Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 25 de febrero de 2014.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Domingo Antonio Peña Pérez.
Abogados:	Licdos. Teoly Ramón Ortiz y Francisco Ferrand de la Rosa.
Recurrido:	Aurora Bienvenida Reyes Fernández.
Abogados:	Lic. Dionis López y Licda. Gisela Altagracia Lazala.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 11 de mayo de 2016.
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 Domingo Antonio Peña Pérez, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0184623-6, domiciliado y residente en la calle Juan José Duarte núm. 2, Ensanche La Fe, Distrito Nacional, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 25 de febrero de 2014, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Teoly Ramón Ortiz, en representación del Lic. Francisco Ferrand De la Rosa, abogado del recurrente Domingo Antonio Pérez Pérez;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Dionis López, en representación de la Licda. Gisela Altagracia Lazala, abogada de la recurrida Aurora Bienvenida Reyes Fernández;

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 21 de abril de 2014, suscrito por Lic. Francisco Ferrand De la Rosa, abogado del recurrente, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 10 de junio de 2014, suscrito por los Licdos. Gisela Altagracia Lazala y Ramón María Almanzar, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0443146-5 y 001-1094492-3, respectivamente, abogados de la recurrida;

Que en fecha 13 de abril de 2016, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Edgar Hernández Mejía, en funciones de Presidente; Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Alvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 9 de mayo de 2016, 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, en su indicada calidad, 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, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una Litis sobre Derechos Registrados en relación con el Solar No. 23, de la manzana núm. 714 del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dicto en fecha 18 de febrero de 2011, la sentencia núm. 20110695, cuyo dispositivo es el siguiente: *""***Primero:** Se declara buena y válida, en cuanto a la forma la Litis sobre Derechos Registrados en nulidad de acto de venta y de Certificado de Título, interpuesta por la señora Aurora Bienvenida Reyes, en contra del señor Domingo Antonio Peña Pérez en fecha 17 de julio del año 2008; **Segundo:** Se declara regular y válida, en cuanto a la forma, la intervención forzosa en este proceso del señor José Bolívar Martínez López; **Tercero:** En cuanto al fondo, se acogen las conclusiones expresadas en la audiencia celebrada por este Tribunal el día 16 de diciembre del año 2008, por las letradas Gisela Altagracia Lázala, Ramón María Almánzar y Zoila Poueriet, en representación de la parte demandante y en consecuencia: **Cuarto:** Se declara la nulidad absoluta del acto de venta, de fecha 14 de marzo del año 2007, intervenido entre Reina De Jesús Fernández Vda. Reyes y el señor Domingo Antonio Peña Pérez, en relación a una porción de terreno con una extensión superficial de 250 metros cuadrados, Solar núm. 23 de la Manzana núm. 714 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, legalizadas las firmas por el Dr. Carlos Alberto De Jesús García Hernández, Notario Público de los del Número para el municipio de Moca, en atención a los motivos de esta sentencia; **Quinto:** Se rechaza la solicitud de declaratoria de tercer adquiriente de buena fe, propuesta por el señor José Bolívar Martínez y por vía de consecuencia se rechazan los términos de su intervención forzosa y se anula el acto de venta suscrito, en fecha 8 de julio del año 2008, entre el señor Domingo Antonio Peña y José Bolívar Martínez López, legalizadas las firmas por el Dr. Ernesto Mateo Cuevas, Notario Público de los del Número para el Distrito Nacional; **Sexto:** Como consecuencia de lo anterior, se ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente: 1) Cancelar el Certificado de Título matrícula núm. 0100037508, que ampara el derecho de propiedad de José Bolívar Martínez López, en relación al Solar núm. 23 de la Manzana núm. 714 del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, con una superficie de 250.00 metros cuadrados; **Séptimo:** Se determina que la única heredera de la señora Reina De Jesús Fernández Vda. Reyes, es la señora Aurora Reyes Fernández, cuyo nombre, por la nacionalización norteamericana es Aurora Bienvenida Núñez y en consecuencia, se ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente: 1) Expedir el Certificado de Títulos correspondiente, que ampare el derecho de propiedad de la señora Aurora Bienvenida Núñez, dominicana, nacionalizada norteamericana, mayor de edad, casada, títular del Pasaporte Norteamericano núm. 216238117, domiciliada y residente en los Estados Unidos de Norteamérica, sobre el Solar núm. 23 de la Manzana núm. 714, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, con una superficie de 250.00 metros cuadrados, haciendo constar que se trata de un bien propio de la mujer, por haberse adquirido por sucesión en virtud del artículo 1404 del Código Civil; **Octavo:** Se condena al señor Domingo Antonio Peña al pago de las costas del procedimiento con distracción de las mismas en provecho de los letrados Zoila Poueriet, Gisela Altagracia Lazala y Ramón María Almánzar, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad"; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión en fecha 11 de abril de 2011, intervino la sentencia objeto de este recurso, cuyo dispositivo dice así: ""***Primero:*** *Declarar, como al efecto declara, bueno y válido en la forma el recurso de apelación presuntamente interpuesto por el señor Domingo Antonio Peña Pérez, representado por el Lic. Francisco Ferrand De la Rosa, contra la sentencia núm. 20110695, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Sala V, en fecha 18 de febrero del año 2011, en relación al Solar núm. 23 de la Manzana núm. 714, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, por haber sido hecho de conformidad con las reglas procesales que regulan la materia;* ***Segundo:*** *Declarar, como al efecto declara, bueno y válido en la forma el recurso de apelación presuntamente interpuesto por el señor José Bolívar Martínez López, representado por el Dr. Félix A. Rondón Rojas, contra la sentencia núm. 20110695, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Sala V, en fecha 18 de febrero del año 2011, en relación al Solar núm. 23 de la Manzana núm. 714, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, por haber sido hecho de conformidad con las reglas procesales que regulan la materia;* ***Segundo:*** *En cuanto al fondo rechaza dichos recursos y en consecuencia, confirma la sentencia núm. 20110695, dictada a favor de la Sra. Aurora B. Reyes Fernández, por la Sala V, del Tribunal de Tierras de Jurisdicción*

