

SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 48

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 16 de noviembre de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Dominico Polanco de la Cruz.
Abogado:	Dr. Fernando E. Álvarez Alfonso.
Recurridos:	Ángel Luis Márquez Rivera y Ramón Luis Márquez Rivera.
Abogado:	Dr. Christian Federico Soto Mota.

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, 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 abril 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 Dominico Polanco de la Cruz, contra la sentencia núm. 201800386, de fecha 16 de noviembre de 2018, 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 26 de marzo de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. Fernando E. Álvarez Alfonso, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 023-0073107-8, con estudio profesional abierto en la calle Sáleme núm. 1 altos, sector Villa Velásquez, municipio y provincia San Pedro de Macorís y *ad hoc* en la calle José Cabrera núm. 15, ensanche Ozama, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, actuando como abogado constituido de Dominico Polanco de la Cruz, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 023-0108723-1, domiciliado y residente en la calle César Batista núm. 4, sector Enriquillo, municipio y provincia San Pedro de Macorís.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 17 de mayo de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. Christian Federico Soto Mota, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 023-0093607-3, con estudio profesional abierto en la calle Sergio A. Beras núm. 23, Plaza HJ, local núm. 3, sector Villa Velásquez, municipio y provincia San Pedro de Macorís y *ad hoc* en la calle Socorro Sánchez núm. 253, sector Gascue, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de Ángel Luis Márquez Rivera y Ramón Luis Márquez Rivera, estadounidenses, provistos de los pasaportes núms. 436184007 y 434441877, domiciliados y residentes en Puerto Rico.

3. Mediante dictamen de fecha 18 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.

4. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 3 de febrero de 2021, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccioni, en funciones de presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrado.

5. La magistrada Nancy I. Salcedo Fernández no firma la presente decisión, por haberse deliberado con anterioridad al 6 de abril de 2021, fecha en la cual se integró como jueza miembro de esta Sala.

II. Antecedentes

6. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en homologación de acto de venta, reparación de daños y perjuicios y desalojo, incoada por Ángel Luis Márquez Rivera y Ramón Luis Márquez Rivera contra Dominico Polanco de la Cruz, con relación a la parcela núm. 264, Distrito Catastral 6/1ra, municipio Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís dictó la sentencia núm. 201700186, de fecha 6 de marzo de 2017, la cual homologó el contrato de venta de fecha 16 de octubre de 2009, ordenó la transferencia del derecho de propiedad correspondiente al solar núm. 31, Parcela núm. 264, Distrito Catastral 6/1, con una superficie de 525.45 metros cuadrados, a favor de Ramón Luis Márquez Rivera y del solar núm. 32, parcela 264, Distrito Catastral núm. 6/1, con una superficie de 324.00 metros cuadrados, a favor de Ángel Luis Márquez Rivera y ordenó el desalojo de Dominico Polanco de la Cruz de los referidos solares.

7. La referida decisión fue recurrida en apelación por Dominico Polanco de la Cruz, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, la sentencia núm. 201800386, de fecha 16 de noviembre de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: *Acoge, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por Dominico Polanco de la Cruz, en fecha 31 de marzo de 2017, por intermedio de su abogado Dr. Fernando Álvarez Alfonzo, en contra de la sentencia núm. 201700186 de fecha seis (06) de marzo del año dos mil diecisiete (2017) del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, por haber sido incoado en tiempo hábil y conforme a la ley. SEGUNDO:* *En cuanto al fondo, rechazada el recurso de apelación y, en consecuencia, confirma en todas sus partes la sentencia impugnada, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente sentencia. TERCERO:* *Se condena a los señores Ángel Luis Márquez Rivera y Ramón Luis Márquez al pago de las costas del procedimiento con distracción y provecho del Lic. Fernando Álvarez Alfonzo, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad (sic).*

III. Medio de casación

8. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el medio siguiente: “**Único medio:** Desnaturalización de los hechos de la litis. Contradicción de motivos. Violación de la ley. Falta de base legal”.

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

9. 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.

10. Para apuntalar su único medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* mal interpretó los artículos 1582 y 1583 del Código Civil dominicano, al establecer que el deseo del comprador de comprar y del vendedor de vender, así como el precio de la venta y pago, la hace perfecta, lo cual es falso, ya que no aplicó lo establecido en el artículo 1584 del código, en el sentido de que la venta

puede hacerse pura y simplemente, bajo condición, ser suspendida, ser resolutoria; que el tribunal *a quo* indicó que la venta fue por la cantidad de US\$160,000.00, mediante 8 recibos por la suma de US\$51,000.00 dólares, como avance, por tal motivo la venta no podía ser perfecta ni mucho menos definitiva, por tanto, hizo una incorrecta aplicación de la ley.

