
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 5 de agosto de 2013.

Materia: Tierras.

Recurrente: Víctor Emilio Llaverías Fernández.

Abogado: Lic. Pedro César Polanco Peralta.

Recurridos: Asunción Isabel Díaz Díaz y compartes.

Abogados: Lic. Pompilio Ulloa Arias y Licda. Paola Sánchez Ramos.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 19 de noviembre 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 Víctor Emilio Llaverías Fernández, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0100432-7, domiciliado y residente en la calle José María Serra núm. 5, de la ciudad de Santiago, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 5 de agosto de 2013, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

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 31 de octubre de 2013, suscrito por el Lic. Pedro César Polanco Peralta, abogado del recurrente Víctor Emilio Llaverías Fernández, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 5 de diciembre de 2013, suscrito por los Licdos. Pompilio Ulloa Arias y Paola Sánchez Ramos, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 031-0176700-6 y 054-0119861-8, respectivamente, abogados de los recurridos Asunción Isabel Díaz Díaz, Herminia Antonia Díaz Díaz, Jaime Rafael Díaz Díaz, Pedro Porfirio Díaz Rodríguez y Miriam Rafaela Díaz Díaz;

Que en fecha 16 de julio de 2014, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Robert C. Placencia Alvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 17 de noviembre 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, en su indicada calidad, a la magistrada Sara I. Henríquez Marín, Juez de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, 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 (Nulidad de Acto de Venta y Certificado de Título), en relación a la Parcela núm. 1230, del Distrito Catastral núm. 2, del Municipio y Provincia de Santiago, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Sala II de Santiago, debidamente apoderado dictó el 3 de marzo de 2012, su Decisión núm. 20120634, cuyo dispositivo es el siguiente“ :**Primero:** Acoge, el medio de inadmisión planteado por el Lic. Pedro César Polanco, por sí y por el Lic. Juan Rodríguez, actuando a nombre y representación del señor Víctor Llaverías Fernández, solicitaron a este Tribunal que se declare inadmisibile la demanda de que se trata, por ser procedente y bien fundado jurídicamente, en consecuencia, declara inadmisibile la instancia depositada en la Secretaría de este Tribunal en fecha 12 de mayo del año 2008, suscrita por los Licdos. Pompilio Ulloa Arias y Paola Sánchez Ramos, actuando a nombre y representación de los señores Asunción Isabel Díaz Díaz, Herminia Antonia Díaz Díaz, Jaime Rafael Díaz Díaz, Pedro Porfirio Díaz Rodríguez y Miriam Rafaela Díaz, dirigida al Tribunal de Jurisdicción Original de Santiago contentiva de Litis sobre Derechos Registrados, tendente a Nulidad de Acto de Venta y Certificado de Título, responsabilidad civil y desalojo, por falta de calidad e interés jurídico de los demandantes; **Segundo:** Declara, regular y válida en cuanto a la forma, por haber sido intentada en tiempo hábil y conforme las normas procesales vigentes, la demanda reconventional, intentada por el señor Víctor Emilio Llaverías, contra los demandantes Asunción Isabel Díaz Díaz, Herminia Antonia Díaz Díaz, Jaime Rafael Díaz Díaz, Pedro Porfirio Díaz Rodríguez y Miriam Rafaela Díaz; y en cuanto al fondo procede rechazar la misma; por las razones expuestas más arriba en esta sentencia; **Tercero:** Se ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Santiago, radiar