

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 29 de diciembre de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrente: Victoriano Berroa Báez.

Abogado: Dr. Julio César Cabrera Ruíz.

Recurrido: Antonio Martínez de la Cruz.

Abogados: Dr. William Alberto Quesada Ramírez y Dra. Maritza Ventura Sánchez.

*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 marzo de 2021**, año 178° de la Independencia y año 158° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Victoriano Berroa Báez, contra la sentencia núm. 201500184, de fecha 29 de diciembre de 2015, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

### **I. Trámites del recurso**

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 21 de noviembre de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. Julio César Cabrera Ruíz, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 103-0000051-9, con estudio profesional abierto en la avenida Padre Abreu núm. 17, municipio y provincia La Romana y *ad hoc* en la calle Jacinto J. Peinado núm. 56-A, edif. Calu, 2° piso, sector Ciudad Nueva, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de Victoriano Berroa Báez, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 028-0082861-4, domiciliado y residente en el municipio Higüey, provincia La Altagracia.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 18 de diciembre de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Dres. William Alberto Quesada Ramírez y Maritza Ventura Sánchez, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0078731-6 y 001-0563468-7, con estudio profesional, abierto en común, en la avenida Dr. Bernardo Correa y Cidrón núm. 8, sector Zona Universitaria, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de Antonio Martínez de la Cruz, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 071-0057180-6, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito

Nacional.

3. Mediante dictamen de fecha 9 de junio 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 recurso de casación.

4. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 10 de febrero de 2021, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrado.

## **II. Antecedentes**

5. En ocasión de la litis sobre derechos registrados en ejecución de contrato de venta, con relación a la parcela núm. 67-B, DC. núm. 1 I/3ra., del municipio Higüey, provincia La Altagracia, incoada por Antonio Martínez de la Cruz contra Victoriano Berroa Báez, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey dictó la sentencia núm. 01852012000238, de fecha 23 de abril de 2012, que homologó el acto de venta de fecha 8 de junio de 2007, autorizó la realización de los trabajos de deslinde y subdivisión sobre la porción de 1,200 metros cuadrados, adquirida mediante acto de venta y ordenó la inscripción de una nota preventiva en el Registro de Títulos por la porción de terreno correspondiente al contrato homologado.

6. La referida decisión fue recurrida en apelación por Victoriano Berroa Báez, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, la sentencia núm. 201500184, de fecha 29 de diciembre de 2015, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** *En cuanto a la forma, declara bueno y valido el presente Recurso de Apelación interpuesto por el señor Victoriano Berroa Báez, por intermedio de su abogado constituido, Dr. Julio Cesar Cabrera Ruiz, por haber sido hecho de acuerdo a la ley. SEGUNDO:* *En cuanto al fondo, se rechaza el Recurso de Apelación incoado por el señor Victoriano Berroa Báez, por medio de su abogado apoderado Dr. Julio Cesar Cabrera Ruiz, en contra del señor Antonio Martínez de la Cruz, y de la Decisión No. 01852012000238, dictada en fecha 23 de Abril del año 2012, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, con relación a la Parcela No. 67-B., del Distrito Catastral No. 11.3era, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia. TERCERO:* *Confirma la sentencia impugnada, marcada con el No. 01852012000238, dictada en fecha 23 de Abril del año 2012, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, con relación a la Parcela No. 67-B., del Distrito Catastral No. 11.3ra., del municipio de Higüey, Provincia La Altagracia. CUARTO:* *Condena al señor Victoriano Berra Báez a pagar las costas del proceso, con distracción de las mismas, a favor y provecho de los Dres. William Alberto Quezada Ramírez y Maritza Ventura Sánchez, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad. QUINTO:* *Ordena a la secretaria general de este tribunal superior de tierras que proceda a la publicación de esta sentencia, mediante la fijación de una copia de su dispositivo en la puerta principal de este tribunal superior (sic).*

## **III. Medios de casación**

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Desnaturalización de hechos y falsa aplicación del derecho. **Segundo medio:** Fallo ultra petite. **Tercer medio:** Falta de motivo” (sic).

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

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.

## V. Incidente

### En cuanto a la admisibilidad del recurso de casación

9. La parte recurrida en su memorial de defensa concluye, de manera principal, solicitando que se declare inadmisibile el recurso de casación por extemporáneo.

