

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 19 de abril de 2018.

Materia: Tierras.

Recurrente: Inversiones Manzanares del Real, S.R.L.

Abogados: Licdos. Carlos Escalante, René Vegazo y Dr. Francisco Antonio Fernández Tejada.

Recurrida: Pura Luz Eunice Sirte Demorizi.

Abogados: Dr. Luís Medina Sánchez y Lic. Naudy Tomás Reyes.

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, jueces 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 **20 de diciembre 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 la entidad comercial Inversiones Manzanares del Real, SRL., contra la sentencia núm. 20180063 de fecha 19 de abril de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

*I. Trámites del recurso*

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 14 de junio de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Inversiones Manzanares del Real, SRL, entidad comercial debidamente constituida de acuerdo con las leyes de la República, con oficina comercial ubicada en la avenida Tiradentes esq. calle Fantino Falco, edif. Profesional Naco, suite 204, representada por Valentín Benítez Pérez, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 010-0003914-7, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional; la cual tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Carlos Escalante, René Vegazo y al Dr. Francisco Antonio Fernández Tejada, dominicanos, el primero tenedor de las cédula de identidad y electoral núm. 065-0016592-0, con estudio profesional abierto en común, la avenida Circunvalación núm. 7 altos, provincia Samaná y domicilio *ad hoc* en la avenida Eduardo Vicioso núm. 7, sector La Julia, Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. El emplazamiento a la parte recurrida Pura Luz Eunice Sirte Demorizi, se realizó mediante acto núm. 457-2018 de fecha 5 de julio de 2018, instrumentado por Roberto Baldera Vélez, alguacil ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara de lo Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

3. La defensa al recurso fue formulada mediante memorial depositado en fecha 10 de agosto de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Pura Luz Eunice Siret Demorizi, dominicana, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0523443-9, domiciliada y residente en la Avenida "B", edif. núm. 2, apto. 3-a, urbanización Juan Pablo Duarte, Santo Domingo, Distrito Nacional; quien tiene como abogados constituidos al Dr. Luís Medina Sánchez y al Lcdo. Naudy Tomás Reyes, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0163531-6 y 001-1100112-9, con estudio profesional, abierto en común, en la calle Mercedes Amiama núm. 52, plaza comercial Raúl Antonio, sector San Jerónimo, Santo Domingo, Distrito Nacional.

4. Mediante dictamen de fecha 1º de octubre de 2018, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso estableciendo que tal y como señala el segundo párrafo del

artículo 11 de la Ley No. 3726-53, 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, deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación.

5. La audiencia fue celebrada por esta Sala de la Suprema Corte de Justicia, en atribuciones de *tierras*, en fecha 3 de abril de 2019, integrada por Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Edgar Hernández Mejía y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos de la secretaria y del ministerial actuante, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

## *II. Antecedentes*

6. Pura Luz Eunice Siret Demorizi interpuso una litis sobre derechos registrados en determinación de herederos, partición y nulidad de acto de venta contra Justa María de Leon Siret, Héctor Benigno Siret de León, Dilcia Ivelice Siret de León, Héctor Celito Siret de León, y la compañía Manzanares del Real, SA., con relación a la parcela 1130-Subdividida 39, distrito catastral núm. 7, municipio Samaná, dictando el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, la sentencia núm. 201500538 de fecha 2 de octubre de 2015, cuyo dispositivo dispone textualmente lo siguiente.

**PRIMERO:** Acoger, como al efecto acogemos, la instancia de fecha veintiuno (21) de Enero del años dos mil seis (2006), dirigida al Juez Presidente y demás Jueces que integran el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, con sede en San Francisco de Macorís, suscrita por los DRES. LUÍS MEDINA SANCHEZ y NAUDY TOMAS REYES MARTINEZ, quienes actúan en nombre y representación de la señora PURA LUZ EUNICE SIRET DEMORIZI, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0523443-9, domiciliada y residente en la Av. B. Edificio No. 2., Apartamento 3-A. Urbanización Juan Pablo Duarte del municipio de Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, en solicitud de Designación de Juez de Jurisdicción Original, para conocer de la Demanda en Determinación de Herederos, Nulidad de Actos de venta y la Litis sobre derechos registrados, en relación a la parcela No. 1130-SUBD. 39, del D.C. 7 de Samaná, en contra de los señores JUSTA MARIA DE LEON SIRET, HECTOR BENIGNO SIRET DE LEÓN, DILCIA YVELICE SIRET DE LEON, HECTOR CELITO SIRET DE LEÓN, y la COMPAÑIA MANZANARES DEL REAL. S.A., por haber sido incoada en tiempo hábil y de acuerdo a la ley

