
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 31 de marzo de 2014.

Materia: Tierras.

Recurrente: José Ignacio Descarga Arruti.

Abogados: Lic. Felipe Jiménez y Licda. Argentina Hidalgo Calcaño.

Recurrido: Laurent Eric Fabrice Dartout.

Abogado: Lic. Luis Antonio Moquete Pelletier.

TERCERA SALA.

Casa

Audiencia pública del 16 de septiembre de 2015.

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 José Ignacio Descarga Arruti, de nacionalidad española, mayor de edad, Cédula de Identidad Personal núm. 134-0003966-8, domiciliado y residente en la calle El Carmen, Plaza Colonial, Local núm. A-13, 2do. Nivel, Las Terrenas, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 31 de marzo de 2014, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a los Licdos. Felipe Jiménez, por sí y por la Licda. Argentina Hidalgo Calcaño, abogados del recurrente; Licda. Raquel Lora y Félix Metivier, actuando como abogado interviniente voluntario;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Luis A. Moquete P., abogado del recurrido Laurent Eric Fabrice Dartout;

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 30 de mayo de 2014, suscrito por la Licda. Argentina Hidalgo Calcaño, Cédula de Identidad y Electoral núm. 066-0003694-8, abogada del recurrente, 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 7 de julio de 2014, suscrito por el Lic. Luis Antonio Moquete Pelletier, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1231063-6, abogado del recurrido;

Que en fecha 15 de julio de 2015, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Alvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco, asistidos por la Secretaria General, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente Recurso de Casación;

