Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 28 de agosto de 2014.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Rosa Rodríguez.
Abogado:	Dr. Oscar Antonio Canto Toledano.
Recurrido:	Banco de Reservas de la República Dominicana.
Abogado:	Dr. Oscar Hazim Rodríguez.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 29 de junio 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 Rosa Rodríguez, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y electoral núm. 071-00372392-4, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 28 de agosto 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 a la Licda. Jioly Benítez, por sí y en representación del Dr. Oscar Antonio Canto Toledano, abogado de la parte recurrente;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Oscar Hazim Rodríguez, abogado del interviniente forzoso Banco de Reservas de la República Dominicana;

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 abril de 2014, suscrito por el Dr. Oscar Antonio Canto Toledano, Cédula de Identidad y Electoral núm. 023-0032415-5, abogado de la recurrente, mediante el cual propone el agravio que se indica más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 23 de diciembre de 2014, suscrito por el Dr. Alberto Enrique Cabrera Vásquez, Cédula de Identidad y Electoral núm. 023-0084239-6, abogado de los recurridos Petronila Richardson Romero, Ángel Ubiera Richardson y Angela Sherlin Rosario Richardson Ubiera;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 27 de abril de 2015, suscrito por los Dres. Oscar A. Hazim Rodríguez y Jioly Altagracia Benite Ciprian, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 023-0013515-5 y 023-0096172-5, respectivamente, abogados del interviniente forzoso Banco de Reservas de la República Dominicana;

Que en fecha 26 de agosto de 2015, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Sara I. Henríquez Marín y Francisco Antonio Ortega Polanco, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente recurso de casación;

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;

