
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 10 de febrero de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Maricela Altagracia Chávez Peralta y compartes.

Abogados: Licdos. Leandro Corral, José Lorenzo Fermín Mejía, Alberto Alfredo J. Nadal y Licda. Rhadaisis Espinal Castellanos.

Recurrido: Luis José Chávez Díaz.

Abogado: Lic. Domingo Almonte Cordero.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 22 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 los señores Maricela Altagracia Chávez Peralta, Isa Idania Chávez Peralta, Virgilio Chávez Peralta, Rosa Lizbel Chávez Peralta Bueno, Emili Alexa Chávez Bueno, Esteban Javier Chávez Bueno, Rosa de los Angeles Chávez Peralta y Francisco Eddy Chávez Peralta, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 031-0139508-9, 031-0343559-4, 031-0205937-9, 031-0350343-3 y 031-0138658-3 y Pasaportes núms. 11368 y 211250215, domiciliados y residentes en New York, Estados Unidos de América, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 10 de febrero de 2015, 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. Leandro Corral, por sí y por los Licdos. José Lorenzo Fermín Mejía, Alberto Alfredo J. Nadal y Rhadaisis Espinal Castellanos, abogados de los recurrentes, los señores Maricela Altagracia Chávez Peralta, Isa Idania Chávez Peralta, Virgilio Chávez Peralta Rosa Lizbel Chávez Peralta Bueno, Emili Alexa Chávez Bueno, Esteban Javier Chávez Bueno, Rosa de los Angeles Chávez Peralta y Francisco Eddy Chávez Peralta;

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 1° de marzo de 2016, suscrito por los Licdos. José Lorenzo Fermín Mejía, Alfredo J. Nadal y Rhadaisis Espinal Castellanos, abogados de los recurrentes, 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 12 de abril de 2016, suscrito por el Lic. Domingo Almonte Cordero, Cédula de Identidad y Electoral núm. 049-0034745-3, abogado del recurrido, el señor Luis José Chávez Díaz;

Que en fecha 4 de julio 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 el auto dictado el 15 de octubre de 2018, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala, 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;

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 se refiere constan como hechos precisos los siguientes: **a)** que en relación con la Litis sobre Derechos Registrados (Nulidad de Venta y de Deslinde) dentro de la Parcela núm. 435 del Distrito Catastral núm. 3 del municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Sánchez Ramírez, dictó en fecha 3 de enero de 2014, la sentencia incidental núm. 2014-0132, cuyo dispositivo figura copiado en el de la sentencia ahora impugnada; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión en fecha 25 de abril de 2014, por los entonces demandantes y actuales recurrentes, los señores Maricela Altagracia Chávez Peralta, Isa Idania Chávez Peralta, Rosa de los Ángeles Chávez Peralta, Francisco Eddy Chávez Peralta, Virginio Chávez Peralta, Rosa Lizbel Chávez Bueno, Emeli Alexa Chávez Bueno y Esteban Javier Chávez Bueno, en sus calidades de coherederos del señor Esteban Chávez Castillo, representados por sus abogados Licdos. José Lorenzo Fermín Mejía, Alfredo J. Nadal y Aybel Ogando, para decidirlo el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste dictó la sentencia, objeto del presente recurso, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Acoge el medio de inadmisión planteado en la audiencia de fecha cuatro (4) del mes de diciembre del año dos mil catorce (2014), por la interviniente forzosa, señora Elba Altagracia Regalado, vía su abogada apoderada, por las razones que anteceden; **Segundo:** Confirma en todas sus partes la sentencia incidental núm. 2014-0132, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Sánchez Ramírez, en fecha tres (3) del mes de enero del año dos mil catorce (2014), cuya parte dispositiva copiada textualmente es la siguiente: **Primero:** Declarar inadmisibles, tanto la demanda en litis sobre derechos registrados, como la demanda en nulidad de deslinde interpuesta por los señores Maricela Altagracia Chávez Peralta, Isa Idania Chávez Peralta, Rosa de los Ángeles Chávez Peralta, Francisco Eddy Chávez Peralta, Virginio Chávez Peralta, Rosa Lizbel Chávez Bueno, Emeli Alexa Chávez Bueno y Esteban Javier Chávez Bueno, contra el señor Luis Jose Chávez; **Segundo:** Acoger, en cuanto a la forma, la demanda reconventional interpuesta por el señor Luis Jose Chávez, y en cuanto al fondo rechazarla, por los motivos antes expuestos; **Tercero:** Ordenar al Registro de Títulos de Cotuí lo siguiente: a) mantener con toda su fuerza y valor jurídico el Certificado de Título matrícula núm. 0400009339, producto del deslinde; b) levantar cualquier nota preventiva que afecte este inmueble como producto de esta litis; **Cuarto:** Condenar a los señores Maricela Altagracia Chávez Peralta, Isa Idania Chávez Peralta, Rosa de los Angeles Chávez Peralta, Francisco Eddy Chávez Peralta, Virginio Chávez Peralta, Rosa Lizbel Chávez Bueno, Emeli Alexa Chávez Bueno y Esteban Javier Chávez Bueno, al pago de las costas del procedimiento a favor y provecho del Licdo. Domingo Almonte Cordero, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte; **Tercero:** Ordena a la Secretaría General de este Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, remitir esta sentencia al Registro de Títulos del Distrito Judicial de Sanchez Ramírez, a fin de que se de cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 136 del Reglamento General de los Tribunales Superiores y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria y el desglose de los documentos que integran este expediente, de conformidad con la Resolución núm. 06-2015 de fecha 9 de febrero de 2015, sobre Operativo de Desglose de Expedientes, emitida por el Consejo del Poder Judicial; **Cuarto:** Condena a los señores Maricela Altagracia Chávez Peralta, Isa Idania Chávez Peralta, Rosa de los Ángeles Chávez Peralta, Francisco Eddy Chávez Peralta, Virginio Chávez Peralta, Rosa Lizbel Chávez Bueno, Emeli Alexa Chávez Bueno y Esteban Javier Chávez Bueno, al pago de las costas del procedimiento y ordena que las mismas sean distraídas en provecho y favor del Licdo. Domingo Almonte Cordero, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte”;

