

## SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 62

Sentencia impugnada:	Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 30 de mayo de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Inmobiliaria Cabral Wagner, S. R. L.
Abogados:	Licdos. Francisco del Castillo Valle y Héctor Rafael Suero Guzmán.
Recurrida:	Rosa Yolanda Méndez.
Abogado:	Lic. Mario Héctor Cabrera Cabrera.

*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, juez presidente, Manuel R. Herrera Carbuccion, 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 la sociedad comercial Inmobiliaria Cabral Wagner, SRL., contra la sentencia núm. 1398-2018-S-00097, de fecha 30 de mayo 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 29 de agosto de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. Francisco del Castillo Valle y Héctor Rafael Suero Guzmán, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0082820-1 y 001-1161738-7, con estudio profesional abierto en común en la avenida Abraham Lincoln núm. 456, esq. calle Paseo de los Locutores, plaza Francesa, local 218, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de la sociedad comercial Inmobiliaria Cabral Wagner, SRL., constituida de acuerdo con las leyes dominicanas, representada por Rosario Cabral Wagner y Rafael Cabral Wagner, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0097554-9 y 001-0095318-1, domiciliados en Santo Domingo, Distrito Nacional.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 21 de septiembre de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Mario Héctor Cabrera Cabrera, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0230023-3, con estudio profesional abierto en la calle Felipe Vicini Perdomo núm. 22, sector Villa Consuelo, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de Rosa Yolanda Méndez, dominicana,

titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0104874-2, quien hace elección de domicilio en las oficinas de sus abogados.

Mediante dictamen de fecha 2 de marzo de 2021, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República estableció que deja a 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 24 de marzo de 2021, integrada por los magistrados Anselmo Alejandro Bello F., en funciones de presidente, Moisés A. Ferrer Landrón y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrado.

La Mag. 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

En ocasión de una litis sobre derechos registrados en reconocimiento de propiedad, incoada por Rosa Yolanda Méndez contra la sociedad comercial Inmobiliaria Cabral Wagner, SRL., en relación con la parcela núm. 2640 del Distrito Catastral núm. 21 del distrito municipal La Cuaba, sección La Malena, y la solicitud de aprobación de trabajos de deslinde, a requerimiento de Rosario Cabral Wagner y Rafael Cabral Wagner, en relación con la parcela núm. 2640-A del Distrito Catastral núm. 21 del municipio Pedro Brand, provincia Santo Domingo, la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0314-2017-S-00051, de fecha 24 de febrero de 2017, mediante la cual rechazó ambas demandas y ordenó a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales cancelar la designación catastral surgida con motivo del levantamiento técnico realizado.

La referida decisión fue recurrida en apelación por Rosario Cabral Wagner, Rafael Cabral Wagner e Inmobiliaria Cabral Wagner, SRL., dictando la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1398-2018-S-00097, de fecha 30 de mayo de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** RECHAZA, el recurso de apelación interpuesto en fecha 28 de agosto de 2017, por los señores Rosario Cabral Wagner, Rafael Cabral Wagner e Inmobiliaria Cabral Wagner, debidamente representados por los licenciados Francisco Castillo y Héctor Suero, contra la sentencia núm. 0314-2017-S-00051 de fecha 24 de febrero de 2017, dictada por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Original del Distrito Nacional. **SEGUNDO:** CONFIRMA la sentencia núm. 0314-2017-S-00051 de febrero 24 de dictada por la Cuarta Sala del Tribunal de la Jurisdicción Original del Distrito Nacional, conforme los motivos expuestos en el cuerpo de esta. **TERCERO:** COMPENSA las costas procesales, por sucumbir ambas partes en indistintos puntos. **CUARTO:** ORDENA a la Secretaria la publicación de esta sentencia, en la forma que prevé la ley. (sic)

## III. Medio de casación

La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: “**Único medio:** Falta de base legal, Falta de Motivación y Desnaturalización de los hechos, Violación al derecho de defensa por errónea valoración de las pruebas. Violación al Principio II de la Ley 108-05, sobre la publicidad de los Registros Inmobiliarios, violación a los arts. 89 y sptes. de la Ley 108-05, referente al derecho de propiedad. Violación a los arts. 40.15 y 51.2 y 69.4 de la Constitución. Violación al art. 141 del Código de Proc. Civil. (Falta de Motivación, violación a un Precedente del Tribunal Constitucional TC/0009/13)” (sic).

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 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 un aspecto del único medio de casación propuesto, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* haciendo caso omiso a los planteamientos de la exponente, se limitó a hacer suyas las motivaciones esgrimidas por el tribunal de primer grado, máxime cuando el punto más atacado mediante el recurso de apelación era específicamente los motivos en los cuales se fundamentó, por cuanto la exponente ampara su derecho de propiedad en un certificado de título (carta constancia) y no en el contrato de venta que dio origen a su derecho de propiedad, incurriendo con esto en falta de motivación, en violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil y al precedente constitucional sobre la debida motivación asentado en la sentencia TC/0009/13, de fecha 11 de febrero de 2013.