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

Visto el auto dictado el 14 de septiembre de 2015 por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccion, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama, en su indicada calidad, al magistrado Edgar Hernández Mejía, 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;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de un Deslinde Litigioso, en relación con la Parcela núm. 3784, resultante 4143343822124, del municipio y provincia de Samaná, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, dictó en fecha 10 de enero de 2013, su Sentencia núm. 9, cuyo dispositivo es el siguiente: “Parcela núm. 414334822124, de Samaná, Area: 8,136.46 Mts²: **Primero:** Acoger como al efecto acogemos, la aprobación técnica de los trabajos de deslinde, de fecha cinco (5) del mes de enero del año dos mil doce (2012), con relación a la Parcela núm. 3784, del D. C. núm. 7 de Samaná, resultando la Parcela núm. 414334822124, de Samaná, con una extensión superficial de 9,131.46 metros cuadrados, suscrito por el Agrimensor Antonio Tejeda, Director Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste; **Segundo:** Rechazar como al efecto rechazamos, las conclusiones al fondo del señor Laurent Ignacio Descarga Dartout, declarando su intervención inadmisibles por falta de calidad; **Tercero:** Acoger como al efecto acogemos las conclusiones al fondo del señor Laurent Eric Frabrice Dartout, por ser justas y reposar en pruebas y bases legales; **Cuarto:** Rechazar como al efecto rechazamos, la intervención en daños y perjuicios, solicitada por el señor Laurent Eric Frabrice Dartout, por ser improcedentes; **Quinto:** Acoger como al efecto acogemos, el Contrato de Venta de fecha veinte (20) del mes de marzo del año dos mil siete (2007), suscrito por las Licdas. Guillermina Espino M., y Ruth Esther Reyes de León, en representación de los señores Lucas De Aza y Dominga García Calderón (Vendedores), y el señor Laurent Eric Frabrice Dartout (comprador), legalizado por la Dra. Ivelisse Altagracia Grullón Gutiérrez, Notario Público del Distrito Nacional; **Sexto:** Aprobar como al efecto aprobamos y acogemos, el deslinde de la Parcela núm. 3784, del D. C. núm. 7 de Samaná, resultando la Parcela núm. 414334822124, de Samaná, con una extensión superficial de 8,131.46 metros cuadrados, en tal sentido ordenamos a la Registradora de Títulos Depto. De Samaná, cancelar la Constancia Anotada al Certificado de Título núm. 74-45, expedida a favor del señor Lucas De Aza, con relación a la Parcela núm. 3784, del D. C. núm. 7 de Samaná, con una extensión superficial de 32,108.52 metros cuadrados, y en su lugar expedir un Certificado de Título que ampare los derechos de propiedad de la Parcela núm. 414334822124, de Samaná, con una extensión superficial de 8,131.46 metros cuadrados, y sus mejoras establecidas en el plano individual, a favor del señor Laurent Eric Frabrice Dartout, francés, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad para extranjero núm. 134-0003307-7, domiciliado y residente en el Municipio de Las Terrenas de Samaná, en ejecución del referido contrato de venta; **Séptimo:** Ordenar como al efecto ordenamos a la Registradora de Títulos de Samaná, expedir una Constancia Anotada intransferible de la Parcela núm. 3784, del D. C. núm. 7 de Samaná, con una extensión superficial de 23,977.06 metros cuadrados, a favor del señor Lucas De Aza, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula núm. 066-0005648-2, domiciliado y residente en Las Terrenas, casado con la señora Dominga García Calderón, portadora de la Cédula núm. 066-0005790-2; **Octavo:** Compensar como al efecto compensamos las costas del procedimiento”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión en fecha 13 de febrero del 2013, interpuesto por el ahora recurrente, señor José Ignacio Descarga Arruit, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste emitió en fecha 31 de marzo del 2014 la sentencia objeto del presente recurso, cuyo dispositivo reza así: “**Primero:** Acoger, por los motivos indicados el cuerpo de esta sentencia, las conclusiones incidentales planteadas por la parte recurrida, el Sr. Laurent Eric Frabrice Dartout, por órgano de sus abogados la Licda. Ivelisse Altagracia Grullón Gutiérrez y el Lic. Antonio Moquete Pelletier, por procedentes y bien fundadas en derecho, en relación con el proceso de deslinde litigioso de una porción de terreno en la Parcela núm. 3784, del Distrito Catastral núm. 7, del Municipio y Provincia de Samaná, resultando la Parcela núm. 414334822124, del Municipio y Provincia de Samaná y en consecuencia, declarar la inadmisibilidad del recurso de apelación depositado ante la Secretaría del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná el 11 de febrero del 2013, suscrito por la Licenciada Argentina Hidalgo Calcaño, en representación del Sr. José Ignacio Descarga Arruti, por falta de calidad para actuar en justicia contra la Decisión núm. 9, dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, el 10 de enero del 2013, en relación con el proceso de deslinde de una porción de terreno en la Parcela núm. 3784, del Distrito

Catastral núm. 7, del Municipio y Provincia de Samaná, resultando la Parcela núm. 414334822124, del Municipio y Provincia de Samaná; **Segundo:** Condenar a la parte recurrente, Sr. José Ignacio Descarga Arruti, al pago de las costas del procedimiento y ordenar su distracción a favor de la Licenciada Ivelisse Altagracia Grullón Gutiérrez y el Licenciado Antonio Moquete Pelletier, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; **Tercero:** Ordenar la notificación por acto de alguacil de la presente sentencia, a cargo de la parte más diligente; **Cuarto:** Ordenar a la Secretaria General del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, que una vez que haya recibido la documentación probatoria del cierre del recurso de casación, proceda a remitir a la oficina de Registro de Títulos de Samaná, Provincia de Samaná, copia certificada de esta decisión y de la sentencia dictada por el Juez de Jurisdicción Original de que se trata, adjuntando la documentación correspondiente para los fines legales y reglamentarios de lugar”;

Considerando, que el recurrente propone contra la sentencia impugnada, como único medio de casación el siguiente: **“Único Medio:** Violación al artículo 1315 del Código Civil y falta de ponderación del principio de fardo de la prueba y artículo 42, literal c, del Reglamento General de Mensuras y Catastro”;

En Cuanto a la Intervención Voluntaria de los Sucesores de Luca de Aza;

