
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 19 de octubre de 2016.

Materia: Tierras.

Recurrentes: sucesores de Tomás Roustand.

Abogados: Dres. Ramón A. Molina Taveras y Edward de Jesús Molina Taveras.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 21 de noviembre 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 Luis Roustand y sucesores de Tomás Roustand, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 066-0023148-1, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 19 de octubre 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 al Dr. Ramón A. Molina Taveras, por sí y por el Dr. Edward de Jesús Molina Taveras, abogados de los recurrentes, el señor Luis Roustand y los Sucesores de Tomás Roustand;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, el 28 de noviembre de 2016, suscrito por los Dres. Ramón A. Molina Taveras y Edward de Jesús Molina Taveras, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0794819-2 y 001-1015505-8, respectivamente, abogados de los recurrentes, mediante el cual proponen los medios de casación que se indican más adelante;

Vista la Resolución núm. 5187-2017, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el 13 de diciembre de 2017, mediante la cual declara el defecto de las partes recurridas, los señores Nadim Miguel Bezi Nicasio y Nadime Susame Bezi Nicasio;

Que en fecha 10 de octubre de 2018, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Edgar Hernández Mejía, en funciones de Presidente; Robert C. Placencia Álvarez 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 19 de noviembre de 2018, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual, se llama a sí mismo, en su indicada calidad, 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 con motivo de una litis sobre derechos registrados, en nulidad de decreto, nulidad de hipoteca, nulidad de cancelación de Certificado de Título y nulidad de resolución que determina herederos, transferencia y participación, en relación a la Parcela núm. 2173, Distrito Catastral núm. 7, municipio y provincia Samaná, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Sánchez Ramírez, dictó en fecha 26 de agosto de 2014, la sentencia núm. 201400418, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Declarar, como al efecto declaramos, regular en cuanto a la forma la instancia de fecha veintisiete (27) del mes de septiembre del año dos mil once (2011), suscrita por la Licda. Higinia Medina, actuando a nombre y representación del señor Luis Roustand, en calidad de hijo de Petronila Roustand, hija de Tomás Roustand, en la litis sobre terrenos registrados, en nulidad de decreto, nulidad de hipoteca, nulidad de cancelación de Certificado de Títulos y nulidad de resolución que determina herederos, transferencia y participación, relativa a la Parcela núm. 2173, D. C. 7 municipio y provincia de Samaná, en contra de los señores Nadín Miguel y Susane Bezi Nicasio el Banco Agrícola de la República Dominicana y el Banco Popular Dominicano; **Segundo:** Rechaza, como al efecto rechazamos las conclusiones al fondo de la parte demandante señores Lúis Roustand, en calidad de hijo de Petronila Roustands, hija de Tomás Roustand, a través de su abogada Licda. Higinia Medina, por improcedentes, mal fundada y carente de base legal, toda vez que ha quedado demostrado que los sucesores del señor Tomás Roustand (demandante) no tienen derechos sobre el inmueble objeto del litigio; **Tercero:** Ordenar, como al efecto ordenamos, a la Registradora de Título de Samaná, mantener con todo su fuerza y vigor, el derecho de propiedad registrado a favor de los señores Nadime Susane Bezi Nicasio y Nadín Miguel Bezi Nicasio, de la Parcela núm. 2179, Distrito Catastral núm. 7, de Samaná, con una extensión superficial de 33,657.00 Mts², matrícula número 1700000776, y levantar cualquier oposición o nota precautoria que se haya inscrito en la referida parcela, en virtud al presente proceso, de conformidad con lo que disponen los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; **Cuarto:** Ordenar, como al efecto ordenamos, a la secretaria de este Tribunal, el desglose de los documentos aportados por los demandantes”; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **Primero:** *Declara inadmisibile el recurso de apelación de fecha veintiséis (26) del mes de junio del año dos mil quince (2015), intentado por el señor Luis Roustand, en contra de la sentencia núm. 201400418 de fecha veintiséis (26) del mes de marzo del año dos mil catorce (2014), dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, por las razones y motivos que se exponen en esta sentencia;* **Segundo:** *Condena al señor Luis Roustand y los sucesores de Tomás Roustand, al pago de las costas del procedimiento y ordena que las mismas sean distraídas a favor y provecho del Licdo. Robert Peralta, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte”;*

Considerando, que los recurrentes proponen en su recurso de casación los medios siguientes: **Primer Medio:** Violación al artículo 51 de la Constitución de la República Dominicana del año 2010; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos y medios sometidos al escrutinio del Tribunal a-quo;

Considerando, que la controversia gira en torno a que los actuales recurrentes procuraban la nulidad de decreto, nulidad de hipoteca, nulidad de cancelación de Certificado de Título y nulidad de resolución que determina herederos, transferencia y participación, en relación a la Parcela núm. 2173, Distrito Catastral núm. 7, municipio y provincia Samaná, que al rechazar sus pretensiones el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Sánchez Ramírez, interpusieron entonces recurso de apelación, pero al Tribunal a-quo acoger un medio de inadmisión fundado en la prescripción de la acción de la demanda original, los actuales recurrentes recurren la decisión mediante el presente recurso;