**SEGUNDO:** Acoger como al efecto acogemos de manera parcial, las conclusiones al fondo, de la señora PURA LUZ EUNICE SIRET DEMORIZI, por ser justas y reposar en pruebas y bases legales

**TERCERO:** Acoger como al efecto acogemos las conclusiones al fondo, del LIC. JULIO RANCISCO CABRERA en representación de los señores JUSTA MARIA DE LEON SIRETT, HECTOR CELITO SIRETT DE LEON, HECTOR ABUNDIO SIRETT DE LEON, DILSIA YVELISSE SIRET DE LEON y HECTOR BENIGNO SIRET DE LEON, por ser justas y reposar en pruebas y bases legales.

**CUARTO:** Rechazar como al efecto rechazamos las conclusiones al fondo de las LICDAS. NOELIA PÉREZ RODRIGUEZ y ANA ESTHER DISHMEY KELLY, en representación de la CIA. MANZANARES DEL REAL, S.A., por ser improcedentes e infundadas

**QUINTO:** Acoger como al efecto acogemos, el contrato de Cuota Litis, de fecha Cinco (05) de junio del año dos mil seis (2006) intervenido entre PURA LUZ EUNICE SIRET DEMORIZI y los DRES. LUIS MEDINA SÁNCHEZ y NAUDY TOMAS REYES, por un 30% en naturaleza de los derechos que le corresponden a la señora PURA LUZ EUNICE SIRET DEMORIZI

**SEXTO:** Acoger como al efecto acogemos, el contrato de Cuota Litis, de fecha Treinta y Uno (31) del mes de Mayo del 2007, intervenido entre los señores, JUSTA MARIA DE LEON SIRETT, HECTOR CELITO SIRET DE LEON, HECTOR ABUNDIO SIRETT DE LEON, DILSIA YVELISSE SIRET DE LEON y HECTOR BENIGNO SIRETT DE LEON y el LIC. JULIO RANCISCO CABRERA, legalizado por el LICDO. JORGE JOSE PICHARDO TERRERO, Notario Público de los del número para el Distrito Nacional.

**SÉPTIMO:** Acoger como al efecto acogemos el Acto de Notoriedad, de fecha Primero (01) del mes de Junio del año Dos Mil Siete (2007), instrumentado por el DR. JORGE JOSE PICHARDO TERRERO, Notario Público de los del Número para el Distrito Nacional, en tal sentido, Determinamos que las únicas personas con calidad para recoger los bienes relictos del finado HOMERO SIRET VICTORIA, son sus descendientes, señores HECTOR BENIGNO SIRET DE LEON, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No.079-0004587-8; HECTOR CELITO SIRET DE LEON, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 079-0008815-9, HECTOR ABUNDIO SIRETT DE LEON, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-567521-9; DILCIA IVELISSE SIRET DE LEÓN, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 079-0007281-95, todos