Considerando, que en su memorial de casación los recurrentes proponen los siguientes medios contra la sentencia impugnada: “Primero: Violación a la ley, artículos 141 del Código de Procedimiento Civil y 69 de la Constitución dominicana. Desnaturalización de los hechos y falta de base legal; Segundo: Falta, insuficiencia y

contradicción de motivos. Violación al derecho de defensa, a la ley, en sus artículos 141 del Código de Procedimiento Civil y 69 de la Constitución”;

Considerando, que en los medios propuestos, los que se reúnen para su examen por su vinculación, los recurrentes alegan en síntesis lo siguiente: “que la Corte a-qua, al fallar como lo hizo, realizó una errónea interpretación de la ley, carente de motivación legal, ya que asumió, de forma irreflexiva o mecánica, como válidos los planteamientos esbozados por el Tribunal de Primer Grado, a través de la sentencia núm. 2014-0132; sin embargo, dichos jueces obviaron los criterios legales, doctrinales y jurisprudenciales más arraigados en la materia que nos ocupa, toda vez que de una forma insólita, tanto el Tribunal de Primer Grado como la Corte a-qua acogieron un medio de inadmisión planteado por la parte recurrida alusivo a la supuesta falta de calidad e interés de los exponentes, cuya “fundamentación” se limita a la consignación de dos considerandos vagos e imprecisos y a una interpretación simplista de un fragmento de una decisión de la Suprema Corte de Justicia; que no es cierto que para una parte promover una litis sobre derechos registrados en esta materia, sea una condición indispensable que esta parte haya tenido o tenga ciertos derechos, registrados en el inmueble sujeto a la controversia en cuestión; que lo anterior tiene mayor relevancia cuando se comprueba que los derechos que hoy exhibe el recurrido, no han sido el producto de ninguna actuación legal o justa de compraventa y deslinde, sino que esta se origina en un fraude, simulación, abuso de derecho e ilegal deslinde promovido por dicho recurrido en desmedro de los derechos fundamentales de los exponentes; por lo que al respecto se preguntan: ¿Cómo puede la sentencia impugnada negar la calidad de los hoy recurrentes para accionar en justicia, sobre la base de que no formaron parte en los documentos que impugnan, y por ende, no tienen derechos registrados sobre el inmueble y sus mejoras, tratándose de una operación de compraventa fraudulenta llevada a cabo a sus espaldas? La respuesta demuestra claramente que tal decisión es contraria al buen derecho”;

