

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 29 de agosto de 2013.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Alejandro Ramírez y Epifanio Adames.

Abogados: Dres. Carlos Ml. Mercedes Pérez Ortiz, Máximo Baret y Lic. Carlos Américo Pérez Suazo.

Recurrido: Pablo Guillermo Lapaix Arnaud.

Abogados: Dres. Aquiles Batista García y Mario Martínez Beltré.

**TERCERA SALA.**

*Casa.*

Audiencia pública del 6 de diciembre de 2017.  
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 los señores Alejandro Ramírez y Epifanio Adames, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0038102-9 y 012-0004933-4, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 29 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 11 de diciembre de 2013, suscrito por los Dres. Carlos Ml. Mercedes Pérez Ortiz, Máximo Baret y Lic. Carlos Américo Pérez Suazo, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 012-0011745-3, 012-0094742-0, respectivamente, abogados de los recurrentes, mediante el cual proponen el medio de casación que se indica más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 8 de enero de 2014, suscrito por los Dres. Aquiles Batista García y Mario Martínez Beltré, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 012-0007473-8 y 012-0049426-6, respectivamente, abogados del recurrido, el señor Pablo Guillermo Lapaix Arnaud;

Que en fecha 27 de agosto de 2014, esta Tercera Sala, en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín y Francisco Antonio Ortega Polanco, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente recurso de casación;

Visto la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada

por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1°, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Visto el auto dictado el 4 de diciembre de 2017, 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 los magistrados Robert C. Placencia Alvarez y Moisés A. Ferrer Landrón, 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;

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, con relación a la Parcela núm. 78-Ref., del Distrito Catastral núm. 2, del municipio y provincia San Juan de la Maguana, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Juan, dictó el 27 de octubre de 2010, una sentencia cuyo dispositivo reza de la manera siguiente: “Primero: Que debe acoger, como al efecto acoge la Resolución núm. 20080642 de fecha 7 de agosto del 2008, de este Tribunal de Jurisdicción Original, que declara la caducidad en la parcela núm. 78-Ref del D. C. núm. 2 del municipio de San Juan de la Maguana, provincia San Juan, con un área de 241.00 metros cuadrados, a nombre de Altagracia Lebrón Adames, donde ordenaba la Determinación de Herederos y Transferencia y, cuya audiencia fue celebrada el 1ro. de julio de 2003; Segundo: Que debe rechazar, como al efecto rechaza la litis sobre terreno registrado en la Parcela núm. 78-Ref del D. C. núm. 2 del municipio de San Juan de la Maguana, provincia San Juan, solicitada por el Dr. Carlos Manuel Mercedes Pérez Ortíz, por él y por el Dr. Máximo Baret, quienes representan al señor Alejandro Adames Ramírez; Tercero: Que debe acoger, como al efecto acoge la solicitud de designación de Juez de Jurisdicción Original, enviado al Juez Magistrado Presidente del Tribunal Superior de Tierras a los fines de Homologación de Acto de Determinación de Herederos y Reconocimiento y validación de Acto de Venta, solicitada por el Dr. Virgilio A. Concepción Chalas, quien representaba al señor Pablo Guillermo Lapaix Arnaud y los documentos como el Contrato de Venta suscrito entre el señor Epifanio Adames Solís, vendedor, y el señor Pablo Guillermo Lapaix Arnaud, comprador, y acoge el acto de desistimiento de fecha 30 de octubre del año 2003, suscrito por el Dr. Virgilio A. Concepción Chalas, en el presente caso; Cuarto: Que debe declarar, como al efecto declara que la única persona apta para recoger los bienes relictos de la finada Altagracia Lebrón Adames es su hijo, el señor Epifanio Adames Solís; Quinto: Que debe acoger, como al efecto acoge, en parte, las conclusiones de los Doctores Aquiles Batista García y Mario Martínez Beltré, las siguientes: Primero: Que se rechace la presente demanda, por extemporánea y carente de base legal; Segundo: Que se declare nulo y sin ningún valor jurídico el presunto Acto de Venta de fecha 1ro. de diciembre del año 1993, intervenido entre los señores Epifanio Solís Adames y Alejandro Adames Ramírez, legalizado por el Dr. Víctor Lebrón Fernández, por entrar éste en contradicción con la ley; Tercero: Que se acoja en todas sus partes la instancia de fecha 11 de enero del año 1999 que solicita la Determinación de Herederos de la señora Altagracia Adames y, la transferencia a favor del señor Pablo Guillermo Lapaix Arnaud, de generales que constan en el expediente, y se ordene la cancelación de la Constancia Anotada del Certificado de Título núm. 931 a nombre de Altagracia Adames, y se ordene a la Registradora de Títulos de San Juan la expedición de un Certificado de Título a favor del señor Pablo Guillermo Lapaix Arnaud, de generales que constan, después de éste realizar, en virtud de la Ley núm. 105-05, el deslinde correspondiente; Cuarto: Que se ordene el desalojo de cualquier persona que esté ocupando el inmueble objeto de la presente litis; Sexto: Que debe acoger como al efecto acoge buena y válida la venta realizada por el señor Epifanio Adames Solís (vendedor), al señor Pablo Guillermo Lapaix Arnaud (comprador), de “Una porción de terreno dentro de la Parcela núm. 78-Ref. del D. C. 2 del municipio de San Juan de la Maguana, provincia de San Juan, porción la cual tiene una extensión superficial de 241 metros cuadrados, y con los siguientes linderos: al Norte, Este y Oeste: Terrenos propiedad de la Empresa Managuayabo S. A.; al Sur: C/ en proyecto; de fecha 27 del mes de mayo del año 1993, legalizado por la Dra. Ayarilis Sánchez de Mejía, Abogado Notario Público de los del Número del Distrito Nacional. Con sus impuestos pagos mediante Recibo núm. 966904, por valor de RD\$1,000.00, de fecha 30 del mes de diciembre del año 1998”; Séptimo: Que debe rechazar, como al efecto rechaza las conclusiones del Dr. Carlos Manuel Mercedes Pérez Ortíz, en cuanto sea aprobado el Contrato de Venta intervenido entre los señores Epifanio Adames Solís (vendedor), al señor Alejandro Adames Ramírez (comprador), de “Una porción de terreno dentro de la Parcela núm. 78-Ref. del D. C. 2 del municipio de San Juan de la Maguana, provincia de San Juan, porción la cual tiene una extensión superficial de 241 metros cuadrados, y con los siguientes linderos: al Norte, Este y Oeste: Terrenos propiedad de la Empresa Managuayabo S. A.; al Sur: C/ en proyecto; de