Considerando, que en fecha 17 de junio del 2015, los Licdos. Félix Metivier Aragonés y Raquel Thomas Lora, depositaron por ante la Secretaria de esta Suprema Corte de Justicia una instancia en solicitud de intervención voluntaria en el presente Recurso de Casación; cuyo parte dispositiva es la siguiente: **“Primero:** Acoger tanto en la forma como en el fondo la presente Intervención Voluntaria, intentada por los sucesores de Lucas de Aza, en contra de la Sentencia de Deslinde, parcela de Origen 3784 del D.C. No.7 de Samaná, Certificado de Título No. 74-45, con la Designación Catastral No. 41433822124 del D. C. No.7 de Samaná, recurrida en Casación No. 20140056 de fecha 31 de Marzo del 2014, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, Exp. 2014-2774, expediente único 003-2014-01562, para resguardar los derechos de los Sucesores de LUCAS DE AZA, dentro de la Parcela No. 3784 del D.C. No.7 de Samaná, ubicada en el municipio de Las Terrenas de la Provincia de Samaná, Certificado de Título No. 74-45 en la actualidad las matrículas 3000055332 y 300134306, a nombre de Lucas de Aza, por ser hecha en tiempo hábil y conforme a los artículos 57 al 62 de la Ley No. 3726, modificada por la Ley No. 491-08, sobre Procedimiento de Casación; **Segundo:** Que sea Casada con envío la Sentencia No. 20140056, de fecha 31 del mes de marzo del año 2014, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste de San Francisco de Macorís, con todas sus consecuencias legales y conforme al procedimiento establecido por la Ley, y de acuerdo a lo planteado en la presente Intervención Voluntaria de manera íntegra, y enviada al tribunal que estime conveniente, para que no sean afectados los derechos de los Sucesores de LUCAS DE AZA, propietarios del inmueble que se pretende Deslindar, para dar paso y oportunidad de que se conozca el proceso de Litis Sobre Derechos Registrados en Determinación de Poder y Actos de Venta, expediente No. 0542-15-00204 de fecha 18/5/2014, interpuesta por ante el tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, donde se determinan los herederos de LUCAS DE AZA y se procura la nulidad del PODER argüido en falsedad, de fecha doce (12) del mes de Febrero del año dos mil siete (2007), legalizado por el Dr. Rafael Víctor Andújar Martínez, en consecuencia la nulidad del Acto de Compra Venta de fecha veinte (20) del mes de marzo del año 2007, legalizado por la Dra. Ivelisse Altagracia Grullón Gutiérrez, Notario Público de los del Número para el Distrito Nacional, documentos utilizados en la sentencia para la transferencia y deslinde en el expediente de casación; **Tercero:** Condenar a los señores Laurent Eric Fabrice Dartout al pago de las costas del procedimiento, a favor de los abogados concluyentes, Lic. Félix Metivier Aragonés y Raquel Thomas Lora, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que mediante escrito de fecha 23 de junio del 2015, el señor Laurent Eric Fabrice Dartout, solicita la inadmisibilidad de la citada intervención, bajo los siguientes fundamentos: “que la intervención contiene pretensiones propias y autónomas con respecto al fundamento del Recurso de Casación principal, interpuesto por el señor José Ignacio Descarga Arruti, lo que escapa según el recurrido a las atribuciones de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación; falta de calidad de los intervinientes, cuyas calidades no han sido determinadas

por un Tribunal, y de una falta de interés, por haber consentido la operación jurídica de que se trata;

