
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 6 de junio de 2005.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Elpidio Reynoso Arias y Rafael López Cedeño.

Abogados: Licdos. Elpidio Reynoso Arias y Rafael López Cedeño.

Recurridos: Elpidio Reynoso y compartes.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 18 de mayo de 2016.
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 Elpidio Reynoso Arias y Rafael López Cedeño, dominicanos, mayores de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0953442-0, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 6 de junio de 2005, 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 16 de agosto de 2005, suscrito por los Licdos. Elpidio Reynoso Arias y Rafael López Cedeño, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0953442-0 y 001-028988-3, respectivamente, abogados de los recurrentes, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto la Resolución núm. 3799-2006, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 30 de octubre de 2006, mediante la cual declara el defecto de los recurridos Elpidio Reynoso, Santiago Ramos Geraldino y/o Inmobiliaria Geraldino;

Que en fecha 22 de julio de 2009, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Pedro Romero Confesor, en funciones de Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez y Darío O. Fernández Espinal, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 16 de mayo de 2016, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, conjuntamente con los magistrados Edgar Hernández Mejía, Robert C. Placencia Álvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco, 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) que en ocasión de una Litis sobre Derechos Registrados, en relación a las Parcelas núms. 213; 210-A-2- Ref-;

213-B-1-B; 213-B-1-4; 214-A-B y C, Distrito Catastral núm. 32, del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, dictó en fecha 23 de julio del 2004, la decisión núm. 69, cuyo dispositivo se encuentra transcrito en el dispositivo de la sentencia recurrida”; b) que sobre los recursos de apelación interpuesto contra esta decisión en fechas 20 y 23 de agosto del año 2004, intervino en fecha 6 de junio de 2005, la sentencia objeto de este recurso, cuyo dispositivo dice así: **“Primero:** Se acoge, en cuanto a la forma y se rechaza en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto en fecha 20 de agosto del 2004, suscrito por el Lic. Elpidio Reynoso Arias y Dres. Félix Segura Vidal, Rafael López Cedeño, Carlos Jorge Santana, Alexander Soto y Julián Francisco Ozuna, en representación del Sr. Rafael López Cedeño, contra la Decisión núm. 69, de fecha 23 de julio del 2004, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación con las Parcelas núms. 213; 210-A-2-Ref.; 213-B-1-B; 213-B-1-4; 214-A-B y C, del Distrito Catastral núm. 32, del Distrito Nacional; **Segundo:** Se acoge en cuanto a la forma y se rechaza en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto el 23 de agosto del 2004, por el Lic. Elías Antonio Pérez Gómez y el Dr. Jorge Morales Paulino, en representación de Rafael López Cedeño y Juana Francisca Fernández Fernández, contra la Decisión núm. 69, de fecha 23 de julio del 2004, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación con las Parcelas núms. 213; 210-A-2-Ref.; 213-B-1-B; 213-B-1-4; 214-A-B y C, del Distrito Catastral núm. 32, del Distrito Nacional; **Tercero:** Se acogen las conclusiones vertidas en audiencia por: a) los Dres. Rubén Astacio Ortíz, José del Carmen Adames Félix y Dra. Ivon Adames, en representación de la Compañía Terracosta, C. por A., y b) por el Dr. Héctor A. Cordero Frías, en representación