PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SENTENCIA DEL 24 DE FEBRERO DE 2021, NÚM. 81

Sentencia impugnada:Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 6 de julio de 2018.

Materia:Tierras.

Recurrente:Bernardo Díaz Matos.

Abogado:Dr. Carlos A. Méndez Matos.

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

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, juez 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 24 de febrero de 2021, año 177° de la Independencia y año 158° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Bernardo Díaz Matos, contra la sentencia núm. 1399-2018-S-00062, de fecha 6 de julio de 2018, dictada por la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 24 de agosto de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. Carlos A. Méndez Matos, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0537721-2, con estudio profesional abierto en la intersección formada por las avenidas Abraham Lincoln y Edmundo Martínez, núm. 40, 3º nivel, sector Mata Hambre, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de Bernardo Díaz Matos, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0569875-7, domiciliado en la avenida Sabana Larga núm. 39, ensanche Ozama, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

Mediante resolución núm. 5708-2019, dictada en fecha 29 de noviembre de 2019, por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en Cámara de Consejo, se declaró el defecto de la parte recurrida María del Carmen Rojas y Natirett Alitia Oviedo Henríquez, resolución que no consta haber sido objeto de recurso de oposición o solicitud de revisión.

Mediante dictamen de fecha 9 de junio de 2020, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República estableció que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de tierras, en fecha 3 de febrero de 2021, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, Anselmo Alejandro Bello F., y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

II. Antecedentes

En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de contrato de venta, en relación con la parcela núm. 3-Ref.-A-1-B-232 del Distrito Catastral núm. 17, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, incoada por María del Carmen Rojas y Natiret Alitia Oviedo Henríquez contra Bernardo Díaz Matos, la Séptima Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 1269-2017-S-00121, de fecha 4 de mayo de 2017, mediante la cual declaró inadmisible por prescripción la litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta.

La referida decisión fue recurrida en apelación por María del Carmen Rojas y Natiret Atilia Oviedo Henríquez, dictando la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1399-2018-S-00062, de fecha 6 de julio de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma, el presente recurso de apelación incoado por las señoras María Del Carmen Rojas y Natirett Alitia Oviedo Henríquez, de generales que constan en parte de esta sentencia, debidamente asistidas por los Licdos. Domingo Ant. De Jesús y Pedro Rivera Martínez, contra la sentencia marcada con el núm. 1269-2017-S-00121, dictada en fecha 04 de mayo de 2017 por la Séptima Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, a propósito de la demanda original en litis sobre derechos registrados en nulidad de contrato, por haber sido canalizado a la luz de los cánones procedimentales aplicables a la materia. SEGUNDO: ACOGE en cuanto al fondo el indicado recurso de apelación, en consecuencia, REVOCA en todas sus partes la sentencia recurrida, acogiendo la demanda primigenia presentada en fecha 25 de marzo del año 2014, en atención a las consideraciones esbozadas en la presente sentencia. TERCERO: DECLARA nulo, por simulación, el acto de venta suscrito en fecha 19 de