domiciliados y residentes en la calle 24 de Mayo No. 182, del Distrito Municipal de Canoa, Municipio de Vicente Noble de la Provincia de Barahona, y PURA LUZ EUNICE SIRET DEMORIZI, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0523443-9, domiciliada y residente en la Av. B, Edificio No. 2, Apartamento 3-A, Urbanización Juan Pablo Duarte, del municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo. **OCTAVO:** Ordenar, como al efecto ordenamos, a la Registradora de Títulos de Samaná, cancelar el Certificado de Título, Matrícula No.300014754 7, que ampara los derechos de propiedad de la parcela No. 1130-SUBD-39, del D.C. 7 de Samaná, con una extensión superficial de 148,344.00 metros cuadrados y en su lugar, expedir uno nuevo con la misma extensión superficial a favor de los señores, HECTOR BENIGNO SIRETT DE LEON, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 079-0004587-8, HECTOR CELITO SIRET DE LEON, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 079-0008815-9, HECTOR ABUNDIO SIRET DE LEON, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-567521-9, DILCIA YVELISSE SIRET DE LEON, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 079-0007281-95, todos domiciliados y residentes en la calle 24 de Mayo No. 182 del Distrito Municipal de Canoa, Municipio de Vicente Noble de la Provincia de Barahona, y PURA LUZ EUNICE SIRET DEMORIZI, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0523443-9, domiciliada residente en la Av. B, Edificio No. 2, Apartamento 3-A, Urbanización Juan Pablo Duarte del municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, con una participación de un 20% para cada uno, como únicos sucesores del finado HOMERO SIRET VICTORIA, con la salvedad de que no se expida, hasta tanto cumplan con el pago de los impuestos sucesorales correspondientes **NOVENO:** Reservando el derecho a los DRES. LUIS MEDINA SANCHEZ, NAUDY TOMAS REYES MARTINEZ y LIC. JULIO FRANCISCO CABRERA, de hacer valer sus contratos de cuota litis, por la vía correspondiente en el proceso de partición para Deslinde y Subdivisión; **DECIMO:** Declarar, como al efecto declaramos, la nulidad del contrato condicional de venta de inmueble, de fecha Veintiocho (28) del mes de Abril del años Dos Mil Seis (2006), entre los señores, JUSTA MARIA DE LEON DE SIRET, HECTOR BENIGNO SIRET DE LEON, DILSIA YVELISSE SIRET DE LEON y HECTOR CELITO SIRET DE LEON, venden, a favor de la CIA. MANZANARES DEL REAL, S.A., una porción de terreno de 14 Has, 83 As, 44 M., dentro del ámbito de la parcela No. 1130-SUBD-39, del D.C. 7 de Samaná, legalizado por el DR. MARCOS ELIAS JAQUEZ SUAREZ, Notario Público de los del número para el Distrito Nacional, por incumplimiento de lo pactado en el mismo **DECIMO PRIMERO:** Ordenar como al efecto ordenamos a la Registradora de Títulos de Samaná, levantar cualquier oposición o nota preventiva que se haya inscrito en relación al presente proceso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 135 y 136, del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria **DECIMO SEGUNDO:** Ordenar como al efecto, ordenamos el desglose de los documentos aportados por las partes, para los fines de lugar correspondiente (sic).

7. No conforme con la referida sentencia, por instancia de fecha 21 de enero de 2016, recurrieron en apelación, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste la sentencia núm. 20180063 de fecha 19 de abril de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** Se declara bueno y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la señora, PURA LUZ EUNICE SIRET DEMORIZI, a través de sus abogados, Dr. Luis Medina Sánchez y Naudy Tomás Reyes, contra la sentencia número 201500538, de fecha 2 de octubre del año 2015, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, con relación a la parcela número 1130-Subd. 39, del distrito catastral número 7 del municipio y provincia Samaná, por haber sido hecho de conformidad con las normas legales y de derecho **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, y actuando este tribunal por autoridad propia y contrario imperio conforme a la ley, modifica la sentencia número 201500538 del 2 de Octubre del 2015, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, por los vicios de fondo y violaciones a la ley de que adolece, según se ha expuesto en los motivos que anteceden **TERCERO:** Se comprueba y se declara, según los documentos que reposan en el expediente, que los señores, Homero Siret Victoria y Luz María Demorizi, contrajeron matrimonio bajo el régimen de la comunidad legal de bienes, en fecha 13 de enero del año 1935, y que dentro de esa unión, dichos señores adquirieron, la parcela número 1130-subd. 39 del D. C. 7 de Samaná, según se comprueba mediante certificación de estado jurídico e historial, cuyos derechos fueron registrados, conforme Certificado de Título número 82-42, expedido en fecha 28 de junio del 1982, hoy matrícula 3000147547, y que

