
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste el 29 de marzo de 2007.

Materia: Tierras.

Recurrente: Froilán, Magdaleno y Demetrio, Lantigua Padilla.

Abogados: Lic. César Betances Vargas y el Dr. Alfredo Antonio Pérez.

Recurrido: Sucesores de Leandro José Alvarado.

Abogada: Dr. Ludovino Alonzo Rapozo, Dr. Félix Jorge Reynoso. Padilla.

TERCERA SALA

Casa

Audiencia pública del 13 de agosto de 2014.
Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

En Nombre de la República, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Froilán, Magdaleno y Demetrio, todos apellidos Lantigua Padilla, en su calidad de sucesores de Vidal Lantigua, representados por Pedro Méndez Lantigua, dominicano, mayor de edad, soltero, Cédula de Identidad y Electoral núm. 061-000331-1, domiciliado y residente en Río San Juan, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste el 29 de marzo de 2007, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. César Betances Vargas, por sí y por el Dr. Alfredo Antonio Pérez, abogados del recurrente;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 6 de julio de 2007, suscrito por el Lic. César Betances Vargas y el Dr. Alfredo Antonio Pérez, Cédula de Identidad y Electoral núm. 056-0073896-6, abogados del recurrente;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 5 de agosto de 2011, suscrito por el Dr. Ludovino Alonzo Rapozo, por sí y por el Dr. Félix Jorge Reynoso Padilla, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 071-0004686-6 y 081-0000934-2, respectivamente, abogados de los recurridos, Sucesores de Leandro José Alvarado;

Que en fecha 15 de agosto de 2012, la Tercera Sala, en atribuciones de Tierras, estando presentes los Jueces:

Manuel R. Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín y Francisco A. Ortega Polanco, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del recurso de casación del Instituto Agrario Dominicano;

