

SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 77

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 24 de julio de 2019.
Materia:	Tierras.
Recurrentes:	Santiago Rafael Castro Robaina y compartes.
Abogado:	Dr. Juan Herminio Vargas Ballilero.
Recurrida:	Ydalia Martínez Tavárez.
Abogado:	Dr. Rafael Guarionex Méndez Capellán.

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 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 Santiago Rafael, Ramón, Pedro Manuel y Miguel Manuel, todos de apellidos Castro Robaina y Rafael Castro Cabrera, continuadores jurídicos del *de cuius* Rafael Castro; Rafael Elpidio Cabrera, Leónidas Canario Cabrera y Eddy Ariel Canario Cabrera, continuadores jurídicos de los *de cuius* José Antonio Cabrera y Sonia Cabrera, contra la sentencia núm. 20190187, de fecha 24 de julio de 2019, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 19 de septiembre de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. Juan Herminio Vargas Ballilero, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 041-0003584-1, con estudio profesional abierto en la calle Gaspar Polanco núm. 3, barrio Libertad, sector Sabana Perdida, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, actuando como abogado constituido de Santiago Rafael, Ramón, Pedro Manuel y Miguel Manuel, todos de apellidos Castro Robaina y Rafael Castro Cabrera, continuadores jurídicos del *de cuius* Rafael Castro; Rafael Elpidio Cabrera, Leónidas Canario Cabreara y Eddy Ariel Canario Cabrera, continuadores jurídicos de los *de cuius* José Antonio Cabrera y Sonia Cabrera, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núm. 072-0003439-0, 001-1651573-9, 072-0005612-0, 001-0824202-5, 072-0008693-7, 072-0010512-5, 018-0080946-7 y 402-289320-6, del mismo domicilio de su abogado constituido.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 17 de octubre de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. Rafael

Guarionex Méndez Capellán, dominicano, poseedor de la cédula de identidad y electoral núm. 041-0005730-8, con estudio profesional abierto en la calle Dr. Federico Juliao G., edif. núm. 3, sector Las Colinas, municipio San Fernando de Montecristi, provincia Montecristi y *ad hoc* en la calle Aníbal Vallejo Sosa, edf. núm. 5, ensanche Miraflores, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de Ydalia Martínez Tavárez, dominicana, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 072-0000204-1, domiciliada y residente en la calle Pepillo Salcedo, municipio Villa Vásquez, provincia Montecristi.

3. Mediante dictamen de fecha 20 de mayo 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.

4. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 12 de octubre de 2020, integrada por los magistrados Manuel A. Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F. y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

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 nulidad de acto de venta, cancelación de certificado de título, solicitud de transferencia y determinación de herederos, con relación a la parcela núm. 651 del Distrito Catastral núm. 6 del municipio Villa Vásquez, provincia Montecristi, incoada por Rafael Elpidio Cabrera, José Antonio Cabrera, Santiago Rafael Castro Robaina, Ramón Castro Robaina, Pedro Manuel Castro Robaina, Miguel Manuel Castro Robaina y Rafael Castro Cabrera, estos últimos sucesores del señor Rafael Castro, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago Rodríguez dictó la sentencia núm. 20110046, de fecha 20 de junio de 2011, que acogió la litis sobre derechos registrados a favor de la sucesión de Rafael Castro, Rafael Elpidio Cabrera, José Antonio Cabrera y compartes.

7. La referida decisión fue recurrida en apelación por Ydalia Martínez Tavárez, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 20140959, de fecha 5 de marzo de 2014, la cual rechazó en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto por Ydalia Martínez Tavárez contra la sentencia dictada en primer grado, confirmando la misma en todas sus partes.

8. No conforme con la decisión, Ydalia Martínez Tavárez interpuso recurso de casación en su contra, dictando esta Tercera Sala la sentencia núm. 147, de fecha 15 de marzo de 2017, la cual acogió su recurso casando la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte de fecha 5 de marzo de 2014 y enviando el asunto para conocerse nuevamente ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste.