igualmente dichos cónyuges procrearon una sólo hija, de nombre, Pura Luz Eunice Siret Demorizi, siendo esta su única heredera o descendiente directa, con capacidad legal para recibir los bienes relictos de su finada madre. Civil de Samaná, que el señor Homero Siret Victoria, falleció en fecha 30 de mayo del año 1992, dejando como descendientes legítimos o únicos herederos, a los señores, Pura Luz Eunice Siret Demorizi, Héctor Celito Siret De León, Héctor Benigno Siret De León, Héctor Abundio Siret De León y Dilsia Yvelisse Siret De León, según las pruebas que reposan en el expediente, quienes son sus únicos herederos, con vocación para recibir los bienes relictos de su finado padre, indicado anteriormente **CUARTO:** Se comprueba y se declara, de acuerdo al acta de defunción expedida por el Oficial del Estado Civil de Samaná, que el señor Homero Victoria, falleció en fecha 30 de mayo del año 1992, dejando como descendientes legítimos o únicos herederos, a los señores Pura Luz Eunice Site Demorizi, Héctor Celito Siret de León, Héctor Benigno Siret de León, Héctor Abundo Siret de León y Dilsia Yvelisse Siret de León, según las pruebas que reposan en el expediente, quienes son sus únicos herederos, con vocación para recibir los bienes relictos de su finado padre, indicado anteriormente **QUINTO:** Se comprueba y se declara, de acuerdo a los documentos que reposan en el expediente, que la señora Pura Luz Eunice Siret Demorizi, es la única persona con capacidad legal para recoger los bienes relictos de su finada madre, señora Luz María Demorizi, y que en esa virtud posee la debida calidad y vocación hereditaria para recibir los bienes relictos de la misma, consistente en un 50% del área total de la Parcela 1130-Subd-39 del Distrito Catastral número 7 del municipio de Samaná, en su calidad de copropietaria de dicha parcela, y ser cónyuge común en bienes del también finado Homero Siret Victoria **SEXTO:** Se confirma el ordinal Primero de la sentencia impugnada, cuyo contenido es el siguiente: "Acoger, como al efecto acogemos, la instancia de fecha 21 de enero del 2006, dirigida al juez Presidente y demás jueces que integran el Tribunal Superior de Tierras del Dpto. Noreste, con sede en San Francisco de Macorís, suscrita por los DRES. LUIS MEDINA SANCHEZ y NAUDY TOMAS REYES, quienes actúan en nombre y representación de la señora PURA LUZ EUNICE SIRET DEMORIZI, dominicana, mayor de edad, soltera, domiciliada y residente en la Avenida B, Edificio No. 2. Apto. 3-A. Urbanización Juan Pablo Duarte. Santo Domingo, portadora de la cédula de identidad y Electoral No. 001-0523443-9, en solicitud de designación de Juez de Jurisdicción Original, para conocer de la demanda en determinación de herederos, nulidad de actos de Ventas y la Litis Sobre Derechos Registrados, en relación a la Parcela No. 1130-Subd. 39. del D.C. 7 de Samaná, en contra de los SRES. JUSTA MARÍA DE LEÓN, HÉCTOR BENIGNO SIRET DE LEÓN, DILSIA YVELISSE SIRET DE LEÓN, HÉCTOR CELITO SIRET DE LEÓN, HECTOR ABUNDIO SIRET DE LEON Y la CIA. MANZANARES DEL REAL. SA., por haber sido incoada en tiempo hábil y de acuerdo a la ley **SEPTIMO:** Se confirma el ordinal Séptimo de la decisión impugnada, cuyo contenido es el siguiente: "Acoger, como al efecto acogemos el Acto de Notoriedad, de fecha 01 del mes de junio del 2007, instrumentado por el DR. JORGE JOSÉ PICHARDO TERRERO, Notario Público de los del número para el Distrito Nacional, y en tal sentido, determinamos que las únicas personas con calidad para recocer los bienes relictos del finado, HOMERO SIRET VICTORIA, son sus descendientes, señores HECTOR BENIGNO SIRET DE LEÓN, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 079-0004587-8; HÉCTOR CELITO SIRET DE LEÓN, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 079-0008815-9; HÉCTOR ABUNDIO SIRET DE LEON, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-567521-9; DILSIA YVELISSE SIRET DE LEON, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 079-0007281-95, todos domiciliados y residentes en la calle 24 de mayo No. 182, del Distrito Municipal de Canoa, municipio de Vicente Noble, provincia Barahona, y PURA LUZ EUNICE SIRET DEMORIZI, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0523443-9, domiciliada y residente en la Avenida B, Edificio No. 2, Apto. 3- A, Urbanización Juan Pablo Duarte, Santo Domingo **OCTAVO:** Se ordena la partición o distribución de los derechos Sucesorales relictos por el finado, Homero Siret Victoria, consistente en el cincuenta por ciento (50%) restante correspondiente a la PARCELA 1130-Subd-39, del Distrito Catastral número 7, del municipio de Samaná, a favor de sus únicos hijos, señores, Pura Luz Eunice Siret Demorizi, Héctor Benigno Siret De León, Héctor Celito Siret De León, Héctor Abundio Siret De León y Dilsia Yvelisse Siret De León, de generales anotadas, en razón de un veinte por ciento (20%) dentro de la indicada parcela **NOVENO:** Se ordena la partición de los derechos sucesorales relictos por la finada Luz María Demorizi, consistente en el cincuenta por ciento (50%), con respecto a la parcela 1130-Subd-39 del Distrito Catastral número 7 del Municipio de Samaná, a favor de su única hija y a la vez heredera, señora Pura Luz Eunice Siret Demorizi, de generales que constan, cuya porción es de un cincuenta por