10. Como el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el conocimiento del recurso, procede examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

11. El artículo 5 de la Ley núm. 3726-53, de fecha 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, de 19 de diciembre de 2008, prescribe que: *En las materias civil, comercial, inmobiliaria, contencioso-administrativo y contencioso-tributario, el recurso de casación se interpondrá (...) dentro del plazo de treinta (30) días a partir de la notificación de la sentencia.*

12. Del análisis de los documentos que obran en el expediente, así como de las certificaciones de fechas 16 de junio de 2016, 9 de septiembre de 2016 y 19 de septiembre de 2018, expedidas por la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, que establecen que hasta las referidas fechas no se había incoado recurso de casación contra la sentencia hoy impugnada, esta Tercera Sala no puede comprobar que se haya realizado la notificación de la decisión a la actual parte recurrente. Que la indicada actuación procesal es la que hace correr el plazo de los 30 días en el que debe interponerse el recurso de casación y que al no presentar la parte recurrida constancia de su realización, esta Sala se encuentra impedida de examinar la inadmisión planteada, razón por la cual se desestima y se *procede al examen de los medios de casación que fundamentan el recurso.*

13. Para apuntalar su tercer medio de casación, el cual se examina con prioridad 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 suficientes motivos que justifiquen el dispositivo, debido a que la litis no se contrae a los términos del incumplimiento de una venta pura y simple, sino de la venta de una porción de derecho sustentado en constancia anotada y no del terreno, que al momento de suscribir el contrato la parte recurrida manifestó tener dónde ejecutarla, por lo que no se han violado los términos de ese contrato como fue establecido.

14. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, derivadas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que la parte recurrente es titular de una porción de 50,925.79 metros cuadrados, en el ámbito de la parcela núm. 67-B, DC. 11.3ra, municipio Higüey, provincia La Altagracia; b) que en fecha 8 de junio de 2007, suscribió con la parte recurrida, un contrato de venta de una porción de 1,200 metros cuadrados, en el ámbito de la parcela de referencia; c) que la parte recurrida incoó ante el Tribunal de Jurisdicción Original de Higüey, una litis en solicitud de entrega de título y rebaja de derechos del certificado de título núm. 71-5, tribunal que acogió la demanda, ordenó la realización de trabajos de deslinde y subdivisión y la puesta en posesión del terreno y que sean rebajados los derechos del certificado del hoy recurrente; d) que no conforme con la decisión, Victoriano Berroa Báez, recurrió en apelación, siendo rechazado el recurso mediante la decisión ahora impugnada, sustentado en los mismos motivos de primer grado.

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

“Que ciertamente, en el caso que nos ocupa, el señor Victoriano Berroa Báez, hoy parte recurrente vendió al señor Antonio Martínez de la Cruz (recurrido), una porción de terreno con una extensión superficial de Mil Doscientos (1,200) equivalentes a 00 Has.; 12 As.; 00Cas., dentro del ámbito de la parcela No. 67-B del Distrito Catastral No. II/3ra. del Municipio de Higüey, amparada en el certificado de título No.71-5, según acto de venta bajo firma privada, legalizado por la Dra. Yolanda Ceballos de Jesús, Notario Público de los del Número para el Municipio de Higüey. Que de conformidad con el artículo 1582 de nuestro Código Civil (...) Que la parte recurrente invoca en su recurso que el tribunal a quo falló ultra

petite, ya que en el ordinal Cuarto bis de su sentencia, dispuso lo siguiente: “Se ordena al señor Victoriano Berroa Báez, permita libre acceso en la porción de terreno vendida al señor Antonio Martínez de la Cruz, dejándole gozar de la posesión que a través del derecho de propiedad se reconoce a toda persona y que por acto de venta, él mismo transfirió al demandante”; en razón a que el demandante en primer grado no solicitó esa medida acordada, sino que su demanda se circunscribió a que el demandado le entregara la porción de terreno vendida. Que ha sido criterio de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, que lo que apodera al tribunal, son las conclusiones de las partes, y a través de estas, se fija la extensión del proceso, y limitan por tanto el poder de decisión del juez apoderado, y el alcance de la sentencia que intervenga, de tal suerte, que no pueden los jueces apartarse de lo que es la voluntad e intención de los partes, a menos que no sea por un asunto de orden público. Que si bien es cierto que las conclusiones de las partes son las que fijan la extensión del proceso y limitan al tribunal apoderado de no excederse en el alcance de su sentencia, no menos cierto es, que la naturaleza del asunto, cuando se trata en materia de tierra que el juez para la correcta ejecución de su sentencia puede ordenar medida que no se aparten de lo que es la voluntad de las partes expresadas en el contrato de venta, que es el objeto del recurso en cuestión. Además lo decidido por el tribunal a quo se enmarca dentro de lo que es la extensión del presente proceso, porque en la especie se trata de un vendedor recalcitrante que se niega a dar cumplimiento a lo expresado en el contrato de venta de marras y más aun siendo esta materia inmobiliaria de orden público, lo que le permite al juez apoderado adoptar y ordenar medidas que se corresponden con lo que es la naturaleza del asunto. Que así las cosas, y teniendo la presente litis como objeto la entrega de un inmueble en el que ya se convino entre el precio y la cosa, esta corte, en consonancia con la decisión dictada por el tribunal de primer grado asume en partes sus motivos, por haber hecho una buena apreciación de los hechos y una correcta aplicación del derecho, estableciendo motivos suficientes y pertinentes para justificar en partes su decisión, los cuales asumimos como Tribunal Superior de Tierras, por tanto procede rechazar el presente recurso de apelación y confirmar íntegramente la sentencia impugnada” (sic).

