
Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 26 de septiembre de 2008.
Materia:	Tierras.
Recurrentes:	Oliver Noyola Pérez y compartes.
Abogado:	Lic. Rufino Oliven Yan.
Recurrido:	Lorenzo de la Cruz.
Abogados:	Licdos. Eusebio A. Debord López y Eddy B. Alduez.

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 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 **24 de febrero de 2021**, 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 Oliver Noyola Pérez, Juana, Navidad, Sandy, Jacqueline y Mario todos de apellidos Noyola Trinidad, contra la sentencia núm. 20081292, de fecha 26 de septiembre de 2008, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 27 de marzo de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Rufino Oliven Yan, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0063660-4, con estudio profesional abierto en la calle Arzobispo Portes núm. 753-A, sector Ciudad Nueva, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de Oliver Noyola Pérez, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 065-0010299-8, domiciliado y residente en Punta Balandra, municipio y provincia Samaná, Juana Noyola Trinidad, dominicana, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0453556-2, domiciliada y residente en la calle Francisco del Rosario núm. 5, barrio Enriquillo, sector Sabana Perdida, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, Navidad Noyola Trinidad, dominicana, domiciliada y residente en Puerto Rico, Sandy Noyola Trinidad, dominicano, provisto del pasaporte núm. 218441-SJ, domiciliado y residente en Puerto Rico y Jacqueline Noyola Trinidad y Mario Noyola Trinidad, dominicanos, domiciliados y residentes en la calle Francisco del Rosario Sánchez núm. 5, barrio Enriquillo, sector Sabana Perdida, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 1° de

mayo de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. Eusebio A. Debord López y Eddy B. Alduez, dominicanos, poseedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0112210-9 y 065-0001214-8, con estudio profesional abierto en la avenida Independencia esq. calle Dr. Delgado, núm. 201, edif. Buenaventura, apto. 310, sector Gascue, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de Lorenzo de la Cruz, dominicano, dotado de la cédula de identidad y electoral núm. 065-0017549-9, domiciliado en el municipio y provincia Samaná.

3. Mediante dictamen de fecha 9 de diciembre 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.

4. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, 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 un saneamiento litigioso incoado por Lorenzo de la Cruz contra Oliver Noyola Pérez, Juana, Navidad, Sandy, Jacqueline y Mario todos de apellidos Noyola Trinidad, con relación a la parcela núm. 167, Distrito Catastral núm. 7, municipio y provincia Samaná, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná dictó la decisión núm. 1, de fecha 31 de enero de 2005, que acogió el contrato de venta de fecha 5 de junio de 1989, suscrito entre José Hernández de la Cruz y Lorenzo de la Cruz, notariado por el Dr. Ramón Aníbal Olea Linares, notario público de los del número para el Distrito Nacional, acogió el acto de determinación de herederos de fecha 7 de enero de 2003, instrumentado por el Dr. Reginaldo Gómez, notario público de los del número para el Distrito Nacional y ordenó el registro del derecho de propiedad de la parcela objeto de saneamiento, en una proporción de 15 As., 72.15 Cas., a favor de Lorenzo de la Cruz, conjuntamente con sus mejoras, consistentes en cuatro casas y 9 As., 43.29 Cas., a favor de los sucesores de la finada Adriana Trinidad.

6. La referida decisión fue recurrida en apelación por Oliver Noyola Pérez, Juana, Navidad, Sandy, Jacqueline y Mario todos de apellidos Noyola Trinidad, y por Lorenzo de la Cruz, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, la sentencia núm. 76, de fecha 6 de diciembre de 2006, acogiendo el recurso de apelación interpuesto por Lorenzo de la Cruz, revocando la decisión impugnada, declaró la nulidad del acto de venta manuscrito, de fecha 5 de junio de 1989, redactado por el alcalde pedáneo Justo Trinidad y del acto de fecha 15 de mayo de 1979, notariado por el Dr. Ramón Aníbal Olea Linares, notario público de los del número para el municipio Samaná y ordenando el registro del derecho de propiedad de la parcela objeto de saneamiento a favor de Lorenzo de la Cruz Moris.

7. De igual manera, la referida decisión fue recurrida en casación por Oliver Noyola Pérez, Juana, Navidad, Sandy, Jacqueline y Mario todos de apellidos Noyola Trinidad, dictando la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, la sentencia núm. 26, de fecha 18 de julio de 2007, la cual casó la sentencia impugnada y envió el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte.

