

---

Sentencia impugnada:	Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 25 de abril de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Aleida Altagracia del Orbe Then.
Abogado:	Lic. Víctor Ulianov Polanco Lora.
Recurridos:	Mauricio Montilla de los Santos y Gianilda Altagracia Liriano Delgado.
Abogados:	Licdos. Ramón Rodríguez y Hugo A. Beato.

**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 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 señora Aleida Altagracia del Orbe Then, contra la sentencia núm. 201800071, de fecha 25 de abril de 2018, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

##### I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 14 de agosto de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de la señora Aleida Altagracia del Orbe Then, dominicana, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0279333-2; quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Víctor Ulianov Polanco Lora, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1257709-3, con estudio profesional abierto en la intersección formada por las avenidas Abraham Lincoln y Lope de Vega, plaza Castilla, local 16-B, ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 17 de septiembre de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por el señor Mauricio Montilla de los Santos y Gianilda Altagracia Liriano Delgado, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 031-0300476-2 y 031-0098275-4, domiciliados y residentes en el edif. núm. 49, apto. 161, sector Los Reyes, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago; quienes tienen como abogados constituidos a los Lcdos. Ramón Rodríguez y Hugo A. Beato, dominicanos, poseedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 034-0016534-0 y 031-0068866-6, con estudio profesional abierto en la avenida Texas, edif. Matilde I, módulo 2014, segundo nivel, sector Los Jardines Metropolitanos, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago y domicilio *ad hoc* en la avenida Guarocuya núm. 56, ensanche Quisqueya, Santo Domingo, Distrito Nacional.

Mediante dictamen de fecha 25 de enero de 2019, 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 29 de enero de 2020, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccion, 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

Los señores Mauricio Montilla de Santos y Gianilda Altagracia Liriano, incoaron una litis sobre derechos registrados en levantamiento de hipoteca de la mujer casada y transferencia con la señora Aleida Altagracia del Orbe Then, en relación con el inmueble identificado como parcela núm. 2850-B, Distrito Catastral núm. 11, municipio y provincia de Santiago, dictando la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, la sentencia núm. 20160791, de fecha 24 de octubre de 2016, mediante la cual: *acogió parcialmente la litis, el acto de venta de fecha 22 de noviembre de 2006, consentido entre José Antonio Contreras (vendedor) y Mauricio Montilla de Santos y Gianilda Altagracia Liriano (compradores) y ordenó a los demandantes iniciar el proceso de deslinde.*

La referida decisión fue recurrida en apelación por la señora Aleida Altagracia del Orbe Then, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 201800071, de fecha 25 de abril de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** *Se rechaza el recurso de apelación, interpuesto en fecha veintiocho (28) de enero de 2017 por señora ALEIDA ALTAGRACIA DEL ORBE THEN, parte recurrente representada por los Licdos. Luis Manuel Francisco Sosa Almánzar y Elisa Batista Belliard, en contra de la sentencia No. 0160791 de fecha 24/10/2016, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, Sala II, en relación a la litis sobre derechos registrados en Demanda en Levantamiento de la Hipoteca de Mujer Casada y Transferencia en la Parcela No. 2850-B del Distrito Catastral No. 11 del municipio de Santiago, por las razones antes planteadas en los aportados que anteceden.* **SEGUNDO:** *Se confirma la Sentencia No. 0160791 de fecha 24/10/2016, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, Sala II, en relación a la litis sobre derechos registrados en solicitud de demanda en desalojo, en la parcela 150 Distrito Catastral 9, Municipio de Santiago, por los motivos expresados anteriormente, y por su propia autoridad y contrario imperio decide lo siguiente:* **TERCERO:** *Poner a cargo de la registradora de Títulos de Santiago, el recibo de pago de los impuestos correspondientes al acto de venta de fecha 22 de noviembre del 2006, el señor JOSE ANTONIO CONTRERAS SANTANA, de estado civil de soltero, vende a los señores MAURICIO MONTILLA DE LOS SANTOS y GIANILDA ALT. LIRIANO DELGADO, una porción de terreno UNA EXTENSION SUPERFICIAL DE MIL DOSCIENTOS SESENTAY DOS METROS CUADRADOS (1,262.00 MTS<sup>2</sup>), DENTRO DE LA PARCELA 2850-B DEL DISTRITO CATASTRAL NO. 11 DEL MUNICIPIO DE SANRIAGO PROVINCIA DE SANTIAGO (sic).*

## III. Medio de casación

La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: **“Único Medio:** Errónea aplicación de la norma jurídica en el tiempo; mala ponderación de las pruebas; desnaturalización de los hechos y del derecho” (sic).

## IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar:

### **Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.**

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 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 Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

Para apuntalar parte de su único medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que resulta incorrecta la afirmación del tribunal *a quo* de que no demostró que cuando Mauricio Montilla de Santos y Gianilda Altagracia Liriano, le compraron el inmueble en litis a José Antonio Contreras Santana, el inmueble

se encontraba dentro del patrimonio de la comunidad que existió entre ella y José Antonio Contreras Santana; que contrario a lo establecido por el tribunal *a quo* en su decisión y que puede comprobarse del acta de audiencia de fecha 25 de septiembre de 2017, José Antonio Contreras Santana adquirió dicho inmueble mediante actos de ventas de fechas 24 de febrero de 2001 y 18 de marzo de 2003, suscritos con la Inmobiliaria Gaeli, SA., es decir durante la vigencia del matrimonio, actos que el tribunal *a quo* no valoró ni para desecharlos ni para aceptarlos, no obstante no haber sido negados por las partes y constituir actos bajo firma privada.

La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos, a saber: a) que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, Sala 1, mediante sentencia núm.20160791, de fecha 24 de octubre de 2016, acogió parcialmente la demanda en levantamiento de hipoteca legal la mujer casada y transferencia incoada por Mauricio Montilla de Santos y Gianilda Altagracia Liriano, así como también, el acto de venta de fecha 22 de noviembre de 2006, por el cual le compraron al señor José Antonio Contreras Santana el citado inmueble; b) que no conforme con dicha decisión, en fecha 28 de enero de 2017, Aleida Altagracia del Orbe Then recurrió en apelación, alegando que la decisión estaba mal fundada y carente de todo sustento legal, en razón de que el inmueble en litis formaba parte de la comunidad de bienes que existió durante su matrimonio con José Antonio Contreras Santana, por compra que hicieron en fechas 24 de febrero de 2001 y 18 de marzo de 2003, mucho antes de pronunciarse el divorcio en fecha 6 de abril de 2004; en su defensa, los recurridos Mauricio Montilla de Santos y Gianilda Altagracia Liriano, alegaron que el inmueble por ellos comprado a José Antonio Contreras Santana, fue adquirido por este por acto de venta de fecha 24 de junio de 2005, suscrito con Inmobiliaria Gaeli, SA., y vendido a ellos, en fecha 22 de noviembre de 2006; c) que el referido recurso de apelación fue rechazado por el tribunal *a quo* mediante el fallo ahora impugnado.

Al analizar la sentencia impugnada para verificar los vicios denunciados por la parte recurrente hemos advertido, que en los folios 123 y 124, la parte hoy recurrente concluyó ante la alzada, de la siguiente manera:“(...) en el caso de que la sentencia no sea revocada en todas sus partes y que se acoja la mima parcialmente, QUE ESTE TRIBUNAL TODA VEZ QUE SE PUDO COMPROBAR LA EXISTENCIA REAL de un contrato de venta y saldado en su totalidad dicho compromiso, acto este suscrito entre los JOSE ANTONIO CONTRERAS SANTANA, ALEIDA ALTAGRACIA DEL ORBE THEN Y LA SOCIEDAD COMERCIAL INMOBILIARIA FAELI, S.A. en donde se establecía la compra de una porción de terreno (...) el cual fue adquirido por el señor JOSE ANTONIO CONTRERAS SANTANA, mientras estaba casado (como bienes de la comunidad existente entre ellos) con la señora ALEIDA ALTAGRACIA DEL ORBE THEN y cuyos derechos han querido ser extraído del mismo (...)”(sic).

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

"(9) de el estudio minucioso de las piezas y documentos depositados por las partes en el expediente y de la instrucción de las audiencias celebradas, este Tribunal ha podido comprobar los hechos siguientes: a) Que de conformidad a la constancia anotada matricula número 02000060497, y la certificación expedidas por la Oficina de Registro de Títulos de Santiago en fecha 3 de septiembre del 2014, el señor JOSE ANTONIO CONTRERAS SANTANA, es titular de derecho de propiedad sobre una porción de terreno con extensión superficial que mide 1,262.00 metros cuadrados en el ámbito de la parcela número 2850-B, de distrito catastral número 11 del municipio y provincia de Santiago; b) Que el señor JOSE ANTONIO CONTRERAS SANTANA adquirió sus derecho mediante el acto de venta con privilegio de fecha 15 de abril 2005, con firmas legalizadas por la Licda. Rita M. (9) en fecha 24 de junio de 2005, figurando inscrita hipoteca legal de la mujer casada a favor de ALEIDA ALTAGRACIA ORBE THEN, en fecha 23 de agosto del 2012; c)Que conforme al extracto del acta de divorcio expedida por la Oficialía del Estado Civil de la de la Segunda Circunscripción del municipio de Santiago en fecha 11 del mes octubre del año 2012, fue pronunciado el divorcio entre los señores JOSE ANTONIO CONTRERAS SANTANA y ALEIDA ALTAGRACIA DEL ORBE THEN el día 6 de abril del año 2004 (9) 6. Que mediante

