
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 6 de abril de 2017.

Materia: Tierras.

Recurrente: Jorge Manuel Montilla Carpio.

Abogados: Dr. Rubén Darío Guerrero, Lic. Juan Manuel Guerrero y Licda. Josefina Castillo De los Santos.

Recurrida: Rosa Emilia Peña Rodríguez.

Abogados: Licdos. José Núñez y Rubén Darío Cedeño Ureña.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 12 de septiembre 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 Jorge Manuel Montilla Carpio, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 028-0002881-9, con domicilio y residencia en la Av San Pedro núm. 8, sector Sajoul, del municipio Higüey, provincia La Altagracia, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, el 6 de abril de 2017, 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. José Núñez, por sí y por el Lic. Rubén Darío Cedeño Ureña, abogados de la recurrida, la señora Rosa Emilia Peña Rodríguez;

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 29 de mayo de 2017, suscrito por el Dr. Rubén Darío Guerrero y los Licdos. Juan Manuel Guerrero y Josefina Castillo De los Santos, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0060494-1, 001-0060493-3 y 028-0035823-0, respectivamente, abogados del recurrente, el señor Jorge Manuel Montilla Carpio, 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 4 de julio de 2017, suscrito por el Dr. José Menelo Núñez y el Lic. Rubén Darío Cedeño Ureña, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0057026-6 y 001-0832793-3, respectivamente, abogados de la recurrida;

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 el auto dictado el 10 de septiembre 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 ella se refiere, consta lo siguiente: a) que en ocasión de una Litis Sobre Derechos Registrados (Nulidad de Contrato de Venta, por Simulación), con relación a la Parcela núm. 207-E, del Distrito Catastral núm. 47, municipio de Higüey provincia La Altagracia, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, dictó en fecha 26 de mayo de 2014, la Decisión núm. 01852014000639, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Acoge la litis sobre derechos registrados en Nulidad de Acto de Venta por Simulación de fecha 13 de septiembre del año 2013, suscrita por el Lic. José Menelo Núñez Castillo, actuando en representación de la señora Rosa Emilia Peña Rodríguez, en calidad de demandante, con referencia a la Parcela núm. 207-E, del Distrito Catastral núm. 47, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, por los motivos antes expuestos; Segundo: Estima que la convención realizada en fecha 29 de febrero de 2008, por los señores Rosa Emilia Peña Rodríguez y Jorge Manuel Montilla Carpio, fue una hipoteca convencional y no un contrato de venta, por lo que el tribunal declara su simulación; Tercero: Dispone que el Registrador de Títulos de Higüey, realice las siguientes actuaciones: a) Cancelar el Certificado de Título matrícula núm. 30000108493, que ampara el derecho de propiedad sobre la Parcela núm. 207-E, del Distrito Catastral núm. 47-2, del municipio de Higüey, inscrita a favor de Jorge Manuel Montilla Carpio, en consecuencia; b) Expedirlo a favor de la señora Rosa Emilia Peña Rodríguez, dominicana, mayor de edad, soltera, comerciante, titular de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 028-0009421-7, residente en la calle Pedro Livio Cedeño núm. 60 de la ciudad de Higüey; c) Expedir la Certificación de Registro de Acridor, sobre la Parcela núm. 207-E, del Distrito Catastral núm. 47-2, municipio de Higüey, propiedad de Rosa Emilia Peña Rodríguez, que haga constar el derecho real de hipoteca a favor del señor Jorge Manuel Montilla Carpio, dominicano, mayor de edad, titular de la Cédula núm. 028-0002881-9, soltero, comerciante, residente en la ciudad de Higüey. El derecho tiene su origen en contrato de hipoteca (titulado Contrato de Venta, declarado simulado por este tribunal, por ser una hipoteca), de fecha 29 de febrero de 2008, por un monto de 4,500,000.00; Cuarto: Se compensan las costas del procedimiento; Quinto: Ordena a la secretaria del tribunal notificar la presente decisión al Registro de Títulos del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, a los fines de que dicho funcionario proceda a la cancelación del asiento donde se hizo la presente litis”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto por el señor Jorge Manuel Montilla Carpio contra esta decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este dictó el 6 de abril de 2017, su decisión, cuyo dispositivo dice lo siguiente: “**Primero:** Declara, en cuanto a la forma, bueno y válido, el presente recurso de apelación, interpuesto por el señor Jorge Manuel Montilla Carpio, en contra de la sentencia núm. 01852014000639, dictada en fecha veintiséis (26) del mes de mayo del año 2014, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, con relación a la Parcela núm. 207-E, del Distrito Catastral núm. 47-2, municipio de Higüey provincia La Altagracia; **Segundo:** Rechaza, en cuanto al fondo, el mencionado recurso de apelación, por lo que se confirma la sentencia impugnada, pero con modificación, atendiendo a los motivos expuestos precedentemente, en consecuencia: a) Declara nulo, sin valor y efecto jurídico alguno, el Contrato de Venta de fecha 29 de febrero del año 2008, intervenido entre los señores Rosa Emilia Peña Rodríguez y Jorge Manuel Montilla Carpio; b) Ordena al Registrador de Títulos de Higüey ejecutar las operaciones siguientes: 1) Cancelar el Certificado de Título identificado con la matrícula núm. 3000108493, que ampara el derecho de propiedad sobre Parcela núm. 207-E, del Distrito Catastral núm. 47-2, municipio de Higüey, a favor del señor Jorge Manuel Montilla Carpio; 2) Restituir el Certificado de Título núm. 2004-633, que ampara la Parcela núm. 203-E, del Distrito Catastral núm. 47.2, municipio de Higüey provincia La Altagracia, a favor de la señora Rosa Emilia Peña Rodríguez, quien es dominicana, mayor de edad, soltera, comerciante, titular de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 028-0009421-7, domiciliada y residente en la casa núm. 60 de la calle Pedro Livio Cedeño de la ciudad de Higüey; y 3) Inscribir una oposición a transferencia sobre el indicado inmueble, a favor del señor Jorge Manuel Montilla Carpio, hasta tanto la señora Rosa Emilia Peña Rodríguez cumpla con su obligación contraída mediante el Acto de Venta de fecha 29 de febrero del año 2008, suscrito por los señores Rosa Emilia Peña Rodríguez (vendedora) y Jorge Manuel Montilla Carpio (comprador); **Tercero:** Reserva al señor Jorge Manuel Montilla Carpio, el derecho de perseguir y demandar el cobro de sus créditos a su deudora señora Rosa Emilia Peña Rodríguez, por la vía correspondiente; **Cuarto:** Condena al señor Jorge Manuel Montilla Carpio, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho

del Dr. José Menelo Núñez Castillo, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que el recurrente propone en su recurso, los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Ausencia o insuficiencia de motivación: Violación a las disposiciones de carácter constitucional vinculadas al debido proceso de Ley: artículos 68, 69 y 70 de la Constitución Dominicana y 25 de la Convención Americana de Derechos Humanos. Incumplimiento a las disposiciones contenidas en el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, supletorio en cuanto a la legislación Sobre Registro Inmobiliario, según su artículo 3, párrafo II, falta de base legal; **Segundo Medio:** Falta de motivación, violación por desconocimiento de los artículos 1117, 1338, 1321 y 1304 del Código Civil; **Tercer Medio:** Violación por desconocimiento, de las disposiciones contenidas en los artículos 1321, 1341, 1347 y 2127 del Código Civil, violación al artículo 1315 del Código Civil, relativo a las reglas de la prueba desnaturalización de los hechos de la causa y del contenido y alcance de documentación producida por la recurrida y por consiguiente, violación al artículo 1134 del Código Civil, violación por desconocimiento de los artículos 2114, 2124 y 2129 del Código Civil. Falta de ponderación de las declaraciones de los testigos de la parte recurrida, falta de estatuir, violación por desconocimiento del artículo; **Cuarto Medio:** Desnaturalización del contenido de un documento, claro, preciso y vital para la suerte del proceso: Recibo de pago de fecha 19 de diciembre del 2012; mismo que ni siquiera constituía un principio de prueba por escrito. Violación, por desconocimiento del artículo 1347 del Código Civil; **Quinto Medio:** Violación a la Regla de la No Reforma Peyorativa (*Non reformatio in peius*), establecida en el artículo 69, numeral 9), de la Constitución Dominicana, vinculada a la regla “*Tantum Devolutum Quantum Apellatum*”;

En cuanto a la inadmisibilidad del recurso de casación.