Considerando, que siguen alegando los recurrentes, que la sentencia hoy impugnada en plena adhesión al contenido de la sentencia de primer grado, estatuye que la acción en declaratoria de simulación puede ser ejercida tanto por las partes contratantes, sus representantes o herederos, así como por los terceros, porque la nulidad absoluta puede ser alegada por todo el que tenga interés en ella, pero incorrectamente estatuye que “la parte demandante en sus medios de prueba no depositó ningún documento que dejase establecido un vínculo jurídico en forma directa o indirecta del de-cujus con el inmueble”; pero, muy por el contrario, no solo fue depositada toda la prueba documental que vincula al finado Esteban Chávez Castillo con el inmueble, sino que tanto el Juez de Primer Grado como la Corte a-qua, pasaron por alto el criterio de la Suprema Corte de Justicia que en reiteradas ocasiones ha juzgado, “que los herederos que impugnan los actos otorgados por el de-cujus son admitidos a probar por todos los medios la simulación alegada por ellos contra dichos actos”; que asumir este razonamiento de dicho tribunal como válido equivaldría a desnaturalizar y reducir a su más mínima esfera de competencia, la naturaleza y el alcance legal que representa una litis de este tipo, más aun cuando se demostró por la prueba literal aportada, pero sobre todo por las declaraciones de los testigos en primer grado, que las mejoras construidas sobre la parcela en litis, son de la exclusiva propiedad de los sucesores del finado Esteban Chávez; que aun para el eventual caso de que se diera por válido ese débil criterio asumido en la sentencia hoy recurrida, de que para accionar en justicia se deben tener derechos registrables sobre el inmueble, el solo conocimiento de que los exponentes tienen derechos de propiedad sobre las mejoras, lo que constituye un derecho registrable, es *per se* prueba más que suficiente de la calidad de los exponentes; sin embargo, muy por el contrario, el criterio acogido por la Corte a-qua en ratificación de la sentencia de primer grado, desconoció el estatus de derecho registrable que tienen los exponentes respecto de las mejoras construidas sobre dicho inmueble, de donde se puede colegir que, contrario a lo decidido por dichos jueces, no solo tienen calidad e interés para accionar en justicia, sino que tienen derechos con vocación de registro, como son dichas mejoras, derecho que fue probado con innumerables testigos presentados por los exponentes en la fase de instrucción en primer grado, y así también lo testificaron incluso los propuestos por el recurrido en el contra informativo a su cargo, y otras pruebas documentales que demostraban que la única persona que fomentó esas mejoras sobre el indicado inmueble, consistentes en una estación de gasolina y la casa de familia, y por ende, a quien les pertenecía, hasta su muerte, era al padre de los exponentes, el hoy finado Esteban Chávez Castillo, lo que fue incluso reconocido por el hoy recurrido en sus declaraciones; que conforme a las citadas pruebas, que no fueron apreciadas en la sentencia, hoy impugnada, se

comprueba, sin lugar a dudas, que los exponentes son, a la fecha, los copropietarios de las mejoras construidas sobre el inmueble en litis, las cuales constituyen un derecho accesorio registrable, por lo que están facultados a accionar en justicia a fin de salvaguardar esos derechos, contrario al criterio asumido por la Corte a-qua;