diciembre del año 1997, intervenido entre los señores ROBERTO RAFAEL OVIEDO CANARIO, MARIA DEL CARMEN ROJAS, en calidad de vendedores, y BERNARDO DIAZ MATOS, con relación al inmueble descrito como parcela 3-Ref-A-1-B-232, distrito catastral núm.l7, Santo Domingo, con una superficie de 223.50 metros cuadrado; CUARTO: ORDENA al Registro de Títulos correspondiente, en consecuencia, realizar las siguientes operaciones: a) Cancelar el certificado de título núm. 95-10201, expedido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en fecha 09 de mayo del año 1995, que ampara el derecho de propiedad sobre una porción de terreno de 223.50 metros cuadrados dentro de la parcela 3-Ref-A-1-B-232, distrito catastral núm.17, Santo Domingo, a favor de BERNARDO MATOS DIAZ; b) Restaurar el derecho de propiedad del inmueble antes citado, a sus anteriores propietarios, los señores ROBERTO RAFAEL OVIEDO CANARIO y MARIA DEL CARMEN ROJAS, según acto de venta de fecha 28 de agosto del año 1989, que reposa en ese órgano; c) Cancelar la inscripción provisional realizada al tenor de lo dispuesto en el artículo 135 del Reglamento de los Tribunales de Tierras, y mantener cualquier otra carga inscrita y que no haya sido advertida al momento de emitir la presente sentencia. QUINTO: CONDENA a la parte recurrida, señor BERNARDO MATOS DÍAZ, al pago de las costas procesales, a favor y provecho de los Licdos. Domingo Ant. De Jesús, dominicano, y Pedro Rivera Martínez, quienes concluyeron en ese tenor. SEXTO: ADVIERTE a la parte recurrente, que una vez la presente sentencia adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, deberá agotar los procedimientos que correspondan para obtener la expedición en su favor del certificado de título que avale su derecho de propiedad. SÉPTIMO: ORDENA a la secretaria general de este Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, publicar la presente sentencia, y comunicar la misma al Registro de Títulos correspondiente, para fines de ejecución una vez la misma adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada.

III. Medios de casación

La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “Primer medio: Violación del artículos 2262 del Código Civil de la República Dominicana; Falta de base legal. Segundo medio: Falta de base Legal. Violación al principio de publicidad establecido en la Ley numero 108-05. Tercer medio: Desnaturalización y Falta de Ponderación de Documentos. Violación artículo 141 del Código de Procedimiento Civil”(sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

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.

Para apuntalar un aspecto del primer medio y el segundo medio de casación, los cuales se examinan reunidos por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal de alzada formó el criterio de que no se podía establecer que había prescrito la acción incoada por las hoy recurridas, por cuanto tuvieron conocimiento de la preindicada venta cuando se le puso en mora para desocupar el inmueble, lo cual crea una antinomia con el artículo 2262 del Código Civil; que incurre en un error el tribunal a quo al establecer que la venta realizada por las partes instanciadas no le son oponibles, ya que la vendedora tomó conocimiento de esta al momento de exigírsele la entrega del inmueble, en fecha 19 de noviembre de 2013, motivación sin basamento legal y que se contrapone con los artículos 1328 del Código Civil y el sistema de publicidad consagrado en el

principio II de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, la jurisprudencia y el Tribunal Constitucional, al omitir los efectos que poseen los actos ante el Registro de Títulos, dado su carácter de fe pública.

La valoración de los aspectos requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella referidos: a) que en fecha 19 de febrero de 1991, María del Carmen Rojas y Roberto Rafael Oviedo Canario, este último fallecido y Bernardo Díaz Matos, concertaron un contrato de préstamo hipotecario respecto del inmueble identificado como parcela núm. 3-Ref.-A-1-B-232 del Distrito Catastral núm. 17, Santo Domingo; que a la par, se suscribió un contrato de venta entre las mismas partes y sobre el mismo inmueble; b) que el acto de venta fue ejecutado ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional en fecha 9 de mayo de 1995, emitiéndose el certificado de título núm. 95-101201, a favor de Bernardo Díaz Matos; c) que mediante acto núm. 940/2013, de fecha 19 de noviembre de 2013, instrumentado por Marcos Sierra Gómez, alguacil ordinario del Segundo Tribunal Colegiado del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Bernardo Díaz Matos intimó a María del Carmen Rojas a entregarle la propiedad en un plazo de 15 días; d) que María del Carmen Rojas y Natirett Alitia Oviedo Henríquez incoaron una litis sobre derechos registrado en nulidad de acto de venta contra Bernardo Díaz Matos, sosteniendo que lo intervenido entre las partes fue un préstamo y no un contrato de venta; e) que la parte demandante planteó un medio de inadmisión por prescripción de la acción, siendo acogido por el tribunal apoderado y, por vía de consecuencia, declarada inadmisible la litis; f) que inconformes con la decisión, María del Carmen Rojas y Natirett Alitia Oviedo Henríquez interpusieron recurso de apelación alegando que el cómputo del plazo de la prescripción debió tener como punto de partida la fecha en que fue notificado el acto núm. 940/2013, de fecha 19 de noviembre de 2013; acción que fue acogida por el tribunal a quo, procediendo a anular la sentencia ante él recurrida y, por vía de consecuencia, acoger la demanda primigenia en nulidad de acto de venta por simulación.