Considerando, que en su memorial de defensa, la recurrida, la señora Rosa Emilia Tavárez Castillo solicita la inadmisibilidad del presente recurso de casación, alegando que el recurrente, en los medios de su recurso, no explica ni concretiza en qué fundamenta la violación al texto de ley citado, en cambio, recurre a un estudio intensivo de instituciones jurídicas que no satisfacen los elementos constitutivos y necesarios para fundamentar su memorial de casación;

Considerando, que de conformidad con el artículo 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, el recurso de casación se interpondrá con un memorial suscrito por abogado que contendrá todos los medios en que se funda, y que deberá ser depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, en los dos (2) meses seguidos de la notificación de la sentencia;

Considerando, que del estudio de los medios del presente recurso, se advierte que, contrario a lo sostenido por la recurrida, la señora Rosa Emilia Tavárez, el recurrente no incurre en violación al citado artículo 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, dado que en él se expresan consideraciones y argumentaciones, así como también textos legales y principios jurídicos, los que a su juicio, han sido violados al pronunciarse la sentencia recurrida, lo que permite a esta Corte examinar el recurso y comprobar si esos agravios y violaciones, que en él se alegan están o no presentes en dicho fallo, por lo que el medio de inadmisión invocado, en ese sentido, debe ser desestimado;

En cuanto al fondo del recurso de casación.

Considerando, que en el desarrollo del quinto medio, el que se examina en primer término por ser el Principio de *reformatio in peius* de rango constitucional en nuestro derecho, (art. 69-9 de la Constitución dominicana de 2010), el recurrente, para fundamentar sus pretensiones, alega en síntesis lo que sigue: “que la figura de la reforma peyorativa consiste, como es sabido, en la situación que se produce cuando la posesión jurídica de la parte procesal que interpuso un recurso resulta empeorada exclusivamente como consecuencia de su recurso, es decir, sin que medie impugnación directa o incidental de la contraparte y sin que el empeoramiento sea debido a los poderes de actuación de oficio del órgano judicial, que el tribunal no puede modificar, en perjuicio del recurrente, la sentencia aceptada por la parte recurrida...; que de manera principal, el señor Montilla Carpio ha argumentado y probado la inexistencia de la simulación alegada, pero, de forma subsidiaria, para el caso de que finalmente se retuviera lo contrario, advierte que el Tribunal de Primer Grado ordenó al Registrador de Títulos correspondiente inscribir hipoteca, aunque por una suma menor a la que se pudiese llegar, si tomamos en cuenta

que: a) es de Siete Millones de Pesos; b) que el único recibo de pago a tomar en cuenta indica que es para el pago de intereses, es obvio que el capital ha quedado invariable”;

Considerando, que continua agregado el recurrente, en sustento al referido agravio, lo siguiente: “que en una actitud violatoria de la regla enunciada, el Tribunal Superior de Tierras ha agravado la situación del apelante, al revocar en el aspecto antes indicado la decisión de Primer Grado y ordenar al señor Montilla Carpio que ejerza...por la vía correspondiente la inscripción de una hipoteca; que como se advierte, el Tribunal Superior de Tierras ordenó al Registrador de Títulos de Higüey, conforme se desprende del ordinal segundo, numeral 3) de su decisión “...inscribir una oposición a transferencia sobre el indicado inmueble, a favor del señor Jorge Manuel Montilla Carpio, hasta tanto la señora Rosa Emilia Peña Rodríguez cumpla con obligación contraída mediante el Acto de Venta de fecha 29 de febrero del año 2008, suscrito por los señores Rosa Emilia Peña Rodríguez (vendedora) y Jorge Manuel Montilla (compradora)”, no una hipoteca, con lo cual ha agravado su situación”;