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

“En atención a las pruebas aportadas durante la instrucción del proceso, estos son los hechos: a) Que entre los señores Dominico Polanco de la Cruz y Ramón Luis Márquez Rivera y Ángel Luís Márquez Rivera fue celebrado un contrato de venta en fecha 27 de octubre de 2006, debidamente legalizado por el Dr. Luís Silvestre Nina, notario público para el municipio de San Pedro de Macorís en la cual se vendía las dos porciones de terrenos en litis por la suma de ciento sesenta mil dólares estadounidenses a ser pagadas en un primer pago de diez mil dólares estadounidenses, un segundo pago de cincuenta mil dólares estadounidenses y un tercer pago de cien mil dólares estadounidenses, los cuales serían pagados con un apartamento: “al costo de su construcción al término de la obra”; b) Que en el dossier existe constancia de pagos realizados por el recurrido a través de los cheques avanzando por la recurrente como pago del precio del contrato suscrito. c) Que los recurridos apoderaron a la jurisdicción de tierras a los fines de homologar el contrato de venta, acontecimiento que realizó el tribunal *a quo*, a través de la sentencia recurrida. Que el tribunal *a quo* sostiene, para acoger la demanda, que: “la venta es perfecta entre las partes cuando la propiedad queda adquirida de pleno derecho por el comprador, respecto al vendedor, desde el momento en que convienen en la cosa y el precio...”. Que tal afirmación del juez *a quo* se ve reforzado por las disposiciones de los artículos 1582 y 1583 del código civil y la jurisprudencia constante, la cual ha establecido que existe venta perfecta si en el contrato consta con claridad la designación de la cosa, el deseo del comprador de comprar y el del vendedor de vender, así como el precio de venta y su forma de pago; que en el contrato de marras se reúnen los requisitos legalmente establecido para que la venta sea perfecta, por consiguiente la actuación del juez *a quo* se encuentra acorde a derecho tanto en lo principal como en sus accesorios, razón por la cual es de derecho confirmar su contenido en su totalidad” (sic).

12. En el agravio casacional bajo examen, la parte recurrente alega que el tribunal *a quo* sustentó su decisión sobre la base de los artículos 1582 y 1583 del Código Civil dominicano, indicando que la venta suscrita entre las partes es perfecta, puesto que hubo acuerdo en cuanto a la cosa, el precio y la forma de pago, sin embargo, no aplicó lo establecido en el artículo 1584, en el sentido de que la venta puede hacerse bajo condición.

13. Del análisis de la sentencia impugnada se desprende, que el tribunal *a quo*, en el número [3] de sus motivaciones, al transcribir los alegatos sobre los cuales la parte hoy recurrente sustentó su recurso de apelación indicó, de manera textual: (...) *la honorable magistrada hizo una incorrecta aplicación de la ley al no verificar los documentos depositados por las partes demandantes, como lo fue el acto de venta condicional, donde la misma se comprometía a pagar en un primer y segundo avance y cuando se construyera una plaza comercial en dichos terrenos le entregarían un apartamento valorado en CIEN MIL DOLARES (100,000.00), y se podrá que las ochos (8) copias de los cheques que fueron depositados para avance de dichas compras, lo que estamos seguros de que si se habían analizados dichos documentos habrían constatados que solamente abonaron la suma de CINCUENTA Y UN MIL DOLARES (51,000.00), restando para que la venta sea definitiva, por tal motivo no era exigible por ser una venta condicional.*

14. De lo anterior se comprueba, que el tribunal *a quo* se limitó a expresar que el contrato cuya ejecución se procuraba, reunía los requisitos para considerarlo como una venta perfecta, sin detenerse a examinar los motivos del recurso, ni los documentos que reposaban en el expediente, advirtiéndose en dicha sentencia una falta de motivos, por cuanto no se verifica una contestación concreta y cabal de los méritos del recurso y las conclusiones al fondo planteadas, que permitan comprobar que el tribunal *a quo* ha dado cumplimiento a su función como tribunal de alzada.

15. Resulta útil señalar, que esta Tercera Sala ha dicho en reiteradas ocasiones que *la motivación es la exposición sumaria de los puntos de hecho y de derecho que sirven de soporte a la sentencia, en la que el juez o los jueces explican las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar una decisión*; lo que no se verifica en la sentencia impugnada, por cuanto, al emitir su fallo, el tribunal *a quo* omitió responder los argumentos que sustentaron el recurso de apelación interpuesto por el hoy recurrente, ni constan las razones por las cuales, en el caso concreto, se estableció la regularidad del acto de venta de fecha 27 de octubre de 2006, en el cual se vendían las dos porciones de terrenos en litis.

16. Por todo lo anterior, el tribunal *a quo* no motivó adecuadamente la decisión objeto del presente recurso, lo que conllevó la vulneración, como establece el recurrente, a las garantías del proceso y a la tutela judicial efectiva; razón por lo cual esta Tercera Sala acoge el recurso de casación interpuesto y casa la sentencia impugnada.

17. 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, 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.

18. Según 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*.

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. 201800386, de fecha 16 de noviembre de 2018, 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, 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.

www.poderjudici