
Sentencia impugnada:	Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 2 de julio de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Sucesión Freites Hermanos, SRL. (Sufresa).
Abogados:	Licda. Gloria Jeannette Freites Rodríguez, Licdos. Tirso E. Peláez Ruiz, Marcio Salvador Freites Delgado, Tusidides Leonardo Pérez Pérez y Pabel A. Javier Gómez.
Recurridos:	Procesadora de Materiales del Sur, SA. (Promocesur) y Carlos Manuel Solís Figuereo.
Abogado:	Dr. Alberto Núñez.

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

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 Carbuccion, Moisés A. Ferrer Landrón y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos de la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **8 de julio de 2020**, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por la sociedad comercial Inmobiliaria Sucesión Freites Hermanos, SRL. (Sufresa), contra la sentencia núm. 1397-2018-S-00167, de fecha 2 de julio de 2018, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámite del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 3 de octubre de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de la sociedad comercial Inmobiliaria Sucesión Freites Hermanos SRL., (Sufresa), RNC 1-16-01038-5, representada por Rafael Leónidas Lluberes Freites y Próspero Orlando Freites Batista, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1175182-2 y 001-1191453-7, domiciliados y residentes en esta ciudad, quienes hacen elección de domicilio en el de sus abogados constituidos los Lcdos. Gloria Jeannette Freites Rodríguez, Tirso E. Peláez Ruiz, Marcio Salvador Freites Delgado, Tusidides Leonardo Pérez Pérez y Pabel A. Javier Gómez, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0415012-3, 001-0124269-1, 224-0026326-9, 010-00067851-4 y 001-1572622-6, con estudio profesional abierto en común en la calle Euclides Morillo núm. 26esq. avenida Tiradentes, ensanche La Fe, Santo Domingo, Distrito Nacional.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 9 de noviembre de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por la entidad comercial Procesadora de Materiales del Sur, SA. (Promocesur) y Carlos Manuel Solís Figuereo, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0139347-8; con domicilio de elección en el de su abogado constituido el Dr. Alberto Núñez, dominicano, proviso de la cédula de identidad y electoral núm. 010-0028114-5, con estudio profesional abierto en la calle Club Rotario, edif. 5, *suite* 102, sector Las Mercedes, municipio Azua de Compostela, provincia Azua y domicilio *ad hoc* en la avenida Los Hidalgos núm. 8,

respaldo Los Hidalgos, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo.

Mediante dictamen de fecha 27 de diciembre de 2018, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso de casación, estableciendo que tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso.

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de tierras, el día 2 de octubre de 2019, en la cual estuvieron presente los magistrados Manuel A. Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos de la secretaria y del ministerial, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

El magistrado Anselmo Alejandro Bello F. no firma la sentencia por razones de inhibición, conforme se verifica en el acta de fecha 20 de febrero de 2020, suscrita por él.

II. Antecedentes

En ocasión de la litis sobre derechos registrados en nulidad de ventas, de constancia anotada, de deslinde y de certificados de títulos, incoada por Pabel A. Javier Gómez, Gloria Jeannette Freites Rodríguez, Tirso E. Peláez Ruiz, Marcio Salvador Freites Delgado, Antulio del Jesús Pérez Fabián, Federico Ramón Bermúdez Aybar, Héctor Darío Freites Caminero, Rayda Cueli Freites de Diez, Miguelina Freites Carela, Carlos Freites Tavárez, Rafael L. Llubes Freites y Próspero Orlando Freites Batista, en calidad de directivos de la sociedad comercial Inmobiliaria Sucesión Freites Hermanos, SRL. (Sufresa), relativa a la parcela núm. 9, DC. 3, municipio Azua de Compostela, provincia Azua, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Azua dictó la sentencia núm. 008120170002 de fecha 4 de enero de 2017, mediante la cual: *Acogió las pretensiones de la parte demandante por no haberse autorizado al representante de la entidad para suscribir las ventas impugnadas, declarando nulos los actos de venta y, en consecuencia, ordenó la cancelación de los certificados de títulos que amparaban las resultantes de los trabajos técnicos, expedidos a favor de Procesadora de Materiales del Sur, SA. (Promecesur) y reservó el derecho a Diseño y Presupuesto de Edificaciones y Carreras con Alta Tecnología, SRL. (Diprecalt).*