Considerando, que por último sostiene el recurrente, en el medio que se examina, lo siguiente: “que mediante la simple revisión de los documentos que acompañan al presente expediente, así como de la relación de los elementos fácticos del proceso detallada en el cuerpo de la sentencia impugnada, se puede verificar que la decisión de primer grado solo fue impugnada por el señor Jorge Manuel Montilla Carpio, por no tener la demandante originaria, señora Rosa Emilia Peña Rodríguez, ningún agravio que deducir contra la misma, elemento importante para poder verificar la violación denunciada en el presente medio”;

Considerando, que a propósito del análisis del referido agravio, resulta imperioso examinar la sentencia impugnada en casación, así como los hechos que se deducen de la misma, que a saber son los siguientes: **1.** Que en fecha 13 de septiembre de 2013, la señora Rosa Ermida Tavárez Castillo interpuso ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, una “Litis sobre derechos registrados, en Nulidad de Contrato de Venta por simulación, en relación con la Parcela núm. 207-E, del Distrito Catastral núm. 47, municipio de Higüey, provincia La Altagracia, contra el señor Jorge Manuel Montilla Carpio, solicitando, entre otras cosas, “declarar nulo de nulidad absoluta y radical por simulado el contrato de compraventa de fecha 29 de febrero de 2008, mediante el cual la demandante, señora Rosa Emilia Peña Rodríguez, supuestamente vende al señor Jorge Manuel Montilla Carpio la Parcela núm. 207-E, del Distrito Catastral núm. 47, municipio de Higüey, amparada el Certificado de Título núm. 2004-633...”**2.** Que como consecuencia de dicha demanda, fue dictada la sentencia núm. 01852014000639, de fecha 26 de mayo de 2014, la cual acoge dicha demanda, y cuyas incidencias describimos anteriormente; **3.** Que no conforme con la citada decisión, el señor Jorge Manuel Montilla Carpio, interpone en fecha 2 de junio de 2014, por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, formal recurso de apelación contra la misma, solicitando lo siguiente: ...revocar en los límites del recurso de apelación de que se trata, la decisión judicial impugnada, y en consecuencia, en cuanto a la litis sobre derechos interpuesta por la señora Rosa Emilia Peña Rodríguez, declarar inadmisibles a la adversaria, por prescripción extintiva de la acción, al tenor de lo dispuesto por los artículos 1304, 2224 del Código Civil y 44 de la Ley núm. 834 del 1978; ... **4.** Que en fecha 6 de abril de 2017, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, mediante decisión núm. 201700055, y que constituye la sentencia objeto del presente recurso de casación, rechazó el recurso de apelación del cual estaba apoderado y decidió confirmar con modificación la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey;

Considerando, que en la sentencia impugnada consta que el Tribunal a-quo, al examinar el caso, pudo establecer, previa la ponderación de los documentos, lo siguiente:...”que en el presente caso lo que ha existido ha sido una simulación de venta, y lo que realmente existió fue un préstamo hipotecario disfrazado de venta, así como también consideró “que conforme a la sentencia recurrida en sus considerandos q y r, el Tribunal a-quo determinó que el monto de la deuda es la suma de RD\$4,500,000.00, por haberlo indicado la propia parte demandante (vendedora), quien había dicho que recibió 7 Millones de Pesos en préstamos de los cuáles había pagado 2 Millones y Medio en dos (2) partidas, una de Un Millón y otra de Un Millón y Medio, por lo que le restaba pagar 4 Millones y Medio”; si bien es cierto que la parte hoy recurrida ha pagado la indicada suma de dinero, conforme a los recibos que reposan en el expediente, no menos cierto es que el millón y medio fue para el capital de la deuda, según recibo de fecha 15 de marzo de 2009 y el Millón de Pesos fue para amortiguar los intereses, de

acuerdo al recibo de fecha 19 de diciembre de 2012, de manera que no es tan fácil determinar a cuanto realmente asciende la totalidad de la deuda por lo que este Tribunal Superior entiende que, no debe determinarse el monto de la deuda a fin de no caer en suposiciones sin el debido soporte probatorio. Que, en ese mismo tenor, procede ordenar al acreedor a perseguir y cobrar su crédito por la vía correspondiente y garantizar su acreencia mediante oposición a transferencia del inmueble objeto de la presente controversia, hasta tanto la deudora cumpla su obligación contraída con el recurrente”;

