

SENTENCIA DEL 3 DE OCTUBRE DE 2012, NÚM. 12

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 30 de julio de 2007.
Materia: Tierras.
Recurrente: Jesús Manuel Camilo Paulino.
Abogados: Lic. Alexander Cáceres y Dr. Manuel de Jesús Cáceres Genao.
Recurrida: María Reynoso Pereyra de Escarramán.
Abogado: Lic. Pedro César Polanco Peralta.

TERCERA SALA.

Casa

Audiencia pública del 3 de octubre de 2012.

Presidente: 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 Jesús Manuel Camilo Paulino, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 071-0038051-3, domiciliado y residente en la calle Prolongación Colón, Barrio Quisqueyano núm. 175, de la ciudad de Nagua, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 30 de julio de 2007, 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. Alexander Cáceres, por sí y por el Dr. Manuel de Jesús Cáceres Genao, abogados del recurrente;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Pedro C. Polanco, abogado de la recurrida María Reynoso Pereyra de Escarramán;

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 26 de octubre de 2007, suscrito por el Dr. Manuel de Jesús Cáceres Genao, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0193328-1, abogado del recurrente, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 3 de diciembre de 2007, suscrito por el Lic. Pedro César Polanco Peralta, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0042263-7, abogado de la recurrida;

Visto la Resolución núm. 3432-2011 dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el 20 de diciembre de 2011, mediante la cual declara el defecto del co-recurrido Angel Escarramán Jáquez;

Que en fecha 4 de julio de 2012, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Alvarez, asistidos por la Secretaria General, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente Recurso de Casación;

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;

Visto el auto dictado el 1º de octubre de 2012 por el Magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama, en su indicada calidad, a los Magistrados Edgar Hernández Mejía y Francisco Antonio Ortega Polanco, Jueces 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;

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 terrenos registrados relativa a la Parcela núm. 41-Reformada, del Distrito Catastral núm. 4 del municipio de Nagua, María Trinidad Sanchez, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de dicho distrito judicial dictó en fecha 28 de diciembre de 2005, una sentencia con el dispositivo siguiente: “Parcela Núm. 41- Reformada del Distrito Catastral número Cuatro (4) del Municipio de Nagua, Provincia María Trinidad Sánchez. **Primero:** Se declara la competencia de este Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, para conocer de la Litis Sobre Terreno Registrado relación con la parcela núm. 41- Reformada, del Distrito Catastral núm. 4 del Municipio de Nagua, de acuerdo al artículo 7 de la ley de Registro de Tierras; **Segundo:** Rechaza, como al efecto rechaza, las conclusiones vertidas en la audiencia de fecha 12 de enero del año 2005 por el Lic. Pedro Cesar Polanco, a nombre y representación de la señora María Reynoso Pereyra de Escarramán, por improcedentes y mal fundadas; **Tercero:** Acoger, como al efecto acoge, las condiciones vertidas en la audiencia de fecha 12 de enero del año 2005, por el Dr. Diógenes A. Jiménez, a nombre y representación del Dr. Jesús Manuel Camilo Paulino, por ser justas y bien fundadas; **Cuarto:** Mantener, con todo su valor y efecto jurídico el Duplicado del Dueño (Certificado del Título) núm. 82-86, de fecha 28 de febrero del año 2000, expedido a favor del Dr. Jesús Manuel Camilo Paulino, por el Registrador de Títulos del Departamento de Nagua; **Quinto:** Levantar la anotación precautoria inscrita a requerimiento de la señora María Pereyra Reynoso De Escarramán, en virtud de la presente litis, en fecha 8 del mes de marzo del año 2002, sobre esta porción de la parcela núm. 41-Reformada, del Distrito Catastral núm. 4 del Municipio de Nagua, Provincia María Trinidad Sánchez”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión en fecha 13 de enero de 2006, suscrito por el Lic. Pedro Cesar Polanco Peralta, en representación de la señora María Reynoso Pereyra de Escarramán, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste dictó la sentencia ahora impugnada mediante el presente recurso de casación, cuyo dispositivo dice lo siguiente: “Parcela núm. 41-Reformada del Distrito Catastral núm. 4 del Municipio de Nagua. **Primero:** Acoger como al efecto acoge en cuanto a la forma y en cuanto al fondo, el Recurso de Apelación interpuesto en fecha 15 de Enero del año 2006, por la Sra. María Reynoso Pereyra de Escarramán, por órgano de su abogado Lic. Pedro Cesar Polanco Peralta, en contra de la decisión No. 20 de fecha Veintiocho (28) del mes de Diciembre del año Dos Mil Cinco (2005), dictada por la Jueza del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Municipio de Nagua, por haber sido hecho, en tiempo hábil y de acuerdo a nuestra normativa jurídica; **Segundo:** acoger como al efecto acoge en cuanto a la forma, la instancia en intervención voluntaria, depositada en la Secretaría de este Tribunal, por el Lic. Alberto Reyes Zeller, en fecha Veintisiete (27) del mes de Junio de año Dos Mil Seis (2006), quien representa al Sr. Ángel Escarramán Jáquez con relación a la Parcela núm. 41-Reformada del Distrito Catastral núm. 4 del Municipio de Nagua, y en cuanto al fondo la rechaza por improcedente; **Tercero:** Se rechazan las conclusiones vertidas en la audiencia de fecha 11 de Octubre del año 2006, así como las contenidas en su escrito ampliatorio de conclusiones de fecha 22 de enero del año 2007, y su escrito de contrarréplica de fecha 28 de Febrero del mismo año, suscrita por el Dr. Jesús Manuel Camilo Paulino, representado por el Dr. Francisco Armando Regalado Osorio, por improcedentes, mal fundadas