fecha 27 del mes de mayo del año 1993, con una mejora consistente en una casa de blocks, techada de zinc, piso de cemento, con dos habitaciones, sala, cocina, baño y demás anexidades; de fecha 1ro. de diciembre del año 1993, legalizado por el Dr. Víctor Lebrón Fernández, Abogado Notario Público de los del Número de San Juan de la Maguana”; Octavo: Que debe ordenar, como al efecto ordena a la Registradora de Títulos del Departamento de San Juan de la Maguana: a) Cancelar la Carta Constancia del Certificado de Título núm. 931 que ampara el derecho de propiedad de la señora Altagracia Lebrón Adames, con relación a una porción de terreno (solar) de 241 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 78-Ref del D. C. 2 del municipio de San Juan de la Maguana, provincia San Juan; b) Expedir el Certificado de Título de una porción de terreno (solar) dentro del ámbito de la Parcela núm. 78-Ref. del D. C. 2 del municipio de San Juan de la Maguana, provincia San Juan, con un área a registrar de 241 metros cuadrados, a favor del señor Pablo Guillermo Lapaix Arnaud, dominicano, mayor de edad, soltero, comerciante, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 012-0005453-2, domiciliado y residente en la C/Mariano Rodríguez núm. 23, San Juan de la Maguana, provincia San Juan”; b) que, con relación a la indicada sentencia, fue interpuesto en fecha 23 de noviembre de 2010, un recurso de apelación, respecto del mismo el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó el 29 de agosto de 2013 la Sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo dice así: **“Primero:** Acoge, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por los señores Alejandro Adames Ramírez y Epifanio Adames Solís, en fecha 23 de noviembre del 2010, en contra de la sentencia núm. 20100502 dictada en fecha 27 de octubre del 2010 por el Tribunal de Jurisdicción Original San Juan, y en consecuencia, el tribunal decide: a) En cuanto al fondo, acoge las conclusiones planteadas por la parte recurrida, señor Pablo Lapaix Arnaud en audiencia de fecha 3 de octubre del 2011; y rechaza las conclusiones planteadas en la misma audiencia por los recurrentes, y por consiguiente, rechaza el referido recurso de apelación, interpuesto mediante instancia de fecha 23 de noviembre del 2010 por los señores Alejandro Adames Ramírez y Epifanio Adames Solís, representados por los Dres. Carlos Ml. Mercedes Pérez Ortiz, Máximo Baret, Manuel Guillermo Echevarría Mesa y Lic. Carlos A. Pérez Suazo, por los motivos anteriormente esbozados, y b) Confirma la referida sentencia núm. 20100502 dictada en fecha 27 de octubre del 2010 por el Tribunal de Jurisdicción Original San Juan, cuyo dispositivo ha sido transcrito en el primer considerando de la presente sentencia; **Tercero:** Condena a las partes recurrentes, señoras Alejandro Adames Ramírez y Epifanio Adames Solís, al pago de las costas del proceso, distrayéndolas a favor y provecho del Dr. Mario Martínez Beltré, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad; **Cuarto:** Ordena a la Registradora de Títulos de San Juan cancelar la anotación provisional que pesa sobre el inmueble, una vez la presente sentencia adquiere la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada en razón del artículo 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y Jurisdicción Original; **Quinto:** Ordena a la Secretaria General publicar la presente sentencia en el forma que prevé la ley y sus Reglamentos complementarios y remitirla al Registrador de Títulos y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales”;