Considerando, que procede ponderar en primer término, la indicada inadmisibilidad de la intervención voluntaria, notificada al tenor del acto núm. 755/2015, de fecha 15 de junio de 2015, instrumentado por el ministerial Grey Modesto, alguacil ordinario del Juzgado de la Instrucción del Distrito Judicial de Samaná; que del análisis de dicho escrito, esta Sala de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación considera procedente acoger parcialmente dicha inadmisión, sin necesidad de hacerlo destacar en la parte dispositiva de la presente decisión, por cuanto la intervención que nos ocupa, no cumplió con las exigencias prevista tanto en el artículo 4 de la Ley Casación núm. 3726, modificada por la Ley No. 491-08, sobre Procedimiento de Casación, como por doctrina y jurisprudencias constantes, según las cuales, la intervención en casación solo es admisible, en principio, de aquel que ha sido parte en el proceso ante los jueces de fondo o se adjunta a las conclusiones de otra parte, lo que no sucede en la especie, dado que conforme se comprueba en su escrito de intervención, los intervinientes solicitan pretensiones propias y autónomas, no así accesorias a la del recurrente, por lo que, procede declarar inadmisibile dicha intervención, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de la presente decisión;

En cuanto a la inadmisión del Recurso de Casación.

Considerando, que la parte recurrida solicita la inadmisión del presente Recurso de Casación, bajo los fundamentos siguientes: a) que el recurrente no establece en su memorial de casación, cuáles fueron las supuestas violaciones en que se incurrió en la sentencia recurrida y que darían lugar a que esta honorable Suprema Corte de Justicia pueda determinar si la Ley fue bien o mal aplicada; que en su memorial, el recurrente se limita a hacer una exposición incongruente y contradictoria de los hechos, sin precisar ningún agravio determinado, violación a un principio jurídico o a un texto legal, ni señala como es su obligación, cuales puntos no fueron respondidos o en que parte de las motivaciones de la sentencia recurrida se ha violado ese principio o regla de derecho señalado; b) que por ante la Corte a-qua se declaró la inadmisibilidad del recurso de apelación, por la falta de calidad del hoy recurrente para actuar en justicia e intervenir voluntariamente en el proceso de deslinde (tal y como lo hizo también el Tribunal de primer grado), por lo que es obvio que el Tribunal a-quo, no conoció ni se pronunció sobre el fondo de las pretensiones del recurrente, siendo así las cosas, el recurrente debió sustentar su memorial de casación en advertir las supuestas violaciones de dicho Tribunal relacionadas con la inadmisibilidad pronunciada, y no sobre la falta de ponderación de pruebas, ya que el fondo de sus pretensiones no fueron ni conocidas ni falladas, como consecuencia de la inadmisibilidad; c) que el memorial de casación que fue notificado, en ninguna parte menciona como anexo al mismo, no solamente la sentencia recurrida debidamente certificada por el Tribunal que la dictó, sino los documentos que apoyan la casación solicitada;

Considerando, que una vez analizado el primer aspecto del medio de inadmisión, procede expresarle al recurrido que, contrario a lo sostenido por él, el recurrente enuncia en su memorial de casación un medio de casación en el cual funda su recurso, así como también indica, los textos legales y los principios jurídicos, que a su juicio, han sido violados al pronunciarse la sentencia recurrida, por lo que el medio de inadmisión invocado por el recurrido debe ser desestimado;

Considerando, que en relación al segundo aspecto, sustentado en el hecho de que por ante la Corte a-qua no se ponderaron las pretensiones del ahora recurrente, es decir, el fondo del asunto, sino que más bien, lo que se pronunció fue la inadmisibilidad del recurso de apelación por él interpuesto, por falta de calidad de dicho recurrente para actuar en justicia, aduciendo al respecto el recurrido, que el señor José Ignacio Descarga debió dirigir su recurso de casación a anular la inadmisibilidad decretada en primer grado y confirmada en segundo grado, no así a formular, que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste no le ponderó las pruebas depositadas, dado que el fondo de sus pretensiones no fueron ni conocidas ni falladas; que al respecto es preciso indicarle al recurrido, que, contrario a lo que él considera, el ahora recurrente persigue con el presente recurso de casación contrarrestar la inadmisibilidad declarada por la Corte a-qua, bajo el argumento de que dicho Tribunal no le ponderó las pruebas por él depositadas, a fin de demostrar su calidad para intervenir en el deslinde acogido por el Juez de Jurisdicción Original de Samaná;

