
Sentencia impugnada:	Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 28 de septiembre de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	José Rafael Concepción Maceo.
Abogado:	Lic. Nicolás de los Ángeles Tolentino Almonte.
Recurrido:	Anazarío Germán Ortega Parra.
Abogado:	Lic. Emilio de los Santos.

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, 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 José Rafael Concepción Maceo, contra la sentencia núm. 1398-2018-S-00197, de fecha 28 de septiembre 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 3 de diciembre de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Nicolás de los Ángeles Tolentino Almonte, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1269845-1, con estudio profesional abierto en el proyecto de residencia Marquesa, apto. 154B, Ciudad Juan Bosch, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, actuando como abogado constituido de José Rafael Concepción Maceo, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 223-0053499-1, domiciliado y residente en la Calle "1-A" núm 7, sector Luz del Alba, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 27 de diciembre de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Emilio de los Santos, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 005-0002050-8, con estudio profesional abierto en la avenida 27 de Febrero núm. 395, *suite* 302, plaza Quisqueya, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de Anazarío Germán Ortega Parra, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 048-0045197-5, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional y con domicilio *ad hoc* en el de su abogado apoderado.

Mediante dictamen de fecha 14 de agosto 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.

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 2 de septiembre de 2020, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccion, en funciones de presidente, Anselmo Alejandro Bello F., Moisés A. Ferrer Landrón y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrado.

II. Antecedentes

En ocasión de la litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta y cancelación de certificado de título, incoada por Anazario Germán Ortega Parra contra Ángela Francisco Ureña, Wilfredo Mora Moreta, Mayra Mercedes Curiel Maggiolo, José Rafael Concepción Maceo y Felícita Ramírez Santos, la Tercera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 20150380, de fecha 3 de febrero de 2015, mediante la cual rechazó la litis en cuestión.

La referida decisión fue recurrida en apelación por Anazario Germán Ortega Parra, dictando la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1398-2018-S-00197, de fecha 28 de septiembre 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 interpuesto por el señor ANAZARIO GERMÁN ORTEGA PARRA, contra la Sentencia núm. 20150380, dictada en fecha 03 febrero del 2015, por la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en ocasión de la Litis Sobre Derechos Registrados, en nulidad de acto de venta y cancelación de certificado de título, relativa a la Parcela No. 536 Distrito Catastral No. 06, Distrito Nacional interpuesta por el hoy recurrente, por haber sido incoado con arreglo a los cánones aplicables. **SEGUNDO:** ACOGE en cuanto al fondo el indicado recurso y REVOCA la sentencia recurrida, conforme las razones expuestas en esta decisión. **TERCERO:** ORDENA la reivindicación del cincuenta por ciento (50%) de la propiedad de la parcela No. 536 Distrito Catastral No. 06, del Distrito Nacional, a su legítimo copropietario Anazario Germán Ortega Parra, por los motivos expuestos y, en consecuencia: **CUARTO:** ORDENA al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, realizar las siguientes operaciones: a) CANCELAR, la Constancia Anotada Matrícula número 0100134889, expedida a favor del señor José Rafael Concepción Maceo, que ampara el derecho de propiedad de la Parcela No. 536, del Distrito Catastral No. 06, Distrito Nacional, con área de extensión superficial de 200.00 metros cuadrados. b) EXPEDIR, por única vez, una nueva Constancia Anotada en la siguiente forma y proporción: Cincuenta por ciento (50%) a favor del señor JOSÉ RAFAEL CONCEPCIÓN MACEO, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral No. 223-0053499-1, domiciliado y residente en esta ciudad; Cincuenta por ciento (50%) a favor del ANAZARIO GERMÁN ORTEGA PARRA, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral No. 048-0045197-5, domiciliado y residente en esta ciudad; **QUINTO:** Condena a la parte recurrida al pago de las costas generadas en el procedimiento a favor del abogado Emilio de los Santos, por las razones dadas. **SEXTO:** ORDENA a la secretaria de este tribunal notificar esta decisión al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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

La parte recurrente José Rafael Concepción Maceo, no enuncia, en su memorialde casación, los medios que invoca contra la sentencia impugnada, sin embargo, en el desarrollo de sus motivaciones hace ciertos señalamientos que permitirían a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia examinar el recurso y comprobar si los agravios y violaciones que se alegan se encuentran o no presentes en la sentencia impugnada.

