
Sentencia impugnada:	Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 30 de marzo de 2017.
Materia:	Tierras.
Recurrentes:	César A. García Victoria y compartes.
Abogado:	Lic. Francisco C. González Mena.
Recurrida:	Aparta Hotel Plaza Naco, S.R.L.
Abogado:	Lic. Cristian Alberto Martínez Carrasco.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso-administrativo y contencioso-tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, miembros, asistidos de la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **30 de octubre de 2019**, año 176° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por César A. García Victoria, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0886303-6; Josefa Altagracia Hernández López, esposa supérstite común en bienes del *de cuius* César García García; Ángela María García Hernández, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0027982-1; Luis Emilio García Victoria, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0542315-6; José Alberto García Hernández, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0198123-5; Orlando Antonio García Hernández, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1379963-9; Fernando Guillermo García López, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0072563-9; y Héctor Augusto García Victoria, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1327721-4, todos dominicanos y residentes en Santo Domingo, Distrito Nacional; quienes tienen como abogado constituido al Lcdo. Francisco C. González Mena, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 037-0020903-8, con estudio profesional abierto en la calle Luis Amiama Tío núm. 54, 3er. piso, torre profesional Spring Center, sector Arroyo Hondo, Santo Domingo, Distrito Nacional; recurso que está dirigido contra la sentencia núm. 1399-2017-S-00081, de fecha 30 de marzo de 2017, dictada por la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso:

1. Mediante memorial depositado en fecha 9 de octubre de 2017 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, César A. García Victoria, Josefa Altagracia Hernández López, Ángela María García Hernández, Luis Emilio García Victoria, José Alberto García Hernández, Orlando Antonio García Hernández, Fernando Guillermo García López y Héctor Augusto García Victoria, interpusieron el presente recurso de casación.

2. Por acto núm. 2006/2017 de fecha 19 de octubre de 2017, instrumentado por Rafael Eduardo Marte Rivera, alguacil ordinario del Primer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la parte recurrente emplazó a Aparta Hotel Plaza Naco, SRL., contra la cual dirige el presente recurso.

3. Que la parte recurrida presentó su defensa al recurso de casación, mediante memorial depositado en fecha 13 de diciembre de 2017 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Aparta Hotel Plaza Naco, SRL., entidad constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RCN 1-01-15721-6, representada por Juan I. Bernal Franco, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral

núm. 001-0096043-4; la cual tiene como abogado constituido al Lcdo. Cristian Alberto Martínez Carrasco, dominicano, titular de la cédula de identidad y electorales núm. 001-1271648-5, con estudio profesional abierto en el despacho jurídico Martínez Sosa Jiménez, Abogados, ubicado en la avenida 27 de Febrero núm. 495, torre Fórum, suite ocho literal E (8E), sector El Millón, Santo Domingo, Distrito Nacional.

4. La Procuraduría General de la República mediante dictamen de fecha 19 de enero de 2018, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, dictaminó el presente recurso, estableciendo lo siguiente: **ÚNICO:** Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No.3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces del fondo, Dejamos al Criterio de la Suprema Corte de Justicia, la Solución del presente recurso de casación (sic).

5. La audiencia para conocer el recurso de casación fue celebrada por esta Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de *tierras*, en fecha 22 de agosto de 2018, en la cual estuvieron presentes los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Edgar Hernández Mejía y Antonio Mejía, asistidos de la secretaria y del ministerial actuante, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

6. La actual conformación de los jueces de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, fue establecida mediante el acta núm. 06/2019, de fecha 11 de abril de 2019, dictada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia, de la manera siguiente: Manuel A. Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Rafael Vásquez Goico, Anselmo A. Bello Ferreras y Moisés Ferrer Landrón, jueces miembros.