9. A propósito de la casación con envío, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste dictó la sentencia núm. 20190187, de fecha 24 de julio de 2019, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PARCELA NÚM. 651 DEL DISTRITO CATASTRAL NÚM. 6 DEL MUNICIPIO DE VILLA VÁSQUEZ. PROVINCIA DE MONTECRISTI. **PRIMERO:** Rechaza el medio de inadmisión invocado por la señora Idalia Martínez Tavarez en la audiencia de fecha 28 de marzo del 2019 a través del Doctor Guarionex Méndez Capellán por los motivos que es indican en esta sentencia. **SEGUNDO:** Confirma con modificación la Decisión número 20110046 de fecha 20 de junio del año 2011 dictada por el Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago Rodríguez las motivaciones expuestas en esta sentencia. **TERCERO:** Declara buena y válida cuanto a la forma la Instancia de fecha (1)de febrero el 2007 dirigida al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, señores Rafael Elpidio Cabrera, José Antonio Cabrera, Santiago Rafael Castro Robaina, Ramón Castro Robaina, Pedro Manuel Castro Robaina, Miguel Manuel Castro Robaina, y Rafael Castro Cabrera, m nulidad de venta cancelación de Titulo, solicitud de transferencia y

*Determinación de Herederos en la parcela número 651 del Distrito Catastral Número 6 del Municipio de Villa Vásquez a través del Doctor Juan Herminio Vargas por los fundamentos anteriores. **CUARTO:** En cuanto al fondo acoge de manera parcial única y exclusivamente en lo relativo a la solicitud de Determinación de Herederos de los Sucesores de los finados Rafael Castro Martínez, y Ligia Cabrera viuda pozo, y la nulidad del acto de venta bajo firma privada de fecha 10 de noviembre del año 1984, legalizado por el Licenciado Miguel Ernesto Quiñones Vargas, notario público de los del número el Municipio de Montecristi, así como la nulidad del certificado de título por los motivos anteriormente expresados. **QUINTO:** Acoge en cuanto a la forma el Recurso de Apelación de fecha 29 de agosto del año 2011, Interpuesto por la señora Idalia Martínez Tavarez a través del doctor Rafael Guarionex Méndez Capellán en contra de la decisión número 20110046 de fecha 20 de junio del año 2011 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago Rodríguez, por haber sido Interpuesto conforme los requisitos exigidos por la ley de la materia y en cuanto al fondo se acoge de manera parcial. **SEXTO:** acoge las conclusiones vertidas por los señores Rafael Elpidio Cabrera, José Antonio Cabrera, Santiago Rafael Castro Robaina, Ramón Castro Robaina, Pedro Manuel Castro Robaina, Miguel Manuel Castro Robaina y Rafael Castro Cabrera, en la audiencia de fecha 28 de marzo del año 2019 a través de su abogado Licenciado Simeón Vargas de la cruz y Doctor Juan Herminio Vargas, en lo relativo a la solicitud de Determinación de Herederos de los Sucesores de los finados Rafael Castro Martínez y Ligia Cabrera viuda Pozo y la Nulidad del acto de venta bajo firma Privada de fecha 10 de noviembre del año 1984 legalizado por el Licenciado Miguel Ernesto Quiñones Vargas notario público de los del número para el Municipio de Montecristi, así como la nulidad certificado de título surgido del indicado acto de venta, por las razones que se expone en el cuerpo de esta Sentencia. **SÉPTIMO:** Acoge el acto de venta de fecha 5 de mayo del año 1971 con firma legalizada por la Juez de Paz del Municipio de Villa Vásquez en funciones de Notario en virtud de la cual la señora Ligia Cabrera vende al favor del señor Rafael Castro Martínez una porción de terreno con una extensión superficial de siete (7) tareas. **OCTAVO:** Acoge la proporción de nueve (9) tareas el acto de venta de fecha 7 de octubre del año 1991, legalizado por el doctor Rafael Guarionex Méndez Capellán notario público de los del número de municipio de Villa Vásquez intervenido por los señores Rafael Castro Martínez e Idalia Martínez Tavarez. **NOVENO:** Acoge el contrato de venta bajo firma Privada de fecha 14 de diciembre de año 2017 legalizado por el Doctor Guarionex Méndez capellán notario de los del número para el municipio de Villa Vásquez intervenido entre los señores Rafael Elpidio Cabrera y Ligia Cabrera López e Idalia Martínez Tavarez. **DÉCIMO:** Declara nulo el acto de venta bajo firma Privada de fecha 10 de Noviembre del año 1984, Legalizado por el Licenciado Miguel Ernesto Quiñones Vargas Notario Público de los del número del Municipio de Montecristi, mediante el cual la señora Ligia Cabrera viuda pozo, aparece transfiriendo en favor de la señora Idalia Martínez Tavarez, todos los derechos dentro de la parcela número 651 del D.C. número 6 del Municipio de Villa Vásquez con una extensión superficial de 00 Hectárea, 56 área 19 centiárea y a la vez se ordena el Registro de Título de Municipio de Montecristi, cancelar el Certificado de título número 20 de fecha 24 de junio del año 1992 por ser fruto de un acto nulo y en su lugar restituir los derechos favor de la antigua propietaria Señora Ligia Cabrera viuda Pozo de generales anotadas precedente mente. **UNDÉCIMO:** Ordena a la señora Idalia Martínez Távarez que a fin de transferir a su favor los derechos adquiridos en el ámbito de la parcela número 651 del Distrito Catastral número 6 de Municipio de Villa Vásquez, con una extensión superficial de 00 hectárea 56 áreas 19 Cas, contraté los servicios de un profesional de la Agrimensura a fin de que lleve a cabo un levantamiento parcela de conformidad con lo dispuesto en la ley 108- 05 de registro inmobiliario y el reglamento general de mensuras catastrales o sea los derechos que forman parte de la porción de terreno de 34 tareas que el cual señor Rafael Castro mediante el acto bajo firma Privada de fecha 7 de octubre de 1971 legalizado por el notario público Ernesto Quiñones Vargas vende a su favor. **DUODÉCIMO:** Acoger la copia del acta de notoriedad número 14 de fecha 24 de enero del 2007 instrumentados por el Doctor Rafael Nolasco García notario de los del número de municipio de Montecristi y a la vez se declara que los úricos con capacidad legal para recoger los bienes delitos por el señor Rafael Castro son los hijos señores Santiago Rafael Castro Robaina, Ramón Castro Robaina, Pedro Manuel Castro*