de la Compañía Cupido Realty, C. por A., ambas por ser procedentes y ajustarse a la ley y al derecho; **Cuarto:** Se confirma en todas sus partes la Decisión núm. 69, de fecha 23 de julio del 2004, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación con las Parcelas núms. 213; 210-A-2-Ref.; 213-B-1-B; 213-B-1-4; 214-A-B y C, del Distrito Catastral núm. 32, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo es el siguiente: Parcelas núms. 213; 210-A-2-Ref.; 213-B-1-B; 213-B-1-4; 214-A-B y C, del Distrito Catastral núm. treinta y dos (32) del Distrito Nacional. **“Primero:** Se acogen las instancias de fechas 27 de septiembre del 1996, suscrita por el Dr. José Del Carmen Adames Félix, en su propio nombre y por los Dres. Julio Arturo Adames Roa y Rosa María Martínez Echavarría, en nombre y representación a su vez de Domingo Méndez García, Domingo Pérez Báez y Elena Guerrero Caró, y sus conclusiones formuladas en audiencia, por reposar sobre base legal; **Segundo:** Se acoge, la instancia de fecha 8 de febrero del 2001, suscrita por el Dr. Rubén R. Astacio Ortíz, en nombre y representación de la compañía Terracosta, C. por A. y sus conclusiones formuladas en audiencia de fecha 18 de abril del 2001, por las razones expuestas precedentemente; **Tercero:** Se rechazan las conclusiones formuladas por el Lic. Elías Antonio Pérez Gómez, en nombre y representación de los Juan Francisco Ozuna y Rafael López Cedeño, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; **Cuarto:** Se acogen las conclusiones formuladas por la Dra. Elena Guerrero Caró, en nombre y representación de los señores Domingo Méndez García y Domingo Pérez Báez, por reposar sobre base legal; **Quinto:** Se acogen las conclusiones formuladas por la Dra. Tirsa Gómez de Ares, en nombre y representación de la Compañía Constructora Servicios, S. A., por reposar sobre base legal; **Sexto:** Se rechazan las conclusiones formuladas por escrito y audiencia por el Dr. Elpidio Reynoso Arias, en nombre y representación de Rafael López Cedeño, Francisca Fernández y compartes, y las depositadas en fecha 15 de noviembre del 1996, por los Dres. Elpidio Arias Reynoso y Félix Segura Vidal, en nombre y representación de los Sucesores de Juan Portalatín Cedeño y Justina López Cedeño, representada por el señor Rafael López Cedeño y compartes, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; **Séptimo:** Se rechaza, por improcedentes y mal fundadas, las siguientes instancias: 1. La instancia de fecha 23 de agosto del 1993, suscrita por Bienvenida de la Altagracia Henríquez Peña, en solicitud de transferencia dentro de la Parcela núm. 213-B, del Distrito Catastral núm. 32, del Distrito Nacional; 2. La instancia de fecha 2 de noviembre del 1993, suscrita por los Licdos. Daniel Lizardo y Máximo De la Rosa, en nombre y representación del Sr. Celestino Tejeda Pujols; 3. La instancia de fecha 13 de junio del 1994, suscrita por el Dr. Yoni Roberto Carpio, en nombre y representación de Gregoria Guzmán y compartes, por improcedente y falta de base legal; 4. La instancia de fecha 20 de octubre del 1994, suscrita por los señores: Rafael López Cedeño, Francisca Fernández, Domingo Almanzar, Carlos Jorge Santana, Lic. Odalis Margarita Félix Acosta, Enrique Vásquez Morel, Dr. Félix Segura Vidal, Lic. Elpidio Arias Reynoso, Dr. Alexander Soto, Carlos José Santana, Lucía Peña, Paulina Valenzuela Rodríguez y Milton Betermi, mediante la cual solicitan expedir la Resolución ordenando el replanteo y deslinde, con relación a la Parcela núm. 213-B, del D. C. núm. 32, del Distrito Nacional; 5. La instancia de fecha 13 de diciembre del 1996, suscrita por los Dres. Félix Segura Vidal, Belkys