o cancelar cualquier inscripción de oposición, nota preventiva o precautoria, inscrita o registrada con motivo de este proceso sobre la Parcela núm. 1230 del Distrito Catastral núm. 6 del Municipio de Santiago ; **Cuarto:** Compensa las costas del procedimiento, por haber ambas parte sucumbido en diferentes puntos; **Quinto:** Se ordena notificar esta sentencia a las partes y sus respectivos abogados”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la misma, en fecha 21 de mayo de 2012, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó el 5 de agosto de 2013, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Acoge, en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto mediante la instancia depositada en la Secretaría del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, en fecha 21 de mayo del 2012, por los Licdos. Pompilio Ulloa Arias y Paola Sánchez Ramos, en representación de los señores Asunción Isabel Díaz Díaz, Herminia Antonia Díaz Díaz, Jaime Rafael Díaz Díaz, Pedro Porfirio Díaz Rodríguez y Miriam Rafaela Díaz Díaz, contra la referida decisión, contra la Sentencia núm. 20120634, dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original en fecha 3 de marzo de 2012, con relación a la Litis sobre Derechos Registrados de la Parcela núm. 1230, del Distrito Catastral núm. 6 del Municipio y Provincia de Santiago, por los motivos que se señala en esta decisión ;**Segundo:** Acoge en el fondo las conclusiones vertidas por la Licda. Paola Sánchez, por sí y por el Lic. Pompilio Ulloa, en representación de la Sra. Asunción Isabel Díaz Díaz y compartes, (parte recurrente) y se rechazan las conclusiones vertidas por el Lic. Pedro César Polanco, en representación del Sr. Víctor Emilio Llaverías (parte recurrente), por los motivos expuestos en los considerando de esta sentencia; **Tercero:** Revoca, la Sentencia núm. 20120634, dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original en fecha 3 de marzo de 2012, con relación a la Litis sobre Derechos Registrados de la Parcela núm. 1230, del Distrito Catastral núm. 6, del Municipio y Provincia de Santiago, cuyo dispositivo por propia autoridad y contrario imperio de este Tribunal, regirá de la manera siguiente :**Cuarto:** Rechaza en el fondo, el medio de inadmisión planteado por el Lic. Pedro César Polanco, por sí y por el Lic. Juan Rodríguez, actuando a nombre y representación del señor Víctor Emilio Llaverías Fernández, se acoge en lo que respecta al señor Pedro Porfirio Díaz Rodríguez, por los motivos expuestos en esta sentencia; **Quinto:** Declara regular y válida la instancia depositada en fecha 12 de mayo del año 2008, suscrita por los Licdos. Pompilio Ulloa Arias y Paola Sánchez Ramos, actuando a nombre y representación de los señores Asunción Isabel Díaz Díaz, Herminia Antonia Díaz Díaz, Jaime Rafael Díaz Díaz, Pedro Porfirio Díaz Díaz y Miriam Rafaela Díaz Díaz, contentiva de Litis sobre Derechos Registrados, tendente a Nulidad de Acto de Venta y Certificado de Título, responsabilidad civil y desalojo, por haber sido interpuesta en tiempo hábil y de conformidad con las normativas procesales que rigen la materia; **Sexto:** Anula el acto de venta bajo firmas privadas, de fecha 3 de noviembre de 1074, con firmas legalizadas por el Dr. José Avelino Madera, Notario Público de los del Número para el Municipio de Santiago, mediante el cual el señor Pedro Antonio Díaz y su esposa la señora Rafaela Virginia De Díaz, vendieron a favor del señor Víctor Emilio Lloverías Fernández, de todos sus derechos sobre la Parcela núm. 1230, del Distrito Catastral núm. 6, del Municipio y