Considerando, que en cuanto al tercer y último aspecto de la inadmisión en cuestión, propuesto por el

recurrido, en el sentido de que no le fue notificado conjuntamente con el memorial de casación, copia certificada de la sentencia impugnada y de los documentos justificativos del Recurso de Casación; advertimos del estudio de los documentos que se encuentran depositados en el expediente abierto al presente Recurso, la existencia de la sentencia impugnada, debidamente certificada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, así como también, copia de los documentos que pretende el recurrente hacer valer en apoyo a sus pretensiones, cumpliendo con ello lo exigido por el artículo 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, modificada por Ley núm. 491-08 de fecha 19 de diciembre de 2008, cuyo propósito consiste en poner a esta Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, en condiciones de examinar todos los aspectos del fallo cuestionado; por lo que, al no probar dicho recurrido lo alegado en el medio que se examina, y estar depositado en el expediente dichos documentos, se impone igualmente el rechazo del referido medio de inadmisión; Considerando, que las referidas decisiones, valen soluciones sin necesidad de hacerlo destacar en la parte dispositiva de la presente sentencia;

En cuanto al Fondo del Recurso de Casación

Considerando, que en el desarrollo de su único medio, el recurrente aduce en síntesis, lo siguiente: “que el Tribunal a-quo hace en la sentencia recurrida, específicamente en los numerales quinto, sexto, octavo y noveno, una clara y precisada relación de las pruebas presentadas, tales como: Contrato Bajo Firmas Privadas, de fecha 15 de noviembre del año 2004, legalizado por el Dr. Aridio Antonio Guzmán Rosario, Notario de los del número para el Municipio de las Terrenas, mediante el cual los señores Sixto Germán y Guzmán y Leónidas Rivera Marte, transfieren a favor del señor Jean Louis Dartout en la Parcela No. 3784, del Distrito Catastral No. 7, de Samaná, una porción de terreno de 12.9 tareas, equivalentes a 7, 602.92 metros cuadrados; Contrato de Venta bajo firma privadas, de fecha 03 de mayo de 2005, legalizado por el Dr. Aridio Antonio Guzmán Rosario, Notario Público, donde el señor Dioni Amado Padilla Castillo, transfiere a favor del señor Jean Louis Dartout, en la Parcela No. 3784, del Distrito Catastral No.7, del municipio y provincia de Samaná, una porción de terreno de aproximadamente $\frac{3}{4}$ tareas, equivalentes a 471.65 metros cuadrados; Pagares Nos. 9 y 30, de fechas 7 de julio de 2009 y 12 de agosto de 2009, por el cual el señor Jean Louis Dartout, dio como garantía al señor José Ignacio Descarga Arruti, la referida porción de terrenos, conjuntamente con sus mejoras consistente en un matadero privado, con sus dependencias y anexidades; que dichas pruebas no fueron valoradas por la Corte a-qua, para establecer la posesión y admitir que las mejoras existente son propiedad del señor Jean Louis Dartout; que no obstante no tener derecho registrado, existe una mejora que fue dada como garantía, lo que da calidad al señor José Ignacio Descarga Arruti, para oponerse al registro de la mejora, ya que el señor Laurent Eric Frabrice Dartout, no puede demostrar ser propietario de las mejoras, en el sentido de que los vendedores han declarado quien tenía la ocupación del terreno y quien es el propietario de la mejora, lo que se pretende dejar al señor José Ignacio Descarga Arruti, sin su derecho de garantía como acreedor; que ha quedado más que demostrado, principalmente en las consideraciones de hechos y derecho, que el Tribunal a-quo, cometió la falta de ponderación del derecho y violó también el principio de ponderación de las pruebas, al no observar los textos legales citados, las declaraciones de los testigos, al fallar en la forma que lo hizo”;