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

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 en 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.

Para apuntalar los agravios contra la sentencia recurrida, la parte recurrente alega, en esencia, que la sentencia dictada por el tribunal de alzada se excedió en el pedimento de la parte reclamante, al considerar que no se corresponde con la nulidad sino con la reivindicación, violando así el derecho a la tutela judicial efectiva consagrada en los artículos 68 y 69 de la Constitución.

La valoración de los agravios 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 de conformidad con el certificado de título núm. 86-3366, expedido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional en fecha 16 de abril de 1986, los señores Ángela Francisco Ureña y Anazarío Ortega Parra, casados entre sí, figuran como titulares registrados de la parcela núm. 536 del Distrito Catastral núm. 6 Distrito Nacional; b) que Ángela Francisco Ureña, en virtud del poder especial suscrito por Anazarío Germán Ortega Parra, de fecha 19 de septiembre de 2004, vendió el inmueble antes señalado, en beneficio de Mayra Curiel Maggiolo y Wilfredo Mora Moronta, mediante contrato de venta bajo firma privada de fecha 23 de octubre de 2004, legalizadas las firmas por la Lcda. María Alt. Báez Gerмосén, notario público de los del número del Distrito Nacional; c) que posteriormente, Wilfredo Mora Moronta y Mayra Curiel Maggiolo vendieron el referido inmueble a José Rafael Concepción Maceo, por medio del contrato bajo firma privada de fecha 28 de diciembre de 2006, legalizadas las firmas por la Dra. Martha Segura Esquea, notario público de los del número del Distrito Nacional; d) que Anazarío Germán Ortega Parra incoó una litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta y cancelación de certificado de título, contra Ángela Francisco Ureña, Wilfredo Mora Moreta, Mayra Mercedes Curiel Maggiolo, José Rafael Concepción Maceo y Felícita Ramírez Santos, sosteniendo, en esencia, que él no autorizó la venta del inmueble en litis y que no firmó el poder de fecha 19 de septiembre de 2019, la cual fue rechazada por el tribunal apoderado sobre el fundamento de que entre la vendedora y los compradores no existía un vínculo más allá que el propio negocio jurídico y que el hecho de que se haya utilizado un poder supuestamente falso, no tiene como consecuencia la presunción de la mala fe por parte de los adquirentes; e) que inconforme con la decisión, Anazarío Ortega Parra interpuso recurso de apelación contra esta, manteniendo sus pretensiones, acción que fue acogida por el tribunal *a quo* y, por vía de consecuencia, revocada la sentencia recurrida.

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

“En ese sentido, si bien el tribunal fija el criterio y acredita el hecho de que la venta intervenida entre las partes constituye un vicio que conllevaría la nulidad del acto de venta por la falsedad ya constatada, no por ello debe desconocer la situación respecto a la compra que hiciera el demandado y hoy recurrido, frente a los derechos de la co-propietaria Ángela Francisco Ureña, quien en vida ha vendido sus derechos, por lo que al efecto debe acreditarse los derechos del cincuenta por ciento (50%) que le corresponde al señor Anazarío German Ortega Parra, siendo este razonamiento una consecuencia que se deriva de la naturaleza de la obligación, del principio general del derecho sobre la equidad, que ordena a dar cada quien lo suyo. Que en esas atenciones, esta corte es del criterio de que lo pertinente es dar a la demanda inicial su correcta calificación y acogerla, no como acción en nulidad, sino en reivindicación, restándole eficacia a los actos jurídicos, para poder de este modo reconocer la copropiedad del inmueble, en lo concerniente al señor Anazarío German Ortega Parra, pues como hemos indicando, la nulidad de la venta de la cosa es puramente relativa, de modo que un tercero no podría reivindicarla por aplicación de la regla “res inter alios acta”; que en tal virtud procede acoger el recurso de apelación interpuesto por el señor Anazarío Germán Ortega Parra, al tiempo de revocar la sentencia que ha sido impugnada, tal y

como se hará constar en la parte dispositiva de la presente decisión” (sic).