Original del Distrito Nacional, por los motivos antes expuestos; ***Tercero:*** *Condena al recurrente el señor Domingo Antonio Peña, al pago de las costas del procedimiento con distracción de las mismas en provecho de los Licdos. Gisela Altagracia Lazala, Ramón María Almánzar y Zoila Poueriet, abogados que afirman avanzarlas en su mayor parte; Comuníquese, la presente sentencia al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a los Sres. Gisela Altagracia Lazala, Ramón María Almánzar y Zoila Poueriet, Francisco Ferrand De la Rosa, Félix A. Rondón Rojas, Aurora B. Reyes Fernández, Domingo Antonio Peña Pérez y José Bolívar Martínez López";*

Considerando, que el recurrente invoca en apoyo de su recurso de casación, los siguientes medios: "Primer Medio: Desnaturalización de los hechos de la causa; Segundo Medio: Fallo contrario al artículo 51 de la Constitución; Tercer Medio: Violación a los artículos 141 del Código de Procedimiento Civil, artículos 1108, 1116, 1134 y 1135 del Código Civil; Cuartó Medio: Contradicción entre los hechos, los documentos, los considerandos y el dispositivo de la sentencia impugnada; Quinto Medio: Violación al derecho de defensa y al debido proceso";

Considerando, que por tratarse el quinto medio inherente a la violación del derecho de defensa, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia lo examina en primer término, por cuanto atañe una omisión al debido proceso, lo que debe ser evaluado previo a los demás medios, por ser de naturaleza constitucional;