II. Antecedentes:

7. Que en ocasión de la demanda en transferencia judicial de los apartamentos 10-3, 10-4 y 10-24 del condominio Aparta Hotel Plaza Naco, incoada por César A. García Victoria y César García García, la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó la sentencia núm. 20155263, de fecha 7 de octubre de 2015, en relación a la parcela núm. 299-A-1 Ref. del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara buena y válida la litis sobre derechos registrados interpuesta por los señores César A. García Victoria y César García García, representados por los Lcdos. Francisco C. González Mena y Ángel Casimiro Cordero Saladin, en contra de Aparta Hotel Plaza Naco, C. Por A. referente al inmueble descrito como: Parcela No. 229-A-1-Ref, del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional; por haber sido interpuesta conforme al derecho. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, RECHAZA, en todas sus partes las conclusiones vertidas por la parte demandante señores César A. García Victoria y César García García, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta misma decisión. **TERCERO:** Condenar a la parte demandante al pago de las costas del proceso con distracción y provecho del Lcdo. José Manuel Páez conjuntamente con el Lcdo. David Saldivar. **CUARTO:** Ordena a la secretaria del Tribunal cumplir los requerimientos pertinentes para la publicación de esta sentencia conforme a lo previsto por la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario. Comunicarse esta decisión al Registro de Títulos de Santo Domingo, para fines de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, una vez transcurridos los plazos que correspondan a este proceso (sic).

8. Que la parte recurrente César A. García Victoria, Josefina Altagracia Hernández López, Angela María García Hernández, Luis Emilio García Victoria, César Augusto García Victoria, José Alberto García Hernández, Orlando Antonio García Hernández, Fernando Guillermo García López y Héctor Augusto García Victoria interpusieron recurso de apelación mediante instancia depositada en fecha 8 de junio de 2016, dictando la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1399-2017-S-00081, de fecha 30 de marzo de 2017, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: DECLARA, en cuanto a la forma, bueno y válido el recurso de apelación interpuesto por los señores CESAR A. GARCÍA VICTORIA, JOSEFA ALTAGRACIA HERNÁNDEZ LOPEZ, y señores ANGELA MARIA GARCIA HERNANDEZ, LUIS EMILIO GARCÍA VICTORIA, CESAR AUGUSTO GARCÍA VICTORIA, JOSE ALBERTO GARCÍA HERNANDEZ, ORLANDO ANTONIO GARCÍA HERNANDEZ, FERNANDO GUILLERMO GARCÍA LÓPEZ y HÉCTOR

AUGUSTO GARCÍA VICTORIA contra la sentencia No. 20155263 de fecha 07 de octubre del 2015, dictada por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por haber sido interpuesto de acuerdo a lo previsto en la ley. **SEGUNDO:** RECHAZA en cuanto al fondo el indicado recurso, y en consecuencia CONFIRMA la sentencia recurrida, por las razones indicadas. **TERCERO:** Condena a la parte recurrente señores CESAR A. GARCIA VICTORIA, JOSEFA ALTAGRACIA HERNÁNDEZ LOPEZ, y señores ANGELA MARIA GARCÍA HERNANDEZ, LUIS EMILIO GARCÍA VICTORIA, CÉSAR AUGUSTO GARCÍA VICTORIA, JOSÉ ALBERTO GARCÍA HERNANDEZ, ORLANDO ANTONIO GARCÍA HERNANDEZ, FERNANDO GUILLERMO GARCÍA LÓPEZ y HÉCTOR AUGUSTO GARCÍA VICTORIA al pago de las costas generadas en el proceso a favor de los licenciados David Saldivar Castillo y José Manuel Páez Gómez. **CUARTO:** AUTORIZA a la secretaria de este tribunal a desglosar del expediente los documentos depositados por las partes en la forma indicada en la ley (sic).

III. Medios de casación:

9. Que la parte recurrente, en sustento de su recurso de casación invoca los siguientes medios: “**Primer medio:** Incorrecta aplicación del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil que prohíbe las demandas nuevas en grado de apelación. **Segundo medio:** Motivación contradictoria, errónea y confusa. **Tercer Medio:** Falta de base legal, no ponderación de la documentación esencial del proceso. **Cuarto medio:** Violación de la ley, violación a los artículos 1315, 1582 y 1583 del Código Civil dominicano (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar:

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz.

10. En atención a la Constitución de la República, al artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, y el artículo 1 de la Ley núm. 3726-53, del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, esta Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

