SENTENCIA DEL 22 DE FEBRERO DE 2012, NÚM. 47

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 16 de abril de 2008.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Inmobiliaria Ficisa, S. A.
Abogados:	Dres. Ismael Alcides Peralta Mora, Delfín Antonio Castillo y F. A. Martínez Hernández.
Recurridos:	Lidia Marlene Jones Castro y compartes.
Abogados:	Licdos. Yury W. Mejía Medina y Nolasco Rivas Fermín.

TERCERA SALA

Rechaza

Audiencia pública del 22 de febrero de 2012.

Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

Dios, Patria y Libertad

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

Sobre el recurso de casación interpuesto por Inmobiliaria Ficisa, S. A., entidad de comercio, organizada de conformidad con las leyes dominicanas, con domicilio social en la calle Leopoldo Navarro núm. 53, de esta ciudad, debidamente representada por su presidente la Licda. Carolina Peralta, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 16 de abril de 2008, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Delfín Antonio Castillo Martínez, abogado de la recurrente Inmobiliaria Ficisa, S. A.;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Yury W. Mejía Medina, por sí y por el Lic. Nolasco Rivas Fermín, abogados de los recurridos Lidia Marlene Jones Castro, Rosa Mercedes Artiles de Nazario y Federico Nazario Mejía;

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 27 de mayo de 2008, suscrito por los Dres. Ismael Alcides Peralta Mora, Delfín Antonio Castillo y F. A. Martínez Hernández, con Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0080092-9 y 001-0098572-0, respectivamente, abogados de la recurrente, mediante el cual proponen los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 6 de agosto de 2008, suscrito por los Licdos. Yury W. Mejía Medina y Nolasco Rivas Fermín, con Cédulas de Identidad y Electoral núms. 012-0070881-4 y 031-0028915-0, respectivamente, abogados de los recurridos;

Visto la Resolución núm. 3474-2009, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el 19 de octubre de 2009, mediante la cual declara el defecto del co-recurrido Freddy Ramón Nazario Mejía;

Visto el auto dictado el 20 de febrero de 2012, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia,

Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, conjuntamente con los magistrados Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Alvarez y Edgar Hernández Mejía, Jueces de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

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

La CORTE, en audiencia pública del 19 de mayo de 2010, estando presentes los Jueces: Pedro Romero Confesor, en funciones de Presidente; Julio Aníbal Suárez y Darío O. Fernández Espinal, asistidos de la Secretaria General y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que en ocasión de una Litis Sobre Derechos Registrado, sobre el Solar No. 2-Ref-G, Manzana núm. 1710 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, interpuesta por los actuales recurridos señores Lidia Marlene Jones Castro, Rosa Mercedes Artiles de Nazario y Federico Nazario Mejía, representados por los Licdos. Yury W. Mejía Medina y Nolasco Rivas Fermín, contra la compañía Inmobiliaria Ficisa, S.A., representada por la Licda. Carolina Peral y los Dres. Ismael Alcides Peralta Mora, Delfín Antonio Castillo y F. A. Martínez Hernández, el Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó en fecha 28 de febrero de 2006 una sentencia con el siguiente dispositivo: "**Primero:** Rechaza, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión, las conclusiones producidas por los señores Lidia Marlene Jones Castro, Rosa Mercedes Artiles de Nazario y Federico Nazario Mejía, representados por los Licdos. Yury W. Mejía y Nolasco Rivas Fermín; **Segundo:** Acoge, por los motivos expuestos precedentemente, las conclusiones producidas por la Inmobiliaria Ficisa, S. A., representada por la Licda. Carolina Peralta representada por los Dres. Ismael Alcides Peralta Mora, Delfín Antonio Castillo y F. A. Martínez Hernández; **Tercero:** Ordena al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, levantar cualquier oposición que afecte el inmueble, objeto de esta decisión, con motivo de la presente litis; **Cuarto:** Ordena al Secretario del Tribunal de Tierras el desglose del Certificado de Título núm. 2003-7313, que ampara el derecho de propiedad sobre el Solar núm. 2-Reformado-G, Manzana núm. 1710, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, expedido a favor de la Inmobiliaria Ficisa, S. A., una vez que esta decisión se haga efectiva"; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión en fecha 26 de marzo de 2007, suscrito por los Licdos. Yury W. Mejía Medina y Nolasco Rivas Fermín, en representación de los señores Lidia Marlene Jones Castro, Rosa Mercedes Artiles de Nazario y Federico Nazario Mejía, intervino en fecha 16 de abril de 2008, la sentencia, objeto de este recurso, cuyo dispositivo dice así: "**Primero:** Se revoca la revisión de oficio realizada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 26 de abril de 2007, por la terna compuesta por los Magistrados Luz Berenice Ubiñas Renville de Barinas, Guillermina A. Marizán Santana y Luis Marino Alvarez Alonzo, por haberse interpuesto un recurso de apelación contra la Decisión núm.81 de fecha 28 de febrero de 2007, dictada por el Juez de Jurisdicción Original, Sala 2, del Distrito Nacional, con relación al Solar núm. 2-Ref.-G., Manzana núm. 1710, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional; **Segundo:** Se acoge en cuanto a la forma y fondo el recurso de apelación interpuesto en fecha 26 de marzo de 2007, por los Licdos. Yury Mejía y Nolasco Rivas Fermín a nombre y representación de los señores Lidia Marlene Jones Castro, Rosa Mercedes Artiles de Nazario y Federico Nazario Mejía, por los motivos que constan; **Tercero:** Se rechazan las conclusiones vertidas en audiencia y en su escrito de conclusiones por la Inmobiliaria Ficisa, S. A., a través de sus abogados Dres. Delfín Castillo, Ismael Alcides Peralta Mora y el Dr. F. A. Martínez Hernández, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; **Cuarto:** Se acogen las conclusiones formuladas en audiencia y en el escrito de conclusiones suscrito por el Lic. Yury Mejía Medina, por sí y por el Lic. Nolasco Rivas Fermín a nombre de los

señores Lidia Marlene Jones Castro, Rosa Mercedes Artiles de Nazario y Federico Nazario Mejía; **Quinto:** Se declara la simulación del acto de venta de fecha 6 de mayo de 2003, intervenido entre los señores Lidia Marlene Jones Castro, Rosa Mercedes Artíles de Nazario y Federico Nazario Mejía y la compañía Inmobiliaria Ficisa, S. A.; **Sexto:** Se revoca la Decisión núm. 81 de fecha 28 de febrero de 2007, dictada por el Juez de Jurisdicción Original, Sala 2, con relación a la litis sobre derechos registrados sobre el Solar núm. 2-ref.-G., Manzana núm.1710, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional; **Séptimo:** Se ordena, a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente: a) Cancelar el Certificado de Título núm. 2003-7313 expedido a favor de la Inmobiliaria Ficisa, S. A., que ampara el derecho de propiedad del Solar núm. 2-Ref.-G Manzana núm. 1710 del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional; b) Expedir uno nuevo que ampare el derecho de propiedad del mismo inmueble a favor de los señores Lidia Marlene Jones Castro, Rosa Mercedes Artiles de Nazario y Federico Nazario Mejía; haciéndose constar una hipoteca en primer rango por la suma de Dos Millones Cien Mil Pesos Oro (RD$2,100,000.00) a favor de la Financiera Ficisa, S. A., representada por el Dr. Ismael Alcídes Peralta Mora; Expedir el correspondiente Duplicado del Acreedor Hipotecario conforme como se ordena en el ordinal anterior";

Considerando, que la recurrente propone en su recurso los siguientes medios de casación: "**Primer Medio:** Violación del artículo 121 de la Ley de Registro de Tierras y artículo 1315 del Código Civil; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos y de los documentos de la causa y violación del artículo 1315";

Considerando, que en el desarrollo de su primer medio, la recurrente alega en síntesis, lo siguiente: "que el artículo 121 de la Ley de Registro de Tierras establece, que el plazo para apelar una decisión dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original es de un mes, a contar de la fecha de su publicación, la cual se dictó el 28 de febrero de 2006, que era miércoles, y tenemos la prueba auténtica de que fue fijada en la puerta del tribunal el 2 de marzo de 2007; que en fecha 3 de abril del año 2007 fueron designados para la revisión de la decisión núm. 81 del 28 de febrero de 2006, los magistrados Luz Berenice Ubiñas Renville de Barinas, Guillermina Marizán Santana y Luis Marino Alvarez Alonso, revisándola y confirmándola el 26 de abril del año 2007, lo que evidencia que para esa fecha los hoy recurridos no habían producido su recurso de apelación, ya que al conocer del mismo el 20 de septiembre del 2007, cuando fue celebrada la primera audiencia, no obraba en el expediente la referida instancia; y para empeorar la situación, los miembros del Tribunal de Tierras se niegan a entregar una certificación en la que conste que el Libro en que se registran los recursos de apelación, está o no, registrado o depositado el recurso interpuesto por los señores Lidia Marlene Jones Castro, Rosa Mercedes Artiles de Nazario y Federico Nazario Mejía, el que fue interpuesto en fecha 4 de junio del 2007, según certificación del Secretario del Tribunal Superior de Tierras; que al no haber interpuesto el recurso en el plazo de 30 días que establece el artículo 121 de la Ley 1542 de Registro de Tierras, procede casar la sentencia recurrida, por tratarse de una cuestión de orden público";

