
Sentencia impugnada:	Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 19 de abril de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Julia Asunción González Ventura.
Abogados:	Lic. Juan Julio Campos Ventura y Dr. Elías Vargas Rosario.
Recurridos:	Eduardo Fernando Sáez Covarrubias y Emely María Inoa.

Juez ponente: Mag. 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 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 **28 de octubre de 2020**, 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 Julia Asunción González Ventura, contra la ordenanza núm. 1398-2018-O-00069, de fecha 19 de abril de 2018, dictada por la Segunda 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 4 de junio de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Julia Asunción González Ventura, dominicana, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 023-0003301-2, domiciliada y residente en la calle Francisco J. Peynado, edif. núm. 56, apto. num. 2-A, segundo piso, sector Ciudad Nueva, Santo Domingo, Distrito Nacional; quien tiene como abogados constituidos al Lcdo. Juan Julio Campos Ventura y al Dr. Elías Vargas Rosario, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 028-0035295-3 y 001-0060720-9, con estudio profesional, abierto en común, en la calle Dr. Piñeiro núm. 203, plaza Mar, apto. 201, sector Zona Universitaria, Santo Domingo, Distrito Nacional.

Mediante resolución núm. 2613-2019, dictada en fecha 31 de julio de 2019 por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en cámara de consejo, se declaró el defecto de la parte recurrida Eduardo Fernando Sáez Covarrubias y Emely María Inoa.

Mediante dictamen de fecha 18 de septiembre de 2019, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso, estableciendo 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 sus atribuciones de *tierras*, en fecha 24 de junio de 2020, integrada por los magistrados Manuel A. Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Moisés Ferrer Landrón y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos de la secretaria de la sala y del alguacil de estrados.

II. Antecedentes

En ocasión de una demanda en referimiento en suspensión de cobro de alquiler de apartamentos, incoada por la hoy recurrente Julia Asunción González Ventura contra Emely María Inoa y Eduardo

Fernando Sáez Covarrubias, la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la ordenanza núm. 1270-2018-8-O-004, de fecha 30 de enero de 2017, que rechazó la demanda en referimiento y declaró inadmisibile la demanda reconvenzional.

La referida decisión fue recurrida por Julia Asunción González Ventura, mediante instancia de fecha 16 de febrero de 2018, dictando la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la ordenanza núm. 1398-2018-O-00069, de fecha 19 de abril 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 en fecha 16 de febrero de 2018, suscrito por la Dra. Julia Asunción González Ventura, dominicana, mayor de edad, soltera, abogada, portador de la cédula de identidad Núm.023-0003301-2, domiciliada y residente en el apto. 2-A, segundo piso de la calle Francisco J. Peinado, Edificio 55, Ciudad Nueva, quien tiene como abogado constituido y apoderado al Lic. Juan Julio Campos Ventura y Dr. Elías Vargas Rosario, dominicanos, mayores de edad, casados, abogados de los tribunales de la República, portadores de las cédulas de identidad y electoral Núm.028-0035295-3 y 001-0060720-9, con oficina profesional abierto en el Apto. 201 de Plaza Mar, edificio 203, calle Dr. Piñeyro, sector Zona Universitaria de esta ciudad; lugar donde los recurrentes y sus abogados han hecho formal elección de domicilio para todos los fines y consecuencia legales de este recurso de apelación y procedimiento sucesivos de referimiento, en contra la Ordenanza Núm.1270-2018-O-004, de fecha 30 de enero de 2018, dictada por la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, que tiene como objeto el inmueble denominado de la manera siguiente: Solar de quince (15) apartamentos: 4-B-1 y 4-B-2, manzana Núm.464, del Distrito Catastral Núm.1, del Distrito Nacional. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo de la referida acción recursiva, RECHAZA la misma, atendiendo a las motivaciones de hecho y de derecho desarrolladas en la parte que justifica la presente decisión. En consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la Ordenanza que se contesta, marcada con número 1270-2018-O-004, de fecha 30 de enero de 2018, dictada por la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por las razones expuestas. **TERCERO:** Los Jueces pueden también compensar las costas, en el todo o en parte, si los litigantes sucumbieren respectivamente en algún punto, o cuando concedan plazo de gracia a algún deudor. **CUARTO:** COMISIONA al ministerial Rafael Alberto Pujol Díaz, Alguacil de Estrado de la Jurisdicción Inmobiliaria, para la notificación de esta ordenanza, a cargo de la parte con interés (sic).