La valoración de este aspecto requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella referidos: a) que la sociedad comercial Inmobiliaria Cabral Wagner, SRL., solicitó la aprobación de trabajos de deslinde dentro de la parcela núm. 2640-A del Distrito Catastral núm. 21 del municipio Pedro Brand, provincia Santo Domingo, de los cuales resultó la parcela núm. 308674585087; b) que el tribunal apoderado rechazó la aprobación de trabajos de deslinde fundamentado en que la parte solicitante no aportó el original del acto de venta suscrito entre Juan José Jiménez e Inmobiliaria Cabral Wagner, SRL., mediante el cual esta última adquirió los derechos que pretende deslindar; c) que inconforme con la decisión, la sociedad comercial Inmobiliaria Cabral Wagner, SRL., interpuso formal recurso de apelación, sosteniendo, en esencia, que el acto de venta resultaba irrelevante, ya que existe una certificación de fecha 7 de septiembre de 2016, emitida por el Registro de Títulos de Santo Domingo, que certifica que esta tiene registrados sus derechos de propiedad; d) que el tribunal *a quo*, haciendo suyos los motivos de primer grado, decidió rechazar el recurso de apelación, sustentado en que la parte recurrente no aportó el original del acto de venta y que ante la alzada no aportó ninguna documentación que pudiera revertir la sentencia recurrida, decidiendo confirmarla en todas sus partes.

Para fundamentar su decisión la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"(...) se comprueba que el Juez A-quo al decidir como lo hizo, tomó en consideración que no fue aportado por los solicitantes del deslinde el contrato de venta mediante el cual el señor Rafael Antonio Alfredo del Corazón de Jesús Cabral Wagner en representación de Inmobiliaria Cabral Wagner S.R.L., adquirió el inmueble en cuestión, y por ende dicho tribunal a-quo dada la carencia de documentos probatorios que infirieran la protección de un derecho alegado rechazó el deslinde, haciéndose constar en las justificaciones o consideraciones Nos. 18 y 20 de la sentencia impugnada. Que como se puede apreciar, la sentencia impugnada contiene motivos suficientes, tanto de hecho, como de derecho, que justifican el dispositivo de la misma, toda vez que es un hecho cierto y no comprobado por el tribunal de primer grado, que la parte demandante del deslinde no aportó original del acto de venta el cual pretende sea tomado como base para la transferencia y el consecuente deslinde, además no aportó ante esta alzada, documentación que pueda revertir o subsanar tal decisión" (sic).

Del análisis de la sentencia objeto del presente recurso se desprende, que el tribunal *a quo* al momento de decidir el asunto de que estuvo apoderado, únicamente procedió a analizar los motivos dados en la sentencia dictada por el tribunal de primer grado, estableciendo que eran correctos, sin examinar el planteamiento de la parte recurrente, quien alegó que no sustentaba su derecho de propiedad en un contrato de venta, pues su derecho se encuentra registrado, conforme con la certificación de fecha 7 de septiembre de 2016, emitida por el Registro de Títulos, motivo que se hizo constar en la página 5 de la sentencia hoy impugnada.

En esa línea de razonamiento es oportuno señalar, que constituye una obligación de los tribunales de alzada proceder a un nuevo examen del litigio y decidir, mediante una sentencia propia, el recurso interpuesto; que en ese orden, esta Suprema Corte de Justicia ha establecido, mediante jurisprudencia constante, *que por aplicación del efecto devolutivo del recurso de apelación, el proceso se transporta*

*íntegramente del tribunal de primer grado a la jurisdicción de segundo grado*, a fin de dar cumplimiento al doble grado de jurisdicción y a la tutela judicial efectiva, traducida en un examen amplio que permita apreciar que han sido valorados soberanamente todos los elementos y documentos de la causa, formando su convicción.

En la especie, el argumento central del recurso de apelación del cual se encontraba apoderado el tribunal *a quo*, fue que la hoy parte recurrente no amparaba su derecho de propiedad en un contrato de venta, sino, en que su derecho ya había sido registrado, y como prueba de ello, en adición a las pruebas presentadas en el tribunal de primer grado, aportó ante el tribunal de alzada sendas certificaciones del estado jurídico de inmueble, y una copia de un certificado de título, documentos que no fueron valorados por alzada ni para acoger ni para rechazar los planteamientos del accionante.

En ese sentido, esta Tercera Sala entiende que la sentencia impugnada no cumple con los criterios constitucionales de la debida motivación de las sentencias, señalados en el precedente constitucional TC/0009/13, de fecha 11 de febrero de 2013, vinculante para todos los tribunales y que establece los requisitos que debe reunir toda decisión jurisdiccional para considerarse debidamente motivada, ya que no contiene una carga argumentativa que permita comprobar cuáles fueron las valoraciones y sustentos jurídicos que le permitieron establecer por qué la sentencia impugnada ante la alzada era correcta y se encontraba apoyada en derecho, más aún, cuando no se verifica un análisis exhaustivo de los medios de prueba presentados ante el tribunal *a quo* y descritos en la sentencia hoy impugnada, ni mucho menos una contestación concreta y cabal de los méritos del recurso y las conclusiones al fondo, que permitan comprobar que el tribunal *a quo* ha dado cumplimiento cabal a su función como tribunal de alzada; en consecuencia, procede en mérito a las razones expuestas acoger el presente recurso de casación, sin necesidad de pronunciarnos en cuanto a los demás aspectos contenidos en el único medio de casación propuesto y casar la decisión impugnada.

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, el cual dispone: *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, el cual expresa que: *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-00097, de fecha 30 de mayo de 2018, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este.

**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