Provincia de Santiago, con una extensión superficial de 04 Has., 33 As., 75 Cas ; **Séptimo:** *Ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Santiago, lo siguiente: a) Cancelar la Constancia del Certificado de Título, expedida a favor del señor Víctor Emilio Lloverías Fernández, que ampara el derecho de propiedad de una porción de terreno dentro de la Parcela núm. 1230, del Distrito Catastral núm. 6, del Municipio y Provincia de Santiago, con una extensión superficial de 04 Has., 33 As., 75 Cas.; b) Expedir, el correspondiente Certificado de Título o Constancia, registrando los derechos que se ha ordenado su cancelación en la letra (a) supra, a favor del señor Pedro Antonio Díaz, dominicano, mayor de edad, agricultor, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. Núm. 28285, serie 31, casado con la señora Rafaela Virginia Díaz, domiciliado y residente en el Municipio de Santiago, debiendo ser sometida la determinación de herederos de dicho señor, para que el Tribunal de Jurisdicción Original correspondiente, pueda determinar cuáles realmente son los sucesores de esa persona fallecida; c) Radiar o cancelar, cualquier anotación de oposición, nota preventiva o precautoria, inscrita o registrada con motivo de esta Litis en los libros de ese Departamento, sobre la Parcela núm. 1230, del Distrito Catastral núm. 6, del Municipio y Provincia de Santiago ;***Octavo:** *Rechaza la demanda reconventional en daños y perjuicios, interpuesta por los demandados en contra de la parte demandante, por no cumplir con las disposiciones que establece el artículo 31, de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario ;***Noveno:** *Ordena el desalojo inmediato del señor Víctor Emilio Lloverías Fernández y/o cualquier otra persona que esté ocupando ilegal o indebidamente la porción de terreno de 04 Has., 33 As., 75 Cas., ubicada dentro de la Parcela núm. 1230 del Distrito Catastral núm. 6 del Municipio y Provincia de Santiago, registrada a favor del señor Pedro Antonio Díaz ;***Décimo:** *Condena al Sr. Víctor Emilio Lloverías Fernández, al pago de las costas del procedimiento con distracción de las mismas en provecho de los Licdos. Pompilio Ulloa Arias y Paola Sánchez Ramos, abogados que afirman estarlas avanzando en su totalidad”;*

Considerando, que el recurrente en su memorial de casación propone como fundamento de su recurso, los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Falta de calidad e interés de los recurridos, desnaturalización de los hechos y falta de base legal; **Segundo Medio:** Violación a los artículos 1134, 1135, 1602, 1603, 1604, 1625, 1322 y 1323 del Código Civil Dominicano, falsa Apreciación de las pruebas sometidas al debate, falta de base legal; **Tercer Medio:** motivos contradictorios, mala y errónea interpretación de las sucesiones relativo a las ventas ”;

Considerando, que en sus medios de casación, los cuales se reúnen por su estrecha relación para ser examinados y solucionados en conjunto, el recurrente aduce, en síntesis lo siguiente: “que el Tribunal a-quo al decidir como lo hizo incurrió en los vicios de falta de calidad e interés de los recurridos, desnaturalización de los hechos y falta de base legal, por el siguiente motivo, la esposa común en bienes no es heredera en este caso, es copropietaria del cincuenta por ciento y lo vendió por medio del acto de venta de fecha 27 de mayo de 1981, con firmas legalizadas por el Dr. José Avelino Madera Fernández, Notario Público de los del Número para el Municipio de Santiago, en esa virtud el recurso de casación interpuesto por el ahora recurrente debe ser acogido por procedente y bien fundado en derecho y en consecuencia, casar la sentencia recurrida y enviarla por ante otro Tribunal del mismo grado a fin de que conozca nueva vez sobre el indicado recurso de apelación; que la Corte a-qua usa la palabra conato de contrato de ventas, desconocíamos esta palabra en termino del derecho, pero esta si la definimos es el choque de contrato, o pleito de contrato, podemos decir que con esta palabra se desnaturaliza la convención indicada, porque el Tribunal a-quo pretende deslizar la existencia de partes contrapuesta, objeto y causa diferente y no se trata de eso; se trata de un solo inmueble que un cincuenta por ciento pertenecía al fallecido Pedro Antonio Díaz y luego a sus hijos, por efecto de su muerte, que llevan por nombre Asunción Ysabel Díaz Díaz, Herminia Antonia Díaz Díaz, Jaime Rafael Díaz Díaz, Miriam Rafaela Díaz Díaz, y el otro cincuenta por ciento a su esposa Virginia Rafaela Díaz, quienes vendieron de forma única y en conjunto la totalidad de 4 Has., 33 As., 75 Cas., dentro de la Parcela núm. 1230, del Distrito Catastral núm. 6, del Municipio de Santiago, según se comprueba por acto de fecha 27 de mayo del 1981; que el Tribunal a-quo dio a las conclusiones de las partes un alcance que no tienen y desconoció las estipulaciones del contrato en el cual se establecía, sin ninguna condición, la situación del solar donde se edificaran las mejoras, que siendo el contrato ley entre las partes, resulta evidente la violación denunciada y en consecuencia la sentencia impugnada debe ser casada, sin necesidad de examinar los demás medios del recurso; que la Corte a-qua cuestiona el acto que admite una de las herederas, señora Asunción Díaz Díaz y que ningún momento los hijos ni la señora negó o ha negado su firma, sin embargo la Corte a-qua, aunque de las declaraciones de dicha señora infiere que el acto de venta de fecha 27 de mayo del 1981, existe y lo