Visto el auto dictado el 27 de junio 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 en su indicada calidad al magistrado Edgar Hernández Mejía, Juez 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;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) con motivo de una Litis sobre Derechos Registrados, con relación al Solar núm. 24 de la Manzana núm. 52 del Distrito Catastral núm. 1 del Municipio y Provincia San Pedro de Macorís, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, dictó el 6 de enero de 2012, una sentencia cuyo dispositivo reza de la manera siguiente: ***"Primero:*** *Que debe acoger y acoge en parte las conclusiones y vertidas por los Dres. Alberto E. Cabrera Vásquez y Manuel E. Contreras, actuando a nombre y representación de la señora Petra Richardson Romero y los señores Ángel y Angela Ubiera Richardson, con relación a la demanda en Litis Sobre Derechos Registrados con relación al Solar No. 24 de la Manzana No. 52 del Distrito Catastral No. 1 del Municipio y Provincia San Pedro de Macorís;* ***Segundo:*** *Que debe rechazar y rechaza las conclusiones vertidas por los Licdos. Lenny M. Ochoa y Juan Pacheco Mejía, actuando a nombre y presentación a la señora Rosa Rodríguez, por improcedente, infundada y carente de base legal;* ***Tercero:*** *Que debe declarar y declara nulo el Acto de Venta intervenido entre las señoras Rosa Rodríguez y Martha Núñez viuda Del Villar, legalizado por el Dr. Ramón Gómez, con relación al Solar No. 24 de la Manzana No. 52 del Distrito Catastral No. 1 del Municipio y Provincia San Pedro de Macorís, por las razones expuestas en el cuerpo de esta sentencia;* ***Cuarto:*** *Que debe autorizar y autoriza al Registrador de Títulos de San Pedro de Macorís, cancelar el Certificación de Título identificado con la matrícula No. 2100001070, que ampara el Solar No. 24 de la Manzana No. 52 del Distrito Catastral No. 1 del Municipio y Provincia San Pedro de Macorís, con una extensión superficial de 192.58 metros cuadrados, expedido a favor de la señora Rosa Rodríguez en fecha 8/2/2008; y en su lugar expedir otro a favor de la señora Martha Núñez Viuda Del Villar, hasta tanto se determine quienes son sus sucesores;* ***Quinto:*** *Que debe reconocer y reconoce como propietaria de las mejoras fomentadas en el Solar No. 24 de la Manzana No. 52 del Distrito Catastral No. 1 del Municipio y Provincia San Pedro de Macorís, a la señora Petra Richardson, por haberlas fomentado con sus propios recursos reservándole el derecho de regularizar la compra del referido solar a los sucesores de la finada Martha Núñez Viuda Del Villar cuando estos se determinen;* ***Sexto:*** *Que debe condenar y condena a la señora Rosa Rodríguez al pago de las costas del procedimiento, con distracción y provecho a favor de los Dres. Alberto E. Cabrera Vásquez y Manuel E. Contreras, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad";* b) que, con relación a la indicada sentencia, fue interpuesto en fecha 24 de febrero de 2012, un recurso de apelación, en tal virtud el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 28 de agosto de 2014 la Sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo dice así: "***Primero:*** *Acoge en la forma y se rechaza en cuanto al fondo, por los motivos indicados en el cuerpo de esta sentencia, el recurso de apelación interpuesto en fecha 24 de febrero del año 2012, por la señora Rosa Rodríguez, por órgano de sus abogados los licenciados Lenny Moisés Ochoa Caro y Juan Pacheco Mejía contra la sentencia No. 20120007 de fecha 06 de enero del año 2012, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, residente en esta ciudad de San Pedro de Macorís, en relación con una litis sobre derechos registrados con respecto al Solar No. 24 de la manzana No. 52 del Distrito Catastral No. 1 del municipio de San Pedro de Macorís;* ***Segundo:*** *Rechazan las conclusiones presentadas en audiencias, por los licenciados Lenny Moisés Ochoa Caro y Juan Pacheco Mejía y el Dr. Oscar Antonio Canto Toledano, en representación de la señora Rosa Rodríguez, parte apelante, por improcedentes, mal fundadas y carentes de bases legales;* ***Tercero:*** *Rechazan las conclusiones presentadas en audiencias, fecha 09 de abril del 2014, por los doctores Jioly Altagracia Benítez Ciprián, Oscar A. Hazim y Eric O. Hazim Rodríguez, en representación del Banco de Reservas de la República Dominicana, parte llamada en intervención oficiosa por este tribunal superior, por improcedentes, mal fundas y carentes de bases legales;* ***Cuarto:*** *Acoge parcialmente las conclusiones presentadas en audiencias por los doctores Alberto Enrique Cabrera Vasquez y Manuel Emilio Contreras Matos, en representación de la señora Petra Richardson Romero, parte intimada, por ser justas y ajustadas a la ley al derecho;* ***Quinto:*** *Confirma con modificaciones por los motivos dados la sentencia No. 20120007 de fecha 06 de enero del año 2012, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, residente*