8. En cumplimiento con el referido envío, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó la sentencia núm. 20081292, de fecha 26 de septiembre de 2008, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: *Acoge en la forma y Rechaza en el fondo el Recurso de Apelación interpuesto en fecha 20 de abril del 2005, por los LICDOS. NERIN PEREZ URBAEZ y RUFINO OLIVEN YAN, en representación de los SRES. OLIVER NOYOLA, JUANA NOYOLA TRINIDAD, NAVIDAD NOYOLA TRINIDAD, SANDY NOYOLA TRINIDAD, JACQUELINE NOYOLA TRINIDAD y MARIO NOYOLA TRINIDAD, por improcedente y mal fundado.*

SEGUNDO: *Acoge en la forma y en el Fondo el Recurso de Apelación interpuesto en fecha 22 de abril del 2005, por el LIC. CESAR BETANCES VARGAS, en representación del SR. LORENZO DE LA CRUZ, por procedente y bien fundado.* **TERCERO:** *Modifica la Decisión No.1 de fecha 31 de enero del 2005, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación con el Saneamiento de la Parcela No. 1267*

del D. C. No.7 de Samaná, actuando pro propia autoridad y contrario imperio falla de la siguiente manera: PARCELA NO. 1267, D. C. NO.7 DE SAMANÁ AREA: 00 HA., 25 AS., 15.44 CAS. Ordenar el Registro del derecho de esta parcela y sus mejoras consistente en cuatro casas a favor del SR. LORENZO DE LA CRUZ, dominicano, mayor de edad, casado, agricultor, portador de la cédula de identidad y electoral No.065-0017549-9, domiciliado y residente en Samaná (sic).

III. Medios de casación

9. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los medios siguientes: “**Primer medio:** Falta de motivos y de base legal. **Segundo medio:** Errónea apreciación de los hechos, incorrecta ponderación de las pruebas e incorrecta aplicación del derecho” (sic).

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

10. 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.

11. Es necesario señalar, que estamos frente a un segundo recurso de casación; que la Ley núm. 25-91 Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley núm. 156-97, dispone en su artículo 15 lo siguiente: *en los casos de Recurso de Casación las diferentes Cámaras que componen la Suprema Corte de Justicia, tendrán facultad de conocer el primer recurso de casación sobre cualquier punto. Sin embargo, cuando se trate de un segundo Recurso de Casación relacionado con el mismo punto, será competencia de las cámaras reunidas de la Suprema Corte de Justicia, o sea, de la Suprema Corte de Justicia en pleno, el conocimiento de los mismos.*

12. La sentencia núm. 26, de fecha 18 de julio de 2007, dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, casó la sentencia núm. 76, de fecha 6 de diciembre de 2006, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, por violación al artículo 380 del Código de Procedimiento Civil, en virtud de que la firmó una jueza que no estaba designada para conocer y decidir sobre el proceso; razón que justifica que este segundo recurso de casación que nos ocupa, sea decidido por esta Tercera Sala, ya que el punto de derecho no es el mismo aspecto sobre el cual versó la primera casación.

13. Para apuntalar su primer y segundo medios de casación, los cuales se examinan reunidos por su estrecha vinculación y por resultar más útil a la mejor solución que se le dará al caso, la parte recurrente alega, en esencia, que la decisión impugnada no contiene una relación precisa y cronológica de los hechos de la causa, adolece de falta de motivos y de base legal, toda vez que los jueces se limitaron a señalar que Adriana Trinidad vendió a José Hernández, quien a su vez vendió a la parte hoy recurrida, sin antes verificar que la venta intervenida entre Adriana Trinidad y José Hernández es de fecha 15 de mayo de 1979, sin embargo, la presunta vendedora falleció en fecha 20 de agosto de 1971, conforme consta en el acta de defunción, por lo cual, resulta materialmente imposible la suscripción del referido acto de venta, por tanto el referido acto es nulo, al igual que el acto intervenido entre José Hernández y Lorenzo de la Cruz, sobre la base del principio de que el fraude lo corrompe todo y del artículo 1582 del Código Civil, que dispone que la venta de la cosa ajena es nula; que el tribunal *a quo* sustentó su decisión sobre las declaraciones del alcalde pedáneo Tiburcio Pérez, quien manifestó que la parcela reclamada era de Adriana, quien vendió a José Hernández y éste a Lorenzo de la Cruz, no obstante, el alcalde pedáneo depositó el documento manuscrito en el expediente, donde consta que en fecha 15 de mayo de 1979, Adriana Trinidad vendió dos tareas y media a José Hernández, sin embargo, el acta de defunción de Adriana Trinidad indica que falleció en fecha 20 de agosto de 1971, de lo cual se advierte la precaria posesión de la parte hoy recurrida; que, además, el tribunal *a quo* justificó el fallo en las declaraciones de los testigos Victoriano Hernández Molina y Ramón Trinidad de la Cruz, no obstante, según consta en la sentencia de primer grado, Juanita Trinidad Hernández fue la única persona que declaró ante el tribunal y, de su declaración y de la mensura que obra en el

expediente, se verifica que la parte hoy recurrente demostró los derechos que posee en la parcela, al adquirirla por herencia de la finada Adriana Trinidad; que el tribunal *a quo* alega que no existe prueba que demuestre que la parte hoy recurrente haya reclamado la posesión de la propiedad en litis, lo cual es ilógico, toda vez la mensura fue reclamada por Adriana Trinidad, quien tenía la posesión de la parcela junto a su hijastra Ceneida Trinidad Custodio.