Robaina, Rafael Castro Cabrera y Miguel Manuel Castro Robaina. DÉCIMO TERCERO: Acoger la copia del acta de notoriedad número 15 de fecha 24 de enero del año 2007 instrumentado por el Doctor Rafael Nolasco García Notario de los del número del Municipio de Montecristi y a la vez se declara que los únicos con capacidad legal para recoger los bienes relictos de la señora Ligia Cabrera son sus únicos hijos Rafael Elpidio Cabrera y José Antonio Cabrera. DÉCIMO CUARTO Acoger el acto de Notoriedad y Determinación de Herederos número 71 de fecha 11 de octubre del año 2018 instrumentado por el Doctor Luis Omar Burgos Vázquez Notario de lo del número de Municipio de Villa Vásquez y declara que los únicos con capacidad legal para recoger los bienes relicto de la finada a Sonia Cabrera Elena son sus hijos los señores Ángel Leónidas Canario y Ariel Canario Cabrera. DÉCIMO QUINTO: Ordenar al Registrador de títulos del Distrito judicial de Santiago Rodríguez levantar cualquier nota cautelar que como consecuencia de esta litis haya sido inscrita en el registro complementario de la parcela 651 del Distrito Catastral número 6 del Municipio de Villa Vásquez en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 136 del reglamento de los tribunales (sic).