Visto el auto dictado el 11 de agosto de 2014 por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama al magistrado Robert C. Placencia Alvarez, Juez de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo de los recursos de casación de que se tratan, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una Litis Sobre Terreno Registrado, correspondiente a la Parcela núm. 1248, del Distrito Catastral núm. 3, del municipio de Cabrera, fue apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Nagua, quien dictó en fecha 17 de octubre de 2005, la sentencia núm. 17, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Se declara la competencia de este tribunal para conocer de la litis sobre terreno registrado con relación a la Parcela No. 1248 del Distrito Catastral No. 3 de Cabrera, de acuerdo al artículo 7 y 193 de la Ley de Registro de Tierras; **Segundo:** Acoge en parte las conclusiones vertidas en la audiencia de fecha 28 de febrero del 2005 por los Dres. Ludovino Alonzo Raposo y Felix Jorge Reynoso Padilla, en representación de los sucesores de Leandro José Alvarado Adames, por precedentes y bien fundadas; **Tercero:** Declarar, como buenos y válidos los actos de ventas bajo firmas privadas de fechas 9 de noviembre de 1972, 28 de noviembre de 1974, 23 de diciembre de 1977, 23 de diciembre de 1977, 15 de julio de 1982 y 28 de enero de 1981, legalizados por los señores Ismael Alonzo Guzmán, Juez de Paz del Municipio de Río San Juan y Eladio J. Acosta Alonzo, Juez de Paz del Municipio de Cabrera y el Dr. Luis Fernando Espinal Ruiz, Notario Público de los del Número para el Municipio de San Francisco de Macorís, intervenido entre los señores Magdaleno, Froilán, Juan, Rosa, Florito, Pedro, Anatalia, Adolfo, Angel, Victoria, Bartola, Roque y Ramona Lantigua (vendedores) y Leandro José Alvarado (comprador), con sus modificaciones; **Cuarto:** Declarar nulo y sin ningún valor jurídico el acto de venta bajo firma privada de fecha 15 de agosto de 1983, legalizado por el Dr. Tufi Lulo Sanabia, Notario Público de los del Número para el Municipio de Nagua, intervenido entre los señores Froilán Lantigua y Leandro J. Alvarado; **Quinto:** Ordena la transferencia del derecho de propiedad a favor del señor Leandro José Alvarado, de una porción de terreno de 152.15 tareas, equivalentes a 09 Has., 56 As., 81 Cas., 05 Dms2, dentro del área de la Parcela No. 1248 del Distrito Catastral No. 3 del Municipio de Cabrera; **Sexto:** Ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Nagua, cancelar el Certificado de Título No. 88-26, expedido a favor de la señora Ramona Lantigua, y en su lugar expedir un Certificado de Título a favor del señor Leandro José Alvarado de una porción de terreno de 4.50 tareas, dentro del área de la Parcela No. 1248 del Distrito Catastral No. 3 del Municipio de Cabrera; **Séptimo:** Se ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Nagua, anotar al pie de los Certificados de Títulos Nos. 88-26, que amparan la Parcela No. 1248 del Distrito Catastral No. 3 del Municipio de Cabrera, expedidas a favor de los señores Magdaleno, Froilán, Juan, Rosa, Florito, Pedro, Anatalia, Adolfo, Angel, Victoria, Bartolo y Roque Lantigua la rebaja de 45.55, 29.55, 7.33, 10.58, 1.55, 9.58, 9.58, 8.08, 9.58, 1.55 tareas, respectivamente, y la expedición de nuevas cartas constancias que amparen esos derechos a favor del señor Leandro José Alvarado, dominicano, mayor de edad, casado, hacendado, domiciliado y residente en el Municipio de Río San Juan; **Octavo:** Declara nulo el Acto de Notoriedad No. 58 de fecha 20 de marzo de 2005, instrumentado por el Lic. Miguel B. Tejada Méndez, Notario Público de los del Número para el Municipio de Río San Juan, que determina los herederos del señor Leandro José Alvarado Adames, por no cumplir con las formalidades establecidas en el artículo 21 de la Ley 301 del Notariado”; b) que, sobre el recurso de apelación interpuesto en contra de esta decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste dictó el 29 de marzo de 2007 la sentencia, hoy impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “Se confirma con las modificaciones que resultan de los motivos de esta sentencia, la Decisión No. Diecisiete (17), dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en fecha diecinueve (19) del mes de octubre del año Dos Mil Cinco (2005), relativo a la Parcela No. 1248 del Distrito Catastral No. 3 del Municipio de Cabrera para que en lo adelante rija como se indica a continuación: **Primero:** Se declara bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación

interpuesto por los Dres. Juan Onésimo Tejada y Juan Moreno Fortunado, en fecha dieciséis (16) del mes de Noviembre del año Dos Mil Cinco (2005), contra la Decisión de referencia, por haber sido hecho dentro del plazo que establece la ley y rechazarlo en cuanto al fondo como al efecto se rechaza por los motivos dados; **Segundo:** Rechazar como al efecto se rechazan las conclusiones presentadas por los Dres. Juan Moreno Fortunato, Alfredo Antonio Pérez, Juan Onésimo Tejada, Genaro Rincón Mieses y Lic. César Betances Vargas, en fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil seis (2006), por los motivos dados; **Tercero:** Acoger como al efecto acoge en parte las conclusiones vertidas por los Dres. Ludovino Alonzo Raposo y Félix Jorge Reynoso Padilla, en representación de los Sucesores de Leandro José Alvarado Adames, por procedentes y bien fundadas; **Cuarto:** Declarar como bueno y válido los Actos de Ventas Bajo Firmas Privadas de fechas diecinueve (19) del mes de noviembre del año 1972, veintiocho (28) del mes de noviembre del año 1974, veintitrés (23) del mes de diciembre del año 1977, veintitrés (23) del mes de diciembre del año 1977, quince (15) del mes de julio del año 1982, veintiocho (28) del mes de enero del año 1981 y quince (15) del mes de agosto del año 1983, legalizados por los Sres. Ismael Alonzo Guzmán, Juez de Paz del Municipio de Río San Juan; Elario J. Acosta Alonzo, Juez de Paz del Municipio de Cabrera, Dr. Luis Fernando Espinal Ruiz, Notario Público de los del número para el Municipio de San Francisco de Macorís y Dr. Tufik Lulo Sanabia, Notario Público de los del número para el Municipio de Nagua, intervenido entre los Sres. Magdaleno Froilán, Juan, Rosa, Florito, Pedro, Anatalia, Adolfo, Anfel, Victoria, Bartola, Roque, Ramona Lantigua (vendedores) y Leandro José Alvarado (comprador) con sus modificaciones; **Quinto:** Ordenar al Registrador de Títulos del Departamento de Nagua, anotar al pie la Transferencia del Derecho de Propiedad de una porción de terreno con una extensión superficial de ciento ochenta y cuatro punto quince (184.15) tareas, dentro del ámbito de la Parcela No. 1248 del Distrito Catastral No. 3 del Municipio de Cabrera, amparada por el Certificado de Título No. 88-26, a favor del Sr. Leandro José Alvarado Adames, dominicano, mayor de edad, casado, hacendado, cédula de identidad No. 2341 Serie 60, domiciliado y residente en la Sección Mata Puercos, Municipio de Río San Juan; **Sexto:** Declarar como al efecto declara nulo el Acto de Notoriedad No. 58 de fecha veinte (20) del mes de marzo del año Dos Mil Cinco (2005), instrumentado por el Lic. Miguel B. Tejada Méndez, Notario Público de los del número para el Municipio de Río San Juan, que determina los herederos del Sr. Leandro José Alvarado Adames, por no cumplir con las formalidades establecidas en el artículo 21 de la Ley 301 del Notariado; **Séptimo:** Se ordena el desalojo inmediato de cualquier persona física o moral que esté ocupando los derechos adquiridos por el Sr. Leandro José Alvarado Adames, dentro de la Parcela de que se trata”;

