

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 23 de septiembre de 2016.

Materia: Tierras.

Recurrente: Juan Francisco Henríquez Ureña.

Abogados: Licda. Yocasty Quezada y Dr. Carlos Rafael Rodríguez Núñez.

Recurridos: Wilson Antonio Castillo Isa y compartes.

Abogada: Licda. Luz Esther Rodríguez Díaz.

### **TERCERA SALA.**

*Casa.*

Audiencia pública del 15 de agosto de 2018.

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 el señor Juan Francisco Henríquez Ureña, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1389867-0, domiciliado y residente en la calle Felipe Vicini Perdomo núm. 129, sector Villa Consuelo, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 23 de septiembre de 2016, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Yocasty Quezada, por sí y por el Dr. Carlos Rafael Rodríguez Núñez, abogados del recurrente, el señor Juan Francisco Henríquez Ureña;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Cleotilde Lagares, en representación de la Licda. Luz Esther Rodríguez Díaz, abogada de los recurridos, los señores Wilson Antonio Castillo Isa, César del Socorro Castillo Colón, Deyanira del Carmen Castillo Reyes, Jesús Castillo Reyes Alexander del Socorro Castillo Peña, Yudelka Antonia Castillo Peña y Gleidy Altagracia Castillo Peña;

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 7 de diciembre de 2016, suscrito por el Dr. Carlos Rafael Rodríguez Núñez y la Licda. Yocasty Quezada, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0146404-8 y 001-0899760-2, respectivamente, abogados del recurrente, mediante el cual proponen los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 20 de diciembre de 2016, suscrito por los Licdos. Luz Esther Rodríguez Díaz y Hugo Francisco Alvarez Pérez, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 047-0160296-5 y 047-0014658-4, respectivamente, abogados de los recurridos;

Que en fecha 27 de junio de 2018, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Robert C. Placencia Alvarez y Moisés A. Ferrer Landrón, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, 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;

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, (Nulidad y/o Rescisión de Acta de Venta) en relación con la Parcela núm. 206-A-5, del Distrito Catastral núm. 5, del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala 1, dictó su sentencia núm. 20145908, en fecha 10 de octubre de 2014, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: En cuanto a la forma, declara buena y válida la instancia que inicia el procedimiento, recibida en la secretaría de este tribunal en fecha 22 de diciembre del año 2011, depositada por los Licdos. Luz Esther Rodríguez Díaz y Hugo Francisco Alvarez Pérez, actuando a nombre y representación de los señores Wilson Antonio Castillo Isa, César del Socorro Castillo Colón, Deyanira Del Carmen Castillo Reyes, Jesús Castillo Reyes Alexander del Socorro Castillo Peña, Yudelka Antonia Castillo Peña y Gleidy Altagracia Castillo Peña, por haber sido hecha conforme a derecho; Segundo: En cuanto al fondo, rechaza la solicitud de nulidad o rescisión del contrato de compraventa, suscrito por algunos de los herederos del finado Eddy del Socorro Castillo Soto y el señor Juan Francisco Henríquez Ureña, legalizado por el Dr. Carlos Rafael Rodríguez N., Notario Público, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente decisión; Tercero: Declara como sucesores del finado Eddy Castillo Soto, a los señores Wilson Antonio Castillo Isa, César del Socorro Castillo Colón, Deyanira del Carmen Castillo Reyes, Jesús Castillo Reyes Alexander del Socorro Castillo Peña, Yudelka Antonia Castillo Peña y Gleidy Altagracia Castillo Peña, por haber este tribunal comprobado su respectiva vocación sucesoral, y los incluye en la sucesión, modificando de esta manera la sentencia de fecha 14 de mayo del 2008, dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original, referente a la Parcela núm. 206-A-5, del Distrito Catastral núm. 5, del Distrito Nacional, con una extensión de 154.18 metros cuadrados; Cuarto: Ordena al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente: Cancelar, el Certificado de Título que ampara una porción de terreno con extensión superficial de 154.18 metros cuadrados dentro del ámbito de la Parcela núm. 206-A-5, del Distrito Catastral núm. 5, del Distrito Nacional, expedido a favor del señor Eddy Castillo Soto; Expedir, en su lugar otro, a favor de todas las personas que figuran determinadas en la sentencia de fecha 14 de mayo del 2008, expedida por el Tribunal de Jurisdicción Original, a saber señor: Eddy Guillermo Castillo, Ana Victoria Castillo, Ada María Castillo, Yerfin Castillo, Ernesto Castillo, Víctor Antonio Castillo, Juana Castillo Lara y Niurka Diomedys Castillo Lara, incluyendo esta vez a los señores Wilson Antonio Castillo Isa, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 003-0105920-0, domiciliado y residente en los Estados Unidos de América; César del Socorro Castillo Colón, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0759365-9, domiciliado y residente en Jarabacoa, provincia La Vega; Deyanira Del Carmen Castillo Reyes, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0872105-1, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional; Jesús Castillo Reyes Alexander del Socorro Castillo Peña, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1316030-3, domiciliada y residente en Austin, Texas, Estados Unidos de América; Yudelka Antonia Castillo Peña, dominicana, mayor de edad, Portadora del Pasaporte núm. A043479368, domiciliada y residente en Tampa, Florida, Estados Unidos de América; Gleidy Altagracia Castillo Peña, dominicana, mayor de edad, Portadora del Pasaporte núm. 206383002, domiciliada y residente en Massachusetts, Estados Unidos de América; Sexto: Se compensan las costas; Advertencia: Al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, requerir los documentos de identidad personal de cada una de las personas determinadas por medio de la presente sentencia”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero: Declara regular, en cuanto a la forma y rechaza en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto por el señor Juan Francisco Henríquez Ureña, de fecha 22 de diciembre de 2014, contra la sentencia núm. 20145908 dictada en fecha 10 de diciembre de 2014, por la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dentro del ámbito de la Parcela núm. 206-A-5, del Distrito Catastral núm. 5, del Distrito Nacional, por los motivos indicados; Segundo: Confirma en todas sus partes la sentencia núm. 20145908, dictada en fecha 19 de octubre de 2014 por la primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; Tercero: Condena a las partes apelante al pago de las costas con su distracción en provecho del abogado de la parte recurrida, por haberlas avanzado en su mayor parte; Comuníquese: la presente sentencia a la Secretaría General común de esta Jurisdicción Inmobiliaria, para su publicación y demás fines de lugar”;**