III. Medios de casación

10. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primero medio:** Violación a los artículos 44 de la ley 834 del año 1978 y el artículo 62 de la ley 108-5 combinado con los artículos 443 del Código de Procedimiento Civil artículo 81 de la ley 108-05 y el art. 1351 del Código Civil de la República Dominicana, recurso de Apelación tardío contra sentencia 20110046 de fecha 20 de junio 2011 ver sentencia 201400134 de fecha 5 de marzo del 2014, situación de orden público. **Segundo Medio:** Violación al principio de inmutabilidad del proceso. Cuando el Tribunal excedió el objeto de la Demanda Principal. El artículo 1961, numeral 2 del código civil dominicano. **Tercer Medio:** Violación a los Artículos 141 Código de Procedimiento Civil y mal aplicación del art. 1315 del Código Civil Dominicano. Planteamientos Inconsistentes de los hechos y de Derecho Sobre Demanda Original, y valoración de Pruebas que no guardan ningún vínculo con la demanda de origen. **Cuarto Medio:** Violación al artículo 101 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria que complementa la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario. Falta de Valoración de las Pruebas de manera literal, errada Interpretación, desnaturalización de los Hechos de la Causa” (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

11. 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 excepción de nulidad

12. La parte recurrida solicita en su memorial de defensa, que se declare nulo el acto de emplazamiento núm. 267/2019 de fecha (26) de septiembre 2019, de la Ministerial Génesis Martina Marichal Sanz, alguacila de estrado del Centro de Citaciones y notificaciones de Montecristi, contentivo de la notificación del memorial de casación, por haber sido notificado con posterioridad a las 6:00 pm y por trasladarse a un domicilio diferente al indicado en el acto.

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

14. Es oportuno señalar, que el artículo 6 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación dispone que, *en vista del memorial de casación, el presidente proveerá auto mediante el cual se autorizará el emplazamiento de la parte contra quien se dirige el recurso. Este emplazamiento se encabezará con una copia del memorial de casación y una copia del auto del presidente, a pena de nulidad (...). El*

emplazamiento ante la Suprema Corte de Justicia deberá contener, también a pena de nulidad: indicación del lugar o sección, de la común o del Distrito de Santo Domingo en que se notifique; del día, del mes del año en que sea hecho; los nombres, la profesión y el domicilio mismo, que deberá estar situado permanentemente o de modo accidental, en la Capital de la República, y en la cual se reputará de pleno derecho, que el recurrente hace elección de domicilio, a menos que en el mismo acto se haga constar otra elección de domicilio en la misma ciudad [...].

15. En ese orden, si bien se comprueba la irregularidad invocada, no es menos cierto que el documento impugnado en nulidad aparece recibido por la propia parte hoy recurrida Ydalia Martínez Tavárez, quien en tiempo oportuno pudo comparecer ante esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia y presentar su defensa al fondo del recurso de casación bajo estudio, hecho que evidencia, que el acto de emplazamiento atacado, no obstante la irregularidad invocada, no ha impedido que la parte tome conocimiento del recurso y pueda hacer pleno uso de su derecho de defensa.

16. En casos similares esta Suprema Corte de Justicia ha establecido que: *El fin perseguido por el legislador al consagrar en los artículos 61 y 456 del Código de Procedimiento Civil que los emplazamientos se notifiquen a persona o a domicilio, a pena de nulidad, es asegurar que la notificación llegue a su destinatario en tiempo oportuno, a fin de preservar el pleno ejercicio de su derecho de defensa. En el estado actual de nuestro derecho, la máxima “no hay nulidad sin agravios” se ha convertido en una regla jurídica, hoy consagrada por el legislador en el artículo 37 de la Ley 834 de 1978, para las nulidades de forma. Aun en el caso de que se trate de nulidades de fondo concernientes a la violación de la regla del debido proceso de ley, consagrada en el artículo 69, numeral 4 de la Constitución de la República, dicha irregularidad resulta inoperante cuando los principios supremos establecidos al respecto en nuestra ley fundamental, dirigidos a “asegurar un juicio imparcial y el ejercicio del derecho de defensa”, son cumplidos. En consecuencia, ningún acto de procedimiento puede ser declarado nulo en virtud de dicha regla si reúne sustancialmente las condiciones necesarias para cumplir su objeto, es decir, si llega realmente a su destinatario y si no causa lesión en su derecho de defensa; motivos por los cuales se rechazan las conclusiones incidentales propuestas por la parte recurrida.*

17. Es necesario acotar que estamos ante 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 estos.*

18. La sentencia núm. 149 de fecha 15 de marzo de 2017, dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, casó con envío la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, por violación al artículo 101 del Reglamento de los Tribunales Superiores y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, por ausencia de motivos al no dar contestación al acto de venta de fecha 7 de octubre de 1991, presentado por la entonces parte recurrente Ydalia Martínez Tavárez, razón por la cual esta Tercera Sala procedió a casar por falta de motivos y de base legal en esa oportunidad la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, lo que justifica que el 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.