Considerando, que alegan por último los recurrentes, que de lo expuesto se advierte, que la Corte a-qua incurrió, sin lugar a dudas, en una desnaturalización de los hechos, y por vía de consecuencia, en falta de base legal, toda vez que coligió o infirió conclusiones y consecuencias que no se revelan ni se desprenden de los documentos sometidos al debate, ni con el objeto mismo de la litis; y peor aún, negó realidades y situaciones que constan en los documentos de la causa, de lo que forzosamente se puede concluir que al negarles la calidad, violó además el sagrado y constitucional derecho de defensa de los hoy recurrentes; dictando además una sentencia que revela la falta de motivación, ya que en ninguna parte de sus motivos el tribunal sustenta por qué entendió que los indicados elementos probatorios no acreditaban la vinculación existente entre el finado, señor Esteban Chávez Castillo y el inmueble en litis y sus mejoras, así como tampoco se ponderó el alcance del reconocimiento expreso en sus declaraciones de dicho hecho por parte del hoy recurrido, sin valorar y ni siquiera mencionar en su inmotivada sentencia las siguientes pruebas sometidas a la consideración de dichos jueces, como son: el contrato de compra venta/exclusividad de producto y comodato de equipo de fecha 11 de marzo de 1996, suscrito entre The Shell Company el señor Esteban Chávez, sobre la estación de expendio de combustible que por décadas ha operado en el inmueble en litis y que fuera aportado como prueba documental por los exponentes, según se consigna en el folio 123 de dicha sentencia; el Acto núm. 186/2011 del 22 de febrero de 2010, mediante el cual dicho señor le notifica a la citada compañía el término del señalado contrato (folio 123 de la sentencia); la Ordenanza núm. 00295/2011 del 19 de septiembre de 2011, emitida por la Cámara Civil y Comercial de Sánchez Ramírez, mediante la cual designó, sin la oposición del demandado, hoy recurrido, un administrador judicial del inmueble en litis y sus mejoras consistente en la estación de gasolina (folio 124 de la sentencia); así como tampoco fue valorado por dichos jueces el testimonio ofrecido ante el Juez de Primer Grado por el testigo aportado por la contraparte, Sergio Vladimir Bautista, quien admitió que el finado Esteban Chávez Castillo “tenía una estación de combustible en el inmueble en litis, por espacio de más o menos 25 años”; que la Corte a-qua al no valorar estas pruebas tampoco observó lo previsto por el artículo 101, literal g) del Reglamento de los Tribunales de Tierras, así como tampoco apreció lo establecido por la Suprema Corte de Justicia al referirse a la valoración judicial de las pruebas, lo que fue inobservado por dichos jueces toda vez que ni siquiera mencionó piezas relevantes aportadas por los recurrentes ni apreció la fuerza probatoria de las mismas, por lo que no rindieron un fallo apegado a la verdad; que de acogerse el precario criterio asumido por dichos jueces de que los propietarios de mejoras no tienen calidad para accionar en justicia se estaría imposibilitando que éstos puedan solicitar, por ejemplo, la inscripción de mejoras a los reales propietarios que la han aceptado, a propósito de un despojo fraudulento de un tercero como el verificado en el caso de la especie; que por tanto, resulta evidente que la sentencia impugnada adolece de serias irregularidades al no motivar, de manera precisa y contundente, cuáles fueron las razones que llevaron a dichos jueces a fallar del modo que lo hicieron, lo que es una obligación de los tribunales del orden judicial de motivar sus sentencias, por lo que al no cumplirse en la especie, procede la casación;

Considerando, que al examinar la sentencia impugnada, se advierte, que para declarar inadmisibles la litis en derechos registrados originalmente intentada por los hoy recurrentes por entender que estos no estaban investidos de calidad para interponerla, el Tribunal Superior de Tierras estableció lo siguiente: *“Que en ese mismo tenor, vale resaltar que real y efectivamente y tal expone el recurrido, vía su abogado constituido, que para accionar en justicia, no solo se requiere tener interés, además el accionante debe tener calidad, la cual deberá originarse en la condición o título en virtud del cual una persona o parte figura en un acto jurídico, proceso judicial o litigio, de todo lo cual se contrae que de las circunstancias y hechos que se revelan en el caso de la especie, no son suficientes para comprobar que los señores Maricela Chávez Peralta, Isabel Idania Chávez Peralta, Rosa de los Ángeles Chávez Peralta, Francisco Eddy Chávez Peralta, Virginio Chávez Peralta, Rosa Lizbel Chávez Bueno, Emili Alexa Chávez Bueno y Esteban Javier Chávez Bueno, tengan calidad para participar en este proceso que afecta una porción de terreno dentro del ámbito de la Parcela núm. 435 del Distrito Catastral núm. 3 del municipio de Cotuí, en razón de que los demandantes en primer grado y recurrentes en esta instancia, no aportaron pruebas suficientes y fehacientes que demostraran que los bienes en litigio, en algún momento fueron propiedad del finado Esteban*