Considerando, que continua agregando la Corte a-qua, lo siguiente: “que antes estas circunstancias y conforme al carácter reformatorio del recurso de apelación, este Tribunal Superior de Tierras procede a confirmar la sentencia impugnada, pero con la debida modificación, por los motivos precedentemente vertidos sobre todo que la parte recurrente no ha depositado prueba alguna que haga variar la decisión dada a este proceso inmobiliario por el Juez a-quo, en consecuencia este tribunal de alzada confirma, en su mayor parte, la sentencia núm. 01842014000639 de fecha 26 de mayo de 2014, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, provincia La Altagracia, pero con la consecuyente modificación”;

Considerando, que acorde a lo anterior se comprueba, que el Tribunal a-quo, bajo el argumento del carácter reformatorio del recurso de apelación y de que el recurrente no aportó prueba alguna que variara lo decidido por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, procedió a confirmar, con modificaciones, el fallo rendido en jurisdicción original, donde no solo dejó sin efecto la inscripción de la hipoteca ordenada por el Tribunal de Primer Grado, sino que además, procedió a ordenar aspectos distintos, tales como: reserva al señor Jorge Manuel Montilla Carpio, del derecho de perseguir y demandar el cobro de sus créditos a su deudora, la señora Rosa Emilia Peña Rodríguez, por la vía correspondiente; pero resulta, que si se examina el dispositivo de la sentencia de Jurisdicción Original y que fuera apelada por el hoy recurrente en casación, ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, se puede advertir, que en dicho dispositivo el juez apoderado estatuyó en el sentido de estimar que la convención realizada en fecha 29 de febrero de 2008, por los señores Rosa Emilia Peña Rodríguez y Jorge Manuel Montilla Carpio, fue una hipoteca convencional y no un contrato de venta, ordenando al Registrador de Títulos de Higüey, realizar las siguientes acciones: “Primero: Acoge la litis sobre derechos registrados en Nulidad de Acto de Venta por Simulación de fecha 13 de septiembre del año 2013, suscrita por el Lic. José Menelo Núñez Castillo, actuando en representación de la señora Rosa Emilia Peña Rodríguez, en calidad de demandante, con referencia a la Parcela núm. 207-E, del Distrito Catastral núm. 47, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, por los motivos antes expuestos; Segundo: Estima que la convención realizada en fecha 29 de febrero de 2008, por los señores Rosa Emilia Peña Rodríguez y Jorge Manuel Montilla Carpio, fue una hipoteca convencional y no un contrato de venta, por lo que el tribunal declara su simulación; Tercero: Dispone que el Registrador de Títulos de Higüey, realice las siguientes actuaciones: a) Cancelar el Certificado de Título matrícula núm. 30000108493, que ampara el derecho de propiedad sobre la Parcela núm. 207-E, del Distrito Catastral núm. 47-2, del municipio de Higüey, inscrita a favor de Jorge Manuel Montilla Carpio, en consecuencia; b) Expedirlo a favor de la señora Rosa Emilia Peña Rodríguez, dominicana, mayor de edad, soltera, comerciante, titular de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 028-0009421-7, residente en la calle Pedro Livio Cedeño núm. 60 de la ciudad de Higüey; c) Expedir la Certificación de Registro de Acredor, sobre la Parcela núm. 207-E, del Distrito Catastral núm. 47-2, municipio de Higüey, propiedad de Rosa Emilia Peña Rodríguez, que haga constar el derecho real de hipoteca a favor del señor Jorge Manuel Montilla Carpio, dominicano, mayor de edad, titular de la Cédula núm. 028-0002881-9, soltero, comerciante, residente en la ciudad de Higüey. El derecho tiene su origen en contrato de hipoteca (titulado Contrato de Venta, declarado simulado por este tribunal, por ser una hipoteca), de fecha 29 de febrero de 2008, por un monto de 4,500,000.00; Cuarto: Se compensan las costas del procedimiento; Quinto: Ordena a la secretaria del tribunal notificar la presente decisión al Registro de Títulos del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, a los fines de que dicho funcionario proceda a la cancelación del asiento donde se hizo la presente litis”;