mantiene con todo su valor y efecto jurídico; que la Corte a-qua infiere que el objetivo de los herederos es aniquilar el acto de venta de fecha 3 de noviembre de 1974, inscrito en el libro de Registro de Títulos de fecha 11 de febrero de 1994; que dadas las circunstancias los hoy recurridos habiendo aportado pruebas de la calidad, ya que en materia inmobiliaria la calidad se pone de manifiesto cuando el demandante establece la prueba o existencia de un derecho registrado o por registrar, por lo que el Tribunal a-quo no debió declarar la inadmisión de la instancia de fecha 12 de mayo de 2008, por falta de calidad e interés; que la Corte a-qua dio motivos contradictorios al establecer que en materia de tierras no sólo tienen calidad e interés lo que figuren en los certificados de títulos o los que tengan un documento por registrar, sino también aquellos que puedan establecer un vínculo jurídico en forma directa o indirecta con un inmueble determinado, por lo tanto el vicio enunciado debe ser acogido; que el Tribunal Superior de Tierras expresó que Víctor Emilio Llaverías debe garantías a los derechohabientes, muy por el contrario, quienes deben garantía al comprador Víctor Emilio Llaverías Fernández son los continuadores jurídicos de Pedro Antonio Díaz y su esposa común en bienes, quienes nunca ha cuestionado el acto de venta de fecha 27 de mayo de 1981; que la Corte a-qua tiene una confusión de los términos y quiere mezclar demanda o recurso de casación que le está vedado a las sucesiones innominadas y que de manera irreversible se asume como una inadmisión, con la venta realizada por los sucesores de Pedro Antonio Díaz y la esposa común en bienes señora Virginia Rafaela Díaz”;

Considerando, que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, para decidir el recurso de apelación del cual estaba apoderado, estableció lo siguiente: “que, el señor Víctor Emilio Llaverías Fernández adquirió dicha porción de terreno es decir 04 Has., 33 As., 75 Cas., dentro de la parcela de referencia, por acto de venta de fecha 03 de noviembre de 1974, suscrito por el vendedor Pedro Antonio Díaz, quien a la fecha de la referida venta se encontraba fallecido, conforme extracto de acta de defunción, de fecha 4 abril del 2006, expedido por el Oficial del Estado Civil de la Primera Circunscripción del municipio de Santiago, por lo que dicho acto está afectado de vicio del consentimiento; que tal como argumenta el Juez a-qua la sucesión de dicho finado ya estaba abierta y, por ende, sus bienes se consideran desde ese momento propiedad de sus sucesores; y el otro cincuenta por ciento, propiedad de la cónyuge superviviente, en virtud de la comunidad legal que existía entre el finado y su esposa, la señora Virginia Rafaela Díaz; de lo cual se deduce que los únicos que posterior a la muerte del señor Pedro Antonio Díaz podían vender el indicado inmueble, eran los sucesores del finado y su esposa superviviente común en bienes; que, existe un acto de venta suscrito en fecha 27 de mayo del 1981, con firmas legalizadas por el Dr. José Avelino Madera Fernández, Notario Público para el Municipio de Santiago, donde los señores Rosa Hilda Díaz Díaz, Miriam Rafael Díaz Díaz y Erminda Antonia Díaz Díaz, herederos del finado Pedro Antonio Díaz, no determinado, venden a favor del señor Víctor Emilio Llaverías Fernández una porción de 04 Has., 23 As., 75 Cas., dentro de la parcela de referencia, por lo que dicho señor Víctor Emilio Llaverías Fernández, compró con el riesgo de que su porción le fuera reducida por una reclamación posterior, lo que podría haber ocurrido en caso de solicitar la ejecución del antes referido acto de venta por el cual compró a una sucesión innominada, como es el caso, porque siendo su compra una especie de promesa de venta, hecha por algunos de los herederos éste actuando de mala fe, como así lo ha probado la parte recurrente, sometió por ante el Registro de Títulos en fecha 11 de febrero del 1994, el acto de fecha 03 de noviembre del 1974, en lugar de proceder a solicitar la determinación de herederos y transferencia con el acto de fecha 27 de mayo del 1981 el cual constituía un conato de venta, ya que le faltaba algunos herederos; que dada la calidad y el interés que tienen los herederos éstos no puede verse en ningún modo perjudicado por la reclamación que hicieren o puedan hacer los herederos que puedan ser omitidos; que, el juez a-quo expresa en su sentencia que una de las demandantes, señora Asunción Díaz Díaz, y además en la audiencia de fecha 29 de enero del año 2009, admite haber suscrito el mismo, amén de que los demandantes, a través de sus abogados constituidos, en su escrito justificado de conclusiones admiten dicha convención, no menos cierto es que el comprador en la misma audiencia manifiesta que no tiene constancia del pago pero que pagó la referida venta, en consecuencia existiendo tal situación resulta contradictorio que el señor Víctor Emilio Llaverías Fernández habiendo comprado al señor Pedro Antonio Díaz, éste comprara nueva vez el inmueble y sobre todo que no contenga constancia de dicho pago, sabiendo que el vendedor, le debe garantía a su comprador y al no tratarse el acto de fecha 27 de mayo del 1981 de una ratificación de venta, sino de un conato que no se llevó a cabo; que en esas circunstancias, los demandantes ahora