Considerando, que en el desarrollo del citado medio, el recurrente sostiene lo siguiente: "que el Tribunal a-quo, violentó el derecho de defensa consagrado en la Constitución y en los acuerdos internacionales, al buscar prueba que no fueron sometidas al debate, sino, que fueron aportadas por los magistrados a cargo de decidir el proceso, con la única y sola intención de favorecer en su decisión a la parte recurrida, realizadas esta búsqueda de nuevas pruebas para fortalecer sus motivaciones, luego de cerrado los debates; que para una mejor sustanciación del proceso, los Magistrados debieron ordenar una reapertura de debate de oficio, el cual era su deber y si querían que las pruebas a las que se refieren fueran puesta en conocimiento de las partes tanto recurrente como recurrida y legalmente debatida, que al no hacerlo así, incurrieron en violación al derecho de defensa consagrado en el artículo 69 de la Constitución";

Considerando, que en relación al indicado agravio, consta en la decisión impugnada específicamente en el último considerando, página 13, lo siguiente: "A que si bien el factor de la edad no es determinante para la nulidad de un contrato, puesto que el Código Civil Dominicano, no establece incapacidad en ese sentido, de conformidad con el artículo 1124 del Código Civil, no menos cierto es que se ha podido verificar mediante los sistemas de búsquedas puesto a nuestra disposición, que la Sra. Reyna de Jesús Fernández, adquirió ese inmueble producto de la muerte de quien fuera su esposo el Sr. José Reyes, y quien fue el padre de la Sra. Aurora Reyes Fernández, según se evidencia en el acta de nacimiento, marcada con el núm. 00870, registrada en el Libro 00070, Folio 0469, año 1943, emitida por la Oficialía del Estado Civil de la Segunda Circunscripción de Santo Domingo; de lo cual se colige, en virtud de lo establecido por el artículo 745 del Código Civil, que si la Sra. Aurora Reyes Fernández, era la única hija de ambos señores, el 50% de ese inmueble al momento de la muerte del Sr. José Reyes, le pertenecía a la Sra. Aurora Reyes Fernández, de lo cual se infiere que el inmueble no le pertenecía de manera exclusiva a la finada, por lo que era necesario el consentimiento de la Sra. Aurora Reyes Fernández, para que la venta de ese inmueble sea válida, ya que es copropietaria por herencia de su padre, lo cual la legítima para la nulidad del acto de venta de que se trata";

Considerando, que la congruencia en una sentencia es la exigencia que obliga a establecer una correlación entre las pretensiones de los demandantes, los motivos y el dispositivo de la sentencia; por ende los jueces no deben pronunciarse fuera de los puntos o cuestiones que no fueron sometidos al debate;

Considerando, que si bien los jueces deben procurar el establecimiento de la verdad, valor que es el núcleo esencial para la condición de la justicia, tales actuaciones deben también estar apegadas a las reglas del debido proceso entre ellos el principio de contradicción y el derecho a un juez imparcial;

Considerando, que conforme a los motivos que se indican anteriormente, se advierte que ciertamente como lo sostiene el recurrente, en las motivaciones dadas por el Tribunal a-quo, el mismo fundamenta parte de su decisión en la ponderación de informaciones obtenidas luego del cierre de los debates, lo que constituye una violación a los principios cardinales que orientan e informan una tutela judicial efectiva y el debido proceso; que en consecuencia,

resulta procedente acoger los aspectos invocados en ese tenor en el medio que se examina, sin necesidad de ponderar los demás medios, lo que conlleva a que se case con envió la sentencia impugnada;

Considerando, que de acuerdo a lo previsto por el artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, cuando la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia objeto del recurso, lo que se cumplirá en la especie de la forma será expresada en el dispositivo de la presente decisión;

Considerando, que cuando la sentencia es casada por violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento está a cargo de los jueces, las costas pueden ser compensadas;

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 25 de febrero de 2014, relativa a la Parcela núm. 23, de la Manzana núm. 714 del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este; **Segundo:** Compensa las costas.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 11 de mayo de 2016, años 173° de la Independencia y 153° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Alvarez. Mercedes A. Minervino A. 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.