Reynoso, Francisca Fernández, Alexander Soto, en nombre y representación de la Sucesión de Justina López Cedeño, por improcedente, mal fundada y carente de base legal; **Octavo:** Se rechazan los siguientes contratos de ventas: a) El contrato de compra venta de fecha 12 de mayo del 1971, intervenido entre los señores Manuel F. Pimentel y María De la Paz Infante, legalizadas las firmas por el Dr. Luis E. Cambero Gil, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional; b) El contrato de compra venta de fecha 24 de abril del 1991, intervenido entre los señores Rafael López Cedeño y Rafael Arturo Calderon Efres, legalizadas las firmas por el Dr. Félix Segura Vidal, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional; c) El contrato de compra venta de fecha 14 de enero del 1993, intervenido entre los señores Rafael López Cedeño, Carlos Jorge Santana y Carlos José Santana, legalizadas las firmas por el Dr. Luis E. Cambero Gil, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, con relación a venta de "Una porción de terreno, dentro del ámbito de la Parcela núm. 213-B, del Distrito Catastral núm. 32, del Distrito Nacional, con un área superficial de Dos Mil Metros Cuadrados (2,000.00) M2.; d) El contrato de compra venta de fecha 10 de febrero del 1993, intervenido entre los señores Rafael López Cedeño y Rosina Polanco, legalizadas las firmas por el Dr. Ernesto Mateo Cuevas, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional; e) El contrato de compra venta de fecha 15 de marzo del 1994, intervenido entre los señores Rafael López Cedeño y Odalis Margarita Félix Acosta, legalizadas las firmas por el Dr. Félix Segura Vidal, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, en relación a la venta de "Doscientos Cincuenta Metros Cuadrados (250) M2., dentro del ámbito de la Parcela núm. 213-B, del Distrito Catastral núm. 32, del Distrito Nacional, sector La Caleta en esta ciudad; f) El contrato de compra venta de fecha 15 de junio del 1994, intervenido entre los señores Félix Paulina Vidal y Paulina Valenzuela Rodríguez, legalizadas las firmas por el Dr. Fernando Merán, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional; g) El contrato de compra venta de fecha 6 de julio del 1994, intervenido entre los señores Francisca Hernández y Enrique Vásquez Morel, legalizadas las firmas por la Dra. Clara Tena Delgado, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional; h) El contrato de compra venta de fecha 7 de julio del 1994, intervenido entre los señores Félix Segura Vidal y Enrique Vásquez Morel, legalizadas las firmas por la Dra. Clara Tena Delgado, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional; i) El contrato de compra venta de fecha 22 de julio del 1994, intervenido entre los señores Francisca Hernández y Luis Esteban Cambero Gil, legalizadas las firmas por el Dr. Rafael Vinicio Abreu García, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional; j) El contrato de compra venta de fecha 10 de septiembre del 1994, intervenido entre los señores Félix Segura Vidal y Dulce María Calvo, legalizadas las firmas por el Dr. Aníbal Rosario Ramírez, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional; k) El contrato de compra venta de fecha 10 de septiembre del 1994, intervenido entre los señores Rafael López Cedeño y Pelagia Abreu, legalizadas las firmas por el Dr. Félix Segura Vidal, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional; l) El contrato de compra venta de fecha 5 de octubre del 1994, intervenido entre los señores Francisco Hernández y Carlos Jorge Santana, legalizadas las firmas por el Dr. Luis E. Cambero Gil, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional; m) El contrato de compra venta de fecha 20 de abril del 1995, intervenido entre los señores Carlos Jorge Santana Evangelista y Cía. Fivanca Motors, legalizadas las firmas por el Dr. José M. García García, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional; n) El contrato de compra venta de fecha 20 de julio del 1995, intervenido entre los señores Rafael López Cedeño y Miguel Angel Capellán, legalizadas las firmas por el Dr. Félix Segura Vidal, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional; o) El contrato de compra venta de fecha 20 de julio del 1995, intervenido entre los señores Francisca Hernández y Esteban Andrés Blanco, legalizadas las firmas por el Dr. Félix Segura Vidal, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional; p) El contrato de compra venta de fecha 25 de julio del 1995, intervenido entre los señores Félix Segura y Juan Antonio Disla García, legalizadas las firmas por el Dr. Fernando Merán, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional; q) El contrato de compra venta de fecha 22 de agosto del 1995, intervenido entre los señores Domingo Almanzar y Natacha Domínguez, legalizadas las firmas por la Dra. María Francisca Hernández Pimentel, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional; r) El contrato de compra venta de fecha 9 de mayo del 1996, intervenido entre los señores Francisca Fernández Fernández y Rafael López Cedeño, con Ramón Hernández García, legalizadas las firmas por el Dr. Luis E. Cambero Gil, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional; s) El contrato de compra venta de fecha 30 de enero del 1997, intervenido entre los señores Rafael López Cedeño, Dr. Félix Segura Vidal y Dr. Alexander Soto, acto que no está legalizado por ningún Notario, con relación a "Una porción de terreno de 5,000 Cinco Mil Metros cuadrados para ser rebajados del título de Rafael López Cedeño, dentro del