recurrente tienen calidad e interés para demandar y recurrir la sentencia dictada por el juez de primer grado, como consecuencia de que el acto que fue ejecutado no fue suscrito por los demandantes sino más bien el suscrito por su causante Pedro Antonio Díaz el cual adolece de vicios del consentimiento y a quien le debe garantía el comprador es a los sucesores del señor Pedro Antonio Díaz, ya que según el acto de defunción del suscribiente la cual atestigua la fecha de su muerte, esto da al traste con el acto de marra”;

Considerando, que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte para decidir en la forma en que lo hizo dió por establecido que el señor Víctor Emilio Llaverías Fernández había adquirido por medio de acto de fecha 3 de noviembre de 1974 los derechos de propiedad del señor Pedro Antonio Díaz en la Parcela núm. 1230, del Distrito Catastral núm. 6, del Municipio de Santiago, que este había fallecido al momento de la venta, que luego en el año 1981 por acto de venta de fecha 27 de mayo de 1981 le compra a la señora Virginia Rafaela Díaz en su condición de viuda supérstite y a sus hijos Rosa Hilda Díaz Díaz, Miriam Rafael Díaz Díaz y Erminda Antonia Díaz Díaz, en condición de herederos los derechos en la parcela supra indicada; que el señor Víctor Llaverías Fernández ahora recurrente compró derechos innominados y que el referido señor era un adquirente de mala fe;

Considerando, que conforme se advierte de la sentencia recurrida existen dos actos de ventas en relación a la Parcela núm. 1230, del Distrito Catastral núm. 6, del Municipio de Santiago, el primero de fecha 03 de noviembre de 1974 en el que aparece el señor Pedro Antonio Díaz vendiendo a favor del señor Víctor Emilio Llaverías Fernández sus derechos en la parcela anteriormente indicada, pero para la fecha de la indicada venta el señor Pedro Antonio Díaz había fallecido; que posteriormente se conviene un segundo acto de venta firmado por la señora Virginia Rafael Díaz quién era la cónyuge supérstite y los hijos del referido matrimonio señores Rosa Hilda Díaz Díaz, Miriam Rafael Díaz Díaz y Erminda Antonia Díaz Díaz;

