

---

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 18 de octubre de 2012.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Jeannette Ivelisse Andújar Vargas.
Abogados:	Dr. Augusto Robert Castro, Licda. Marisela Mercedes Méndez, Licdos. Oscar Villanueva Taveras, Claudio Javier Brito Goris y Pablo A. Paredes José.
Recurridos:	Francisco Antonio Abreu García y compartes.
Abogados:	Licdas. Kathy Peguero, Gloria María Hernández Contreras, Lic. René Amaurys Nolasco Saldaña y Dr. Edilio De la Cruz.

### **TERCERA SALA.**

*Casa.*

Audiencia pública del 18 de noviembre 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 Jeannette Ivelisse Andújar Vargas, dominicana, mayor de edad, con Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1316185-5, domiciliada y residente en la calle La Sirena Núm. 8, Km. 8 de la Carretera Sánchez, sector Miramar, de esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 18 de octubre de 2012, 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. Pablo A. Paredes José, abogado de la recurrente Jeannette Ivelisse Andújar Vargas;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Dra. Gloria María Hernández y la Licda. Kathy Peguero, abogados del co-recurrido Francisco Antonio Abreu García;

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 10 de diciembre de 2012, suscrito por el Dr. Augusto Robert Castro y los Licdos. Marisela Mercedes Méndez, Oscar Villanueva Taveras y Claudio Javier Brito Goris, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0368406-4, 001-0136432-1, 001-1289803-6 y 001-0954394-2, respectivamente, abogados de la recurrente, mediante el cual proponen los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 25 de enero de 2013, suscrito por el Lic. René Amaurys Nolasco Saldaña, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0125796-2, abogado de los co-recurridos Degnis Sánchez Quezada y Rosa Melina Vargas;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 17 de julio de 2014, suscrito por la Licda. Gloria María Hernández Contreras y el Dr. Edilio De la Cruz, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0646985-1 y 001-0311617-4, respectivamente, abogados del co-recurrido Francisco Antonio Abreu García;

Que en fecha 1 de octubre de 2014, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccion, Presidente; Sara I. Henríquez Marín y Francisco Antonio Ortega Polanco, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 16 de noviembre 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 a los magistrados Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Álvarez, Jueces 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) con motivo de una litis sobre derechos registrados tendentes a obtener la Nulidad de acto de venta y cancelación de transferencia, con relación al Solar núm. 14, Manzana núm. 2754, Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó el 18 de marzo de 2011, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** En cuanto a la forma, declara bueno y válida la Litis sobre Derechos Registrados interpuesta por Jeannette Ivelisse Andújar Vargas, contra los señores Francisco Ant. Abreu García, Degrnis Sánchez Quezada y Rosa Melina Vargas, por haber sido interpuesta conforme al derecho; **Segundo:** En cuanto al fondo de las pretensiones de la señora Jeannette Ivelisse Andújar Vargas, el Tribunal: a) Declara a la señora Jeannette Ivelisse Andújar Vargas, inadmisibles en su solicitud de nulidad del contrato de venta en fecha 25 del mes de julio del año 2006, entre Francisco Antonio Abreu García y los señores Degrnis Sánchez Quezada y Rosa Melina Vargas, por falta de calidad; b) Rechaza en todas sus partes las conclusiones presentadas por la demandante Jeannette Ivelisse Andújar Vargas, en cuanto a la nulidad del contrato de venta intervenido entre ella y el señor Francisco Antonio Abreu García, por no haberse verificado que este último incurriera en la actuación dolosa descrita por la demandante tal y como se indica en el cuerpo de esta sentencia; c) Rechaza la solicitud de cancelación de transferencia y certificado de título No. 2004-3532, resultante de la ejecución del contrato descrito anteriormente; **Tercero:** Acoge las conclusiones adicionales presentadas por los señores Degrnis Sánchez Quezada y Rosa Melina Vargas, en consecuencia: A. Admite como bueno y válido el contrato de venta suscrito en fecha 25 de julio del año 2006, entre Francisco Antonio Abreu García y los señores Degrnis Sánchez Quezada, Rosa Melina Vargas, mediante el cual el primero vende a los segundos el inmueble que se describe como: Solar No. 14 de la Manzana 2754, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional; B. Ordena la ejecución del referido contrato y en consecuencia ordena al registrador de títulos del Distrito Nacional: 1. Transferir el indicado inmueble a favor de los compradores Degrnis Sánchez Quezada y Rosa Melina Vargas, dominicanos, mayores de edad, solteros, domiciliados y residentes el primero en el Residencial Patria I, casa 4, del Sector de Herrera de Santo Domingo Oeste y la Segunda en la calle Paseo del Arroyo No. 13, de las Colinas del Río del Distrito Nacional, titulares de la cédula de identidad y electoral No. 001-0952368-1 y 001-1126818-1; 2. Cancelar el certificado de título No. 2004-3532 libro 1911 folio 122 expedido a nombre del señor Francisco Antonio Abreu García y expedir uno a nombre de los señores Degrnis Sánchez Quezada y Rosa Melina Vargas, amparado su derecho de propiedad sobre el inmueble descrito como Solar 14 de la manzana 2754 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional; 3. Mantener en los asientos registrales correspondiente a la anotación que registra la Hipoteca en primer Rango a favor de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos hecha bajo el No. 1533 folio 384 del libro 147, así como cualquier otra carga inscrita sobre esos derechos, que no haya sido presentada ante este tribunal y que se encuentra a la fecha registrada; **Cuarto:** Comuníquese esta decisión al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, a fin de que proceda a su ejecución, tan pronto la misma haya adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; **Quinto:** Ordena a la secretaria del Tribunal cumplir los requerimientos pertinentes para la publicación de esta sentencia conforme a lo previsto por los artículos 118 y 119 de la Ley 1542 sobre Registro de Tierras”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 18 de octubre de 2012 la Sentencia núm. 20124566, ahora impugnada, cuyo dispositivo dice así: **“Único:** Se Declara Inadmisibles el Recurso de Apelación interpuesto en fecha 26 del mes de agosto del año 2011, suscrito por el Dr. Augusto Robert Castro y los Licdos. Marisela Mercedes Méndez, Oscar Villanueva Taveras y Claudio Javier Brito