Considerando, que en su memorial de casación, el recurrente propone contra la sentencia impugnada, como

medios de su recurso de casación, los siguientes: **“Primero:** Falsa y errónea aplicación de la norma jurídica, desnaturalización de los hechos y del derecho; **Segundo:** Falta de motivación y sustentación”;

Considerando, que en el desarrollo de su segundo medio, el cual se examina en primer término por así convenir a la solución del presente caso, el recurrente alega en síntesis, lo siguiente: “que la sentencia evacuada por la Corte carece de motivos y sustentación, toda vez que la misma no pondera los hechos y motivos que dieron como consecuencia la sentencia núm. 1679 de fecha 14 de mayo de 2008, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, toda vez, que la Juez a-quo en ese momento procesal verificó que el acto de determinación y los documentos que acompañaban cumplían con los requisitos exigidos por la ley por lo que pudo ordenar que se ejecutara la transferencia a favor de nuestro representado; que la sentencia núm. 20164921, de fecha 23 de septiembre de 2016, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, resulta ser una sentencia vacía, con motivaciones que no la sustentan, por lo que la misma debe ser casada y enviada a otro tribunal con la misma jerarquía pero en otra jurisdicción a los fines de que juzgue los elementos aportados con un mejor criterio de derecho; que nuestra Constitución en su artículo 51, numeral 1 consagra el derecho de propiedad, en su artículo 68 y 69 recoge las garantías de los derechos fundamentales, a tutela judicial efectiva y el debido proceso que se debe llevar a todo encartado en la República Dominicana a los fines de velar por el respeto de sus derechos fundamentales recogidos tanto en dicha Constitución como en los tratados internacionales suscritos por el Estado dominicano”;

Considerando, que para rechazar el recurso del cual estaba apoderado, la Corte a-qua sustentó lo siguiente: “4. Que el Tribunal de Primer Grado decidió la acción en inclusión de herederos de la parcela recurrida, en virtud de lo siguiente: a. que los señores recurridos son herederos del finado Eddy Castillo Soto; y b. que al momento de ser determinados los herederos del finado Eddy Castillo Soto, los mismos fueron excluidos como herederos de este; 5. Que de acuerdo con los documentos que conforman el expediente, este tribunal ha podido determinar lo siguiente: 1. Que los recurridos, señores Wilson Antonio Castillo Isa, César del Socorro Castillo Colón, Deyanira del Carmen Castillo Reyes Jesús Castillo Reyes, Alexander del Socorro Castillo Peña, Yudelka Antonia Castillo Peña y Gleidy Altagracia Castillo Peña son herederos del finado Eddy Castillo Soto; 2. Que al momento de producirse la determinación de herederos del referido finado no fueron incluidos los indicados herederos; 6. Que al efecto, siendo los recurridos, conforme al expediente, herederos del finado Eddy Castillo Soto, resultó correcta la decisión emanada del Tribunal de Primer Grado, incluyendo a los mismos como sus herederos”;

