE LA REPUBLICA DOMINICANA, sobre una porción de terreno con una extensión superficial de Quinientos Cuarenta, punto Cero Cero Metros Cuadrados (540.00 Mts.2), y sus mejoras, dentro ámbito de la Parcela No. 20, del Distrito Catastral No. 6. de San Francisco de Macorís, inmueble ubicado en la Avenida Libertad No. 8, amparado en la Constancia Anotada al Certificado de Titulo No. 60-65, propiedad del señor JOSE RAFAEL MARTE BONILLA, y, en consecuencia, ordena el mantenimiento con toda su fuerza legal de la referida Hipoteca; QUINTO: Declara oponible la presente sentencia, tanto al BANCO DE RESERVAS DE LA REPUBLICA DOMINICANA, como al señor RAMON PEREZ DUARTE, por ser terceros adquirientes de buena fe y a título oneroso, en virtud de los artículos 1116. 1134 y 2268 del Código Civil Dominicano: SEXTO: Condena a la parte demandante principal, señora QUENIDA ANTONIA REYNOSO DE CORDERO y el señor BEATO CORDERO CORDERO, al pago las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor de los LICDOS. JOSE ORLANDO GARCIA M. Y KILVIO SANCHEZ CASTILLO, quienes afirman haberlas

avanzado en su mayor parte; así como al pago de las costas, con distracción y provecho a favor de los LICDOS, JOSE OCTAVIO ANDUJAR AMARANTE. ENRIQUE PEREZ FERNANDEZ Y MONTESSORI VENTURA GARCIA, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; SEPTIMO: Condena al señor, JOSE RAFAEL MARTE BONILLA, demandante en intervención forzosa del señor RAMON PEREZ DUARTE, al pago de las costas del procedimiento, con distracción y provecho a favor del LIC. JOSE ROBERTO DUARTE PAULINO, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad; otorgándole al señor, JOSE RAFAEL MARTE BONILLA, el derecho de repetir en reclamación de las mismas, en contra de la parte demandante principal, señora. QUENIDA ANTONIA REYNOSO DE CORDERO y el señor, BEATO CORDERO CORDERO; OCTAVO: Ordena, a la Registradora de Títulos del Departamento de San Francisco de Macorís, Radiar o cancelar, cualquier nota preventiva que se haya inscrito por efecto de la litis sobre derechos registrados, sobre la Parcela No. 20, del Distrito Catastral No. 6 y Parcela No. 48-Posesión 25, del Distrito Catastral No. 9, ambas del municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte; NOVENO: Ordena, a la parte más diligente en este proceso, notificar la presente Sentencia a las demás partes, mediante acto de Alguacil, para su conocimiento y a los fine de lugar correspondiente" (sic).

III. Medios de casación

10. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "Primer medio: Desnaturalización de los escritos. Segundo medio: Violación de la ley, mediante la violación de las disposiciones combinadas de los artículos 2078 y 2088 del Código Civil dominicano, y las del artículo 742 del Código de Procedimiento Civil dominicano, que consagran el principio de irrenunciabilidad del deudor a no ser expropiado, sino de conformidad con el procedimiento instituido por la ley, lo cual deriva en incumplimiento de las Garantías Constitucionales del debido proceso y La Tutela Judicial Efectiva, previstas en el artículo 69 de la Constitución de la República. Tercer medio: Falta de base legal, por insuficiencia de motivos. Cuarto medio: Omisión de estatuir. Falta de respuesta a las conclusiones, falta de motivos. Violación al derecho de defensa" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

11. De conformidad con lo que establece la Constitución de la República, el artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia y el artículo 1° de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08 del 19 de diciembre de 2008 esta Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

V. Incidentes

a) en cuanto a la inadmisibilidad del recurso de casación

12. En su memorial de defensa la parte correcurrida José Rafael Marte Bonilla plantea de manera principal que se declare la inadmisibilidad del presente recurso de casación por no poner en causa a Quenida Antonia Reynoso de Cordero y Beato Cordero Cordero, quienes fueron parte del proceso.