14. La valoración de los medios 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) que la parcela núm. 1267, Distrito Catastral 7, municipio y provincia Samaná, con un área de 25 As., 15.44 Cas., fue mensurada a favor de la finada Adriana Trinidad; b) que Lorenzo de la Cruz reclama la totalidad de la parcela, sustentado en que se la compró en fecha 5 de junio de 1989, a José Hernández de la Cruz y que este último la adquirió de Adriana Trinidad, en fecha 15 de mayo de 1979; c) que la parcela también es reclamada por los sucesores de la finada Ceneida Trinidad Custodio, fundamentados en que era hijastra de la finada Adriana Trinidad, quien antes de morir se la dejó con documentos elaborados por el alcalde; d) que Lorenzo de la Cruz solicitó el saneamiento de la referida parcela, a lo cual se opusieron y, concomitantemente, solicitaron el registro de la parcela a su favor, los señores Oliver Noyola Pérez, Juana, Navidad, Sandy, Jacqueline y Mario todos de apellidos Noyola Trinidad, dictando el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, la decisión núm. 1, de fecha 31 de enero de 2005, la cual, en esencia, ordenó el registro del derecho de propiedad de una porción de 15 As., 72.15, Cas, a favor de Lorenzo de la Cruz, y las restantes 9 As., 43.29 Cas, a favor de los sucesores de Adriana Trinidad; e) que la referida decisión fue recurrida en apelación por Lorenzo de la Cruz y también por Oliver Noyola Pérez, Juana, Navidad, Sandy, Jacqueline y Mario todos de apellidos Noyola Trinidad, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, la sentencia núm. 76, de fecha 6 de diciembre de 2006, que, en esencia, ordenó el registro del derecho de propiedad de la parcela objeto de saneamiento a favor de Lorenzo de la Cruz Moris; f) que no conformes con la decisión, la parte hoy recurrente interpuso recurso de casación, dictando la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la sentencia núm. 26, de fecha 18 de julio de 2007, siendo casada la sentencia impugnada y enviándose el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el cual dictó la sentencia hoy recurrida en casación.

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

“(…) Que por las declaraciones ofrecidas por los testigos y reclamantes de esta parcela, así como por los documentos depositados se comprueba que el SR. LORENZO DE LA CRUZ ocupa esta parcela desde el 1989, alegando ser el propietario de la misma por haberla comprado al SR. JOSE HERNANDEZ mediante acto de venta de fecha 5 de junio del 1989, debidamente transcrito en la Conservaduría de Hipotecas el 20 de marzo del 1990 y donde ha construido 4 casas. Que es en el año 1999, según consta en el expediente que el SR. OLIVER NOYOLA inicia su reclamación mediante instancia de apelación suscrita en fecha 24 de agosto del 1999, contra la Decisión No.28 de fecha 19 de mayo del 1999, dictada por el Juez de Jurisdicción Original, en relación con el Saneamiento de esta Parcela, lo que motivó para que se ordenara un nuevo juicio. Que antes de esa fecha no existe ninguna prueba que demuestre que el SR. NOYOLA ni los demás sucesores de la SRA. SENEIDA hayan reclamado por la posesión que ellos mismos reconocen que tiene el SR. LORENZO CRUZ desde el 1989 en la totalidad de esta parcela y donde ha construido mejoras. Que los derechos que alegan tener en esta parcela el SR. NOYOLA y los SUCS. DE SENEIDA, no es por posesión dentro de la parcela, sino porque consideran como propietaria de la misma a la SRA. TRINIDAD y a SENEIDA como su heredera; sin embargo, reconocen que antes de LORENZO CRUZ ocupaba JOSÉ HERNANDEZ por más de dos años. Que conforme a las disposiciones del artículo 2265 del Código Civil: “El que adquiere un inmueble de buena y a justo título, prescribe la propiedad por cinco años, si el verdadero propietario vive en el Distrito Judicial en cuya jurisdicción radica el inmueble, y por diez años si está domiciliado fuera de dicho distrito.” Que se ha podido comprobar que el SR. LORENZO DE LA CRUZ ha poseído de manera pública, ininterrumpida, pacífica y a título de propietario este inmueble