Considerando, que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central para motivar su decisión en relación con el medio de inadmisión expresa en síntesis lo siguiente: "Que antes de avocarnos a responder los argumentos de fondo de este expediente, debemos dar respuesta al medio de inadmisión planteado por la parte demandada Inmobiliaria Ficisa, S. A., en el sentido de que el recurso de apelación interpuesto por los señores Nazario es extemporáneo, ya que la ley establece que el plazo para apelar es de un mes, contado a partir de la publicación de la misma en la puerta principal del tribunal, que en ese sentido los arts. 118 y 119 establecen la forma de notificación de las sentencias y el plazo para la apelación comienza a correr a partir de la publicación de la misma, y alega la parte demandada, que fue publicada en fecha 2 de marzo de 2007, y que el recurso fue interpuesto después del 24 de abril de 2007,

fecha en que la sentencia fue aprobada en Cámara de Consejo, situación que no fue probada ante el tribunal, ya que en el expediente se encuentra una certificación expedida por el Secretario del Tribunal en la que consta que sobre este expediente existe un recurso de apelación de fecha 26 de marzo de 2007, lo que indica que fue interpuesto dentro del plazo establecido en los arts. 121 y siguientes, de la Ley 1542 y en consecuencia este tribunal rechaza el medio de inadmisión y declara regular y válido en cuanto a la forma el presente recurso;

Considerando, que para examinar el primer medio, se ha revisado el cuerpo de la decisión recurrida, advirtiendo esta Suprema Corte de Justicia que la decisión emitida por el Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original del Distrito Nacional fue dada en fecha 28 de febrero de 2006, y que conforme al artículo 121 de la Ley de Registro de Tierras núm. 1542, aplicable al caso de que se trata, por efecto de la irretroactividad de la ley, el plazo es de un mes para apelar, y se computa desde el momento en que se coloca la decisión en la puerta del Tribunal de Tierra; que conforme a la fecha de la decisión y la fecha de interposición del recurso a-quo, se advierte que el plazo perentorio del mes que contempla la referida ley no había transcurrido; que era de suponer, que la colocación de la decisión en la puerta del Tribunal debió de ser con posterioridad a la fecha de la decisión; aún así, aunque ha resultado notorio que el recurso de apelación que fuera decidido por el Tribunal A-quo, se interpuso en el plazo, era deber de la actual recurrente, probar ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, que la situación procesal era diferente, lo que al efecto no aconteció, así las cosas, los jueces de la Corte A-qua al rechazar la inadmisión del recurso y que le fuera propuesta, hicieron una correcta aplicación de la disposición legal que hemos enunciado, por lo que el medio que se examina debe ser rechazado;

Considerando, que en relación al segundo medio, la recurrente sostiene en síntesis, lo siguiente: "que el Tribunal A-quo desconoció las estipulaciones claras del contrato de compraventa celebrado entre las partes, y la obligación de entregar la casa en seis meses, como ha sucedido en la especie, que estableciendo claramente que los vendedores venden, ceden y traspasan el solar núm.2-Ref-G, manzana 1710 del Distrito Catastral núm.1 del Distrito Nacional, y entregar la casa núm. 404 de la calle Francisco Prats Ramírez, los señores Nazario, consistieron en vender el inmueble a la Inmobiliaria Ficisa, S.A., y no han aportado la prueba de la simulación o fraude, que le está prohibido presumirlo, por lo que resulta evidente que el Tribunal a-quo ha incurrido en el vicio de desnaturalización de los hechos y de los documentos de la causa, razones por las cuales procede casar la sentencia recurrida";