Para fundamentar su decisión la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“() es el criterio razonado de esta alzada, partiendo de los hechos acreditados, que en la especie no es posible inadmitir por prescripción la acción interpuesta por las ciudadanas María del Carmen Rojas y Natiret Alitia Oviedo Henríquez, en atención a que, de los elementos de prueba presentados en la especie, sometidos a valoración conjunta y armónica, quedó probado: () b. Que no fue sino hasta el 19 de noviembre del año 2013, mediante acto de alguacil instrumentado por el ministerial Marcos Sierra Gómez, alguacil ordinario de Segundo Tribunal Colegiado del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, actuando a requerimiento de la parte recurrida, que la recurrente y contratante, señor Maria del Carmen Rojas, tomó conocimiento de la existencia del certificado de título 95-101201, expedido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional en fecha 09 de mayo del año 1995; fecha en la que fue informada de que la titularidad de la vivienda de su propiedad y que ocupaba, había sido transferida a favor del señor Bernardo Díaz, quien además intimó a entregarle en un plazo de quince días; data a partir de la cual la misma toma conocimiento de la ejecución del contrato simulado suscrito como garantía de un préstamo. En esas atenciones, es evidente que el inicio del cómputo del plazo de la prescripción debe fijarse en el antes indicado acto procesal, acontecido el 19 de noviembre del año 2013, fecha a partir del cual se tiene certeza de que la parte recurrente tomó conocimiento de la acción realizada por el señor Bernardo Díaz, de inscribir y registrar en su favor el derecho de propiedad del inmueble identificado como parcela 3-Ref-A-1-B-232, distrito catastral núm. 17, Santo Domingo, con una superficie de 223.50 metros cuadrados, ejecutando un acto suscrito entre las partes como aval de un contrato de préstamo () Y es que, en materia de simulación, el plazo de la prescripción extintiva no puede fijarse en el momento de la suscripción del

contrato simulado, pues como es lógico, la intención de los contratantes no era el uso del mismo a los fines de producir efectos jurídicos; por tanto, no es sino hasta tanto se comprueba que la parte tomó conocimiento de la ejecución o intento de ejecución, que puede efectivamente iniciar el plazo que sanciona el desinterés en la acción () Al efecto, entiende esta Corte, que tampoco puede fijarse como punto de partida la inscripción del indicado contrato en el Registro de Títulos, una vez que la publicidad que el citado órgano garantiza se encamina a los terceros interesados de certificación de los datos resguardados por el mismo, es decir, para aquellos con interés legítimo en averiguar el estado jurídico de los inmuebles y las anotaciones que sobre el mismo recaen, no así para la parte titular del derecho de propiedad, quien puede ejercer un papel pasivo, de disfrute efectivo y sin incertidumbres, en virtud de la garantía que sobre el indicado derecho le adeuda el Estado" (sic).

