

---

Sentencia impugnada:	Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 17 de abril de 2019.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Aybar Báez, S. R. L. (ABSA).
Abogados:	Dr. Oscar M. Herasme M. y Licda. Clara Nidia Figuereo.
Recurrida:	Felícita María Rosario Estévez.
Abogada:	Licda. Norca Espaillat Bencosme.

*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 **16 de diciembre 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 la entidad Aybar Báez, SRL. (ABSA), contra la sentencia núm. 1398-2019-S-00041, de fecha 17 de abril de 2019, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

#### ***1. Trámites del recurso***

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 22 de mayo de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. Oscar M. Herasme M. y a la Licda. Clara Nidia Figuereo, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0057455-7 y 001-0227179-8, con estudio profesional, abierto en común, en la avenida César Nicolás Pensón núm. 70-A, edif. Caromang I, sector Gascue, Santo Domingo, Distrito Nacional; actuando como abogado constituido de la entidad Aybar Báez, SRL. (ABSA), sociedad de comercio organizada de acuerdo con las leyes dominicanas, con domicilio social en la calle Hermanos Deligne núm. 54, apto. 1-A, sector Gascue, Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por su gerente-presidente Mariel Aybar Uribe, dominicana, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-16818105, domiciliada en la sede de su representante.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 15 de julio de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por la Licda. Norca Espaillat Bencosme, dominicana, provista de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0103403-5, con estudio profesional abierto en la intersección formada por las avenidas Abraham Lincoln y Pedro Henríquez Ureña, núm. 597, edif. Disesa, apto. 303, sector La Esperilla, Santo Domingo, Distrito Nacional; actuando como abogada constituida de Felícita María Rosario Estévez, dominicana, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1243185-3, domiciliada en la manzana "A", casa núm. 2, sector Jardines de Galá, Santo Domingo, Distrito Nacional, quien tiene como abogada constituida a la.

3. Mediante dictamen de fecha 27 de enero de 2020, 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.

4. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de tierra, en fecha 24 de noviembre de 2020, integrada por los magistrados Manuel A. Read Ortiz, presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

## **II. Antecedentes**

5. En ocasión de una litis sobre registrados en ejecución de contrato de venta y transferencia incoada por Felicita María Rosario Estévez contra la entidad Aybar Báez, SRL. (ABSA), con relación con el solar núm. 6, manzana núm. 1012, del Distrito Catastral núm. 01, del Distrito Nacional, la Séptima Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 1269-2018-S-00055, de fecha 7 de febrero de 2018, que ordenó la ejecución del contrato de venta de fecha 10 de junio de 1999, suscrito entre Felicita María Rosario Estévez, compradora, y la sociedad comercial Aybar Báez, SA. (ABSA), vendedora, representada por Rafael H. Aybar de Castro, la cancelación del certificado de título núm. 98-4172, correspondiente al solar núm. 6, manzana 1012, del Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional y la expedición de un nuevo certificado de título a nombre de Felicita María Rosa Estévez.

6. La referida decisión fue recurrida en apelación por la entidad Aybar Báez, SRL. (ABSA), dictando la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1398-2019-S-00041, de fecha 17 de abril de 2019, 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 interpuesto mediante instancia de fecha 21 de marzo de 2018, por la entidad Aybar Báez S.R.L. (ABSA), una sociedad de comercio debidamente organizada de acuerdo a las leyes dominicanas, con su estudio social principal en el núm. 54 apto. 1-A de la calle Hermanos Deligne, del sector Gascue, representada por su gerente-Presidente Maribel Aybar Uribe, dominicana, mayor de edad, casada, empresaria, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-16818105, domiciliada y residente en esta ciudad por intermedio de su abogado constituidos y apoderados especiales Dr. Oscar M. Herasme y Licdos. Clara Nidia Figueroe y Víctor Peña, dominicanos, mayores de edad, casados, provistos de la cédula de identidad núm. 001-057455-7, 001-0227179-8 y 001-0264587-6, respectivamente, con estudio común abierto en el edificio Caromang I, marcado con el núm. 70-A, de la avenida Cesar Nicolás Pensón, sector Gascue de esta ciudad. rogaciones. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo de la referida acción recursiva, RECHAZA la misma y, en consecuencia, CONFIRMA la citada sentencia recurrida, marcada en el núm. 1269-2018-S-00055, dictada en fecha 07 de febrero del 2018, por La Séptima Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional. **TERCERO:** CONDENA, a la parte recurrente al pago de las costas del proceso, a favor de la parte que recurrida. **CUARTO:** ORDENA a la secretaria de este tribunal notificar esta decisión al Registro de Títulos correspondiente, para fines de ejecución y de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original; así como a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar, una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada (sic).

## **III. Medios de casación**

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Falta de ponderación de las pruebas sometidas al debate. Desnaturalización de los hechos. Violación de la Ley 108-05 y de sus Reglamentos en su artículo 56 modificado por la Resolución No. 2669. **Segundo medio:** Violación del artículo 1322 del código civil. **Tercer medio:** Violación del artículo 1599 del código civil y 51 de la Constitución de la República” (sic).

## **IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz**

8. De conformidad con lo que establece 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 y 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.

9. Para apuntalar el primer aspecto de su primer medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* ignoró responder el pedimento formal de la hoy recurrente, de rechazar la demanda debido a que no existe poder especial que autorice a un representante legal a firmar el documento de venta, según establece el artículo 27 de los estatutos sociales, ya que su consejo de administración nunca otorgó el poder especial para vender el inmueble.