III. Medios de casación

La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**A)** Desnaturalización de los hechos, el derecho y los documentos del proceso. Motivos erróneos, imprecisos y contradictorios. **B)** Contradicción de fallos, emitidos por el mismo Tribunal Superior de Tierras; por violación al No. 15 artículo 40 de la Constitución de la República. **C)** Por falta de base legal, por violar los artículos 30, 50, 51, 53 y 79 de la Ley Inmobiliaria No.108-05. **D)** Por violar los arts. 140, 141 y 117 de la Ley No. 834, del 1978; por omisión de estatuir las conclusiones de esta parte. **E)** Por violar el artículo 60 y 61 de la Resolución No. 01/2016, que modifica el Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y Jurisdicción Original. **F)** Por violar los principios de autoridad de cosas juzgadas y de las pruebas artículos 1351 y 1315 del Código Civil” (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

De conformidad con lo dispuesto en 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, 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.

V. Incidentes

En cuanto a la inadmisibilidad del recurso de casación

La parte correcurida Eduardo F. Saez Cobarrubia en su memorial de defensa solicita que se declare inadmisibile el recurso de casación, alegando que no le fue notificada la ordenanza impugnada, incumpliendo con el ordinal LCuartoC de esa decisión que comisionó alguacil para la notificación de la ordenanza.

Como el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso procedemos a examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

La causal a que se refiere la parte hoy recurrida no constituye realmente un medio de inadmisión contra el presente recurso, toda vez que no constituye un requisito para su interposición, pues el hecho de que no se le notificara la ordenanza impugnada no impedía a la parte recurrente interponerlo, razón por lo cual se desestima el referido pedimento y *se procede al examen de los medios del recurso*.

Para apuntalar el segundo aspecto del cuarto medio de casación, el cual se examina en primer término por convenir a la mejor solución del caso, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en falta de base legal y en omisión de estatuir al no responder conclusiones de la apelación parcial, o responder con motivos erróneos, imprecisos y contradictorios.

El examen de la ordenanza impugnada revela que, para la audiencia de fecha 14 de marzo de 2018 en que fueron presentadas conclusiones al fondo, la parte hoy recurrente solicitó, por conducto de sus abogados constituidos, entre otros puntos *isuspender a los recurridos, cobrar los apto. 1 nivel dos apartamentos 1-A y 1-C, segundo nivel, un apartamento, tercer nivel, dos apartamentos 3-B y 3-C, cuarto nivel total del 3 apartamentos 4-A, 4-B y 4-C, del Solar 4-B-2, manzana 464, Distrito Catastral Núm. 01, Distrito Nacionals*.

Para fallar como lo hizo el tribunal a quo se sustentó en que la parte hoy recurrente, alegando la titularidad de inmuebles no partidos judicialmente, pretendía que el pago de los alquileres fuese realizado a su favor y no de la parte hoy recurrida, asunto que según indica, escapa al ámbito de atribución del juez de los referimiento, sino que corresponde al juez del fondo, ya que el establecer quién debe recibir los pagos de los alquileres, equivaldría a determinar la titularidad de los inmuebles, lo que está vedado al juez de los referimientos.

Para la comprensión del caso que nos ocupa es preciso establecer, que 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.

Del examen de la ordenanza impugnada se desprende, que efectivamente, como alega la parte recurrente, el tribunal *a quo* no obstante habersele propuesto por conclusiones formales la suspensión del cobro de los apartamentos que, según alega la parte hoy recurrente, están edificados en el ámbito del solar 4-B-2, no ponderó ni contestó dichas conclusiones como era su deber, sino que confundiendo las pedimentos de la parte hoy recurrente y con ello el objeto de la demanda en referimiento, asumió que la parte hoy recurrente perseguía la entrega de las cantidades correspondientes al alquiler de los inmuebles a su favor, bajo una alegada titularidad, siendo lo correcto, que los pedimentos de la hoy recurrente perseguían que el tribunal *a quo* prohibiese que el pago de los alquileres fuese realizado a favor de los hoy recurridos.

El tribunal *a quo* no debió resolver la demanda en referimiento, sin dar solución al pedimento de que fuesen suspendidos los pagos a favor de los hoy recurridos, ya que al hacerlo así, tal y como sostiene la recurrente, el tribunal *a quo* incurrió en el vicio de falta de estatuir y subsecuente violación al debido proceso, por lo que procede acoger el medio examinado y casar la sentencia impugnada, sin necesidad de ponderar los demás medios planteados.

De acuerdo con lo previsto en el párrafo tercero del artículo 20 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare una sentencia, enviará el asunto ante otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso, lo que aplica en la especie.

Según la parte *in fine* del párrafo 3° del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas pueden ser compensadas cuando la sentencia fuere casada por cualquier violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

VI. 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 ordenanza núm. 1398-2018-000069, de fecha 19 de abril de 2018, dictada por la Segunda 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 Primera 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, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico. César 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.