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

14. En ese sentido es de lugar valorar las actuaciones suscitadas en la litis y las partes representadas en el tribunal de fondo, a saber: a) que la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Francisco de Macorís fue apoderada de una litis sobre derechos registrados en declaración de simulación y nulidad de actos de venta y reparación por daños y perjuicios, incoada por Quenida Antonia Reynoso de Cordero y Beato Cordero Cordero contra José Rafael Marte Bonilla, quien a su vez incoó una demanda en intervención forzosa contra Ramón Pérez Duarte, con oponibilidad al Banco de Reservas de la República Dominicana, en su calidad de acreedor hipotecario; b) que la litis principal fue rechazada, mientras que la demanda en intervención forzosa fue acogida en cuanto a la forma por el tribunal apoderado; b) que la precitada decisión fue apelada por la parte entonces demandante en primer grado Quenida Antonia Reynoso de Cordero y Beato Cordero Cordero, participando en el proceso como parte recurrida José

Rafael Marte Bonilla, Ramón Pérez Duarte y el Banco de Reservas de la República Dominicana, en intervención voluntaria Jesús Beato Cordero Reynoso y como interviniente forzoso el Banco Agrícola de la República Dominicana; c) que en virtud del indicado recurso, el tribunal de alzada dictó la decisión impugnada, mediante la cual rechazó el recurso de apelación y confirmó la sentencia impugnada; c) que en el presente recurso de casación figura como parte recurrida José Rafael Marte Bonilla, Ramón Pérez Duarte, Banco de Reservas de la República Dominicana y Banco Agrícola de la República Dominicana, beneficiarios del recurso de apelación.

15. Es criterio de esta Suprema Corte de Justicia que la inadmisibilidad por indivisibilidad está supeditada a la falta de emplazamiento de una de las partes que haya sido beneficiada con la decisión impugnada y que el objeto del litigio sea indivisible. En este caso, el recurso de casación fue dirigido contra la parte beneficiada en el fondo del proceso, del cual no forman parte las personas respecto de las que se alega falta de emplazamiento, por lo que no concurren los elementos requeridos para la declaratoria de inadmisibilidad por indivisibilidad, motivo por el cual desestima el medio de inadmisión analizado.

b) en cuanto a solicitud de fusión

16. Mediante instancia depositada en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, la parte ahora recurrente solicita la fusión del presente expediente núm. 001-0033-2022-RECA-005896 con el expediente núm. 001-033-2022-RECA-00487, relativo al recurso de casación interpuso por Quenida Antonia Reynoso de Cordero y Beato Cordero Cordero, alegando que ambos recursos fueron interpuestos contra la misma sentencia y los mismos recurridos.

17. En ese contexto vale establecer que la fusión de expedientes o recursos es una facultad de los jueces que se justifica cuando lo aconseja una buena administración de justicia, siempre que la unión de varios expedientes pueda ser decidida, aunque por disposiciones distintas, por una misma sentencia.

18. En este caso, si bien los recursos de casación están dirigidos contra la misma sentencia y envuelven a las mismas partes, no se encuentran en la misma etapa procesal, pues el recurso interpuesto por Quenida Antonia Reynoso de Cordero y Beato Cordero Cordero no

está en estado de ser fallado, lo que imposibilita que esta Tercera Sala pueda conocer y fusionar los recursos, en consecuencia se rechaza el pedimento y se procede al análisis de los medios de casación que sustentan el recurso.

19. Para apuntalar su primer, segundo y tercer medios de casación, examinados de manera conjunta por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal a quo incurrió en desnaturalización de los documentos, ya que a pesar de estar apoderado de una litis en declaratoria de simulación no retuvo como prueba fehaciente el hecho de que los contratos cuya simulación se demanda están firmados por una persona distinta de los vendedores y del alegado comprador, en calidad de garante; que en adición a lo anterior, el tribunal desnaturalizó los actos de alguacil núms. 660-2011 y 673-2010 de fechas 30 de noviembre y 3 de diciembre de 2010, el primero notificado a requerimiento de Quenida Antonia Reynoso de Cordero y Beato Cordero Cordero, intimando al acreedor José Rafael Marte Bonilla a recibir los montos adeudados, y el segundo, por medio del cual el acreedor contesta indicando que se le adeuda el doble de la cantidad que los deudores indicaron, de todo lo cual la alzada debió entender que se trataba de un préstamo con garantía hipotecaria sobre los inmuebles, lo que se confirma por el hecho de que los deudores continuaron pernoctando en el inmueble después de suscribir el préstamo; por todo lo anterior, al dar a los actos de retroventa, a los actos de venta y actos de alguacil un sentido y alcance diferente al que les corresponde, el tribunal a quo incurrió en el vicio de desnaturalización; que de igual manera, al desnaturalizar los precitados documentos, el tribunal a quo violó las disposiciones contenidas en los artículos 2078 y 2088 del Código Civil y el artículo 742 del Código de Procedimiento Civil, al no retener como contratos de garantía los actos de venta cuya declaración de simulación se procura, pues en presencia de un préstamo correspondía ejecutar la garantía mediante un embargo inmobiliario, sin embargo José Rafael Marte Bonilla procedió a expropiarlos; que de igual manera en la sentencia impugnada se comete el vicio de falta de base legal, pues a pesar de la intervención voluntaria formulada por la actual recurrente en grado de apelación, nada dijo sobre sus fundamentos, ya que simplemente la rechazó sin indicar nada en relación con las múltiples reuniones realizadas en procura de un acuerdo, ni se refirió