ciento de la totalidad de la parcela 1130-Subd. 39 del distrito catastral número 7 de Samaná **DECIMO:** Se aprueba y se ordena la transferencia, a favor del Dr. Luís Medina Sánchez y los Licdos. Naudy Tomás Reyes Sánchez y Elías Risk Medina, dominicanos, mayores de edad, casados, abogados, portadores de las cédulas de identidad y electoral números: 001-0163531-6, 001-1100112-9 y 001-01614332-9, domiciliados y residentes en la calle Pedro A. Bobe número 2, sector Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional, la cantidad equivalente a un veinticinco por ciento (25%) descontado de los bienes sucesorales pertenecientes a la señora Pura Luz Eunice Siret Demorizi, de los derechos que corresponden a su finado padre, Homero Siret Victoria, dentro de la parcela 1130-subd-39, del D.C. 7 de Samaná, por concepto de pago de honorarios consistentes en el indicado porcentaje, mediante poder de cuota litis y representación en justicia, de fecha 5 de Junio del 2006, con firmas legalizadas por la Licda. Ivelisse Rivera Pérez, Notaría de los del número para el Distrito Nacional **DECIMO PRIMERO:** Se aprueba y se ordena la transferencia a favor del Dr. Luis Medina Sánchez y Licdo. Naudy Tomás Reyes Sánchez, de generales que constan en el ordinal anterior, la cantidad equivalente a un treinta por ciento (30%) descontados de los derechos sucesorales recibidos por la señora Pura Luz Eunice Siret Demorizi, de los bienes relictos por su finada madre, señora, Luz María Demorizi dentro de la parcela No. 1130-subd-39 del D. C. 7 de Samaná, por concepto de pago de honorarios profesionales, en virtud del Poder de Cuota Litis y representación en justicia, otorgado por el señor Elíseo Antonio Cepeda Siret, por mandado de la extinta señora Luz María Demorizi, de fecha 18 de abril del 2007, con firmas legalizadas por la Licda. Ivelisse Rivera Pérez, Notaría de los del número para el Distrito Nacional **DECIMO SEGUNDO:** Se aprueba el Contrato-Poder y Cuota Litis, de fecha 8 de diciembre del 2016, intervenido entre los señores, de una parte, HÉCTOR BENIGNO SIRET DE LEÓN DILSIA YVELISSE SIRET DE LEÓN, HECTOR ABUNDIO SIRET DE LEÓN Y HÉCTOR CELITO SIRET DE LEÓN, y de la otra parte, el LICDO. JORGE TOMAS MORA CEPEDA, con firmas legalizadas por el Dr. Samuel Moquete de la Cruz, Notario de los del número para el Distrito Nacional, mediante el cual, los de la primera parte autorizan a la segunda, para la representación judicial en lo referente a la recuperación y partición de los bienes relictos por su padre, Homero Siret Victoria en relación a la parcela 1130-subd. 39 del distrito catastral número 7 de Samaná, y por medio del cual, los poderdantes otorgan a favor del referido abogado, un veinte