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

“[...] Que en cuanto al argumento del recurrente, en el sentido de que el primer tribunal estatuyó violando el debido proceso, por valorar una fotocopia, (que la recurrente Sociedad Aybar Báez, SRL, está siendo abusada procesalmente por la sentencia apelada y la recurrida, la señora Felicita María Rosario Estévez; siempre en el entendido de que el abuso en un proceso civil se ejercita objetivamente, de manera excesiva, injusta, impropia o indebida poderes-deberes funcionales, atribuciones, derechos y facultades por parte de algunos de los sujetos procesales, en el orden que sigue: es un abuso procesal: persistir en el uso de un documento fotostático a sabiendas que el mismo constituye un libelo por el cual no pueden admitirse como prueba en materia registral-ni en ninguna otra- porque bajo el rigor de esta materia solamente pueden admitirse los originales de los actos traslativos de los terrenos registrados conforme con la ley de registro de tierras, aquellos que han sido redactados en forma autentica o bajo escritura privada y con las firmas o huellas digitales, según el caso, debidamente legalizadas por un notario; Que contrario a estos argumentos hemos podido contactar que la respuesta judicial atacada realiza un análisis sopesado y ponderado de los medios probatorios portados, enlistándolos y realizando ejercicio de ponderación acertado y coherente; a diferencias de lo argüido, respecto de la valoración del documento en fotocopia, que se sustenta con el nuevo documento en original, que ratifica el anterior. Que en la respuesta judicial atacada, se puede verificar la veracidad de la rogación objeto de la demanda, mediante la valoración que se hizo de la ratificación del documento elaborado por el mismo vendedor quien suscribió el acto perdido (hoy en copia), Podemos verificar que se dispusieron medidas consustanciales en virtud de los efectos y consecuencias para la ejecución de la transferencia; y no debe perderse de vista lo que establece el artículo 149, párrafo I, de la Constitución el cual dispone que los tribunales del orden judicial, además de conocer los asuntos sometidos a su jurisdicción, deben velar porque lo que decidan sea eficazmente ejecutado, como hizo el tribunal *a quo*. Que en atención a todo lo anterior, procede el rechazamiento del recurso que nos ocupa, en efecto, es viable la transferencia sin la existencia del duplicado del Certificado de Título, por haberse perdido (evento de fuerza mayor) frente a cuya circunstancia debe cumplirse con ciertas disposiciones reglamentarias, que, por no encontrarse los derechos registrados a favor del requirente, acudió al contradictorio, como lo evaluó la sentencia contradicha. Y dado que en la especie el mismo se ha extraviado, es obvio que debe agotarse el condigno procedimiento de duplicado por pérdida, el cual requiere el pago de los impuestos de rigor, independientemente de que dicho duplicado por pérdida se cancele y se expida el nuevo a nombre de los compradores. Ya que se trata de un proceso (Duplicado por Pérdida) que irremediamente debe agotarse cuando se extravía un Certificado de Título, es lo que manda la ley, los reglamentos y, sobre todo, la lógica jurídica. Por todo lo cual, tal como se ha dicho, procedió correctamente el primer juez, al disponer la transferencia de que se trata, posterior al agotamiento del trámite del duplicado por pérdida [...]” (sic).

11. Del análisis de la sentencia impugnada se desprende, que el tribunal *a quo* no contestó, como era su obligación, el fundamento del recurso con relación al poder que autoriza a un representante a firmar el acto de venta cuestionado; que al sustentar su decisión básicamente en los motivos expuestos con anterioridad, la corte *a quo* omitió ponderar las pretensiones de la recurrente, en relación a la denuncia invocada contra la sentencia emitida por el tribunal de primer grado, la cual sustentaba su recurso de apelación.

12. Resulta útil establecer, que es de principio, que *los jueces del orden judicial están en el deber de responder a todas las conclusiones explícitas y formales de las partes, sea para admitirlas o rechazarlas,*

*dando los motivos pertinentes, sean las mismas principales, subsidiarias o incidentales, lo mismo que las conclusiones que contengan una demanda, una defensa, una excepción, un medio de inadmisión, o la solicitud de una medida de instrucción; que, además la jurisdicción apoderada de un litigio debe responder aquellos medios que sirven de fundamento a las conclusiones de las partes, y que no dejan duda alguna de la intención de las partes de basar en ellos sus conclusiones; que, esas conclusiones deben indicar si se trata de un medio, a qué tiende, y, si se trata de un aspecto de demanda, sobre qué se funda.*

13. De lo anterior se comprueba que el tribunal *a quo* no se pronunció sobre uno de los puntos de las conclusiones vertidas por la parte hoy recurrente, lo que se constituye en un vicio de omisión de estatuir, ya que el aspecto sobre el cual la corte *a quo* omitió estatuir era esencial para la suerte de la demanda en ejecución de contrato de venta y transferencia, en razón de que, según se advierte del estudio de las piezas que se describen en la sentencia, el fundamento de dicha demanda radica en la regularidad de la documentación y transacciones relativas a la venta del inmueble que se trata, por tanto, el tribunal *a quo* estaba obligado a contestar tales aseveraciones; que al no hacerlo así, el tribunal *a quo* incurrió en el vicio de falta de estatuir y una subsecuente desnaturalización de los hechos, por lo que procede acoger el aspecto del medio examinado y casar la sentencia impugnada, sin necesidad de ponderar los demás medios planteados.

14. De acuerdo con lo previsto en el párrafo 3° 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.

15. Según la parte *in fine* del párrafo 3° del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 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.

#### **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. 1398-2019-S-00041, de fecha 17 de abril de 2019, 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 el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

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

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccion, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico.

César José García Lucas, Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha arriba indicada y leída en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados.