
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 6 de abril de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Gloria María Viñas Caba y compartes.

Abogadas: Licdas. Yuly Núñez y Carmen R. Olivo Morel.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 30 de enero de 2019.

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 Gloria María Viñas Caba, Adalberto Marcelino Viñas Caba, Susana Celina Viñas Caba, José Luis Viñas Caba, Juan Manuel Viñas Caba, Sara Inés Viñas Caba, Ana Margarita Viñas, Ivette Margarita Viñas Caba y Luz María Caba vda. Viñas, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 054-0045356-8, 001-6447238-4, 097-0019088-8, 001-0159579-1, 037-0019961-9, 001-0201933-8, 001-169667-2, 5-0138871-9 y 054-0029146-3, respectivamente, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 6 de abril 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 a la Licda. Yuly Núñez, por sí y por la Licda. Carmen R. Olivo Morel, abogadas de los recurrentes, los señores Gloria María Viñas Caba, Adalberto Marcelino Viñas Caba, Susana Celina Viñas Caba, José Luis Viñas Caba, Juan Manuel Viñas Caba, Sara Inés Viñas Caba, Ana Margarita Viñas, Ivette Margarita Viñas Caba y Luz María Caba vda. Viñas;

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 22 de diciembre de 2015, suscrito por la Licda. Carmen R. Olivo Morel, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0097757-2, abogada de los recurrentes, mediante el cual propone los medios de casación que se indican más adelante;

Vista la Resolución núm. 350-2017, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el 23 de febrero de 2017, mediante la cual se declaró el defecto de los recurridos, señores Aladino López Méndez, David Mauricio López Méndez, Remigio Marcelino López Méndez y Noelvia Altagracia López Martínez;

Que en fecha 7 de noviembre 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; Edgar Hernández Mejía, Robert C. Placencia Álvarez y Moisés A. Ferrer Landrón, asistidos por la Secretaria General, 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 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 demanda de resolución de contrato, en relación a las