Chávez Castillo o cuando menos una vinculación con los mismos, toda vez que no basta invocar que son hijos del causante, sin aportar los elementos de pruebas en esa dirección. Ya que en el caso de la especie se imponía, de manera imperativa, que dichos señores establecieran en primer lugar, que ciertamente son continuadores jurídicos del señor Esteban Chávez, aportando los documentos a esos fines; en segundo lugar, que dicho señor era el propietario de los inmuebles o de las mejoras objeto del presente diferendo, en tercer lugar, que las operaciones realizadas por el demandado reflejaran algún tipo de simulación generadora del despojo de los bienes antes citados, ello así para estar en consonancia con el mandato del artículo 1315 del Código Civil, que dispone que: “El que reclama la ejecución de una obligación debe probarla”;

Considerando, que los motivos transcritos precedentemente revelan en primer lugar, la desnaturalización de los hechos en que incurrió el Tribunal a-quo al argüir en su sentencia como una de las razones por las que entendía que los hoy recurrentes no gozaban de calidad para interponer dicha litis era *“porque no demostraron que ciertamente son continuadores jurídicos del señor Esteban Chávez”*, lo que no era el punto discutido, ya que la calidad de continuadores jurídicos del indicado finado nunca fue cuestionada a los hoy recurrentes en la presente litis, sino que por el contrario, fue reconocida por el propio tribunal en todo el transcurso de su sentencia, como tampoco fue negada por la contraparte al ser reconocida por esta en toda la instrucción del proceso, ya que el finado señor también era el padre de dicho recurrido; que por tanto, al no ser este el punto en controversia, esta Tercera Sala entiende, que al establecer este aspecto como una de las razones en que fundamentaron su decisión, dichos jueces se desviaron del verdadero punto controvertido, como lo era el hecho de que los entonces demandantes y hoy recurrentes dirigían sus pretensiones a reclamar sus derechos de propiedad sobre las mejoras levantadas por su padre en el inmueble en litis, derecho que le fue negado por el Tribunal a-quo, bajo el alegato de que dichos recurrentes no tenían calidad para interponer esta litis *“porque no demostraron que los bienes en litigio fueran de la propiedad del finado Esteban Chávez Castillo”*; argumentos que esta Tercera Sala de La Suprema Corte de Justicia entiende que no resultan convincentes, ya que al declarar inadmisibles en su demanda a los hoy recurrentes bajo el argumento de que no tenían calidad para accionar, el Tribunal a-quo desnaturaliza y desconoce la base normativa que determina la calidad para ejercer una litis, en materia inmobiliaria, puesto que si bien es cierto que en la especie resultaba un punto incontrovertido que los entonces demandantes y hoy recurrentes no invocaban derechos registrados en el inmueble en litis, los cuales obviamente no poseían, no menos cierto es que dichos jueces, antes de dictar su decisión, debieron percatarse que de los puntos retenidos en su propia sentencia se desprendía, que las pretensiones de los entonces demandantes y hoy recurrentes se dirigía a reclamar la propiedad de las mejoras fomentadas por su finado padre dentro de dicho inmueble, que en principio es un derecho con vocación de registro al tenor del artículo 89 de la Ley núm. 105-05 que rige la materia actualmente, así como de la Ley núm. 1542 sobre Registro de Tierras, la que regía la mejora en tanto se edificó en una fecha en la que la indicada ley estaba vigente, y que de acuerdo a lo alegado por dichos recurrentes, la propiedad sobre la misma fue adquirida por su hermano, que es la parte recurrida, para apropiarse de la mejora, en perjuicio de los derechos que como co-herederos tienen los entonces reclamantes y hoy recurrentes;

Considerando, que en consecuencia, al contraerse las pretensiones de los exponentes al reclamo de la propiedad sobre las mejoras, que de acuerdo a ellos habían sido fomentadas por largo tiempo por su padre dentro del referido inmueble, lo que fue corroborado por el testimonio de uno de los testigos que depusieron en primer grado, según se evidencia del acta de la audiencia celebrada en fecha 18 de junio de 2013, que reposa en el expediente, donde en síntesis declarara: *“Que conocía al señor Esteban Chávez, que tenía como 8 o 10 hijos, que en el terreno donde vivía tenía instalada una estación de gasolina desde hacía más o menos 25 años, así como su casa de familia y una cafetería donde se vendía comida, que después de su muerte dichos bienes fueron entregados a un administrador y que en relación con dichos terrenos este señor tuvo una litis con Elba Altagracia Regalado...”*; declarando también otro testigo: *“que el señor Esteban Chávez llegó a esos terrenos alrededor del año de 1964, que tenía una bomba Shell construida por dicho señor con la cual duró más de 20 años, una barra y otro negocio de préstamo que funcionaba dentro de dicho terreno, y que alquiló a otro señor, que sus hijos tenían conocimiento de la explotación de la bomba, que a su fallecimiento fue nombrado un administrador judicial y que no tenía conocimiento si el señor Luis José Chávez le informó a sus hermanos que iba a comprar algún derecho o que estaba deslindado dicha propiedad...”*; que como también fue retenido en dicha sentencia, que los hoy recurrentes