La referida decisión fue recurrida de manera principal por la entidad comercial Procesadora de Materiales del Sur, SA. y por Diseños y Presupuestos de Edificaciones y Carreteras con Alta Tecnología, SRL. (Diprecalt), de manera incidental, mediante instancias depositadas en fechas 2 y 6 de febrero de 2017, dictando la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1397-2018-S-00167, de fecha 2 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 Recurso de Apelación de fecha 2 de febrero del año 2017, interpuesto por Procesadora de Materiales del Sur, S.A., y Carlos Manuel Solís Figuereo, quien actúa en su propio nombre y en representación de la primera, quienes tienen como abogado constituido al Dr. Alberto Núñez, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 010-0028114-5, con estudio profesional en la calle Club Rotario, edificio 5, suite 102, sector Las Mercedes 2da. Etapa, de la ciudad de Azua de Compostela, y con su domicilio Ad Hoc en la avenida Los Hidalgos No. 8, Respaldo Los Hidalgos, municipio Santo Domingo Oeste; en fecha 2 de febrero del año 2017, notificada mediante acto núm. 42/2017, de fecha 2 de febrero del año 2017, instrumentado por el ministerial Alfredo Rosario Minyetty, Alguacil Ordinario del Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Azua, contra la Sentencia núm. 008120170002, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia de Azua, de fecha 04 de enero del año 2017, conforme los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia. **SEGUNDO:** *ACOGA en cuanto al fondo el Recurso de Apelación de fecha 2 de febrero del año 2017, interpuesto por Procesadora de Materiales del Sur, S.A., y Carlos Manuel Solís Figuereo, y por vía de consecuencia, REVOCA en todas sus partes la Sentencia núm. 008120170002, de fecha 04 de enero del año 2017, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Azua, y en consecuencia RECHAZA, la demanda original de fecha 05 de abril del año 2016, contentiva de nulidad de venta y carta constancia,**

deslinde y anulación de título. **TERCERO:** CONDENA a la parte recurrida, Inmobiliaria Sucesión Freites Hermanos, S.R.L. al pago de las costas del procedimiento a favor y provecho del Dr. Alberto Núñez, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad(sic).

III. Medios de casación

La parte recurrente la sociedad comercial Inmobiliaria Sucesión Freites Hermanos, SRL. (Sufresa), invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Falta de Valoración Probatoria y Violación al artículo 69 de la Constitución sobre el Debido Proceso de Ley y la Tutela Judicial Efectiva. **Segundo medio:** Falta de Motivación Jurídica. **Tercer medio:** Falta de Base Legal" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

En atención a la Constitución de la República, al 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, al artículo 1º 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 su primer medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en una incorrecta valoración de las pruebas al fundar su decisión en la existencia de un acta de asamblea de fecha 14 de abril de 2006, que supuestamente aprobaba las ventas realizadas por el presidente de la sociedad comercial Inmobiliaria Sucesión Freites Hermanos, SRL. (SUFRESA) a favor de la sociedad comercial Procesadora de Materiales del Sur, SA., cuando esta fue objetada por la parte recurrida, por haber sido aportada en copia simple y sin certificar. En efecto, en la audiencia de fecha 6 de marzo de 2018, la parte recurrida solicitó la nulidad o exclusión del documento y aportó las certificaciones emitidas por el Archivo Central de la Jurisdicción Inmobiliaria, que daban cuenta de que las ventas atacadas carecían de asamblea general extraordinaria que las respaldara. Sin embargo, el tribunal *a quo* no respondió el pedimento y, en consecuencia, vulneró el derecho a la tutela judicial efectiva y al debido proceso. Para poder emitir la sentencia que resolviera la controversia debió decidir el pedimento de exclusión de la prueba o en el peor de los casos, obligar a la parte proponente que depositara en original para su real validez, pero no lo hizo, motivo más que suficiente para casar la sentencia hoy impugnada.