desde el 1989, con un acto de venta de esa misma fecha, debidamente transcrito, lo que constituye el justo título exigido por la ley para aplicar la corte prescripción adquisitiva, por lo que a la fecha en que el SR. OLIVER NOYOLA inicia su reclamación en el 1999, ya el SR. LORENZO CRUZ había prescrito en sus derechos. Pero además desde la fecha de inicio de su posesión sumada a la posesión de su causante SR. JOSE HERNANDEZ de dos años según se reconoce, suman más de 20 años, que la más larga prescripción establecida en el artículo 2262 del Código Civil para adquirir por prescripción, por aplicación del artículo 2247 del mismo código establece que si se desechare la demanda la interrupción se considerará como no ocurrida. Que como se comprueba que los SRES. OLIVER NOYOLA ni los sucesores de SENEIDA TRINIDAD no tienen posesión en esta parcela, sino en la parcela colindante, procede rechazar su reclamación y ordenar el registro de esta parcela en su totalidad a favor del SR. LORENZO DE LA CRUZ" (sic).

16. En los agravios casacionales examinados, la parte recurrente sostiene que el tribunal *a quo* no verificó las pruebas que confirman la nulidad de la venta de fecha 15 de mayo de 1979, ya que la parcela fue mensurada por Adriana Trinidad, quien falleció ocho años antes de la redacción del acto, en fecha 20 de agosto de 1971, que prueba la posesión mantenida por la parte hoy recurrente, como continuadores de la titular del derecho y la posesión precaria que la parte hoy recurrida pretende sustentar sobre la parcela.

17. Para una mejor comprensión del asunto 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.*

18. Del examen de la sentencia impugnada se desprende, que en audiencia en que fueron presentadas conclusiones al fondo, de fecha 30 de junio de 2008, la parte recurrente solicitó lo siguiente: *SEGUNDO: En cuanto al Fondo: A) VERIFICAR en el expediente y declarar nula la supuesta venta en el cual ADRIANA TRINIDAD, supuestamente vende en fecha 15 del mes de mayo del año mil 1979 a favor del señor JOSÉ HERNÁNDEZ, ante el Alcalde Pedáneo de los Cacaos; ya que esta no pudo ser cierta a toda vez que dicha venta se realizó nueve años después de haber fallecido la señora ADRIANA TRINIDAD, por lo que no pudo estar haber expresado su voluntad y consentimiento para la venta que referimos, según consta en el acta de defunción registrada con el No. 63, Libro 1, Folio 63, del año 2002, expedida por el Oficial del Estado Civil de Samaná.- Una vez declarada nula la referida venta y por vía de consecuencia; B) VERIFICAR y declarar nula la venta realizada por JOSÉ HERNÁNDEZ DE LA CRUZ a LORENZO DE LA CRUZ, según contrato de venta legalizado por el Dr. Ramón Aníbal Oleada Linares en fecha 5 de junio del 1989, porque los derechos que supuestamente poseía JOSÉ HERNÁNDEZ DE LA CRUZ en la PARCELA NO. 1267 del Distrito No. 7 del municipio de Samaná no corresponden a la verdad por lo anteriormente establecido en el literal A de esta artículo en estas conclusiones (sic).*

19. De lo anteriormente expuesto se comprueba, que el tribunal *a quo*, no obstante solicitársele la nulidad del acto manuscrito por el alcalde pedáneo de fecha 15 de mayo de 1979 y del acto de venta de fecha 5 de junio de 1989, notariado por el Dr. Ramón Aníbal Oleada Linares, por medio de conclusiones formales, no ponderó ni contestó esas conclusiones, como era su deber, sino que se limitó a contestar lo relativo a la posesión y a la prescripción adquisitiva de la parcela objeto de saneamiento, sin antes valorar la regularidad de los documentos por medio de los cuales la parte hoy recurrida alega haber adquirido el derecho de propiedad de la parcela, cuya adjudicación persigue, siendo este el principal aspecto cuestionado, vulnerando con ello el derecho de defensa y las garantías del debido proceso, como es el derecho a una decisión debidamente motivada, lo que se cumple cuando los jueces se refieren a cada uno de los pedimentos externados por las partes.

20. En tal sentido, es un principio indiscutible que los juzgadores deben estatuir *omnia petita*, es decir, sobre todos los pedimentos formulados expresamente en audiencia pública y contradictoria, de lo contrario, se configura el vicio de omisión de estatuir, por el hecho de que, al momento de emitir la sentencia impugnada, el tribunal *a quo* no ponderó con razones válidas, suficientes y justificadas sobre pedimentos formales de la parte recurrente; razón por la cual procede acoger los medios de casación

examinados y casar la sentencia impugnada.

21. 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, el cual expresa que: *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.

22. Según la parte final del párrafo 3° del artículo 65 de la referida ley de procedimiento de casación, el cual dispone que: *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 sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 20081292, de fecha 26 de septiembre de 2008, dictada por el 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 Noreste.

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.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, y leída en audiencia pública en la fecha en ella indicada.