El estudio de la sentencia impugnada pone de manifiesto que el tribunal a quo estaba apoderado de un recurso de apelación contra una sentencia que declaró inadmisible por prescripción la demanda en nulidad del acto de venta suscrito en fecha 19 de febrero de 1991, entre María del Carmen Rojas y Roberto Rafael Oviedo Canario, este último fallecido, actuando como vendedores, y Bernardo Díaz Matos, actuando como comprador; que para anular la sentencia ante él recurrida y proceder a conocer el fondo de la demanda primigenia, estableció que no era posible inadmitir por prescripción la referida demanda, por entender que la parte hoy recurrida tomó conocimiento de la venta cuando fue intimada a la entrega del inmueble, en fecha 19 de noviembre de 2013, mediante acto de alguacil, razonando además, que en materia de simulación el plazo de la prescripción extintiva no puede fijarse en el momento de la suscripción del contrato simulado, pues la intención de los contratantes no era el uso del contrato para producir efectos jurídicos; además, que tampoco debe ser tomada en cuenta la fecha en que el referido acto fue inscrito en el Registro de Títulos, puesto que la publicidad de este órgano rige para los terceros, no así para el titular del derecho registrado.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2262 del Código Civil, todas las acciones, tanto reales como personales, se prescriben por veinte años, sin que esté obligado el que alega esta prescripción a presentar ningún título ni que pueda aponérsele la excepción que se deduce de la mala fe. En ese sentido, la jurisprudencia pacífica de esta Tercera Sala ha establecido, que: el punto de partida para la prescripción de una demanda en nulidad de contrato de venta es a partir de la fecha de recepción, por las autoridades competentes, del documento traslativo del derecho de propiedad que va a ser objeto de registro, esto es, a partir de que dicha venta fuera ejecutada por el Registro de Tituloso en su defecto la fecha de expedición del certificado de título como consecuencia de la ejecución del acto traslativo de propiedad.

En ese tenor, el razonamiento realizado por el tribunal a quo para determinar que la demanda en nulidad de acto de venta no debía ser inadmitida por prescripción, lo hizo sobre fundamentos erróneos, por cuanto, el cómputo de la prescripción en materia de derechos registrados inicia desde el momento en que se publicita el acto traslativo de propiedad.

Vistas las jurisprudencias citadas, se impone precisar, que igualmente procedía revocar la sentencia del tribunal de tierras de jurisdicción original, por cuanto se extrae de la sentencia impugnada que el acto de venta cuya nulidad fue impetrada por los hoy recurridos fue instrumentado en fecha 19 de febrero de 1991, y aunque no se tiene certeza de en qué fecha fue sometido al Registro de Títulos para su ejecución, como consecuencia del referido acto, el Registro de Títulos del Distrito Nacional expidió el certificado de título núm. 95-10201, en beneficio de Bernardo Díaz Matos, en fecha 9 de mayo de 1995; sin embargo, la litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta intentada por las hoy recurridas, fue incoada en fecha 25 de marzo de 2014, de

donde resulta evidente que la acción no había prescrito en contra de ellas, ya que entre el 9 de mayo de 1995 y el 25 de marzo de 2014, transcurrieron apenas 19 años, por lo que la demanda no puede ser afectada por la prescripción extintiva dispuesta en el artículo 2262 del Código Civil.

Por lo precedentemente expuesto esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, tomando en cuenta criterios jurisprudenciales y doctrinales, ha decidido utilizar las consideraciones anteriores como sustitución de los motivos dados por el tribunal a quo para revocar la sentencia del tribunal de tierras de jurisdicción original y admitir la demanda en nulidad de acto de contrato de venta.

Apunta la parte recurrente, en otro aspecto del primer medio de casación, que el tribunal a quo desconoció las disposiciones establecidas en los artículos 2268 y 2269 del Código Civil, ya que las recurridas jamás probaron la mala fe del recurrente pues, en primer término, alegaron que la firma plasmada en el contrato de fecha 19 de febrero de 1991 no era de los vendedores Roberto Rafael Oviedo Canario (fallecido) y María del Carmen Rojas, hoy recurrida, por lo que solicitaron una experticia caligráfica, la cual dio como resultado que las firmas sí le correspondía a estos.

Es oportuno señalar, que mediante la fundamentación de los medios de casación se exponen los motivos o argumentos de derecho, orientados a demostrar que la sentencia impugnada contiene violaciones que justifican la censura casacional, por lo que, atendiendo a su importancia, la correcta enunciación y sustentación de los medios constituye una formalidad sustancial requerida para su admisión.