Considerando, que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central para revocar la sentencia dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional motivo en el sentido siguiente: "que del estudio de los documentos y pruebas aportados a este expediente, este tribunal pudo comprobar que los señores Lidia Marlene Jones Castro, Rosa Mercedes Artiles de Nazario y Federico Nazario Mejía, en sus calidades de propietarios del Solar núm. 2-Ref.-G, Manzana núm. 1710 del Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional, convinieron un préstamo hipotecario con la Financiera Ficisa, S. A., por la suma de Un Millón Quinientos Mil Pesos (RD$1,500,000.00) en fecha 26 de abril de 2002, pagaderos en once (11) cuotas de Quince Mil Pesos (RD$15,000.00) y una última cuota de Un Millón Ochocientos Setenta y Cinco Mil Pesos (RD$1,875,000.00), para el saldo, más intereses, con lo cual se canceló un préstamo con garantía hipotecaria que tenían los señores Nazario con el Banco Popular Dominicano quedando inscrito la hipoteca en primer rango a favor de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos y en segundo rango la de la Financiera Ficisa y firmando el acto de venta de fecha 6 de mayo de 2003, a favor de la razón social Inmobiliaria Ficisa, S. A., que del estudio del acto de venta convenido entre los señores Nazario y la Inmobiliaria Ficisa, S. A. de fecha 6 de mayo de 2003, se desprende que se trata de una adquiriente que forma parte de las empresa Ficisa, S. A. y que el precio establecido para la venta fue de Un Millón Setecientos Cinco Mil Pesos (RD$1,705,000.00) recibido en efectivo, cuando el

avalúo del inmueble, según la Financiera Ficisa, S. A., es de más de 3,000 Millones; si sumamos la deuda contraída por los señores Nazario con el precio pagado asciende a la suma de Tres Millones Ochocientos Cinco Mil Pesos (RD$3,805,000.00) y supuestamente solo costaba Tres Millones de Pesos (RD$3,000,000.00) conforme al avalúo que realizara la Financiera Ficisa, S. A., lo que demuestra que este acto es ficticio; que este tribunal estima que el acto de venta de fecha 6 de mayo de 2003, convenido entre los señores Nazario y la Inmobiliaria Ficisa, S. A., es un acto simulado aún cuando no exista un contraescrito, ya que encubre el carácter jurídico de un acto, bajo la apariencia de otro; que la jurisprudencia ha establecido que si bien es cierto que la simulación no puede ser probada por testimonios ni presunciones cuando se trata de un terreno registrado, sino por un contraescrito, no es menos verdad que aún cuando un acto reúna las condiciones y formalidades que establece la Ley, nada se opone a que el mismo sea declarado simulado y hecho en fraude de la persona que lo impugna y puede ser probado por todos los medios de prueba";

Considerando, que para el segundo medio invocando desnaturalización de los hechos y de los documentos de la causa y violación del artículo 1315, se comprueba del análisis de la sentencia recurrida, que en la especie, la Corte a qua, contrario a lo alegado por la recurrente, mediante la ponderación de los elementos de juicio, a los que atribuyó su verdadero sentido y alcance, dieron motivos suficientes y pertinentes, para concluir que el acto de venta de fecha 6 de mayo de 2003, intervenido entre los señores Lidia Marlene Jones Castro, Rosa Mercedes Artiles de Nazario y Federico Nazario Mejía y la compañía Inmobiliaria Ficisa, S.A., era simulado; que como no hemos advertido que dicho Tribunal haya desvirtuado los documentos depositado por las partes de forma contradictoria, que en esas circunstancias el medio de desnaturalización de los hechos propuestos carece de fundamento y por tanto debe ser desestimado;

Considerando, que, finalmente, el fallo criticado contiene una exposición completa de los hechos del proceso, que le ha permitido a esta Suprema Corte de Justicia, verificar que la ley y el derecho han sido correctamente aplicados en el presente caso, por lo que y en adición a las demás razones expresadas anteriormente, procede rechazar el recurso de casación de que se trata.

Considerando, que lo de la simulación es una facultad de apreciación de los hechos, que de forma soberana pueden valorar los jueces; que solo pude ser control de casación cuando los jueces han desnaturalizado los hechos de la causa, lo que no sucede en la especie;

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por la compañía Inmobiliaria Ficisa, S.A., contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 16 de abril de 2008, cuyo dispositivo fue copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la recurrente al pago de las costas y la distrae en provecho de los Licdos. Yury W. Mejía Medina y Nolasco Rivas Fermín, quienes afirman haberlas avanzados en su totalidad;

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 22 de febrero de 2012, años 168° de la Independencia y 149° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Sara I. Henriquez Marin, Robert C. Placencia Alvarez y Edgar Hernández Mejía. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.