Del estudio de la sentencia impugnada se advierte, que Anazario Germán Ortega Parra perseguía la nulidad del acto de venta suscrito entre Ángela Francisco Ureña, su exesposa, y Wilfredo Mora Moreta y Mayra Mercedes Curiel Maggiolo, así como el contrato de venta intervenido entre estos últimos con José Rafael Concepción Maceo, sobre el fundamento de que el poder mediante el cual se autorizó la venta no había sido firmado por él; que en ese sentido, el tribunal advirtió que la demanda primigenia se trataba de una reivindicación de derecho, no así de una nulidad de venta, por cuanto si un esposo vende un bien de la comunidad sin el consentimiento del otro la solución no es la nulidad sino la reducción de la venta hasta el 50% que le corresponde a la pareja que ha vendido.

Si bien es cierto que, en principio, corresponde a los jueces del fondo dar a los hechos de la causa su verdadera denominación jurídica, de acuerdo con el principio *iura novit curia*, no menos cierto es que esta calificación debe realizarse en la instrucción del proceso en la cual los jueces evidencian que la normativa alegada por la partes no se corresponde con los hechos fijados en el proceso; por lo que el juez apoderado, está en la obligación de advertir a las partes que está facultado para darles a los hechos de la causa una calificación distinta, la cual debe comunicarles a fin de que estos puedan hacer sus observaciones sobre la norma que el tribunal considere que deba aplicar al caso, ya que si el tribunal cambia en la solución del caso la norma que le es aplicable, sin darle la oportunidad a las partes de exponer sus defensas sobre esta posibilidad de cambio de calificación, violentaría el derecho de defensa de las partes y el debido proceso.

Al respecto se ha pronunciado el Tribunal Constitucional estableciendo que: *... el principio de igualdad en el ámbito de un proceso es la manifestación del principio general de “igualdad de armas” que garantiza que las partes dentro del proceso van a contar con idénticas oportunidades y potestades al momento de exponer y defender sus pretensiones, con inmediación de la prueba y con el derecho de contradicción plenamente garantizado; por ello, cuando se vulnera este principio también se afecta el derecho a la tutela judicial efectiva establecido en el artículo 69 de la Constitución.*

En esas atenciones, al darle el tribunal *a quo* a los hechos la denominación jurídica que a su juicio era la aplicable al caso, sin ofrecer a las partes la oportunidad de pronunciarse sobre los puntos de derecho en los que fundamentó su decisión, pues la decisión intervino luego de cerrados los debates, es evidente que las partes no tuvieron la oportunidad de presentar su defensa en ocasión de esa nueva orientación dada por la alzada, por lo que incurrió en las violaciones señaladas, en consecuencia procede casar la sentencia impugnada, sin necesidad de examinar los demás aspectos del medio planteado.

En virtud de las disposiciones del artículo 20 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, *cuando la Suprema Corte de Justicia casa una sentencia enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia que ha sido objeto del recurso.*

Al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la referida Ley núm. 3726-53 de Procedimiento de Casación, *cuando opera la casación por falta o insuficiencia de motivos o falta de base legal, como ocurre en este caso, procede compensar las costas del procedimiento.*

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. 1398-2018-S-00197, de fecha 28 de septiembre 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 el Tribunal Superior de Tierras del

Departamento Norte.

SEGUNDO: COMPENSA las costas de procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Moisés A. Ferrer Landrón 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.