por ciento (20%) por concepto de pago de honorarios de los valores recuperados **DECIMO TERCERO:** Se confirma el ordinal décimo de la decisión impugnada, por tener autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada al no haber sido impugnada por la vía de recurso correspondiente, cuyo contenido es el siguiente: "Declarar, como al efecto declaramos, la nulidad del contrato condicional de venta de inmueble, de fecha 28 del mes de abril del 2006, entre los señores, JUSTA MARÍA DE LEÓN, HÉCTOR BENIGNO SIRET DE LEÓN, DILSIA YVELISSE SIRET DE LEÓN y HÉCTOR CELITO SIRET DE LEÓN, donde estos venden a favor de la CIA. MANZANARES DEL REAL, S. A., una porción de terreno de 14 Has. 83 As, 44 M., dentro del ámbito de la parcela No. 1130-Subd-39, del D.C. 7 de Samaná, legalizado por el DR. MARCOS ELIAS JÁQUEZ SUAREZ, Notario de los del número para el Distrito Nacional, por incumplimiento de lo pactado en el mismo **DECIMO CUARTO:** Se ordena la cancelación del Certificado de Título No. 82-42, hoy matrícula número 3000147547, de fecha 28 de Junio del 1982, expedido a favor del finado Homero Siret Victoria, por el Registro de Títulos del Departamento de Nagua, Provincia María Trinidad Sánchez, que ampara los derechos de propiedad de la Parcela No. 1130-SUBD-39, del D. C. 7 del municipio de Samaná, y la expedición de uno nuevo, a nombre de los Sucesores del finado, Homero Siret Victoria, señores, Pura Luz Eunice Siret Demorizi, Héctor Benigno Siret de León, Héctor Abundio Siret de León, Héctor Celito Siret de León y Dilsia Yvelisse Siret de León, en razón de un 20% cada uno, conforme al 50% de los derechos del finado Homero Siret Victoria, y otro en razón del 50% a nombre de la única heredera de la finada Luz María Demorizi, señora Pura Luz Eunice Siret Demorizi, una vez, las partes interesadas hayan pagado los impuestos sucesorales correspondiente **DECIMO QUINTO:** Se ordena la compensación de las costas del procedimiento, al comprobar este tribunal, que la gran parte de los litigantes están unidos por el vínculo de familiaridad, y además, por sucumbir en algunos puntos de sus respectivas pretensiones, en virtud del artículo 131, del Código de Procedimiento Civil Dominicano **DECIMO SEXTO:** Se ordena, a cargo de la Secretaría General de este tribunal, comunicar la presente decisión, al Registro de Títulos de Samaná, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria **DECIMO SEPTIMO:** Se ordena a la Secretaria General de este Tribunal Superior de Tierras, disponer el desglose de los documentos que conforman este expediente, en cumplimiento de la Resolución número 06-2015, de fecha 09 de febrero del 2015, sobre Operativo de Desglose de Expedientes, dictada por el