Considerando, que en el desarrollo de los dos medios de casación propuestos, los cuales se reúnen para su estudio por así convenir a la mejor solución del presente asunto, los recurrentes exponen, en síntesis lo siguiente: “que los recurridos no se presentaron a la última audiencia y ni depositaron documentos, a sabiendas de la seguridad con la que contaban para la obtención de la nefasta decisión y cuyas conclusiones no contaban con motivación jurídica”; que asimismo, sostienen los recurrentes, “que en relación a los derechos sucesorales del finado Tomás Rousand, conforme a los documentos sometidos al escrutinio del tribunal, ni los acogió ni los rechazó, en una clara violación al legítimo derecho de defensa y falta de ponderación de los hechos, lo que demuestra que la sentencia impugnada no contiene una relación de los hechos de la causa que permitan

determinar que se ha cumplido los requisitos elementales de la Constitución”; asimismo, de que “carece de motivos suficientes y mala interpretación del derecho, para justificar su dispositivo;

Considerando, que en cuanto al medio de inadmisión que le fuera planteado por el actual recurrido, en el curso de la apelación sustentado en los artículos 44 y 45 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978, en cuanto a que se declarara prescrito el Acto de Venta de fecha 2 de julio de 1955, intervenido entre los señores Tomás Roustand y Salomón A. Hued, de conformidad con el artículo 2262 del Código Civil, luego del estudio y análisis de los documentos que fueron suministrados por las partes, y por el efecto devolutivo de la apelación, manifestó haber comprobado lo siguiente: “a) que el historial de la Parcela núm. 2173, Distrito Catastral núm. 7, municipio y provincia Samaná, en una certificación revelaba, que en virtud de la decisión dictada por el Tribunal Superior de Tierras, de fecha 13 de septiembre de 1957, se ordenó el registro del derecho de propiedad de dicha parcela a favor del señor Salomón A. Hued, con Decreto de Registro núm. 90-139, del 16 de febrero de 1990, siendo registrado el mismo en la Oficina del Registro de Títulos de Nagua en fecha 5 de abril de 1990; b) que posteriormente, por Resolución dictada por el Tribunal de Tierras, el 2 de septiembre de 1993, inscrita en el Registro de Títulos de Nagua el 22 de septiembre de 1993, se determinó herederos, transferencia y cancelación del Certificado de Título núm. 90-19 que amparaba la referida parcela, a favor de la señora María José Vda. Hued, y que además, dicha resolución, ordenó la expedición de un nuevo Certificado de Título y transferencia de dicha parcela a favor de los señores Nadín Miguel Susanne Bezi Nicasio; c) que el señor Luis Roustand y Sucesores de Tomás Roustand depositaron, ante la secretaría del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, la instancia contentiva de la litis sobre derechos registrados, en nulidad de decreto, nulidad de hipoteca, nulidad de cancelación de Certificado de Título y nulidad de resolución que determina herederos, transferencia y participación, respecto a la parcela de referencia, el 27 de septiembre de 2011”;

Considerando, que el Tribunal a-quo del estudio y ponderación de los documentos depositados por las partes en el proceso, expuso, “que la acción promovida por el señor Luís Roustand y sucesores de Tomas Roustand, dirigida al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, resultaba inadmisibile en razón que cuando fue incoada la decisión de fecha 13 de septiembre de 1990, dictada por el Tribunal Superior de Tierras, mediante la cual se ordenó el registro del derecho de propiedad de la Parcela núm. 2173, del Distrito Catastral núm. 7, del municipio y provincia Samaná, para esa fecha había adquirido ventajosamente la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada y los derechos reconocidos eran inatacables, máxime de que los impugnantes no hicieron uso del recurso de revisión por causa de fraude, que era la única vía que disponían para atacar la sentencia del saneamiento, que aun lo solicitado por los recurrentes fue declarar prescrita la acción del Acto de Venta de que se trata, en realidad la prescripción opera para la acción, es decir, la imposibilidad de los recurrentes de demandar en justicia en torno a la referida parcela, como consecuencia del artículo 2262 del Código Civil, conllevaba la inadmisibilidad del recurso de apelación”;

Considerando, que al Tribunal a-quo sustraer su decisión, tomando en cuenta tales presupuestos para aplicarlo a la inadmisibilidad del recurso de apelación, al declarar inadmisibile el recurso de apelación interpuesto por los actuales recurrentes, incurrió en una incongruencia procesal, y por ende, en falta de base legal, por tales motivos, procede acoger el presente recurso de casación y casar la sentencia impugnada;

Considerando, que por mandato del artículo 20 de la Ley Sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto otro Tribunal del mismo grado o categoría de aquel de donde proceda la sentencia que ha sido objeto del recurso;

Considerando, que cuando una sentencia fuera casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, o por un medio suplido de oficio por la Suprema Corte de Justicia, las costas pueden ser compensadas, conforme lo establecen los numerales 2 y 3 del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos; **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 19 de octubre de 2016, en relación a la Parcela núm. 2173, Distrito Catastral núm. 7, municipio y provincia Samaná, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia, y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, para su conocimiento y fallo; **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 21 de noviembre de 2018, años 175° de la Independencia y 156° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, 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.