16. El análisis de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* rechazó el recurso de apelación y confirmó la decisión de primer grado, que ordenó la ejecución del contrato de venta y la realización de un deslinde y subdivisión para delimitar los derechos a entregar, sustentado en que fue convenido el precio y la cosa, por tanto, debía realizarse la transferencia y la entrega del inmueble. Al emitir su decisión el tribunal de alzada no ponderó el alegato principal realizado por la parte recurrente en cuanto a los términos en que fue suscrito el contrato de venta.

17. Según consta en el folio 12 de la decisión impugnada, la parte recurrente aludió la existencia de una cláusula en el contrato que establecía los términos acordados al momento de la venta y que no se había pactado la entrega de terrenos, solamente de los derechos a registrar, al concluir de la siguiente manera: “ha quedado establecido que la misma se sustenta en el Contrato de Venta suscrito por los señores Victoriano Berroa Báez y Antonio Martínez de la Cruz, de fecha 08 de Junio del año 2007, cuyo párrafo único del artículo primero establece que el señor Victoriano Berroa Báez, lo que vendió fue constancia de título que se encuentra registrada y depositada en el Registro de Títulos de Higuey, por lo tanto la referida transferencia no ha sido ejecutada por parte exclusiva del demandante Antonio Martínez de la Cruz” (sic).

18. En sus motivaciones, el tribunal *a quo* no dio respuesta a estos alegatos ni se refirió a los cuestionamientos realizados por la parte recurrente en ese sentido, lo que constituía el objeto de su apoderamiento como tribunal de apelación. Que la decisión impugnada se limitó a indicar aspectos generales acerca de la venta, sin estatuir respecto a las particularidades de la cláusula suscrita por las partes, lo que debió ser objeto de análisis, a fin de comprobar si es o no acorde con los principios que rigen la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, por tanto, el tribunal de alzada incurrió con ello en omisión de estatuir.

19. De igual forma, el tribunal refiere que asume en parte los motivos de primer grado, sin especificar

los aspectos que fueron descartados y sustituidos. Al emitir sus sentencias los jueces deben plasmar cada uno de los motivos que les llevaron a decidir como lo hicieron y hacer constar suficientes razonamientos en respuesta a las particularidades del caso que fue apoderado. Que la decisión impugnada no contiene *suficientes razonamientos y consideraciones concretas al caso específico objeto de su ponderación*; es decir, una exposición del razonamiento realizado por el tribunal que sustente la decisión de ordenar la ejecución del deslinde y subdivisión y puesta en posesión del terreno, así como omitió ponderar las conclusiones principales planteadas por la parte recurrente.

20. Es un principio firmemente establecido, que los jueces tienen la obligación de fallar *omnia petita*, esto es, deben estatuir sobre todo lo que se les pide, sobre el universo, el conjunto de los petitorios de las partes, por lo que procede casar la decisión impugnada, sin necesidad de examinar los demás medios de casación propuestos en el recurso de casación.

21. Tal y como dispone el artículo 20 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, el cual expresa que: *siempre que la Suprema Corte de Justicia casare una sentencia la enviará ante otro tribunal de la misma categoría del que procede la sentencia casada*.

22. De conformidad con la parte *in fine* 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*.

#### **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 sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

### **FALLA**

**PRIMERO:** CASA la sentencia núm. 201500184, de fecha 29 de diciembre de 2015, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, 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 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 de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO que la sentencia que antecede ha sido dictada y firmada por los jueces que figuran en ella y fue leída en la audiencia pública en la fecha en ella indicada.