en esta ciudad de San Pedro de Macorís, en relación con una litis sobre derechos registrados con respecto al Solar No. 24 de la Manzana No. 52 del Distrito Catastral No. 1 del municipio de San Pedro de Macorís; para que en lo adelante dicha sentencia rija de la manera siguiente: ***"Primero:*** *Acoge en parte las conclusiones vertidas por los Dres. Alberto E. Cabrera Vásquez y Manuel E. Contreras, actuando a nombre y representación de la señora Petra Richardson Romero y los señores Ángel y Angela Ubiera Richardson, con relación a la demanda en Litis Sobre Derechos Registrados con relación al Solar No. 24 de la Manzana No. 52 del Distrito Catastral No. 1 del Municipio y Provincia San Pedro de Macorís;* ***Segundo:*** *Rechaza las conclusiones vertidas por los Licdos. Lenny M. Ochoa y Juan Pacheco Mejía, actuando a nombre y presentación a la señora Rosa Rodríguez, por improcedente, infundada y carente de base legal;* ***Tercero:*** *Declara nulo el acto de compraventa de fecha 21 de octubre del año 2007, intervenido entre las señoras Rosa Rodríguez y Martha Núñez viuda del Villar, legalizado por el Dr. Ramón Gómez con relación al Solar No. 24 de la Manzana No. 52 del Distrito Catastral No. 1 del municipio y provincia San Pedro de Macorís, por las razones expuestas en el cuerpo de esta sentencia;* ***Cuarto:*** *Autoriza al Registrador de Títulos de San Pedro de Macorís, cancelar el Certificación de Título identificado con la matrícula No. 2100012984, que ampara el Solar No. 24 de la Manzana No. 52 del Distrito Catastral No. 1 del municipio y provincia San Pedro de Macorís, con una extensión superficial de 192.58 metros cuadrados, expedido a favor de la señora Rosa Rodríguez en fecha 14 de mayo del 2010; y en su lugar expedir otro a favor de la finada, señora Martha Núñez Viuda del Villar, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad No. 107338 serie 23, libre de cargas y gravámenes, hasta tanto se determine quienes son sus sucesores;* ***Quinto:*** *Reconoce como propietaria de las mejoras fomentadas en el Solar No. 24 de la Manzana No. 52 del Distrito Catastral No. 1 del municipio y provincia San Pedro de Macorís, consistente en un edificio de tres niveles, a favor de la señora Petra Richardson Romero, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 023-0076453-3 domiciliada y residente en la ciudad de San Pedro de Macorís, por haberlas fomentado con sus propios recursos reservándole el derecho de regularizar la compra del referido solar a los sucesores de la finada Martha Núñez Viuda Del Villar cuando estos se determinen;* ***Sexto:*** *Ordena al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, cancelar y radiar la Hipoteca convencional en primer rango, a favor del Banco de Reservas de la República Dominicana, por un monto de RD$300,00.00, que tiene su origen en préstamo con garantía hipotecaria, según consta en el contrato de fecha 10 de abril del 2008, por la señora Rosa Rodríguez como deudora y el Banco de Reservas de la República Dominicana, como acreedora, legalizadas las firmas por Dra. Manuela Mieses Zorrilla, notario público de los del número del municipio de San Pedro de Macorís, inscrito en fecha 21 de abril del 2008, a las 10:12 minutos AM, asentado en el libro de registro complementario No. 0090, Folio 068 en fecha 14 de mayo del 2010, amparado en el certificado de Registro de Acreedor, sustentado en la Matrícula No. 2100012984;* ***Séptimo:*** *Condena a la parte apelante, la señora Rosa Rodríguez, así como también al Banco de Reservas de la República Dominicana, al pago de las costas del procedimiento, con distracción y provecho a favor de los Dres. Alberto E. Cabrera Vásquez y Manuel E. Contreras, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad";*

Considerando, que la recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios: "Primer Medio: Ausencia o falta de motivos en la sentencia impugnada, así como insuficiencia en la enunciación y descripción de los hechos de la causa, lo que conlleva la violación a los artículos 65 inciso 3 de la Ley sobre Procedimiento de Casación y 141 del Código de Procedimiento Civil; Segundo Medio: Desnaturalización de los hechos y falta de base legal de la sentencia objeto del presente Recurso de Casación; Tercer Medio: Desnaturalización y Desconocimiento de las pruebas del proceso;"

Considerando, que en el desarrollo del primer y segundo medio del recurso, los cuales se reúnen por su vinculación y la solución que se le dará al presente caso, la recurrente alega en síntesis: "a) que, resulta muy cuesta arriba determinar cuales fueron los motivos reales en que justificaron los jueces sus decisiones, si obviaron o ignoraron, intencionalmente o no, la documentación firmada por las partes, en la que quedo más que demostrada la falta de calidad de los supuestos vendedores a la demandante original y el hecho de que las pretensiones de estas, así como los supuestos derechos adquiridos mediante una supuesta venta, se refieren a un solar totalmente diferente al que establece como propietaria a la hoy recurrente; b) que, basándose en la apreciación de lo expuesto sólo por la hoy recurrida e ignorando, cual si no existieran los documentos, pruebas y testimonios depositados en las distintas instancias, como se ha demostrado, se negaron la posibilidad de una valoración

incuestionable de los hechos, los cuales al ser examinados desde un solo ángulo, obviamente se han desnaturalizado";