ámbito de la Parcela núm. 213-B-1-B, en El Valiente, La Caleta, amparado por el Certificado de Título núm. 96-2356 y 1,000 Metros para ser transferidos de la Parcela núm. 213-B-1-I, amparado con el Certificado de Título núm. 96-2363, ubicado en El Valiente, La Caleta, D. N., para ser rebajados del Título del Dr. Félix Segura Vidal; **Noveno:** Se mantienen vigentes y con todo su valor jurídico los siguientes Certificados de Títulos: e) Certificado de Título núm. 88-8336, de fecha 3 de diciembre del 1990, que ampara los derechos del acreedor Hipotecario el Banco de Reservas de la República Dominicana, con relación a la Parcela núm. 210-A-2-Ref.-214-A, del Distrito Catastral núm. 32, del Distrito Nacional; f) Certificado de Título núm. 92-4326, de fecha 25 de junio del 1992, que ampara los derechos del Dr. José del Carmen Adames Félix, con relación a la Parcela núm. 210-A-2-Ref.-214-C, del Distrito Catastral núm. 32, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 100,000 metros cuadrados; g) Certificado de Título núm. 202-244, que ampara la Parcela núm. 210-A-2-Ref.-214-A, del Distrito Catastral núm. 32, del Distrito Nacional, con una extensión de 200,000 Metros cuadrados, expedido a favor de la compañía Inmobiliaria Geraldino, S. A.; h) Certificado de Título núm. 88-8336, que ampara la Parcela núm. 210-A-2-Ref.-214-A, del Distrito Catastral núm. 32, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 200,000 metros cuadrados, expedido a favor de la compañía Cupido Realty, C. por A.; **Décimo:** Se revoca la resolución dictada por el Tribunal de Tierras en fecha 9 de febrero de 1996, que aprobó trabajos de deslinde dentro de la Parcela núm. 213-B del Distrito Catastral núm. 32, del Distrito Nacional, amparada por el Certificado de Título núm. 30465, cancelado, y de donde resultaron las Parcelas núms. 213-B-1-A a 213-B-1-J, del Distrito Catastral núm. 32 del Distrito Nacional; **Décimo Primero:** Se Ordena al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, Cancelar, los siguientes Certificados de Títulos: 1. Certificado de Título núm. 30465, de fecha 22 de agosto del 1994, que ampara los derechos del Dr. Luis Esteban Cambero Gil, con relación a la Parcela núm. 213, del Distrito Catastral núm. 32, del Distrito Nacional; 2. Certificado de Título núm. 30465, de fecha 11 de enero del 1995, que ampara los derechos del Ing. Rafael Arturo Calderón Efres, con relación a la Parcela núm. 213, del Distrito Catastral núm. 32, del Distrito Nacional; 3. Certificado de Título núm. 96-2363, de fecha 22 de marzo del 1996, que ampara los derechos del Dr. Félix Segura Vidal, con relación a la Parcela núm. 213-B-1-I, del Distrito Catastral núm. 32, del Distrito Nacional; 5. Certificado de Título núm. 96-2357, libro 14449, folio 191, de fecha 22 de marzo del 1996, que ampara los derechos del Lic. Rafael López Cedeño y Juan Francisco Ozuna, con relación a la Parcela núm. 213-B-1-B, del Distrito Catastral núm. 32, del Distrito Nacional; 5. Certificado de Título núm. 96-2357, de fecha 22 de agosto del 1994, que ampara los derechos del Dr. Elpidio Reynoso Arias, con relación a la Parcela núm. 213-B-1-C, del Distrito Catastral núm. 32, del Distrito Nacional; 6. Certificado de Título núm. 96-2363, libro 1449, Folio 198, cuya duplicidad fue expedido por pérdida en fecha 23 de agosto del 1996, que ampara los derechos de Francisca Fernández, con relación a la Parcela núm. 213-B-1-J, del Distrito Catastral núm. 32, del Distrito Nacional; **Décimo Segundo:** Se paralizan todos los trabajos de deslindes, en ejecución por el Agr. Milton Betermi, sobre las Parcelas núms. 213; 210-A-2-Ref.; 213-B-1-B; 213-B-1-4; 214-A-B y C, del Distrito Catastral núm. 32, del Distrito Nacional; **Décimo Tercero:** Se dispone que la compañía Cupido Realty, C. por A., continúe las edificaciones que se están realizando sobre la Parcela núm. 120-A-2-Ref.-214-A, del Distrito Catastral núm. 32, del Distrito Nacional”;