Del análisis en conjunto del aspecto del primer medio y de la sentencia impugnada se advierte que la parte recurrente expone en su desarrollo cuestiones planteadas y decididas en el proceso seguido ante el tribunal de tierras de jurisdicción original y que originó la sentencia recurrida ante el tribunal a quo, puntos que no fueron planteados nuevamente ante la corte; en esa razón, los agravios aludidos no le son imputables a la jurisdicción de alzada ni a la sentencia emitida al efecto, por lo que el aspecto examinado se declara inadmisible.

Para apuntalar otro aspecto del primer medio y el tercer medio de casación, los cuales se examinan reunidos por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal a quo estableció que solo se suscribió un único contrato, sin tomar en cuenta el contrato de alquiler suscrito entre las partes vinculadas en la instancia, depositado en el expediente de la apelación; que dejó la sentencia recurrida sin motivación legal, al darle supremacía a un recibo depositado en fotocopia, pretendiendo darle la calificación de contrato por encima del contrato realmente realizado, como lo es el contrato de venta de fecha 19 de febrero de 1991, notarizado por el Dr. Salvador Gómez González y a la expedición del certificado de título núm. 95-10201, de fecha 9 de mayo de 1995, ignorando así el contrato de alquiler suscrito entre Roberto Rafael Oviedo, María del Carmen Rojas y Bernardo Díaz Matos; que tampoco se tutelaron los derechos del recurrente en la sentencia impugnada pues, al comprobarse, según el tribunal a quo, que se realizó un supuesto préstamo, debió ordenar, de manera oficiosa, la inscripción de una hipoteca por la suma prestada.

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

“a. Que entre las partes, específicamente, el recurrido, señor Bernardo Díaz Matos, y la señora María del Carmen Rojas, conjuntamente con su esposo, fallecido, el señor Roberto Rafael Oviedo Canario, operó un contrato de préstamo de dinero por el monto de RD$40,000.00 pesos, sobre el cual se suscribió un acto

simulado de venta de inmueble como garantía del mismo; lo que se desprende del conjunto de pruebas aportadas, tales como los recibos manuscritos, en los cuales se confirma la recepción de fondos por concepto de abono a cuenta de la casa del citado fallecido, además el hecho no controvertido de que el inmueble, a la fecha, permanece en poder de la recurrente, y la consignación del contrato de venta, del monto tomado como préstamo, inferior incluso al monto por el cual los alegados vendedores habían adquirido años atrás el inmueble () Que, escrutados los medios de prueba presentados, y partiendo de la valoración probatoria realizada y previamente explicitada en los motivos anteriores, en virtud de la vinculación existente entre ambas ponderaciones, esta alzada ha arribado a la conclusión fundamentada, de que la demanda presentada por las señoras MARIA DEL CARMEN ROJAS y NATIRETT ALITIA OVIEDO HENRIQUEZ, posee méritos suficientes para ser acogida, y producir las consecuencias jurídicas requeridas, ordenando la cancelación del certificado de título emitido en esas condiciones a favor del señor BERNARDO DÍAZ MATOS; esto así al haber quedado establecido, más allá de toda duda, que entre éste y los señores ROBERTO OVIEDO CANARIO -fallecido- y MARIA DEL CARMEN ROJAS, obró un contrato de préstamo por la suma de cuarenta mil pesos, que como garantía o aval del mismo fue suscrito un acto de venta simulado, ejecutado de espalda a los titulares del derecho. Amén de los argumentos dados inicialmente en cuanto a los hechos fijados, al valorar de forma conjunta los medios de prueba producidos, hemos podido comprobar que, pese a que los señores ROBERTO RAFAEL OVIEDO CANARIO y MARIA DEL CARMEN ROJAS, adquirieron el inmueble en fecha 28 de agosto del año 1989, por la suma de RD$65,000.00, la venta alegadamente suscrita entre éstos y el señor BERNARDO DÍAZ MATOS, un año y dos meses después, fue realizada por el monto de RD$40,000.00; monto inferior a aquél por el cual adquirieron con anterioridad, y que además coincide con lo alegado y probado en los recibos aportados, como suma por la cual fue tomado el préstamo que fue disfrazado en el acto de venta; elementos que refrendan la teoría del caso de la parte recurrente, y que permiten establecer la certeza de tales hechos (sic).