Considerando, que la Corte a-qua establece dentro de sus motivaciones para dictar la sentencia impugnada lo siguiente: "a) que, la parte recurrente, presentó conclusiones incidentales en el sentido de que la demanda incoada por la ahora parte intimada, que dio origen a la sentencia apelada, sea declarada inadmisible, en razón de que dicha accionante no tiene derechos registrados dentro del ámbito del Solar núm. 24 de la Manzana núm. 52, del municipio de San Pedro de Macorís; b) que, al este tribunal superior ponderar este medio de inadmisión ha comprobado, que aun cuando el acto de compraventa en que la señora Petra Richardson Romero sustenta sus pretensiones no ha sido inscrito en el Registro de Títulos correspondiente, no menos cierto es que los sucesores de la finada Martha Núñez, no lo han impugnado y que los hechos de la causa han evidenciado que la señora Petra Richardson Romero, ha fomentado una mejora consistente en un edificio de tres niveles, por lo que en esas circunstancia, este tribunal superior es de opinión en este momento que resulta extemporáneo acoger el medio de inadmisión planteado por la parte recurrente, contra la parte recurrida, por tanto decide rechazarlo sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de esta sentencia";

Considerando, que asimismo esta Corte ha podido constatar que en cuanto a la alegada violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, el mismo, si bien este es aplicable en materia inmobiliaria dichas condiciones figuran en el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria que dispone las consideraciones que deben observarse para la conformación de las sentencia; que en cumplimiento del referido artículo 101, los jueces, están en el deber de contestar las conclusiones explícitas y formales de las partes, sean estas principales, subsidiarias o medios de inadmisión, mediante una motivación suficiente y coherente y razonable;

Considerando, que esta Corte de Casación al examinar los motivos precedentemente transcritos, ha constatado que por una parte se ha omitido determinar con claridad en base a qué hechos la Corte a-qua pudo determinar la calidad de los recurridos para accionar en justicia, los cuales basándose en los supuestos errores contenidos en el acto de venta suscrito por la señora Petra Richardson y sus causahabientes y en la simple motivación de que la señora Richardson había fomentado mejoras en ese inmueble; que además en la sentencia impugnada la Corte a-qua quiso justificar su decisión poniendo de manifiesto que los sucesores de la causante de la hoy recurrente no han impugnado el acto de venta que se pretende anular con la litis primigenia, siendo esto improcedente y una valoración sin asidero jurídico; que en tales circunstancias es evidente que la Corte a-qua se ha limitado a dar motivos insuficientes en violación al artículo 101 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria;

Considerando, que lo establecido anteriormente revela que en la especie la sentencia carece de una relación de hechos e insuficiente motivación, lo que equivale a una falta de base legal y frente a tal situación no ha sido posible que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia pueda evaluar si en el fallo recurrido se ha hecho una correcta aplicación de la ley; que en consecuencia, resulta procedente ordenar la casación de la sentencia impugnada, sin necesidad de ponderar el tercer medio del recurso;

Considerando, que de acuerdo a la primera parte del artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso;

Considerando, que de acuerdo a lo previsto por el artículo 65 numeral 3, de la Ley sobre Procedimiento de Casación cuando una 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 28 de agosto de 2014, con relación al Solar núm. 24, de la Manzana núm. 52, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio y provincia de San Pedro de Macorís, 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 29 de junio de 2016, años 173° de la Independencia y 153° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Francisco Antonio Ortega Polanco. 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.