19. La jurisprudencia pacífica de esta Suprema Corte de Justicia señala que *por efecto de la casación las partes son colocadas ante la jurisdicción de envío en la misma situación en que se encontraban antes de dictarse la sentencia casada.*

20. Para apuntalar su primer medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en violación del artículo 44 de la ley 834-78 del año 1978, el artículo 62 de la ley 108-05 y el artículo 1351 del Código Civil, al no observar que el recurso de apelación interpuesto por Ydalia Martínez

Tavárez contra la sentencia núm. 20110046, de fecha 20 de junio de 2011, se hizo de manera tardía, ya que la referida sentencia le fue notificada mediante acto núm. 240/2011, de fecha 29 de julio de 2011 y recurrió en fecha 31 de agosto de 2011, cuando el plazo de 30 días establecido por el artículo 81 de la Ley núm. 108-05 y, de manera supletoria, el artículo 443 del Código de Procedimiento Civil estaba vencido, adquiriendo la sentencia de primer grado la autoridad de la cosa juzgada.

21. De la valoración del medio propuesto y del análisis de la sentencia impugnada se comprueba, que la parte hoy recurrente no planteó ni solicitó, mediante conclusiones formales, ante los jueces de alzada ningún medio de inadmisión referente al plazo prefijado planteado ante esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, todo lo contrario, la parte recurrente ante el Tribunal *a quo* concluyó al fondo de la demanda; que tampoco depositó documento o prueba por escrito ante esta Suprema Corte de Justicia que permita evidenciar sus argumentos y poner en condiciones a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia para decidir el presente medio planteado.

22. En casos similares esta Suprema Corte de Justicia ha establecido mediante jurisprudencia constante que *aunque los medios de orden público pueden ser propuestos por primera vez en casación y aun promovidos de oficio, esto es así solo cuando el tribunal que ha rendido la sentencia atacada ha sido puesto en condiciones de conocer el hecho que le sirve de base al agravio*; que por las razones antes indicadas esta Tercera Sala procede a desestimar el medio ponderado.

23. Para apuntalar su segundo medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, la violación al principio de inmutabilidad de la demanda, al no observar el tribunal *a quo* que el objetivo principal de la litis incoada mediante instancia de fecha 1 de febrero de 2007, se refiere al acto de venta de fecha 10 de enero 1984 y a la solicitud de transferencia realizada mediante acto de fecha 5 de mayo 1971, en relación con la parcela núm. 651, del distrito catastral núm.6, de Villa Vásquez, el cual el tribunal *a quo* no contestó, decidiendo además sobre pedimentos y documentos nuevos de los cuales no fue apoderado, excediendo en consecuencia los límites de su apoderamiento en violación al artículo 1961 numeral 2 del Código Civil y al derecho de defensa de la parte hoy recurrente.

24. Del análisis del medio invocado, esta Tercera Sala comprueba que la parte hoy recurrente no describe ni expone de manera certera a qué pedimentos y documentos el tribunal *a quo* se refirió más allá de su apoderamiento, no obstante, se evidencia de la lectura de la sentencia hoy impugnada que se hace constar que dicha jurisdicción fue apoderada de una litis sobre derechos registrados mediante instancia de fecha 1 de febrero de 2007, en solicitud de nulidad de venta, cancelación de certificado de título, transferencia y determinación de herederos, en relación con la parcela núm. 651, del distrito catastral núm.6, de Villa Vásquez.