aportaron una serie de documentos tendentes a demostrar que dichas mejoras eran de la propiedad de su causante, resultaba imperioso que el Tribunal a-quo para que su sentencia estuviera correctamente edificada, motivada y con pretensión de justicia, estableciera si estas mejoras fueron fomentadas dentro del referido inmueble por el señor Esteban Chávez Castillo, causante de los hoy recurrentes y si la edificación y ocupación de las mismas era de forma notoria y de buena fe, ya que el examen de estos elementos resultaba determinante para la solución de la contestación en cuanto a la calidad de los hoy recurrentes para reclamar la propiedad de dichas mejoras como continuadores jurídicos de su causante; que por tanto, era deber de dichos jueces para que su sentencia resultara convincente, precisar si la mejora era de buena fe, puesto que si lo era había vocación de registro, lo que a su vez les hubiera permitido a dichos jueces inferir la calidad de los hoy recurrentes para interponer dicha litis, contrario a lo que fuera erróneamente decidido por dichos magistrados, quienes al no valorar estos aspectos que estaban siendo ante ellos debatidos, no cumplieron con el deber trascendental que tiene todo juzgador de establecer los motivos concretos que fundamenten y legitimen su decisión, lo que fue inobservado por dichos magistrados;

Considerando, que los motivos de una sentencia constituyen la parte sustancial para la correcta estructuración de la misma, ya que de todos es sabido que los motivos son los que explican la forma de razonar de los jueces, permitiendo apreciar si dicho fallo proviene de una correcta aplicación del derecho sobre los hechos por ellos juzgados, a fin de demostrar que la sentencia no proviene de su capricho ni de su arbitrariedad, sino de una aplicación razonable y racional del derecho, lo que no se advierte en la especie a consecuencia de la falta de ponderación y desnaturalización en que incurrieron los jueces del Tribunal a-quo al momento de valorar las pretensiones de que estaban apoderados, que los condujo a declarar inadmisibles la litis originalmente intentada por los hoy recurrentes por entender que no gozaban de calidad para interponerla, pero sin que dichos jueces fundamentaran su sentencia con argumentos sólidos que puedan justificarla, ignorando con ello un criterio pacífico sostenido por esta Corte de Casación, conforme al cual *“la calidad para demandar en materia inmobiliaria no solo proviene de un derecho registrado sino que basta con ser titular de un derecho eventualmente registrable o con vocación de registro”*, debiendo esto ser ponderado y decidido por dichos magistrados al momento de examinar el medio de inadmisión propuesto por el hoy recurrido fundado en la supuesta falta de calidad de los hoy recurrentes, pero que al ser obviado y mal interpretado por dicho tribunal al dictar su sentencia, conduce a que la misma resulte deficiente y carente de una argumentación válida que la respalde, lo que por vía de consecuencia, acarrea la falta de base legal; por tales razones se acogen los medios examinados y se ordena la casación con envío de dicha sentencia;

Considerando, que conforme a lo previsto por el artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare una sentencia, la enviará ante otro tribunal de la misma categoría del que proviene el fallo que ha sido casado, lo que aplica en la especie;

Considerando, que de acuerdo a lo establecido por el numeral 3) del artículo 65 de la ley previamente señalada, cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos y desnaturalización de los hechos, las costas podrán ser compensadas, lo que aplica en el presente caso.

Por tales motivos; **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 10 de julio de 2015, en relación a la Parcela núm. 435 del Distrito Catastral núm. 3 del municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, para su conocimiento y fallo; **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 22 de agosto de 2018, años 175° de la Independencia y 156° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccion, Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Alvarez. 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.