*Consejo del Poder Judicial, en fecha 18 de febrero del 2015 (sic).*

*III. Medios de casación*

8. La entidad comercial Inversiones Manzanares del Real, SRL, en sustento de su recurso de casación invoca el siguiente medio: "Violación a la ley (Art. 1134, 1165 y 1315 del Código Civil Dominicano y desnaturalización de los hechos".

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

**Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.**

9. 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, 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.

*V: Incidentes*

*En cuanto a la inadmisibilidad del recurso de casación*

10. Que en su memorial de defensa la parte recurrida solicita la inadmisibilidad del presente recurso de casación, sosteniendo que los agravios desarrollados en el medio de casación no son claros ni específicos y por tanto carecen de contenido ponderable, además de no estar dirigido a ningunos de los motivos expuestos en la sentencia de segundo grado.

11. Que como el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, procede examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

12. Del examen del memorial que contiene el recurso de casación se advierte que, contrario a lo aducido por la parte recurrida, las consideraciones han sido formuladas con un contenido que permite comprobar si los agravios y violaciones que se alegan están o no presentes en la sentencia impugnada, por lo que se rechaza la inadmisibilidad propuesta por la parte recurrida y se procede al examen del medio de casación que sustenta el recurso.

13. Que para apuntalar su medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que expresó tanto al tribunal de jurisdicción original como al tribunal *a quo*, que el contrato de venta suscrito en fecha 28 de abril de 2006 por Inversiones Manzanares del Real, SRL en calidad de compradora y Justa María de León, Héctor Benigno Siret de León, Dilsia Yvelisse Siret de León, Héctor Celito Siret de León, en calidad de vendedores, sobre una porción de terreno dentro del ámbito de la parcela núm. 1130-subd.9 del d.c. 7 de Samaná, contenía distintas cláusulas, plazos y condiciones pactadas, previo al pago de la totalidad de lo convenido, lo que no fue ponderado por los jueces *a quo* al momento de dictar su decisión declarando la nulidad de dicha convención; que el tribunal *a quo* arguyó como motivo principal para rechazar el recurso de apelación que la Compañía Inversiones Manzanares del Real, SA., no interpuso recurso de apelación en tiempo hábil contra lo decidido por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, de conformidad con lo que establece la ley de registro inmobiliario, lo que resulta incierto, dado que el recurso de apelación sí fue interpuesto dentro de los plazos que establece la ley, así como también el depósito del contrato de compra condicional de inmueble.

14. Que la valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella referidos: a) que Inversiones Manzanares del Real SA., en calidad de compradora, y Justa María de León, Héctor Benigno Siret de León, Dilsia Yvelisse Siret de León, Héctor Celito Siret de León, en calidad de vendedores, suscribieron el 28 de abril de 2006 un contrato condicional de venta, teniendo como objeto el siguiente inmueble: una porción de terreno de 14 Has, 83 As, 44 M., dentro del ámbito de la parcela núm. 1130-Subd-39, del D.C. 7 de Samaná; b) que en fecha 21 de enero de 2006, Pura Luz Eunice Siret Demorizi en calidad de sucesora de los extintos esposos Homero Siret Victoria y Luz María Demorizi, apoderó al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná de una litis en determinación de herederos, partición y nulidad de acto de venta, contra los también cosucesores

Justa María de León, Héctor Benigno Siret de León, Dilsia Yvelisse Siret de León, Héctor Celito Siret de León e Inversiones Manzanares del Real SA., argumentando entre otros motivos, incumplimiento del contrato, demanda que fue acogida por el tribunal de manera parcial; c) que esta decisión fue recurrida en apelación tanto por la demandante Pura Luz Eunice Siret Demorzi como por Inversiones Manzanares del Real, SRL., decidiendo el tribunal *a quo* en cuanto al recurso interpuesto por Inversiones Manzanares del Real, SRL. rechazarlo y confirmar la sentencia recurrida, mediante la decisión ahora impugnada.