25. En ese orden, el tribunal *a quo* en su sentencia impugnada acogió parcialmente la acción recursiva solicitada, decidiendo entre otras cosas, la nulidad del contrato de venta de fecha 10 de enero de 1984, suscrito entre Ligia Cabrera vda. Pozo e Ydalia Martínez Tavarez, legalizadas las firmas por el Lcdo. Miguel Ernesto Quiñones Vargas notario de los del número para el municipio de Montecristi, ordenando la nulidad del certificado de título, acogió la solicitud de transferencia del acto de venta de fecha 5 de mayo de 1971, convenido entre Ligia Cabrera Vda. Pozo y Rafael Castro Martínez, legalizadas las firmas por la jueza de paz del municipio Villa Vásquez, en función de notario y determinó los herederos de los *de cuius* Lidia Cabrera vda. Pozo y Rafael Castro Martínez, en la forma que consta en la sentencia hoy impugnada y que contrario a lo indicado por la parte hoy recurrente demuestran la contestación a los pedimentos establecidos en la demanda principal.

26. Del contenido de los motivos que sustentan la sentencia hoy impugnada se comprueba además, que el tribunal *a quo* dio contestación a los pedimentos formales y documentos presentados por las partes en la instrucción del proceso y que se originaron en respuesta a la demanda principal como es el contrato de venta de fecha 7 de octubre de 1991, convenido entre Rafael Castro Martínez e Ydalia Martínez Tavarez, dentro de la parcela en litis, legalizadas las firmas por el Dr. Guarionex Méndez Capellán, notario público del número del municipio de Villa Vásquez, depositado por la parte hoy recurrida para validar y

sustentar su derecho dentro del inmueble en cuestión, documento que fue ponderado desde primer grado, así como el contrato de venta bajo firma privada de fecha 14 de diciembre de 2017, legalizado por el Dr. Rafael Guarionex Méndez Capellán, notario de los del número del municipio Villa Vásquez, convenido entre Rafael Elpidio Cabrera y Ligia Cabrera López, en calidad de sucesores de la *de cuius* Ligia Cabrera vda. Pozo, a favor de la señora Ydalia Martínez Tavárez, documento generado en virtud de la solicitud de determinación de herederos de la indicada finada dentro de la parcela y cuyos derechos dentro de la parcela núm. 651, del distrito catastral núm.6, de Villa Vásquez, conforman la presente litis.

27. En casos similares esta Suprema Corte de Justicia ha establecido que: *Conforme al principio de la inmutabilidad del proceso, la causa y el objeto de la demanda, como regla general, deben permanecer inalterables hasta la solución definitiva del caso, salvo variación que pueda experimentar la extensión del litigio a consecuencia de ciertos incidentes procesales. La causa de la acción judicial es el fundamento jurídico en que descansa la pretensión del demandante, es decir, la finalidad que este persigue, la cual no puede ser modificada en el curso de la instancia ni mucho menos cuando esta se encuentra ligada entre las partes.*

28. Los hechos evidenciados permiten comprobar, contrario a lo invocado por la parte hoy recurrente, que no se configura la violación al principio de inmutabilidad alegada, ya que el tribunal *a quo* dio respuesta sobre la base de las pretensiones y documentos aportados por las partes, documentos que fueron generados como defensa contra la demanda principal y que fueron presentados en el debate, manteniendo los criterios de su apoderamiento y salvaguardando el derecho de defensa de las partes, razón por la cual procede desestimar el medio examinado.

29. Para apuntalar su tercer y cuarto medios de casación, los cuales se examinan de forma reunida por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en la violación a los artículos 1315 del Código Civil, 141 del Código de Procedimiento Civil y el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, incurriendo en la insuficiencia de motivos al establecer en la sentencia hoy impugnada motivos repetitivos, que no se ajustan al cuerpo de las conclusiones y escritos de las partes, sin fijar el tribunal *a quo* su posición respecto al caso ni indicar siquiera la naturaleza de la demanda; que sigue indicando el hoy recurrente, que no fueron valoradas las pruebas de los dos únicos contratos sometidos a su evaluación, cambiándolas por otras pruebas y realizando sobre dichos contratos una valoración ambigua y no amplia; que la parte hoy demandada no depositó ninguna prueba, realizando el tribunal *a quo* una pésima relación de los hechos y evidenciándose además, una contradicción en el dispositivo, que conlleva a los vicios invocados.