Considerando, que si bien el primer acto de venta que fue cuestionado en la litis para desconocer los derechos del señor Víctor Emilio Llaverías Fernández en la parcela estaba afectado de nulidad absoluta porque la persona que firmaba como vendedor había fallecido, resulta que la señora Virginia Rafaela Díaz en su condición de cónyuge supérstite había firmado en fecha 27 de mayo de 1981 un acto de venta conjuntamente con los señores Rosa Hilda Díaz Díaz, Miriam Rafael Díaz Díaz y Erminda Antonia Díaz Díaz, en su condición de continuadores jurídicos del causante de los derechos, que al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte centrarse para dar su fallo en un acto de venta de fecha 03 de noviembre de 1974, que por las condiciones antes destacadas no podía surtir efecto, era deber del Tribunal a-quo examinar a profundidad el segundo acto de venta, celebrado en fecha 27 de mayo de 1981, sobre todo cuando no da motivos específicos para considerarlo ineficaz; puesto que de ser regular surtía efecto traslativo suficiente de los derechos de la cónyuge supérstite en la parcela por su condición de copropietaria, así como los hijos que firmaron en relación al 50% de la parcela en su condición de continuadores jurídicos;

Considerando, que lo establecido anteriormente revela que en la especie existe desnaturalización y falta de ponderación de los documentos por parte de los jueces del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, vicio que ocurre cuando a los hechos establecidos como ciertos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance inherente a su propia naturaleza, lo que conllevó a que dejaran de ponderar documentos que resultaban esenciales para decidir el caso; tal como ha sido advertido por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de justicia en la especie;

Considerando, que del examen de la sentencia, se advierte, que en ocasión de una Litis en Terreno Registrado en nulidad de acto de venta, certificado de título y desalojo interpuesta por los señores Asunción Isabel Díaz Díaz, Herminia Antonia Díaz Díaz, Jaime Rafael Díaz Díaz, Pedro Porfirio Díaz Rodríguez y Miriam Rafaela Díaz contra el señor Víctor Emilio Llaverías, producto de dicha litis y en el curso de la instrucción la parte demandada interpuso demanda reconvenional; que el juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original decidió declarar inadmisibile la litis de los hoy recurridos en casación por falta de calidad, tal como fuera solicitado por el abogado del señor Víctor Emilio Llaverías, pero en cuanto a la demanda reconvenional interpuesta por este, procedió a rechazarla; que la decisión de primer grado solo fue recurrida por los señores que figuran como recurridos en esta instancia en casación;

Considerando, que de la descripción de los eventos procesales, pudiera virtualmente considerarse que el punto inherente al rechazo de la demanda reconvenional al no ser recurrido ante el Tribunal Superior de Tierras por la parte perjudicada en este caso el señor Víctor Emilio Llaverías Fernández, adquirió autoridad de la cosa juzgada, pero resulta que este medio es de puro interés privado, por ende ante el Tribunal Superior de Tierras no fue propuesto por la contraparte del indicado señor, más bien frente a las pretensiones de este de que se examinara el acto de venta de fecha 27 de mayo de 1981, extendieron el ámbito del examen del recurso a un aspecto no recurrido, lo que le permitió a los jueces del Tribunal Superior de Tierras examinar lo inherente a la demanda reconvenional interpuesta por el señor Llaverías, lo que constituyen elementos decididos en la sentencia recurrida y por ende le otorga legitimación procesal al recurrente de interponer los agravios en los aspectos juzgados como medio de casación; lo que conlleva el rechazo del presente recurso de casación, al ser improcedente y mal fundado; en consecuencia, resulta procedente acoger los medios de casación que se examinan y ordenar la casación con envío de la sentencia impugnada;

Considerando, que de acuerdo a lo previsto por el artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, cuando la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia objeto del recurso, lo que se cumplirá en la especie de la forma será expresada en el dispositivo de la presente decisión;

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

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 5 de agosto de 2013, en relación a la Parcela núm. 1230, del Distrito Catastral núm. 6, del Municipio y Provincia de Santiago, cuyo dispositivo se encuentra transcrito en otra parte del presente fallo y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste ;**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 19 de noviembre de 2014, años 171° de la Independencia y 152° de la Restauración.

Firmados: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Álvarez. 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.