al contenido de los documentos esenciales del proceso, no ponderó los puntos controvertidos ni motivó los aspectos centrales respecto de las reglas, principios y argumentos en que sustentó su intervención.

20. Para fundamentar su decisión, el tribunal a quo expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"…6. Que en la audiencia fechada del día 19 de diciembre del año 2017, por este tribunal de alzada, fue celebró una medida de instrucción, en la cual tuvo lugar la comparecencia personal de la corecurrente, Quénida Antonia Reynoso de Cordero, la cual, entre otras expresiones, declaró lo siguiente: "Que estoy aquí porque he sido víctima de un mal negocio; que no conozco al señor José Rafael Marte Bonilla, pero sí lo he visto en la oficina del Dr. Martín Ortega Then, donde le firmé un documento de una retroventa que debía vencerse en mayo, porque era un préstamo que había garantizado con un solar de 8 tareas de tierra, y aparte de eso, puse otro terreno en garantía, ya que él me dijo que le debía 11 millones de pesos y que también le pusiera la casa donde yo vivía en garantía, y él la negoció con el Banco de Reservas, y el solar no sé quién lo tiene". 7. Que oído también en comparecencia personal al señor, Ramón Pérez Duarte, el cual, entre otras declaraciones, expresó lo siguiente: "El interés mío en este caso es que las cosas se aclaren, pues yo compré de buena fe, y nunca pensé que iba a tener problemas con este asunto. El inmueble es un solar de 4 mil y algo de metros en la salida a la Capital, el cual le compré a Bonilla Marte, hace 7 u 8 años, el cual estoy ocupando y está cercado con blocks; pues yo compré con una certificación del tribunal de tierras, que dice que no había problemas, y que, de imaginarme que había problemas, no Compro". 8. Que en relación a la medida de instrucción que celebró este tribunal consistente en comparecencia personal de las partes indicadas anteriormente, entiéndase, de los señores, Quénida Antonia Reynoso de Cordero (co-recurrente) y del señor Ramón Pérez Duarte (co-recurrido), de las declaraciones o expresiones de dichos señores, no se deriva, fundamento alguno que pueda influir como sustento probatorio en favor de los recurrentes, ni mucho menos del demandante en intervención voluntaria, el señor, Jesús Beato Cordero Reynoso, sino, que por el contrario, con dicha medida de instrucción, se robustece la apreciación por parte de este órgano judicial de alzada, de la protección de los derechos de los recurridos, José Rafael Marte Bonilla, Ramón Pérez

Duarte, Banco de Reservas de la República Dominicana, como tercer adquiriente de derechos de créditos de buena fe de manera onerosa, así como también en protección del Banco Agrícola de la República Dominicana, en su calidad de tercero acreedor de buena fe y a la vez, demandado en intervención forzosa por ante esta jurisdicción de alzada, por parte del señor, Ramón Pérez Duarte, en su referida calidad. 9. Que este órgano judicial de alzada, concuerda en todas sus partes con los criterios sustentados por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala I de San Francisco de Macorís, Distrito Judicial de Duarte, tanto en cuanto a las sustentaciones motivacionales como también en la parte dispositiva de la decisión impugnada, y a la vez, destaca este tribunal, actuando en sus atribuciones de segundo grado de jurisdicción en el caso de la especie, que las mismas apreciaciones que tuvo en consideración la juzgadora de primer grado en relación a los señores, José Rafael Marte Bonilla, Ramón Pérez Duarte, Banco de Reservas de la República Dominicana, son aplicables, por analogía, en favor del Banco Agrícola de la República Dominicana, institución crediticia que al igual que el Banco de Reservas, actuó en el ejercicio de sus derechos y facultades, con la mayor buena fe y correcta transparencia en su calidad de institución acreedora hipotecaría… 18. Que al comprobar este tribunal, que en el caso de la especie, la Juez de Jurisdicción Original, hizo una correcta ponderación, apreciación y valoración de los hechos envueltos en el caso de la especie, e igualmente y de manera justa en el campo del derecho en su totalidad al momento de estatuir sobre el objeto del apoderamiento, y que al concordar este órgano judicial de alzada con el criterio de dicha juzgadora a-qua, en tal sentido, procede confirmar la decisión objeto del presente recurso de apelación" (sic).