*Goris, en representación de la Señora Jeannette Ivelisse Andújar Vargas, contra la sentencia No. 20111191, en fecha 18 del mes de Marzo del año 2011, dictada por la Quinta Sala Liquidadora del Tribunal de Tierras de Juez de Jurisdicción Original”;*

Considerando, que la recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios: “Primer Medio: Desnaturalización de los hechos de la causa y violación al Principio 8 de la Ley 108-05; Segundo Medio: Incorrecta aplicación de los artículos 44 y siguientes de la Ley 834 de 1978 que modifica el Código de Procedimiento Civil, Falsa Interpretación del artículo 44 de dicha Ley y fallo extra petita; Tercer Medio: Falta de motivos y base legal; Cuarto Medio: Violación al principio de razonabilidad establecido en el artículo 74 de la Constitución de la República de fecha 26 de enero del 2010”;

Considerando, que en el desarrollo del tercer medio el cual se pondera por la solución que se le dará al presente caso, la recurrente alega en síntesis: “a) que, la sentencia recurrida contiene el vicio técnico jurídico de falta de motivo y base legal, por el hecho de que como puede observar en el cuerpo de la misma el Tribunal Superior de Tierras no da motivos razonables y pertinentes, que pueden justificar la misma, en violación no solo a la ley que rige la materia, sino que también lo establecido en el derecho común”;

Considerando, que establece la Corte a-qua dentro de sus motivaciones para dictar la sentencia impugnada lo siguiente: “a) que la sentencia dictada por la Sala 5 del Tribunal Liquidador de Jurisdicción Original del Distrito Nacional No. 20111191 de fecha 18 de marzo del 2011, fue recurrida en Apelación en fecha 26 de agosto de 2011, sin que la misma fuera previamente notificada por Acto de Alguacil para que iniciara el plazo de la Apelación conforme lo dispone el artículo 81 de la Ley 108-05 del 23 de marzo de 2005; b) que, este Recurso fue notificado al señor Francisco Antonio Abreu García, por Acto de Alguacil No. 331 de fecha 1 de septiembre del año 2011; que posteriormente en fecha 15 de septiembre del año 2011, pro acto No. 648, del Ministerial Anderson Jael Cuevas Mella, las señoras Degrís Sánchez Quezada y Rosa Melina Vargas, notifican la Sentencia dictada por la Juez de la Jurisdicción Original Sala 5 a la señora Jeannette Ivelisse Andújar Vargas, fecha en la cual inicia el plazo de 30 días de la apelación; c) que, por Acto de Alguacil No. 3700 de fecha 28 de septiembre del año 2011, instrumentado por el Ministerial Tilso N. Balbuena, actuando a requerimiento de la señora Jeannette Ivelisse Andújar, fue notificado el Recurso de Apelación que había sido interpuesto en fecha 18 del mes de marzo del año 2011, a los Señores Degrís Sánchez Quezada y Rosa Melina Vargas, en domicilio desconocido y con una formalidad que no es propia de esta Jurisdicción, en el sentido de que fueron citados en el plazo de la octava franca de Ley, como si se tratara de un Recurso interpuesto ante la Jurisdicción Civil y por demás fuera de plazo; d) que, este Tribunal estima que habiendo sido interpuesto este Recurso de manera irregular y en franca violación al procedimiento contemplado en nuestra normativa y en desconocimiento a los plazos prefijados establecidos en la Ley 834 de fecha 15 de julio de 1978, en su artículo 44 el cual reza *Constituye una inadmisibilidad todo medio que tienda a hacer declarar al adversario inadmisibile en su demanda, sin examen al fondo, por falta de derecho para actuar, tal como la falta de calidad, la falta de interés, la prescripción, el plazo prefijado, la cosa juzgada*”; este Tribunal declara Inadmisibile el presente recurso sin necesidad de ponderar los argumentos de fondo”;