Considerando, que los recurrentes proponen contra la sentencia impugnada un Único Medio: “Violación a la ley, Código Civil artículo 1321, contradicción de motivos y desnaturalización de escritos”;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada, la misma establece en la página 16: “que la Juez a-quo sustenta la referida sentencia en los artículos 1, 2, 3, 5, 10, 57, 71, 89 y 91 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, los que copió de manera íntegra y en un único análisis fundamental para su decisión indica que “los derechos consignados en la Constancia Anotada núm. 931 no cuentan con la protección del fondo de garantía conforme a lo dispuesto por la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos”, lo que no es motivo contundente para sustentar una decisión encaminada a buscar la certeza del asunto que se le sometió, que no hizo una justa valoración de las pruebas que le permitiera ponerse en condiciones de acoger o rechazar la demanda; que la falta de motivación de las decisiones judiciales constituye uno de los motivos de su revocación, atendiendo principalmente a que las mismas deben suplirse por sí mismas, a fin de salvaguardar los derechos de las partes interesadas, quienes podrían recurrir en grado de apelación la misma”;

Considerando, que no obstante esas consideraciones de fondo en las que expresaba la falta de motivación y la vaga fundamentación de la que adolecía la sentencia de primer grado, la Corte a-qua rechazó el recurso y posteriormente en el literal b del primer ordinal de la parte dispositiva de la sentencia, confirma la sentencia dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Juan, por lo que es lógico concluir que existe una

contradicción entre el contenido de la sentencia y el dispositivo, pues por un lado señala la falta de motivos, lo que luego en el plano procesal genera una contradicción al proceder a confirmarla;

Considerando, que en ese sentido, ha sido criterio de esta Corte de Casación que toda sentencia debe tener una relación armónica en su contenido y entre los motivos y el dispositivo, lo que no ocurrió en la especie; por lo que al fallar de la forma en que lo hizo incurrió en una insuficiencia de motivos, que se equipara a una falta de base legal, lo que impide a esta Suprema Corte de Justicia ejercer su poder de control, así como verificar si la ley ha sido o no correctamente aplicada, motivo por el cual procede casar el fallo impugnado;

Considerando, que de acuerdo a la primera parte del artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso;

Considerando, que de acuerdo a lo previsto por el artículo 65 numeral 3, de la Ley sobre Procedimiento de Casación, cuando una sentencia es casada por violación de 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 29 de agosto de 2013, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo, en relación a la Parcela núm. 78-Ref., del Distrito Catastral núm. 2, del municipio y provincia San Juan de la Maguana, y envía el asunto por ante la Presidencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, para que designe una Sala según corresponda; **Segundo:** Compensa las costas del procedimiento.

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 6 de diciembre de 2017, años 174° de la Independencia y 155° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbucia, Edgar Hernández Mejía y Moisés A. Ferrer Landrón. Cristiana A. Rosario V., Secretaria General.

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.