21. De igual manera, para fundamentar su decisión el tribunal a quo adoptó los motivos de la sentencia de primer grado, transcritos a continuación:

"…c) "Que en el caso que nos ocupa, el contraescrito lo constituía el Acto de Hipoteca que alegadamente firmó la co-demandante, señora, Quénida Antonia Reynoso de Cordero, según las declaraciones vertidas por ella en audiencia de fecha 29 de junio del año 2011, el cual, nunca ha sido presentado ni aportado ante este tribunal. Que cuando una de las partes no deposita el contraescrito como medio de prueba jerárquica para establecer la simulación, como ha sucedido en el caso de marras,

donde la parte demandante admite en su escrito de réplica, "que no existe contraescrito porque la real voluntad de las partes está en el contrato de retroventa, y por tal razón, no había necesidad de redactar un contra documento… a) "Que los terceros adquirientes de buena fé y a título oneroso, son aquellas personas que en forma onerosa han adquirido un inmueble o algún derecho real inmobiliario registrado. Que según el Dr. Wilson Gómez, es necesaria la existencia de tres requisitos para que la buena fe del tercero registral se encuentre caracterizada, a saber: a) que él ignorara el vicio de su enajenante al celebrar el contrato y subsistir hasta su inscripción, tal y como ha ocurrido en el caso de la especie, tanto con el Banco de Reservas de la República Dominicana, como con el señor Ramón Pérez Duarte, quienes se encuentran ajenos a los conflictos existentes entre los señores, Quénida Antonia Reynoso de Cordero y Beato Cordero Cordero, con el señor. José Rafael Marte Bonilla; b) haber comprobado la existencia de continuidad en los títulos de los individuos que figuran en el Registro, tal como lo hicieron el Banco de Reservas y Ramón Pérez Duarte, al hacerse expedir sendas certificaciones de estado jurídico de inmueble, con la finalidad de comprobar la titularidad del derecho de propiedad involucrado, así como para saber si sobre los referidos inmuebles existía algún tipo de derechos reales accesorios, cargas, gravámenes, anotaciones y/o medidas provisionales, comprobando que los inmuebles objetos de la presente litis se encontraban registrados a nombre del señor José Rafael Marte Bonilla, y que los mismos estaban libres de derechos reales accesorios, cargas, gravámenes, anotaciones y/o medidas provisionales; y c) que no se advierta apariencia de contubernio con el enajenante, lo cual tampoco ha sido advertido ni probado en el presente caso. Que en ambos casos ha quedado establecido ante este tribunal, que tanto con el Banco de Reservas como con el señor Ramón Pérez Duarte. Al momento de adquirir sus respectivos derechos de manera onerosa, de manos de su legítimo propietario José Rafael Marte Bonilla, procedieron a inscribirlo por ante el Registro de Títulos correspondiente, derechos que fueron adquiridos después de cada uno de ellos haberse cerciorado de que dichos inmuebles estaban libres de todo tipo de cargas y anotaciones, quedando configurada en el presente caso, la buena fe de los terceros adquirientes g) Que en el caso de la especie, el tribunal ha podido establecer, con las pruebas aportadas al proceso, que tanto el

Banco de Reservas de la República Dominicana, como el señor Ramón Pérez Duarte, llevaron a cabo la ejecución de sus respectivos contratos, el primero su contrato de hipoteca, y el segundo, su acto de venta, en el momento en que no existían obstáculos para que los mismos se efectuaran, ya que por ante el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, no existía ningún otro derecho o gravamen inscrito que no fueran los derechos del señor José Rafael Marte Bonilla; que es la misma ley que beneficia a todo adquiriente con la presunción de buena fe, conforme lo previsto en los artículos 1116 y 2268 del Código Civil, la cual no ha podido ser destruida por los demandantes, Quénida Antonia Reynoso de Cordero y Beato Cordero Cordero, en virtud de que no aportaron ninguna prueba para destruir dicha presunción, sino que se limitaron a la formulación de meros alegatos sin fundamento alguno, olvidando que en nuestro ordenamiento jurídico, la mala fe no se presume, sino, que es necesario probarla…" (sic).