La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias originadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que en fecha 7 de abril de 2016, Pabel A. Javier Gómez, Gloria Jeannette Freites Rodríguez, Tirso E. Peláez Ruiz, Marcio Salvador Freites Delgado, Antulio del Jesús Pérez Fabián, Federico Ramón Bermúdez Aybar, Héctor Darío Freites Caminero, Rayda Cueli Freites de Diez, Miguelina Freites Carela, Carlos Freites Tavárez, Rafael Llubes Freites y Próspero Orlando Freites Batista incoaron una demanda en nulidad de ventas, de constancia anotada, de deslinde y de certificados de títulos, por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Azua, contra Procesadora de Materiales del Sur, SA., a fin de que les fueran restituidos los derechos sobre la parcela núm. 9, DC. 3, municipio Azua de Compostela, provincia Azua, bajo el alegato de que las ventas realizadas mediante los contratos de fechas 3/6/2003, 21/03/2003, 05/04/2006 y 30/03/2007, no fueron respaldadas por una acta de asamblea mediante la cual se autorizara al presidente de la sociedad comercial Inmobiliaria Sucesión Freites Hermanos, SRL. (Sufresa), a vender derechos sobre la parcela en cuestión, proceso en el cual intervino voluntariamente la entidad Diseño y Presupuesto de Edificaciones y Carreteras con Alta Tecnología, SRL. (Diprecalt); b) que el tribunal apoderado acogió la demanda original, declaró la nulidad de los contratos de venta impugnados y, en consecuencia, ordenó la cancelación de los certificados de títulos emitidos al efecto y rechazó la demanda en intervención voluntaria incoada por Diseños y Presupuestos de Edificaciones y Carreteras con Alta Tecnología, SRL. (Diprecalt), reservándole el derecho de demandar ante los tribunales ordinarios; c) que no conforme con esa decisión, la entonces demandada interpuso por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central un recurso de apelación principal, alegando que el primer juez incurrió en

violación a la ley al establecer que el presidente de la entidad vendedora necesitaba un acta de asamblea para representarla, sin que disposición legal alguna así lo dispusiera; d) de su lado, Diseños y Presupuestos de Edificaciones y Carreteras con Alta Tecnología, SRL. (Diprecalt), incoó un recurso de apelación incidental, depositando en una fecha posterior el acuerdo de solución de conflicto y desistimiento de acciones, suscrito entre ésta y la parte recurrida; e) que durante la instrucción, en la audiencia celebrada en fecha 6 de marzo de 2018, la parte recurrida concluyó de manera incidental solicitando la declaratoria de nulidad del acto núm. 155, mediante el cual fueron presentadas las pruebas, por tratarse de documentos en copia que no hacen fe en justicia; pedimento al que se opuso la parte recurrida, el cual fue acumulado para ser fallado conjuntamente con el fondo; f) que la sala apoderada acogió el desistimiento referente al recurso de apelación incidental, acogió el recurso de apelación principal, revocó la sentencia impugnada y rechazó la demanda primigenia mediante la sentencia que hoy se impugna.