Parcelas núms. 6, 7, 8, 10, 10-C, 10-D, 10-E, 23, 29, 33 y 62, del Distrito Catastral núm. 5, del municipio y provincia de Puerto Plata, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, dictó el 14 de diciembre de 2007, una sentencia, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Acoger, como al efecto acoge, por considerarlas procedentes y bien fundadas, tanto la instancia en litis sobre derechos registrados (demanda en resolución de contrato), de fecha 2 de mayo de 2007, suscrita por el Licdo. Lorenzo Pichardo, a nombre y representación del señor Remigio López López; así como sus conclusiones producidas en audiencia, ratificadas en el escrito de ampliación de motivaciones depositado en la secretaría de este tribunal en fecha 12 de octubre de 2007; **Segundo:** Rechazar, como al efecto rechaza, por improcedentes y mal fundamentadas, las conclusiones producidas en audiencia por el Licdo. Elvis R. Roque Martínez, a nombre y representación de los señores Luz María Caba vda. Viñas, Juan Manuel Viñas Caba, Adalberto Marcelino Viñas Caba, Ana Margarita Viñas Caba, Griselda Viñas Caba, Ivette María de la Cruz Viñas Caba, Susana Celina Viñas Caba y Sara Inés Viñas de Soñé, ratificadas en el escrito de ampliación de motivaciones de fecha 11 de septiembre de 2007; **Tercero:** Declarar como al efecto declara, por todas las razones precedentemente expuestas, resuelto el acto bajo firma privada de fecha 1º de septiembre de 2001, suscrito de una parte por el señor Remigio López y de la otra por los señores Luz María Caba vda. Viñas, Juan Manuel Viñas Caba, Adalberto Marcelino Viñas Caba, Ana Margarita Viñas Caba, Griselda Viñas Caba, Ivette María de la Cruz Viñas Caba, Susana Celina Viñas Caba y Sara Inés Viñas de Soñé, con las firmas debidamente legalizadas por la Licda. Ana Felicia Fernández Muñoz, Notario Público para el municipio de Puerto Plata, y en consecuencia ordenar a las partes contratantes, restituir las costas en el mismo estado en que se encontraban antes del contrato que por esta sentencia se resuelve; **Cuarto:** Ordenar, como al efecto ordena, a la Registradora de Títulos del Departamento de Puerto Plata, cancelar, por haber desaparecido las causas que le dieron origen, la inscripción preventiva de litis sobre derecho registrado anotada al dorso de los Certificados de Títulos originales que amparan las Parcelas núms. 6, 7, 8, 10, 10-C, 10-D, 10-E, 23, 29, 33 y 62 del Distrito Catastral núm. 5 del municipio y provincia de Puerto Plata, sobre los derechos correspondientes a los señores Luz María Caba vda. Viñas, Juan Manuel Viñas Caba, Adalberto Marcelino Viñas Caba, Ana Margarita Viñas Caba, Griselda Viñas Caba, Ivette María de la Cruz Caba, Susana Celina Viñas Caba y Sara Inés Viñas de Soñé; **Quinto:** Condenar, como al efecto condena, a los señores Luz María Caba vda. Viñas, Juan Manuel Viñas Caba, Adalberto Marcelino Viñas Caba, Ana Margarita Viñas Caba, Griselda Viñas Caba, Ivette María De la Cruz Viñas Caba, Susana Celina Viñas Caba y Sara Inés Viñas de Soñé, al pago de las costas del procedimiento, con distracción a favor del Licdo. Lorenzo Pichardo, quien afirman haberlas avanzado en su totalidad”; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto en contra de esta decisión, intervino la sentencia hora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Rechaza por los motivos expuestos, el incidente planteado por el Licdo. Alberto Reyes Zeller, actuando en representación de la parte recurrida, señor Remigio López López, tendente a declarar perimida por inactividad procesal la instancia en recurso de apelación; **Segundo:** Acoge, en cuanto a la forma y rechaza en cuanto al fondo, el recurso de apelación suscrito en fecha 3 de diciembre de 2007, por el Licdo. Elvis R. Roque Martínez, actuando en representación de la señora Luz María Caba de Viñas y compartes, respecto a la decisión núm. 1, de fecha 14 de diciembre de 2007, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, relativa a la litis sobre derechos registrados en las Parcelas núms. 6, 7, 8, 10, 10-C, 10-D, 10-E, 23, 29, 33, 62 del Distrito Catastral núm. 5, del municipio y provincia de Puerto Plata, por improcedente, mal fundado y carente de base legal; **Tercero;** Acoge las conclusiones al fondo presentadas por la parte recurrida por órgano de su representante legal Licdo. Alberto José Reyes Zeller, por ser precedente y reposar en pruebas legales; **Cuarto:** Rechaza las conclusiones al fondo presentadas por la Licda. Carmen R. Olivo Morel, en nombre y representación de los señores Gloria María Viñas Caba, Adalberto Marcelino Viñas Caba, Susana Celina Viñas Caba, José Luis Viña Caba, Juan Manuel Viñas Caba, Sara Inés Viña Caba, Ana Margarita Viñas, Ivette Margarita Viñas Caba y Luz María Caba vda. Viñas, parte recurrentes, por ser improcedentes y mal fundadas en derecho; **Quinto:** Confirma en todas sus partes la decisión núm. 1, de fecha 14 de diciembre de 2007, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, relativa a la litis sobre derechos registrados en las Parcelas núms. 6, 7, 8, 10, 10-C, 10-D, 10-E, 23, 29, 33 y 62 del Distrito Catastral núm. 5, del municipio y provincia de Puerto Plata, cuya parte dispositiva consta en el cuerpo de esta sentencia; **Sexto:** Condena a los señores Gloria María Viñas Caba, Adalberto Marcelino Viñas Caba, Susana Celina Viñas Caba, José Luis Viña Caba, Juan Manuel Viñas Caba, Sara Inés Viña Caba, Ana Margarita Viñas, Ivette Margarita Viñas Caba y Luz María Caba vda. Viñas, al pago de las costas

del procedimiento ordenando su distracción en provecho de los Licdos. Alberto Reyes Zeller y Lorenzo Pichardo, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que los recurrentes proponen en su recurso de casación, los medios siguientes: **Primer Medio:** Errónea interpretación de la norma y mala aplicación del derecho; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa y no ponderación de pruebas; **Tercer Medio:** Falta de base legal y contradicción de motivos;

Considerando, que para una adecuada comprensión del caso, el asunto es acerca, de que luego de haber pactado un acuerdo el señor Remigio López López, con los hoy recurrentes, en relación a las Parcelas núms. 6, 7, 8, 10, 10-C, 10-D, 10-E, 23, 29, 33 y 62, del Distrito Catastral núm. 5, del municipio y provincia de Puerto Plata, interpuso dicho señor una demanda en rescisión del mismo, demanda que al ser acogida en primer grado y confirmada en apelación, los actuales recurrentes interponen el presente recurso;