30. Para fundamentar su decisión el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, expuso los motivos que se transcriben textualmente como sigue:

[...] En ese orden, mediante la Certificación emitida por la Oficina de Registro de Títulos de Montecristi, en fecha doce (12) de junio de dos mil siete (2007), se estableció que en virtud del Decreto de Registro núm. 56-8229, de fecha diez (10) de agosto de mil novecientos cincuenta y seis (1956), originalmente se ordenó el registro de la parcela núm. 651 del Distrito Catastral núm. 6 del municipio de Villa Vásquez, a favor de la señora Ligia Cabrera Vda. Pozo. Y que a través del acto de venta de fecha cinco (05) de mayo de mil novecientos setenta y uno (1971), legalizado por la Jueza de Paz del municipio de Villa Vásquez, en funciones de notario, la señora Ligia Cabrera Vda Pozo, vende en favor del señor Rafael Castro, una porción de Terreno consiste en siete (07) tareas, dentro del distrito catastral núm. 6, ubicado en el sitio denominado carretera de la Mina. [...] en cuanto a al referido documento no existe controversia, por parte de los sucesores de la finada Ligia Cabrera Vda. Pozo, ya mediante declaración Jurada de fecha treinta y uno (31) de mayo de dos mil seis (2006), legalizada por el Licdo. Juan Bautista Reyes Tatis, Notario de los del número para el municipio de Montecristi; el señor Rafael Elpidio Cabrera, declara: "Que es de su conocimiento que su madre Ligia Cabrera vendió al señor Rafael Castro, una porción de terreno de siete (07) tareas, en fecha cinco (05) de mayo de mil novecientos setenta y uno (1971),... Por lo que no obstante, la señora Ydalia Martínez de García manifestar que compró al señor Rafael Castro, una porción de terreno de treinta y cuatro (34) tareas, mediante el acto de venta bajo firma privada de fecha siete (07) de octubre

de mil novecientos noventa y uno (1991), legalizado por el Notario Dr. Rafael Guarionex Méndez Capellán, evidenciándose de los hechos suscitados, que las siete (07) tareas, que adquirió el señor Rafael Castro, por compra que hizo a la señora Ligia Cabrera Vda. Pozo, forman parte de la treinta y cuatro (34) tareas, que adquirió la señora Ydalia Martínez de García, hecho que se pudo determinar con el levantamiento parcelario realizado por el agrimensor Víctor López a sugerencia del abogado Elvis Muñoz Sosa, abogado que representaba la hoy recurrente (sic).

31. Por otra parte, sigue exponiendo el tribunal *a quo*, entre sus motivos, lo que a seguidas se transcribe:

[...] Respecto al Contrato de Venta Bajo Firmas Privadas de fecha siete (07) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), con firmas legalizadas por el Dr. Rafael Gualinex Méndez Capellán, notario de los del número para el municipio de Villa Vásquez, en el que aparece el señor Rafael Castro Martínez, vendiendo en favor de la señora Ydalia Martínez de García, una porción de terreno con una extensión superficial de treinta y cuatro (34) tareas de terreno, ubicada en el municipio de Villa Vásquez, en la calle Mella (La Mina), dentro de los linderos siguientes: al Norte propiedad del señor Francisco Helena; al Sur propiedad de la señora Aura Ortega, al Este calle Mella (La Mina) y al Oeste propiedad del señor Tomás Hernández. En este contrato realmente no se hizo figurar de forma específica si la venta que envuelve la treinta y cuatro (34) tareas, forma parte del área de la parcela núm. 651 del Distrito Catastral núm. 6 del municipio de Villa Vásquez. Sin embargo, esa omisión ya sea por el notario actuante o por los mismos contratantes por desconocimiento del estado jurídico de la porción de terreno involucrada en la venta, no invalida lo pactado por los contratantes, es decir, no constituyen un vicio capaz de acarear la nulidad del referido acto de venta, toda vez que la venta se concretizó y la convención se ejecutó con la entrega del inmueble por parte del vendedor y el pago por la compradora, dando cumplimiento a las disposiciones de los artículos 1582 1605 y 1606 del Código civil (sic).