11. Que para apuntalar su segundo y cuarto medios de casación, los que se examinan reunidos por su vinculación y en primer término por resultar útil a la solución del caso, la parte recurrente aduce, en esencia, que al negar la transferencia de los inmuebles bajo el pretexto de que la parte demandada y recurrida en apelación afirmó en sus conclusiones y escrito, que los demandantes y recurrentes no habían pagado lo convenido, afirmación esta sin ninguna prueba legal que la sostuviera, el tribunal *a quo* en las motivaciones de la sentencia impugnada hizo una interpretación errónea de la ley, al aceptar como buena y válida la afirmación de no pago y negando la transferencia solicitada, en virtud de lo que dispone el artículo 1583 del Código Civil, violando el artículo 1315 del mismo código que establece la obligación de probar lo que se reclama, cosa que no hizo la ahora recurrida, pues no probó que la ahora recurrente no hubiese pagado o cumplido con sus obligaciones contractuales, mientras que la exponente depositó los elementos de prueba que tenían en su poder, cumpliendo con el indicado artículo. Que al motivar el rechazamiento del recurso como lo hizo en los numerales 10 y 11 de la sentencia impugnada, el tribunal *a quo* ha incurrido en motivaciones confusas, erróneas y contradictorias. Que también con su proceder el tribunal *a quo* violó el artículo 1582 del Código Civil, puesto que si bien es cierto que ese artículo señala que la venta es un contrato mediante el cual uno se compromete a dar una cosa y otro a pagarla, no menos cierto es que la venta quedó perfeccionada entre las partes y las propiedades quedaron adquiridas en derecho por los compradores, desde el momento en que se convino en la cosa y el precio, aunque la primera no fuese entregada ni pagada, en virtud de lo que establece el artículo 1583 del Código Civil.

12. Que para fundamentar su fallo, el tribunal *a quo* consideró lo siguiente:

[?] Que ciertamente como indicó el tribunal de primer grado, los actos de ventas que presenta la parte recurrente, constan en fotocopia, señalando que no le han sido entregados los originales de los contratos de ventas, los certificados de títulos que amparan los inmuebles, así como las declaraciones de impuestos a la propiedad inmobiliaria, a los fines de proceder a realizar las correspondientes transferencias de los inmuebles [?] la parte recurrida [?] no ha negado que haya vendido a los señores César García Victoria y César García los inmuebles ya descritos en la forma y fecha señalada en los contratos, por lo tanto, para el tribunal es un hecho no

controvertido que la sociedad comercial Aparta-Hotel Plaza Naco vendió a los señores Cesar García Victoria y César García García los apartamentos Nos. 10-3, 10-4 y 10-24 del condominio Aparta-Hotel Plaza Naco, sin embargo alega que la compradora hoy recurrente, no ha pagado la totalidad del precio [2] que en esas circunstancias no es posible ordenar la transferencia solicitada, pues previamente deben ser verificadas las respectivas obligaciones personales entre las partes contratantes ante el tribunal de derecho común que es el órgano competente para ello, que es el que también tiene competencia para requerir los documentos que alega el comprador no le han sido entregado, en la forma requerida por la ley, lo que una vez obtenido le permitiría al comprador realizar la transferencia de manera administrativa [2] (sic).

13. Que de la transcripción anterior queda evidenciado que como señala la parte recurrente el tribunal *a quo* incurrió en motivación confusa y contradictoria, en tanto reconoció como un hecho no controvertido, aun cuando los contratos que las justificaban habían sido depositados en fotocopia, las ventas que tuvieron lugar entre las partes en litis de los inmuebles cuya transferencia judicial solicitó la ahora parte recurrente y, sin embargo, no examinó, como era su deber, las condiciones bajo las cuales operaron las referidas ventas, limitándose a afirmar que la parte entonces recurrida alegó que la parte compradora no había pagado la totalidad del precio, situación que impedía ordenar la transferencia solicitada.

14. Que además, la sentencia impugnada contiene una exposición vaga e incompleta de los hechos del proceso, así como una exposición insuficiente de motivos, que no ha permitido reconocer si los elementos necesarios para la aplicación de la norma jurídica, cuya violación invoca la parte recurrente, existen en la causa y han sido o no violados. Que en esas condiciones, resulta obvio que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia se encuentra impedida de ejercer su poder de control, y decidir si la ley ha sido o no bien aplicada en la especie; por lo que habiendo incurrido el tribunal *a quo* en el vicio de falta de base legal, procede casar la decisión impugnada, sin necesidad de ponderar los demás medios planteados por la parte recurrente.

15. Que según dispone el artículo 20 de la Ley núm. 5726-53 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 procede la sentencia casada.

16. Que al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, cuando la sentencia es casada por falta de base legal, como en el caso ocurrente, las costas pueden ser compensadas.

V. Decisión:

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso y con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 1399-2017-S-00081, de fecha 30 de marzo de 2017, dictada por la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, en las mismas atribuciones.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccion, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico. César José García Lucas. Secretario 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, Secretario General, que certifico.