Considerando, que los recurrentes invocan en apoyo de su recurso de casación, los siguientes medios: **Primer Medio:** Violación al artículo 8, inciso 2, letra J de la Constitución de la República; **Segundo Medio:** Falta de base legal; **Tercer Medio:** Falta de motivos; **Cuarto Medio:** Desnaturalización de los hechos; **Quinto Medio:** Violación de la ley;

Considerando, que los recurrentes en su segundo medio de casación, el cual se examina en primer término por la solución que se le dará al presente caso, alega en síntesis lo siguiente: que la sentencia impugnada carece de una relación de hecho y derecho, dado que omite examinar los alegatos expuestos, cuya ponderación hubiese inducido a la Corte a-qua a pronunciarse en otro sentido; la sentencia valida un acto bajo firma privada del 15 de agosto de 1983 que había sido anulado en jurisdicción original por no cumplir con los requisitos de ley; valida un acto de venta del 23 de diciembre de 1977 que ya había sido ejecutado por resolución del 15 de septiembre de 1980, además de que ordena al Registrador de Títulos transferir a favor de los sucesores de Leandro José Alvarado 184.15 tareas, sin indicar las personas que serán afectadas en sus derechos y las porciones que les serán deducidas por actos en cada caso;

Considerando, que la Corte a-qua, expuso en su sentencia lo siguiente: “Que en cuanto al Acto de Venta de fecha quince (15) del mes de Agosto del año 1983, legalizado por el Dr. Tufik Lulo Sanabia, notario de los del número para el Municipio de Nagua, mediante el cual el Sr. Froilán Lantigua vende al Sr. Leandro J. Alvarado, una porción de treinta y dos (32) tareas, en la indicada Parcela, la Juez a-quo ponderó una copia, la cual adolece de los requisitos enunciados, como son: cédula del vendedor, la rúbrica de un testigo cuando menos por tratarse de venta de Derechos Registrados y sobre todo por el comprador haber impregnado huellas, si real y efectivamente la Juez a-quo tomó como base la referida copia es correcta su apreciación, pero resulta que en el expediente reposa