Considerando, que también consta en la sentencia impugnada que contra esta decisión de jurisdicción original, solo interpuso recurso de apelación, el ahora recurrente en casación, el señor Jorge Manuel Montilla Carpio y la parte recurrida, señora Rosa Ermida Tavárez Castillo quien se limitó a concluir en el sentido siguiente: “Rechazar

las conclusiones tanto primarias, secundarias y subsidiarias en razón de que no son las contenidas en el acto o instancia constitutiva del recurso de apelación y por tanto son violatorias al principio de la inmutabilidad de la instancia; Segundo: Pronunciar el descargo puro y simple del presente recurso de apelación en razón de que los demandantes no articulan las conclusiones insertadas en la instancia introductiva del recurso al producir y formular al tribunal pedimentos fuera de lo que vinculan a las partes en el proceso. De manera subsidiaria y para el caso de que el tribunal no pronuncie el descargo puro y simple por falta de conclusiones referente al recurso de apelación que sean acogidas las conclusiones siguientes: Primero: Rechazar el presente recurso de apelación por carecer de conclusiones precisas, sobre las cuales fundamentan la pretendida anulación y revocación; Segundo: Rechazar el recurso de apelación de que se trata por infundado y carente de base legal, y consecuentemente, confirmar en todas sus partes la sentencia recurrida, por ser fundada en derecho y conforme a los hechos de la causa; Tercero: Condenar al señor Jorge Manuel Montilla Carpio al pago de las costas...”; por lo que, la Corte a-qua solo estaba apoderado para estatuir sobre el recurso de apelación interpuesto por el hoy recurrente debiendo conocerlo y decidirlo dentro de los límites del apoderamiento realizado por este, todo ello en virtud del principio *Tantum devolutum quantum appellatum*;

Considerando, que sin embargo, al proceder como lo hizo en su sentencia, en el sentido de confirmar con modificaciones y ampliaciones la decisión rendida en primer grado, estatuyendo sobre aspectos de fondo que no formaban parte del contenido de la apelación de la que estaba apoderado y sin que mediara pedimento alguno por la entonces recurrida, en ese sentido, resulta evidente que el Tribunal a-quo dictó un fallo extrapetita e incurrió en exceso de poder, que lesionó los derechos de la defensa del hoy recurrente, lo que conlleva a que esta Tercera Sala, acoja el medio de casación que se examina, por haber violentado el Tribunal a-quo los límites de su apoderamiento, infringiendo una regla del debido proceso, como es la que se deriva del Principio “*Nec reformatio in peius*” (que prohíbe la reforma para peor), que es una regla sustantiva que sostiene el debido proceso al estar contenida en el artículo 69 de la Constitución, que al consagrar en su numeral 9 el derecho a recurrir, también dispone que el Tribunal Superior no podrá agravar la sanción impuesta cuando solo la persona condenada sea la que recurra la sentencia; que si aplicamos este precepto al caso de la especie, resulta claro que el Tribunal a-quo incurrió en estos vicios al decidir en sus motivos y dispositivo aspectos totalmente distintos de los que fueron apelados por el recurrente, tal como fue variar lo inherente a la inscripción de su crédito que fue lo que reconoció el Juez de Primer Grado y ordenó mantener su inscripción como garantía de pago en favor del recurrente, agravando con ello la situación de este por el hecho de su recurso, lo que no puede ser permitido al violentarse con esta decisión una regla sustancial del debido proceso; por lo que procede casar con envió la sentencia impugnada, al carecer este fallo de base legal, sin necesidad de ponderar los demás medios del presente recurso;

Considerando, que de acuerdo a lo previsto por el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando la sentencia fuera casada por falta de base legal o por cualquier otra violación de reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, lo que aplica en la especie;

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.

Por tales motivos; **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, en fecha 6 de abril de 2017, en relación con la Parcela núm. 207-E, del Distrito Catastral núm. 47, municipio de Higüey, provincia La Altagracia, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central; **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 12 de septiembre de 2018, años 175° de la Independencia y 156° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccion, Edgar Hernández Mejía 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.