32. Además, sigue exponiendo el tribunal *a quo*, entre sus motivos, como se transcribe a continuación:

[...] que los sucesores de los finados Rafael Castro y Ligia Cabrera Vela. Pozo, de manera olímpica pretenden aprovechar la circunstancia de que cuando el señor Castro adquiere por compra que hizo a la familia Hernández y posteriormente a la señora Pozo, no se incluyó en el contrato de venta la designación catastral de la parcela 651 del Distrito Catastral núm. 6 del municipio de Montecristi, hecho que se repitió en fecha siete (07) de Octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), cuando el señor Rafael Castro vende a la señora Ydalia Martínez de García, pretendiendo constituir esa omisión o inobservancia en una causa de nulidad de la indicada venta, con la intención marcada y definida de despojar la recurrente de un derecho que adquirió de buena fe, sin advertir que no obstante se haya incurrido en la referida omisión en la redacción del acto de venta de fecha diez (10) de enero de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), legalizado por el Licdo. Miguel Ernesto Quiñones Vargas, notario de los del número para el municipio de Montecristi, todo por instrucciones del Licdo. Elvis Muñoz Sosa y el agrimensor Víctor López, esas actuaciones no conlleven la nulidad del acto de venta de fecha siete (07) de Octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), intervenido entre los señores Rafael Castro y Ligia Cabrera Vda. Pozo, por la sencilla razón que se cumplieron los requisitos esenciales para la validez de las Convenciones y el hecho que se hayan suscitados ambigüedades e incoherencias no implica una causante relevante para que quienes les asiste el deber jurídico y moral de garantizar la venta que en vida realizó su padre, hoy pretender aprovecharse de esas situaciones para desconocer y apropiarse de lo que no le corresponde [...] (sic).

33. La valoración de los medios de casación planteados permiten comprobar que se sostiene en la falta de ponderación de pruebas, insuficiencia de motivos y falta de relación de los hechos de la causa, sin embargo, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia verifica del análisis de los medios sometidos a estudio, en cuanto a la no ponderación de pruebas y no valoración de contratos de venta, que la parte hoy recurrente obtuvo en la sentencia hoy impugnada ganancia de causa en parte de sus pretensiones, razón por la cual esta debió establecer de manera clara y precisa en el contenido de los medios analizados, cuáles elementos probatorios no fueron tomados en cuenta e identificar y explicar qué contratos no fueron valorados por el tribunal *a quo*, a fin de poner en condiciones a esta corte de verificar los vicios

invocados; que por igual, esta Tercera Sala comprueba, en cuanto al alegato de contradicción en el dispositivo que la parte hoy recurrente no señala de manera puntual en qué parte del dispositivo de la sentencia hoy impugnada se ha configurado dicho vicio, por lo que los presentes alegatos son imponderables.

34. En esa línea argumentativa, en cuanto a la insuficiencia de motivos alegada, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia comprueba, que el tribunal *a quo* estableció en su sentencia una relación de hechos y derechos completa, otorgando sobre los documentos aportados por las partes, su alcance y valor jurídico, pudiendo sustraerse de su contenido la relación de los hechos y el derecho aplicado de manera suficiente, por lo que no se comprueba el vicio invocado.

35. Finalmente, el estudio general de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* hizo una correcta apreciación de los hechos y documentos de la causa, exponiendo motivos suficientes, pertinentes y congruentes, que justifican la decisión adoptada, procediendo rechazar el recurso de casación.

36. Al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, el cual expresa que: *toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas de procedimiento, sin embargo, las costas podrán ser compensadas en todo o en parte, cuando los litigantes sucumbieren en puntos respectivos de sus conclusiones.*

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: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Santiago Rafael, Ramón, Pedro Manuel y Miguel Manuel, todos de apellidos Castro Robaina y Rafael Castro Cabrera, continuadores jurídicos del *de cuius* Rafael Castro; Rafael Elpidio Cabrera, Leónidas Canario Cabreara y Eddy Ariel Canario Cabrera, continuadores jurídicos de los *de cuius* José Antonio Cabrera y Sonia Cabrera, contra la sentencia núm. 20190187, de fecha 24 de julio de 2019, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

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