22. Las motivaciones anteriormente transcritas revelan que para fallar como lo hizo, el tribunal a quo adoptó los motivos dados por el tribunal de primer grado y dio sus propias motivaciones, estableciendo que la parte hoy recurrente no presentó los medios de prueba que establezcan la simulación que reclama, pues la suscribiente del contrato de retroventa Quenida Antonia Reynoso de Cordero no negó haber firmado el documento y a pesar de indicar que firmó un contrato de préstamo, con el cual se prueba el carácter ficticio de la retroventa, ese documento no fue presentado al tribunal para su ponderación; que además, no fue destruida la presunción de buena fe y como tercer adquirientes de créditos sobre los inmuebles por parte de José Rafael Marte Bonilla, Ramón Pérez Duarte, el Banco de Reservas y el Banco Agrícola de la Republica Dominicana ya que no reposaban en el expediente formado en ocasión del recurso de apelación interpuesto pruebas que demostraran lo contrario ni que probaran la alegada simulación.

23. Esta Suprema Corte de Justicia ha establecido de manera pacífica, que cuando se presenta un acto de venta con toda la apariencia de un acto válido, es la parte que se sienta lesionada quien debe impugnarlo y probar su carácter ficticio o espurio; lo cual no ha hecho la parte hoy recurrente, pues al valorar los documentos cuya simulación alega, depositados en ocasión del presente recurso de casación, esta Tercera Sala comprueba, según lo indicado en los cuestionados actos de venta,

que la parte recurrida realizó el pago acordado, dando así cumplimiento a la obligación que los artículos 1582 y 1650 ponen a su cargo, que es el pago de la cosa vendida, sin que conste, contrario a lo alegado por la parte recurrente, prueba que certifique el carácter ficticio o irregular de la transacción.

24. Así las cosas, se comprueba que al fallar como lo hizo, el tribunal a quo no hizo más que ejercer su poder soberano para apreciar la fuerza probatoria de los hechos y documentos ya que la apreciación del valor probatorio de los documentos y su contribución a la verosimilitud de los hechos alegados, constituyen cuestiones de hecho que pertenecen al dominio de la soberana apreciación de los jueces de fondo y escapan al control de la casación, salvo desnaturalización; verificándose en el presente caso, que el tribunal a quo no incurrió en los vicios alegados por el hoy recurrente, pues se advierte que la referida jurisdicción ponderó los hechos y documentos sometidos a su escrutinio con el debido rigor procesal, otorgándoles su verdadero sentido y alcance, ponderando de manera especial la regularidad de los documentos que sirvieron para la transferencia del derecho de propiedad, así como la legalidad del procedimiento que terminó con el registro del derecho fuera del patrimonio de Quenida Antonia Reynoso de Cordero y de Beato Cordero Cordero, contestando así los argumentos y pedimentos sometidos a su escrutinio.

25. Esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha establecido mediante jurisprudencia pacifica, que la simulación es un asunto sujeto a la valoración de los jueces del fondo que escapa del control casacional, quienes tienen en principio un poder soberano para interpretar los contratos, de acuerdo con la intención de las partes y los hechos y circunstancias de la causa; lo que correctamente estableció el tribunal a quo en su sentencia, por cuanto al ponderar los hechos y documentos depositados en ocasión del recurso de apelación interpuesto, determinó que no fue depositado un contraescrito ni prueba que certifique el carácter ficticio de los contratos cuya simulación reclama ni de las operaciones que dieron origen a los derechos inscritos a favor de los recurridos.

26. En iguales atenciones ha establecido que la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa supone que a los hechos

establecidos como verdaderos no se les ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza; que, en el caso que nos ocupa, de las motivaciones contenidas en la sentencia impugnada se puede inferir que el tribunal a quo hizo una correcta aplicación del derecho, sin desnaturalizar los hechos y documentos de la causa, al entender dentro de su soberano poder de apreciación de la prueba, que al suscribir los contratos de retroventa, la voluntad de Quenida Antonia Reynoso de Cordero y de Beato Cordero Cordero no fuera la de transferir el derecho de propiedad sobre los inmuebles objeto de litis fuera de sus patrimonio.