el original del referido acto donde se transcribe la cédula del Sr. Froilán Lantigua con el No. 885, Serie 60, así también describe que los Sres. Pedro D. Almánzar y Leonel Antonio Melo cédulas Nos. 79186 y 1967 Series 1ra. y 81 firmaron como testigos y cuyas firmas se pueden apreciar al pie del referido Acto y aún más que el Sr. Pedro D. Almánzar asistió a una de las Audiencias celebradas por este Tribunal, propuesto por los Dres. Reynoso Padilla y Alonzo Raposo, a los fines de que depusiera, pero que el Tribunal obvió al constatar que el Acto original en controversia reposa en el expediente, Acto que de conformidad con lo que establece el Código Civil, Artículo 1108, llena los requisitos y se puede apreciar con claridad el objeto, sujeto y la causa, por lo que las argumentaciones en su contra este Tribunal la desestima y acoge las expresadas por los abogados Reynoso P. y Alonzo Raposo por estar fundamentados en derecho y apegadas a la Ley; por tanto se revoca el ordinal Cuarto del dispositivo de la Decisión No. Diecisiete (17) dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original y acoge con todo su efecto jurídico el referido Acto”;

Considerando, que sigue exponiendo la Corte a-qua lo siguiente: “Que con respecto a los vicios que contenga un contrato de venta, no basta “enunciarlos”, sino tal y como establece la Ley y sus procedimientos que lo regulan, deben probarse por los medios que la misma pone a su alcance, que si bien fueran ciertas las fallas esgrimidas en los contratos de ventas objeto de la presente Litis, este Tribunal ha podido esclarecer y así lo expresa en sus motivos precedentes, que de forma notoria, clara y precisa se establecen el sujeto, el objeto y la causa, con respecto a los vendedores y el comprador, que las presuntas causas de nulidades de los mismos no basta solo invocarlas, sino probarlas por todos los medios al alcance que pone la Ley en sus manos a los demandantes, los cuales deben ser servidos por los actores Judiciales auxiliares, de forma que pongan en condiciones al Tribunal de manera que el mismo pueda comprobar las argumentaciones externadas y fallas enunciadas así como los requisitos exigibles a tales fines, por tratarse de asuntos de interés privado, el Tribunal limita su alcance en cuanto a perseguir las pruebas, pero la ley y sus procedimientos especiales ponen en manos del Actor Judicial auxiliar todos los medios legales para derrumbar la efectividad de una convención contractual entre partes, que como en el caso de la especie, hay partes suscribientes que físicamente no existen y que están a la merced de sus causahabientes, y en el caso de la especie, las partes demandantes no han demostrado los hechos que aducen y a esos fines el Artículo 1315 del Código Civil consagra: “El que reclama la ejecución de una obligación debe probarla. Recíprocamente, el que pretende estar libre debe justificar el pago o el hecho que ha producido la extinción de su obligación”;

Considerando, que toda sentencia debe bastarse a sí misma de manera que la misma contenga en sus motivaciones una relación completa de los hechos de la causa que le permita a las partes envueltas en la litis conocer cuál ha sido, en definitiva, la suerte de la misma;

Considerando, que por lo transcrito precedentemente se pone de manifiesto que la Corte a-qua en sus motivos solo expuso de manera concreta respecto del acto de venta del 15 de agosto de 1983, declarando la validez del mismo por haber comprobado que cumplía con los requisitos de ley para operar la transferencia, sin embargo, obvió hacer una exposición completa de los argumentos que sustentan el proceso sin dar motivos suficientes y pertinentes para declarar la validez de los demás actos de ventas cuya nulidad persiguen los recurrentes, constituyendo esto una falta de base legal, en consecuencia, procede casar con envío la sentencia impugnada sin necesidad de examinar los demás medios propuestos;

Considerando, que de acuerdo a lo previsto por el artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, la Suprema Corte de Justicia siempre que casare un fallo enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso;

Considerando, que cuando una sentencia es casada por falta de base legal o por falta o insuficiencia de motivos, como ocurre en la especie, las costas podrán ser compensadas, ya que así lo establece el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos: **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste el 29 de marzo de 2007, en relación a la Parcela núm. 1248, del Distrito Catastral núm. 3, del municipio de Cabrera, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo y envía el asunto por ante el Tribunal

Superior de Tierras del Departamento Norte; **Segundo:** Compensa las costas.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 13 de agosto de 2014, años 171° de la Independencia y 151° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Alvarez y Francisco A. Ortega Polanco. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.