Considerando, que en el desarrollo de los medios de casación propuestos, los cuales se analizan reunidos por su vinculación, los recurrentes exponen, en síntesis, lo siguiente: “que el Tribunal a-quo al considerar que los recurrentes incumplieron el contrato de acuerdo, al no transferir los títulos de propiedad en el Registro de Títulos y al no entregar la ocupación de estos, desconocieron los efectos y alcance de los documentos que conformaban el expediente de la causa, desnaturalizando los mismos en una evidente imprecisión en sus motivos, que no permite a la Suprema Corte de Justicia conocer el alcance del artículo tercero del acuerdo de fecha 1º de septiembre de 2001”; que además exponen los recurrentes, “que de los jueces de haber hecho un examen minucioso y exhaustivo a las pruebas documentales, no hubiesen fallado en la forma que lo hicieron, refiriéndonos a la instancia de fecha 18 de noviembre de 2003, notificada por acto de alguacil núm. 325-Bis, del ministerial Francisco Bonilla, de fecha 20 de noviembre de 2003, instancia mediante la cual los recurrentes depositaron las constancias anotadas que amparaban los derechos de propiedad sobre las parcelas objeto de la litis, para que el señor Remigio López López realizara las transferencias correspondientes y de esa manera se le diera cabal cumplimiento a las obligaciones que ambas partes se obligaban hacer”;

Considerando, que en la sentencia impugnada se establecen los hechos siguientes: “a) que los señores Remigio López López y Manuel Viñas García, adquirieron derechos registrados dentro de las Parcelas núms. 6, 7, 8, 10, 10-C, 10-D, 10-E, 23, 29, 33 y 62, del Distrito Catastral núm. 5, del municipio y provincia de Puerto Plata, conformando una sociedad de hechos para la administración y disposición de los inmuebles; b) que fallecido el señor Manuel Viñas García, su cónyuge superviviente común en bienes y sus sucesores, resolvieron y pactaron con el señor Remigio López López, mediante acto bajo firmas privadas del 1º de septiembre de 2001, subdividir los terrenos con el objeto de que cada uno pudiese disponer libremente de los derechos que les correspondían, dando así por terminada la sociedad de hecho que mantenían hasta esa fecha; c) que las partes de común acuerdo pactaron establecer la forma y proporción en que los derechos registrados a favor de los señores Remigio López López y Manuel Viñas García, serían repartidos y registrados y contraer la obligación contractual de entregar o transferir a favor del señor Remigio López López, mediante actos a suscribir a más tardar transcurridos 5 días de la firma del acuerdo de fecha 1º de septiembre de 2001, las porciones de 3,993.46 metros cuadrados dentro de la Parcela núm. 7; 1,583 metros cuadrados en la Parcela núm. 8; 40,746 metros cuadrados en la Parcela núm. 10-C; 26,000 metros cuadrados dentro la Parcela 10-E; 4,000 metros cuadrados en la Parcela núm. 23; 1,400 metros cuadrados en la Parcela núm. 29; 6,000 metros cuadrados en la Parcela núm. 33, y la totalidad de los derechos que le restaban al señor Manuel Viñas García dentro de la Parcela núm. 62; d) que luego de transcurrir dos años de la suscripción del acuerdo previamente indicado y sin que hasta la fecha las partes hubieran dado cumplimiento a las estipulaciones contenidas en el mismo, el señor Remigio López López, por acto de alguacil intimó a los sucesores del señor Manuel Viñas García a cumplir en todas sus partes el acuerdo de referencia; e) que respondiendo a la referida intimación, los sucesores del señor Manuel Viñas García, mediante instancia del 18 de noviembre de 2003, comunicaron a la Registradora de Títulos de Puerto Plata, que en esa misma fecha hicieron formal depósito de las constancias anotadas, que amparaban sus derechos de propiedad sobre las parcelas objeto del acuerdo de referencia, a los fines de que se realizaran los traspasos a favor del señor Remigio López López y de que detallarían más adelante; 6- que no obstante realizados los referidos depósitos, se evidenciaba que los traspasos de los terrenos no se ejecutaron, toda vez que el señor Remigio López López emplazara a la señora Luz María Caba vda.

Vinas y los sucesores Viñas Caba, a los fines de la rescisión del contrato del 1º de septiembre de 2001”;