15. Que para fundamentar su decisión el tribunal *a quo* expuso los motivos siguientes:

"Que además de este tribunal de alzada, concordar con lo dispuesto por el Órgano de Primera Instancia inmobiliaria en cuanto a declarar la nulidad del contrato de venta del inmueble objeto de la litis de que se trata, por las razones contenidas en la decisión impugnada, efectuada dicha venta por Justa María de León, Héctor Benigno, Dilsia Yvelisse y Héctor Celito, estos últimos de apellidos, Siret de León, a favor de la Sociedad comercial, Manzanares del Real, S.A., conforme lo dispuesto en el artículo 1599 del Código Civil Dominicano, en el sentido de que "la venta de la cosa de otro, es nula", y conforme al artículo 1 de la ley 596, del 31 de octubre del 1941, en el sentido de que la Venta Condicional, es aquella en que se conviene que el derecho de propiedad no es adquirido por el comprador mientras no se haya pagado la totalidad o determinada porción del precio, o cumplida alguna condición señalada en el contrato"; procediendo rechazar las conclusiones que en tal sentido invocara dicha Compañía, por el hecho de que el aspecto de referencia que ha sido decidido, tiene autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, en virtud de no ha sido objeto de recurso de apelación por parte de la indicada Sociedad Comercial, siendo de derecho en tal sentido, confirmar el ordinal de la sentencia que versa sobre el referido aspecto" (sic).

16. Que la sentencia recurrida además de lo anterior, da constancia en el folio 011, de lo siguiente:

"Licdo. Francisco Antonio Fernández, en representación de los Lcdos. Carlos Escalante y René Vegazo, estos dos últimos en calidad de abogados de la Sociedad Comercial Inversiones Manzanares del Real, S.A., concluye de la manera siguiente: PRIMERO: Declarar regular y válidos los recursos de apelación interpuestos en contra de la sentencia marcada con el número 201500538, de fecha 02 de Octubre del 2015 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción original de Samaná, por haber sido incoado de conformidad con la Ley que Rige la materia. SEGUNDO: Que ese honorable Tribunal Superior de Tierras, obrando por su propio imperio, tenga a bien revocar el ordinal décimo de la sentencia recurrida, por haber comprobado que la entidad, Cia. Manzanares del Real S.A. no incumplió con lo pactado, sino que se abstuvo de cumplir lo estipulado en el contrato hasta que la Litis interpuesta por la Sra. Pura Luz Eunice Siret Demorzi fuera decidida Judicialmente (...)" (sic).

17. Que el vicio de contradicción de motivos se manifiesta cuando existe en una misma decisión una evidente incompatibilidad entre las motivaciones, fuesen estas de hecho o de derecho, o entre estas y el dispositivo y otras disposiciones de la sentencia atacada, y además, cuando la contradicción sea de tal naturaleza que no permita a la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ejercer su control.

18. Acorde con los motivos expresados por el tribunal *a quo* se constata, que por un lado rechaza en sus motivaciones el recurso de apelación del que estaba apoderado apoyada en el incumplimiento de contrato, acogiendo como correctos los motivos expuestos por el juez de primer grado, procediendo a sostener que ese aspecto tampoco había sido "objeto de recurso de apelación", no obstante resultar evidente que el hoy recurrente sí interpuso recurso de apelación, tal y como se transcribe anteriormente; incluso, se comprueba que la audiencia celebrada en fecha 22 de junio de 2016, por ante la corte *a qua*, fue aplazada para dar oportunidad a la parte hoy recurrente de apelar lo decidido por el juez de primer grado y que le perjudicaba, lo que fue cumplido por dicha parte según se transcribe en el párrafo 19 de la presente decisión; que, en esa situación, la decisión ahora impugnada evidencia una flagrante contradicción en sus motivos, manifestada también en su dispositivo.

19. Que es facultad de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, verificar que las sentencias sometidas al examen de la casación se basten a sí mismas, de tal forma que le permitan ejercer su control y por las razones anteriormente expuestas, no ha ocurrido en la especie, por tanto, la sentencia impugnada debe ser casada.

20. Que el artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08 establece: “La Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso (...)”, lo que aplica en la especie.

21. Que al tenor del artículo 65 de la referida Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas pueden ser compensadas, cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal.

*VI. Decisión*

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

**FALLA**

**PRIMERO:** CASA la sentencia núm. 20180063 de fecha 19 de abril de 2018, dictada por la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto por ante la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

**SEGUNDO:** COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel A. Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, 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.