Considerando, que en su recurso de casación los recurrentes no enuncian implícitamente medio alguno de su recurso, sin embargo, en la enunciación de los hechos expresan que interponen recurso de casación contra la sentencia impugnada, por lo motivos siguientes: “1) por falta de base legal, por existir insuficiencia de motivos, establecida en la presente decisión núm. 3; 2) Por no tomar en cuenta las Resoluciones que han adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, por el Tribunal de Jurisdicción Original en reconocimiento de los derechos del recurrente, de fecha 19/9/1950, que ordenó y reconoció en partición, los derechos reales inmobiliarios del vendedor, transcrita en el libro 113, folio 77, Resolución de fecha 9/6/1951, que ordenó la elaboración del Certificado de Título núm. 30465; 3) Por el Tribunal Superior de Tierras no tomar en cuenta documentos que de haberlo hecho hubieren podido dar al caso una solución jurídica aceptable, legítima y legal, acorde a las documentaciones de los años antes mencionados, violando así con esa irregularidad en la presente litis los artículo 1351 del Código Civil Dominicano, art. 86 de la Ley de Tierras de 1947,”;

Considerando, que en el desarrollo de sus medios, los cuales se unen para su estudio por convenir a su solución, los recurrentes aducen en síntesis, lo siguiente: “que el Tribunal a quo no observó ni ponderó las conclusiones de la parte apelante hoy recurrente, en violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil;

que en la sentencia impugnada adolece de falta de base legal, por reflejarse la falta de escrito, argumentos y motivos establecidos en la Resolución marcada con el núm. 3, evacuada por el Tribunal Superior de Tierras, en la cual se fundamenta su decisión en un resumen de la Resolución núm. 69-2004, en el cual da la impresión de que el mismo juez que dictó la Resolución núm. 3-2005, ya que no tiene ninguna explicación procesal, el porqué se rechazaban las conclusiones de la parte recurrente, ante el procedimiento de apelación a la Decisión núm. 69-2004; que los jueces a-quo se limitaron a confirmar el fallo, sin estatuir sobre las conclusiones, el Tribunal Superior de Tierras no respondió sobre los puntos de las conclusiones ni establecieron ningún tipo de argumentos o motivos, el por qué no conocieron los argumentos de apelación sometidos a ese Tribunal; que los jueces del Tribunal solamente se avocaron a reconocer el derecho de las compañías Inmobiliaria Geraldino, S. A. y Cupido Realty, C. por A., sin determinar lo pedido sobre la litis el cual estaban apoderados, prueba de esto es, que acogiéndose jurisprudencias, aún erradas, no se avocaron ni siquiera a ver la documentación de los hechos adquiridos por los herederos fundamentado en su Parcela núm. 213-A-B-C, del D. C. núm. 32, lo que lleva a creer de que esos honorables jueces, no le obedecían ningún interés, el conocer más derechos que de esa parte ya que ni siquiera se explicaron al respecto”;

Considerando, que por tratarse la falta de estatuir e insuficiencia de motivos promovidos por los recurrente, inherente a la violación del derecho de defensa, esta Suprema Corte de Justicia lo examina en primer término, por cuanto atañe una omisión al debido proceso, lo que debe ser evaluado previo a los demás agravios, por ser de naturaleza constitucional;