En la especie, se advierte que la jurisdicción de alzada, mediante los medios de pruebas aportados a su escrutinio, comprobó que en fecha 19 de febrero de 1991, las partes suscribieron un contrato de venta de inmueble, sin embargo, por los recibos de pago denominados “abono a cuenta de la casa”, evidenció que lo realmente convenido se trató de un préstamo con garantía hipotecaria, cuyos recibos coinciden con la fecha del contrato de préstamo suscrito y que en su contenido refieren la recepción de valores por tal concepto; además de que a la fecha el inmueble sigue estando en posesión de la parte vendedora y no fue hasta el 19 de noviembre de 2013, que el actual recurrente procedió a reclamar la entrega de la cosa objeto de la venta.

De lo anterior resulta evidente que la alzada no estableció de forma categórica que hubo un solo acto, pues de su análisis se extrae que hubo un contrato de préstamo entre las partes, a partir de la documentación aportada, con especial atención a los recibos relativos a pagos de abono realizados por el señor Roberto Rafael Oviedo Canario, esposo de la correcurrida, verificando que ciertamente ese contrato fue suscrito con el objeto de dar en garantía el referido inmueble en razón del préstamo tomado por la recurrida al actual recurrente.

En el tenor de lo anterior cabe señalar que los jueces del fondo 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, los cuales pueden extraer esta valoración tanto del documento argüido de simulación como del comportamiento adoptado por las partes y en todo comportamiento ulterior que tienda a manifestarlo, aspecto que permite advertir la realidad de la convención realizada.

En relación con la falta de ponderación del contrato de alquiler al que alude la parte hoy recurrente, del estudio

de las motivaciones que sostienen la sentencia impugnada no se advierte que el referido documento haya sido puesto a disposición del tribunal para su valoración ni tampoco ha sido aportado ante esta Corte de Casación algún inventario que pruebe su depósito, por lo que no puede retenérsele como un vicio de la alzada, pues no fue puesta en condiciones de examinarlo.

Por último, en lo que se refiere a la inscripción de la hipoteca, la jurisprudencia ha establecido que en los casos de simulación de un préstamo bajo apariencia de una venta, los jueces de fondo no están obligados a ordenar la inscripción de una hipoteca si la parte interesada ni ha solicitado ni ha manifestado querer realizarla por la vía legal, sino que, por el contrario, ha sostenido que la venta fue un acto verdadero; en ese tenor, de haber ordenado el tribunal a quo la inscripción de la hipoteca, como aduce la hoy parte recurrente, sin que mediara una solicitud previa en ese sentido, habría fallado de forma extra petita; en esa razón, queda evidenciado que el tribunal a quo falló dentro del contexto de su apoderamiento, justificando cabalmente el alcance de su dispositivo, por lo que los medios examinados se desestiman.

Finalmente, el examen de la sentencia impugnada revela, que contiene una relación completa de los hechos de la causa, de las pruebas aportadas, contiene motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, criterios por los cuales procede rechazar el presente recurso de casación.

No ha lugar estatuir sobre las costas procesales por haberse declarado el defecto de la parte recurrida.

V. 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

ÚNICO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Bernardo Díaz Matos, contra la sentencia núm. 1399-2018-S-00062, de fecha 6 de julio de 2018, dictada por la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico. César José García Lucas. Secretario General.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, y leída en audiencia pública en la fecha en ella indicada.

www.poderjudici