Considerando, que el Tribunal a-quo para confirmar la sentencia de primer grado, conforme la verificación de las pruebas depositadas por el demandante a los fines de sustentar su demanda en rescisión del referido contrato, advirtió lo siguiente: “1) que los sucesores, Viñas Caba, no habían cumplido con la obligación que contrajeran, en virtud del acuerdo establecido, porque de lo contrario el demandante al transcurrir más de dos años sin recibir respuesta alguna, tuvo que recurrir a ponerlos en mora con la finalidad de hacer cumplir el acuerdo y que ni con la intimación hicieron las trasferencias de los terrenos, porque de lo contrario tampoco hubiese procedido a demandar la resolución del contrato; 2) y que si bien los demandados alegaban que el señor Remigio López López no había probado, por ningún medio, el incumplimiento de las obligaciones puestas a su cargo en el acuerdo del 1º de septiembre del 2001, siendo él la parte más diligente en la producción de prueba, fundamentando su argumento en el artículo 1315 del Código Civil, pero de que todo aquel que pretendía estar libre debería justificar el pago o el hecho que produce la extinción de la obligación, lo que implicaba que los sucesores de Manuel Viñas Caba, no quedaban de ningún modo exonerados de producir la prueba que los excluyeran del cumplimiento de la obligación, cuyo cumplimiento se les exigió y que para quedar liberados de esta, debieron demostrar por ante el tribunal que los contratos de transferencia de los terrenos ubicados en las parcelas de que se trataban, fueron suscritos, registrados en la oficina del Registro de Títulos y por vía de consecuencia, registrados dichos derechos a favor del demandante, por lo que los demandados no cumplieron con la obligación de transferir los terrenos y entrega de la ocupación de los mismos a los demandantes, permitiendo establece que la familia Viñas Caba incumplieron con la obligación de transferir los terrenos a favor del señor Remigio López, sin que invocaran ninguna causa de eximente de responsabilidad”;

Considerando, que en la sentencia impugnada se infiere, que en la audiencia de presentación de pruebas, entre las conclusiones incidentales planteadas por los actuales recurrentes, se advierte, la solicitud de una comparecencia personal de las partes, así como de que se ordenara la designación de uno o tres peritos, a los fines de sustentar los concluyentes sus medios de defensa, toda vez que perseguían demostrar que el señor Remigio López López había incumplido con su obligación y demostrar con el peritaje los hechos siguientes: “1) evaluar o valorar la no sustitución de los certificados de títulos que amparaban los derechos que vendió el señor Remigio López López a terceras personas, en la Parcela núm. 10-E, del Distrito Catastral núm. 5, del municipio y provincia de Puerto Plata y de que erróneamente entregó certificados de título correspondientes a las Parcelas núm. 10 y 10-D; 2) la no entrega a la señora Luz María Caba de Viñas y compartes, libre de ocupación el inmueble ubicado dentro de la Parcela núm. 10 del Distrito Catastral núm. 5, del municipio y provincia de Puerto Plata, alquilado por éste al señor Burgos y funcionaba una ferretería; 3) la ocupación de terceras personas del inmueble ubicado detrás de una iglesia dentro de la Parcela núm. 10 del Distrito Catastral núm. 5, del municipio y provincia de Puerto Plata”;

Considerando, que de las motivaciones externadas por el Tribunal a-quo, en la que señala que los sucesores de Manuel Viñas Caba, actuales recurrentes, no demostraron que los contratos de transferencias fueron suscritos y ni que habían entregado la ocupación de los terrenos de que se trata, si para ello era necesario que las partes contratantes cumplieran con el acuerdo de fecha 1º de septiembre del 2001; en ese orden, los actuales recurrentes con la intención de demostrar que el señor Remigio López López había incumplido con dicho acuerdo, en la audiencia de presentación de pruebas solicitaron la celebración de un peritaje para fundamentar tal incumplimiento, sin que el Tribunal a-quo se pronunciara sobre dicha medida de instrucción, sea para acogerla o para rechazarla; que evidentemente, con dicha omisión, se incurrió en una violación al derecho de defensa y una serie de garantías del debido proceso, como lo es el derecho a una decisión debidamente motivada, lo que se cumple cuando los jueces se refieren a cada uno de los puntos de la contestación externada por las partes, sobre todo cuando habían manifestado los recurrentes que con la medida de instrucción procuraban defenderse sobre lo esgrimido por su contraparte; que obviamente, al Tribunal a-quo limitarse a que los recurrentes no demostraron que los contratos de transferencia fueron suscritos, sin ponderar la referida medida de instrucción que le fuera solicitado, su decisión carece de base legal, medio que ha suplido de oficio esta Tercera Sala; por tales razones, acoger el presente recurso y por ende, casar la sentencia impugnada;

Considerando, que de acuerdo a lo previsto por el artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación,

siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo enviará el asunto ante otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea 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 establece 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 Norte, el 6 de abril de 2015, en relación a las Parcelas núms. 6, 7, 8, 10, 10-C, 10-D, 10-E, 23, 29, 33 y 62, del Distrito Catastral núm. 5, del municipio y provincia de Puerto Plata, 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 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 30 de enero de 2019, 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.