Considerando, que para declarar la inadmisibilidad del Recurso de apelación del cual estaba apoderado, la Corte a-qua estableció básicamente lo siguiente: “que conforme se comprueba mediante la Constancia anotada (s/n) en el Certificado de Título No.74-45 que ampara el derecho de propiedad de la Parcela No.3784, del Distrito Catastral No.7, del Municipio y Provincia de Samaná, expedida en fecha 05 de agosto del 1993, por el Registro de Títulos de Nagua, Provincia María Trinidad Sánchez, el señor Ramón Vásquez transfiere en el ámbito de esta parcela al señor Luca de Aza, una porción de 25,154 metros cuadrados; **Segundo:** que al pie de la Constancia Anotada previamente descrita, se hace constar que mediante acto bajo firmas privadas (dación en pago), legalizado por el Licenciado Raul Antonio Languasco Vhang, Notario Público de los del Número para el Municipio de Sánchez, el señor Lucas de Aza transfiere de sus derechos registrados en esta parcela (25,154 metros cuadrados), una porción de 12 tareas, equivalentes a 7,546.32 metros cuadrados, a favor del Dr. Eugenio Vinicio Gómez Durán, restándole en consecuencia al señor Lucas de Aza en títulos una porción de 17,607.68 metros cuadrados; que mediante Resolución dictada por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, en fecha 05 de enero del 2012, se aprueban los trabajos de deslinde de una porción de terreno de

8,131.46, metros cuadrados propiedad del señor Laurent Eric Fabrice Dartout; que conforme consta en la fotocopia del Contrato de Venta Bajo Firma Privada, de fecha 15 de noviembre del 2004, los señores Sixto Germán y Leónidas Rivera Marte, transfieren a favor del señor Jean Louis Dartout, en la parcela No. 3784, una porción de terreno de 12.09 tareas, equivalente a 7,602.92 metros cuadrados, justificando los vendedores su derecho de propiedad sobre la porción, por haberlo comprado hace más de 30 años al finado Antonio Kery, careciendo este documento de fuerza jurídica probatoria por estar aportado en fotocopia y en el hipotético caso de que dicho acto de venta estuviese depositado en original, carecería de causa legítima para transferir derechos registrados al señor Jean Louis Dartout en la parcela de que se trata, ya que los abogados de los vendedores del finado Antonio Kery ni tampoco los mismos vendedores han depositado algún documento o acto de venta otorgado a favor del señor Jean Louis Dartout y/o señor José Ignacio Descarga Arruti por persona alguna que tenga derechos en dicho inmueble, en cuyos límites se ha practicado el deslinde litigioso de que se trata;

Considerando, que sigue agregando la Corte a-qua, lo siguiente: “que conforme consta en el contrato de venta de fecha 03 de mayo del 2005, el señor Dioni Amado Padilla Castillo, transfiere a favor del señor Jean Louis Dartout, en la parcela 3784, una porción de terreno de aproximadamente $\frac{3}{4}$ tareas, equivalentes a 471.65 metros cuadrados...careciendo este documento de causa legítima para transferir derechos registrados al señor Jean Louis Dartout en la parcela de que se trata, ya que los abogados de los vendedores, ni los mismos vendedores, han depositado prueba alguna de tener registrados en la parcela primitiva No. 3784, a nombre del vendedor ni a favor del supuesto causante del vendedor Teófilo Amado Padilla ni tampoco algún documento o acto de venta del finado Teófilo Amado Padilla ni tampoco algún documento o acto de venta otorgado a favor del causante de este ultimo Sixto Germán Guzmán o por persona alguna; que conforme copia certificada (compulsa) del acto auténtico No. 29, instrumentado en fecha 07 de julio del 2009, el señor Jean Louis Dartout, se reconoce deudor del señor José Ignacio Descarga Arruti, por la suma de 600,000.00, afectando como garantía al pago de dicha deuda una porción de terreno con una extensión superficial de 14 tareas dentro del ámbito de la parcela 3784, con sus mejoras; que conforme la copia (compulsa) del acto autentico No. 30, instrumentado en fecha 12 de agosto del 2009, el señor Jean Louis Dartout, se reconoce deudor del señor José Ignacio Descarga Arruti, por la suma de 1, 000,000.00, afectando como garantía al pago de dicha deuda una porción de terreno con una extensión superficial de 14 tareas dentro del ámbito de la parcela 3784, conjuntamente con sus mejoras consistentes en un matadero privado con sus demás dependencias y anexidades ubicadas en el municipio de Las Terrenas”;