Considerando, que sigue agregando la Corte a-qua, lo siguiente: “que no habiendo sido los recurridos partes en el proceso que resultó la determinación de herederos mediante decisión núm. 1679 de fecha 14 de mayo de 2008 del Primer Tribunal Liquidar (sic) de Tierras de Jurisdicción Original, la referida decisión carece de autoridad de cosa juzgada respecto a los mismos; además de la imprescriptibilidad de que están protegidos sus derechos sucesorales dentro de derechos registrados, tal como resulta en el caso de la especie, en que los derechos de propiedad sobre el inmueble objeto del apoderamiento figuran actualmente registrados a nombre del finado Eddy Castillo Soto; que la decisión de primer grado, está soportada en motivos suficientes y sostenibles, y además, ha hecho una atinada aplicación de ley y una correcta instrucción del proceso; resultando, por tanto procedente su confirmación y el acogimiento de los motivos que la avalan, motivos los cuales (sic), confirma la sentencia recurrida acogiendo en forma íntegra y total sus motivos, sin necesidad de transcribirlos”;

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 núm. 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 de un examen de la sentencia impugnada, se advierte que los jueces del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central decidieron rechazar el recurso de apelación del cual estaban apoderado y confirmar íntegramente lo decidido por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, sin necesidad de transcribirlos, estableciendo en síntesis, lo siguiente: que los señores Wilson Antonio Castillo Isa, César del Socorro Castillo Colón, Deyanira del Carmen Castillo Reyes Jesús Castillo Reyes, Alexander Del Socorro Castillo Peña,

Yudelka Antonia Castillo Peña y Gleidy Altagracia Castillo Peña son herederos del finado Eddy Castillo Soto y que los mismos no fueron incluidos en la determinación de herederos de este, así como también estableció, que la decisión que ordena una determinación de herederos no adquiere la autoridad de la cosa juzgada como alegaba el recurrente en apelación, dado la imprescriptibilidad que benefician los derechos sucesorales dentro de derechos registrados; consideraciones que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia considera correctas, por ser lo que procede en buen derecho, sin embargo, la Corte a-quo debió referirse y no lo hizo, al motivo central del recurso de apelación interpuesto por el hoy recurrente y que el Tribunal a-quo describe en la página 5, numeral 1 de su decisión, consistente en que el recurrente, señor Juan Francisco Henríquez Ureña había comprado el inmueble, objeto de la presente litis, por compra a los herederos que fueron determinados mediante sentencia núm. 1679, de fecha 14 de mayo de 2008, dictada por el Primer Tribunal Liquidador de Tierras de Jurisdicción Original, y que se consideraba ser un adquirente de buena fe, pedimentos estos que el Tribunal a-quo no se refirió ni para rechazarlo ni para acogerlo, dejando en un limbo jurídico, la suerte del hoy recurrente en casación, conclusiones que por demás fueron respondidas por los recurridos en apelación, argumentando ser legítimos herederos del finado Eddy Castillo y no haber vendido sus derechos al señor Juan Francisco Henríquez Ureña;

Considerando, que la omisión o vicio en que incurrió el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central en su sentencia al no responder el punto neutral del recurso como expresáramos anteriormente, se circunscribe a una falta de motivos y de base legal, pues rechazó dicho recurso, sin dar respuestas a todas las conclusiones presentadas por el recurrente, resultando obvio que incurrió en las violaciones denunciadas por el recurrente en el medio que se examina; en ese orden, frente a tales comprobaciones, resulta evidente la falta de base legal de la decisión impugnada lo que impide a esta Suprema Corte de Justicia en funciones de Corte de Casación verificar, si se ha hecho una correcta aplicación de la ley; por tanto, procede admitir el presente recurso y en consecuencia, casar la decisión impugnada y ordenar la casación con envió, sin necesidad de abundar acerca de los demás medios del recurso;

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 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 23 de septiembre de 2016, en relación a la Parcela núm. 206-A-5, Distrito Catastral núm. 5, 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 Norte; **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 15 de agosto de 2018, años 175° de la Independencia y 155° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Robert C. Placencia Alvarez y Moisés A. Ferrer Landrón. Cristiana A. Rosario, 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.