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

Que no obstante los alegatos de la recurrida, de que las compradoras, razón social Procesadora de Materiales del Sur, S. A. y el señor Carlos Manuel Solís Figueroa, recurrentes en esta instancia, compraron de manera incorrecta, esta alzada ha podido retener a partir de los elementos de prueba incorporados al proceso, que la vendedora representada por su presidente, vendió las porciones de tierra indicadas en los actos, en el lapso transcurrido entre los años 2003 al 2007, sin que hasta la fecha que se introduce la instancia que concluyó con la sentencia atacada, esta es, 7 de abril de 2016, haya existido reclamo alguno al respecto por parte de la vendedora; que más aún, el argumento que sostiene la recurrida, que los accionistas de la compañía vendedora no autorizaron mediante asamblea al presidente para actuar en consecuencia, resulta insostenible, ya que tal como lo afirman las compradoras, aquella celebró posterior a las ventas asamblea ordinaria, específicamente el 14 de abril de 2006, donde libró resoluciones que dan cuenta de la aprobación y descargos por parte de todos los accionistas, de las actuaciones realizadas por la administración de la compañía, incluyendo los contratos de compraventa cuya nulidad ahora impetran en justicia. Que es precisamente por lo expuesto más arriba que este tribunal superior de jurisdicción inmobiliaria entiende, que contrario a lo que esgrime la parte recurrida, razón social Inmobiliaria Sucesión Freites Hermanos, SRL., los contratos de compraventa que afectaron determinadas porciones de tierra en la parcela No. 9, del Distrito Catastral No. 3 de Azua de Compostela, no se encuentran afectados de vicios que permitan decretar la nulidad de estos, en el entendido de que dichos actos traslativos de derecho de propiedad fueron validados por dicha compañía con la asamblea ordinaria celebrada el 14 de abril de 2006; además, no podemos soslayar el hecho de que sus accionistas, según se sustrae de las piezas que componen el expediente, conocían de la transacción y se beneficiaron del precio pagado por las compradoras. Que de lo anteriormente expuesto, esta alzada es de opinión que procede acoger el recurso de apelación, revocar la sentencia que con él se ataca y rechazar la demanda inicial en nulidad de venta y carta constancia, deslinde y anulación de título (sic).

En cuanto al agravio denunciado, constatamos en la pág.13 de la sentencia impugnada, que la parte recurrida concluyó de manera incidental ante el tribunal *a quo* de la manera siguiente: "Ⓞ Que se declare nulo el acto núm. 155, en vista de que las pruebas a ofertar sus documentos son copia y no tienen fe y en virtud de que la inmobiliaria ha suministrado documentos en original (Ⓞ"; siendo acumulado el pedimento para ser fallado conjuntamente con el fondo.

En esas atenciones, es preciso resaltar que ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia lo siguiente: "El vicio de omisión de estatuir se configura cuando un tribunal dicta una sentencia sin haberse pronunciado sobre uno o varios de los puntos de las conclusiones formalmente vertidas por las partes". De igual modo, ha sido juzgado: (Ⓞ "Que independientemente de los méritos que pueda tener o no las conclusiones omitidas, es deber de la corte de apelación ponderar los pedimentos formales propuestos ante ella por las partes; el no hacerlo constituye una omisión de estatuir".

La motivaciones que fundamentan la sentencia impugnada ponen de relieve que el tribunal *a quo* no

respondió las conclusiones incidentales presentadas por la parte recurrida, relativas a la nulidad o exclusión del proceso de los documentos aportados en copia, entre ellos el acta de asamblea en la que se fundamentó el fallo impugnado, lesionando así su derecho de defensa y vulnerando su derecho a la tutela judicial efectiva y al debido proceso, garantías constitucionales que todo juez o tribunal está en la obligación de resguardar y no se hizo. Por tanto, el tribunal *a quo* al no responde las conclusiones incidentales incurrió en el vicio de omisión de estatuir, razón por la cual procede acoger el medio de casación examinado, sin necesidad de examinar los demás aspectos planteados y, en consecuencia, casar la sentencia impugnada.

Por mandato del artículo 20 de la Ley Sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08 dispone que siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto a otro Tribunal del mismo grado o categoría de aquel de donde proceda la sentencia que ha sido objeto del recurso.

Al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, cuando la sentencia es casada por una falta procesal a cargo de los jueces, tal y como ocurre en el presente caso, las costas pueden ser compensadas.

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 con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 1397-2018-S-00167, de fecha 2 de julio de 2018, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto por ante la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón y Rafael Vásquez Goico. Cesar José García Lucas, Secretario 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.

www.poderjudici