Considerando, que por ultimo sostiene la Corte a-qua lo siguiente: “que este Tribunal Superior de Tierras es del criterio que de los razonamientos contenidos en la exposición hecha por la parte recurrida se concluye, que procede acoger el medio de inadmisión presentado por la parte recurrida y en consecuencia, sin necesidad de examen al fondo, declarar inadmisibile el recurso de apelación de que se trata, ya que ni en primer grado ni en este Tribunal de alzada el Sr. Jose Ignacio Descarga Arruti, por sí mismo ni por órgano de sus abogados han depositado prueba alguna que demuestre tener derechos en la parcela No. 3774, del Distrito Catastral No. 7, del Municipio y Provincia Samaná”;

Considerando, que en la especie se evidencia, que la Corte a-qua decidió ponderar el medio de inadmisión que según dicho Tribunal, fue promovido por la parte recurrida por ante el Juez de Jurisdicción Original y ratificado por ante dicha Corte, planteado en virtud del artículo 44 de la Ley 834 del año 1978; desarrollando el Tribunal a-quo los fundamentos para acoger dicho medio de inadmisión, por entender que ese recurso resultaba inadmisibile por carecer de calidad para accionar del entonces recurrente, señor José Ignacio Descarga Arruti al igual como lo considero el Juez de Jurisdicción Original;

Considerando, que independientemente de que la Corte a-qua considerará a bien ponderar en primer término la referida inadmisión, a los fines única y exclusivamente de determinar la falta de calidad del recurrente, declarada por el Tribunal de Jurisdicción Original, como sostiene en su decisión al indicar: Que del examen y ponderación de los documentos depositados en el expediente, a los fines única y exclusivamente de determinar la falta de calidad del recurrente...” dicho Tribunal al momento de decidir dicho medio, da motivos como si fuera a ponderar el fondo del Recurso y no un motivo inherente a una inadmisión como sostiene; en ese sentido, conviene aclarar, que los presupuestos de un medio de inadmisión contra un Recurso son los siguientes: a) por no ser la

sentencia apelada susceptible de recurso; b) que la parte recurrente no tenga ningún interés; c) por inobservancia del plazo para recurrir;

Considerando, que al no encontrarse en la sentencia impugnada, motivos que puedan configurar la inadmisión del recurso decretado por la Corte a-qua, conforme a los presupuestos anteriores, resulta más que evidente, que la decisión ahora recurrida en casación, contiene el vicio de falta de motivos, ya que el dispositivo no se corresponde con los motivos, por lo cual, dicha sentencia debe ser casada, sin necesidad de abundar acerca de los demás medios del recurso;

Considerando, que es deber de los jueces por aplicación del principio de tutela judicial efectiva, motivar sus decisiones; lo que también es exigido por las disposiciones procesales, en ese orden, el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria que complementa la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, dispone en su literal K, que: “Todas las decisiones emanadas de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria contendrán: Relación de derecho y motivos jurídicos en que se funda”;

Considerando, que por mandato del artículo 20 de la Ley Sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08 dispone cambio en el procedimiento de casación, estableciendo que siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría de aquél de donde proceda la sentencia que ha sido objeto del recurso;

Considerando, que cuando un medio es suplido de oficio por la Suprema Corte de Justicia, las costas pueden ser compensadas;

Por tales motivos: **Primero:** Casa la sentencia dictada el 31 de marzo de 2014, por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, en relación a la Parcela núm. 3784, resultante 4143343822124, del municipio y provincia de Samaná, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo, y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central; **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 16 de septiembre de 2015, años 172° de la Independencia y 153° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Alvarez.

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

www.poderjudicial.gob.do