Considerando, que para rechazar el recurso de los recurrentes, la Corte a-qua estableció en su sentencia, lo siguiente: “... que el Sr. Rafael López Cedeño, por sí y Juan Francisco Ozuna y Juana Francisca, de generales que constan en fecha 25 de julio del 2003, suscribieron un acto bajo firma privada mediante el cual transfirieron todos sus derechos a Cupido Realty C por A, dentro de la Parcela núm. 213-B-1-B, del Distrito Catastral núm. 32. del Distrito Nacional, ascendente 10 Has., 57 As., 16 Cas., Certificado de Título núm. 96-2356, por el precio de Seis Millones de Pesos (RD\$6,000,000.00) pagadero bajo las condiciones detalladas en dicho acto de venta: por lo que con ese acto los apelantes Rafael López Cedeño, Juan Francisco Ozuna y Juana Francisca Fernández Fernández, ponían punto final a la litis que nos ocupa; que por lo tanto procede rechazar este agravio por improcedente, mal fundado y carente de base legal; que en consecuencia procede rechazar el recurso de apelación interpuesto por los Sres. Rafael López Cedeño y Juan Francisco Ozuna, así como las condiciones de audiencia, en cuanto al recurso de apelación interpuesto por Alexander Soto, Félix Segura Vidal y Carlos José Santana, este Tribunal entiende que, igualmente, procede rechazar su recurso de apelación por ser adquirentes de mala fe y de terrenos inexistentes, porque sus derechos provienen dentro de la Parcelas que habían sido cancelados antes de adquirir sus citados derechos”;

Considerando, que sigue agregando la Corte a-qua lo siguiente: “...que, este Tribunal entiende y considera, tal y como se puede apreciar al analizar el historial de la misma; Que, en cuanto al agravio recogido en este numeral, este Tribunal entiende y considera, que con motivo del acto de venta bajo firma privada, de fecha 25 de julio del 2003, suscrito entre los señores Rafael López Cedeño, por sí y Juan Francisco Ozuna y Juliana Francisca Fernández Fernández, legalizadas las firmas por el Dr. Juan Bdo. Jiménez Castro, Notario Público del Distrito Nacional y la sociedad Comercial Cupido Realty, C. por A., la litis entre los vendedores y compradores había llegado a su fin y los vendedores desistían de la litis y por consecuencia renuncian de toda demanda presente y futura; que por consiguiente este agravio es rechazado por improcedente, mal fundado y carente de base legal; que por todo lo anteriormente ante expuesto, los demás agravios de esta parte recurrente no es necesario contestarlo por ser innecesarios; que, en consecuencia procede rechazar este recurso de apelación, así como las conclusiones vertidas en audiencia”;

Considerando, que independientemente de que la Corte a-qua estimará a bien adoptar los motivos dados por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sin necesidad de reproducirlos, por considerar a que los motivos contenidos en la sentencia recurrida resultaban a su juicio correctos y suficientes para justificar la solución del asunto; también lo es, que no consta en la sentencia impugnada, que la Corte a-qua haya hecho mérito a responder todas las conclusiones formuladas por los actuales recurrentes ante dicha Corte tanto en audiencia

como en su escrito ampliatorio de conclusiones, dado que como se advierte en dicha sentencia, dicho tribunal solo se limita a responder parte de las conclusiones dadas en audiencia y en relación a las demás, se limita a expresar: “los demás agravios de esta parte recurrente no es necesario contestarlos por ser innecesarios”;

Considerando, que por lo anterior, resulta evidente, que la sentencia impugnada adolece en su estructuración de ausencia de motivos propios, y falta de ponderación de parte de las conclusiones promovidas por los recurrentes en lo que fuera el recurso de apelación, lo que imposibilita a esta Sala de la Suprema Corte de Justicia determinar si el Tribunal a-quo evaluó los agravios del recurso de apelación, y por consiguiente si ha realizado una adecuada aplicación de la ley;

Considerando, que la motivación es esencial en una sentencia pues es lo que permite saber que el juzgador no ha actuado de forma arbitraria, sino que ha aplicado racional y razonablemente el derecho y sus sistemas de fuente, lo que no fue aplicado en la especie por parte de los jueces debido a la ausencia de motivación en su sentencia; por tales razones, procede casar con envío la sentencia impugnada, tal y como lo solicitan las partes recurrentes;

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

Considerando, que de acuerdo al artículo 65 de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación, cuando la sentencia fuera casada por falta de base legal, lo que ocurre en la especie, las costas pueden ser compensadas;

Por tales motivos: **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 6 de junio de 2005, en relación con las Parcelas números 213; 210-A-2- Ref-; 213-B-1-B; 213-B-1-4 ; 214-A-B y C, Distrito Catastral núm. 32, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se copia 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 mayo de 2016, años 173° de la Independencia y 153° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Robert C. Placencia Alvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco.

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.