27. El estudio de la sentencia impugnada pone de manifiesto, que la parte ahora recurrente sustentó su intervención voluntaria en el proceso seguido en el tribunal a quo, sobre la base de que los contratos suscritos por Quenida Antonia Reynoso de Cordero y Beato Cordero Cordero a favor de José Rafael Marte Bonilla eran contratos simulados, razón por la cual solicitó su nulidad, la declaración de Ramón Pérez Duarte como adquiriente de mala fe, del Banco de Reservas de la República Dominicana como prestador de mala fe y la cancelación de los certificados de títulos a que dieron origen los cuestionados contratos; argumentos y pedimentos que fueron debidamente contestados por el tribunal a quo en su sentencia.

28. Por tales motivos carecen de fundamento los alegatos de la parte recurrente referentes a que el tribunal a quo no se refirió a los fundamentos de su intervención voluntaria, pues se comprueba que la sentencia impugnada contiene una congruente y completa exposición de los hechos y circunstancias de la causa, dando respuesta a los puntos controvertidos por las partes en litis, por cuanto, al comprobar que no fueron aportadas las pruebas que destruyeran la presunción de buena fe de los adquirientes de los inmuebles objeto de litis, pues tanto los demandantes originales Quenida Antonia Reynoso de Cordero y Beato Cordero, como el actual recurrente, interviniente voluntario en apelación, se limitaron a formular argumentos sin fundamentos, por lo que el tribunal a quo rechazó el recurso de apelación interpuesto y confirmó la sentencia de primer grado; razón por la cual procede desestimar los medios de casación examinados.

29. Para apuntalar su cuarto medio de casación la parte recurrente expone textualmente lo que se transcribe a continuación:

"POR CUANTO: Que por los hechos y el derecho previamente aludidos, queda demostrado, que en la sentencia impugnada al no responder las conclusiones formales del exponente, estructuralmente como sentencia omitió estatuir, adolece de vicios de falta de motivos, y viola el derecho de defensa, y con ello también violó la garantía constitucional del debido proceso, razón adicional que hace que la sentencia deba ser casada…" (sic).

30. Lo anteriormente transcrito revela, que en el desarrollo del medio de casación bajo examen, la parte hoy recurrente se ha limitado a reclamar mediante una exposición genérica y ambigua, que el tribunal a quo omitió estatuir, que adolece de motivos y violó su derecho de defensa, sin desarrollar de manera precisa en qué consisten las violaciones o la omisión que alega ni mucho menos dirimir de manera eficaz en su escrito cómo y de qué manera el tribunal a quo incurrió en los agravios que menciona, ni expone argumentación que permita establecer el alcance de la omisión de estatuir, de la falta de motivos o de su derecho de defensa ni de cómo estos vicios pudieran generar una solución jurídica distinta a la dada.

31. Al respecto ha sido juzgado que para cumplir con el voto de la ley, no basta con indicar en el memorial de casación, la violación de un principio jurídico o de un texto legal, sino que es preciso que se indique en qué parte de sus motivaciones la sentencia impugnada ha desconocido ese principio o ese texto legal; requisitos que no fueron cumplidos en el presente caso, pues se comprueba que el medio de casación bajo examen no contiene una exposición congruente ni un desarrollo ponderable, al no articular un razonamiento jurídico que permita a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, determinar si en el caso hubo violación a la ley o al derecho; razón por la cual procede declarar inadmisible el medio de casación bajo examen.

32. Finalmente, del examen de la sentencia impugnada se verifica que el tribunal a quo ponderó el conjunto de hechos y documentos presentados al debate y que contiene fundamentos precisos y pertinentes, con los motivos de hecho y de derecho que la sustentan, dando

respuesta a las conclusiones presentadas relativas al derecho reclamado, por lo que procede rechazar el presente recurso de casación.

33. Al tenor del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento.

VI. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada y sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Jesús Beato Cordero Reynoso contra la sentencia núm. 2021-0242, de fecha 30 de noviembre de 2021, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de: a) los Lcdos. Marlyn Rosario Peña, Argely Báez Betances y Ramón Emilio Vásquez Moreta, abogados de la parte correcurrida Banco Agrícola de la República Dominicana, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; b) de los Lcdos. José Octavio Andújar Amarante y Keyla Ulloa, abogados de la parte correcurrida Banco de Reservas de la República Dominicana, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte; y c) del Lcdo. José Roberto Duarte Paulino, abogado de la parte correcurrida Ramón Pérez Duarte.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. Rafael Vásquez Goico.

César José García Lucas, Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y secretario que figuran en la estampa.