acto de venta de fecha 22 de noviembre del 2006, el señor JOSE ANTONIO CONTRERAS SANTANA, de estado civil de soltero, vende a los señores MAURICIO MONTILLA DE LOS SANTOS y GINAILDA ALT. LIRIANO DELGADO, una porción de terreno (¶ 7. Que este tribunal ha comprobado que cuando se efectuó la venta a favor de los señores MAURICIO MONTILLA DE LOS SANTOS y GINAILDA ALT. LIRIANO DELGADO por el señor JOSE ANTONIO CONTRERAS SANTANA, este último se encontraba soltero, ya que entre él y la señora ALEIDA ALTAGRACIA DEL ORBE THEN, se habían divorciado, pues el mismo había sido pronunciado el día 6 de abril del año 2004, según se comprueba en el extracto del acta de divorcio expedida por la Oficialía del Estado Civil de la Segunda Circunscripción del municipio de Santiago en fecha 11 del mes octubre del año 2012, por lo que procede la transferencia (¶ la señora ALEIDA ALTAGRACIA ORBE THEN, quien tiene inscrita a su favor hipoteca legal de la mujer casada en fecha 23 de agosto del 2012, no ha demostrado ante este plenario que el inmueble sobre el cual se demanda la transferencia ha estado dentro del patrimonio entre ella y el señor JOSE ANTONIO CONTRERAS SANTANA, por lo que procede acoger la solicitud de levantamiento de la hipoteca legal de la mujer casada, ya que el inmueble no pertenecía a la comunidad legal de bienes que existió entre los indicados esposos" (sic).

Esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha mantenido el criterio constante de que *es una obligación del tribunal responder a las conclusiones formales de las partes, no a los simples alegatos, y que para que exista el vicio de omisión de estatuir, es necesario que la Corte haya dejado de pronunciarse sobre conclusiones formales y no sobre motivaciones del recurso no planteadas en los debates.*

Respecto a la omisión de estatuir y falta de motivos, del contenido de la sentencia impugnada se advierte que, tal como lo reclama la parte recurrente, el tribunal *a quo* no decidió con relación a los actos de fechas 24 de febrero de 2001 y 18 de marzo de 2003, con lo cual pretendía probar que el inmueble vendido por su exesposo, José Antonio Contreras Santana a los hoy recurridos, había sido adquirido antes del divorcio, documentos que aportó y que el propio tribunal transcribió en el folio 125 de la sentencia impugnada como medios de pruebas aportados, y que constituían el sustento de las conclusiones y pretensiones de su recurso de apelación, tal como fue transcrito en el párrafo 11 de la presente decisión.

De lo anterior se comprueba que el tribunal *a quo* incumplió con su deber de dar contestación a todas las conclusiones formalmente planteadas por la hoy recurrente, máxime cuando estaban dirigidas a atacar la sentencia apelada que fue confirmada y sobre todo que constituían hechos controvertidos en el proceso, dilucidados tanto en primer grado como por ante el tribunal *a quo*, llegando la jurisdicción de alzada a ordenar la comparecencia de todas las partes con interés, a fin de estar mejor instruido de los hechos, medida que aunque el tribunal *a quo* no relata ni motiva en su decisión con base en ella, se aporta ante esta jurisdicción de alzada una copia de su transcripción, así como de uno de los actos cuya falta de ponderación se alega, evidenciando esta Tercera Sala que tanto los citados actos de fechas 24 de febrero de 2001 y 18 de marzo de 2003, como el acto de venta de fecha 22 de noviembre de 2006, acogido a favor de los hoy recurridos en primer grado, constituyeron documentos arduamente debatidos ante la alzada, lo que hacía ineludible su análisis y ponderación en ocasión del efecto devolutivo del recurso de apelación.

Que al no hacerlo así, el tribunal *a quo* incurrió en el vicio de omisión de estatuir, así como en vulneración al derecho de defensa como garantía mínima del debido proceso denunciado por la parte recurrente, razón por la cual procede casar el fallo impugnado, sin necesidad de examinar los demás aspectos del único medio de casación propuesto.

De acuerdo con la primera parte del artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, 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.

Conforme con lo previsto en el artículo 65, numeral 3, de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquier otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, lo que aplica en el presente caso.

#### 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. 201800071, de fecha 25 de abril de 2018, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este.

**SEGUNDO:** COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. 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](http://www.poderjudici)