Considerando, que el artículo 80, párrafo I, de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario dispone lo siguiente: *“El recurso de apelación se interpone ante la Secretaría del Tribunal de Jurisdicción Original correspondiente, mediante declaración por escrito motivado, ya sea personalmente o mediante apoderado. Este recurso se notificará a la contraparte, en caso que la hubiere, en un plazo de diez (10) días”;*

Considerando, que es de principio que lo que se persigue con la notificación de los recursos a la contraparte, es poner a la parte emplazada en condiciones de ejercer su derecho de defensa y no generarle un agravio resultante de la vulneración de dicho derecho constitucional; que en la especie la parte recurrida constituyó abogados, los cuales comparecieron a las audiencias celebradas por la Corte a-qua, es decir, pudo ejercer a plenitud su derecho de defensa, por lo que la notificación del recurso fuera del plazo indicado en el párrafo 1 del artículo 80 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, no violentó el derecho protegido de la parte recurrida, ya que al comparecer en la forma indicada, es evidente que no le fue causado ningún agravio que entorpeciera el ejercicio del mismo;

Considerando, que en la sentencia impugnada no consta que la Corte a-qua estuviera en la imposibilidad de conocer y juzgar el caso sometido a su consideración como consecuencia de la irregularidad de que no fue notificada en el plazo de los diez días la instancia contentiva de recurso de apelación, ni tampoco que dicha irregularidad hubiera causado real y efectivamente un agravio a los apelantes, que le impidiese ejercer su sagrado derecho de defensa; que en ese sentido y al no encontrarse presentes ninguna de esas dos condiciones, no debió declarar de oficio la inadmisibilidad del recurso, como lo hizo, más aún que dicha inadmisibilidad no había sido promovida por la recurrida, lo que debió hacer la Corte a-qua fue conocer el fondo del proceso y dar respuesta a los requerimientos relativos al referido recurso;

Considerando, que el artículo 48 de la Ley 834, del 15 de julio del 1978 establece lo siguiente: *“En el caso en que la situación que da lugar a un medio de inadmisión es susceptible de ser regularizada, la inadmisibilidad será descartada si su causa ha desaparecido en el momento en que el juez estatuye”*, y como se evidencia en el caso de la especie, la conclusión de los recurridos en cuanto al fondo del recurso durante el curso del proceso constituyó un medio de subsanación de la irregularidad proveniente de la falta oportuna de notificación;

Considerando, que por los motivos expuestos, los derechos fundamentales de los actuales recurridos, consagrados en nuestra Carta Magna, no han sido perjudicados en absoluto, ya que como se ha visto, no le ha causado agravio alguno ni ha sido lesionado su derecho de defensa, como contrariamente se desprende de la sentencia impugnada, en ese sentido los motivos expresados en la misma no pueden descansar sobre los textos en ella invocados, en consecuencia, procede acoger el presente recurso de casación y casar con envío la sentencia impugnada, sin necesidad de analizar y responder los demás aspectos y medios invocados;

Considerando, que por mandato del artículo 20 de la Ley Sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08 dispone 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 de conformidad a lo que establece el numeral 3 del artículo 65 de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación, cuando la sentencia es casada por violación a las reglas procesales cuyo cumplimiento está a cargo de los jueces, las costas pueden ser compensadas.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 18 de octubre de 2012, con relación al Solar núm. 14, Manzana núm. 2754, Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este; **Segundo:** Compensa las costas.

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 18 de noviembre 2015, años 172° de la Independencia y 153° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Álvarez.

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.