y carentes de base legal; **Cuarto:** Declarar como al efecto declara nulo, el Acto de Venta bajo firma privada de fecha Cuatro (4) del mes de Julio del año Mil Novecientos Noventa y Nueve (1999), legalizado por el Dr. Amable Grullón Santos, Notario de los del número para el Municipio de Nagua; **Quinto:** Acoger el Contrato de Cuota Litis núm. 1 de fecha Ocho (8) del mes de Marzo del año Dos Mil Dos (2002), suscrito entre los Sres. María Reynoso Pereyra de Escarramán, Ángel Escarramán Jaquez y el Lic. Pedro Cesar Polanco Peralta, instrumentado por el Dr. Ángel De Jesús Torres Alberto, Notario de los del número para el Municipio de Nagua; **Sexto:** Rechazar como al efecto rechaza la condenación de un astreinte, solicitado por el Lic. Pedro Cesar Polanco, por improcedente; **Séptimo:** Revocar como al efecto revoca, la Decisión No. 25 de fecha Veintiocho del mes de Diciembre del año Dos Mil Cinco (2005), emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Municipio de Nagua; **Octavo:** Ordenar como al efecto ordena al Registrador de Títulos del Depto. de Nagua, trasferir, el Certificado de Título No.82-86, de fecha Diecinueve (19) del mes de Agosto del año Mil Novecientos Noventa y Seis (1996), transcrito en el libro No. 14, folio No. 159, a nombre de la Sra. María Reynoso Pereyra De Escarramán; **Noveno:** Ordenar como al efecto ordena al Registrador de Títulos del Depto. de Nagua, cancelar la constancia anotada en el Certificado de Título No. 82-86 de fecha 19 de Agosto del año Mil Novecientos Noventa y Seis (1996), que ampara el derecho de propiedad de: a) una porción de terreno con una extensión superficial de Doscientos Veinte (220) tareas, con sus mejoras correspondientes, y b) una porción de terreno con una extensión superficial de Catorce Punto Veintitrés (14.23) tareas, ambas porciones ubicadas dentro del ámbito de la parcela Núm. 41-Reformada, que figura registrada a nombre del Dr. Jesús Manuel Camilo Paulino, y en su lugar expedir nuevas constancias anotadas en el indicado Certificado de Título, que ampare los inmuebles de referencia, en la siguiente forma y proporción: con relación a la Porción de 220 tareas: a) la calidad de Ciento Cincuenta y Cuatro (154) tareas a favor de la Sra. María Reynoso Pereyra De Escarramán, dominicana, mayor de edad, casada, de quehaceres domésticos, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 071-0010667-8, domiciliada y residente en la 34 Sarasota St., Lawrence, Ma. 01841, Estados Unidos de Norteamérica y accidentalmente en el paraje el Juncal Casa No. 1 de la Ciudad de Nagua; b) la Cantidad de Sesenta y Seis (66) tareas a favor del Lic. Pedro Cesar Polanco Peralta, dominicano, mayor de edad, casado, abogado, titular de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0042263-7, domiciliado y residente en la Calle Francisco Villa Espesa núm. 113, Pueblo Nuevo, Santiago; y con relación a la Porción de 14.23 tareas: a) la cantidad de nueve punto noventa y siete (9.97) tareas a favor de la Sra. María Reynoso Pereyra De Escarramán, dominicana, mayor de edad, casada, de quehaceres domésticos, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 071-0010667-8, domiciliada y residente en la 34 Sarasota St., Lawrence, MA. 01841, Estados Unidos de Norteamérica y accidentalmente en el Paraje el Juncal, Casa núm. 1 de la Ciudad de Nagua; b) la cantidad de cuatro punto veintiséis (4.26) tareas a favor del Lic. Pedro Cesar Polanco Peralta, dominicano, mayor de edad, casado, abogado, titular de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0042263-7, domiciliado y residente en la Calle Francisco Villa Espesa No. 113, Pueblo Nuevo, Santiago; **Décimo:** Radiar y/o levantar, cualquier oposición que al efecto se hubiere trabado contra los inmuebles en cuestión y que están descrito en los motivos de la presente decisión”;

Considerando: que en su memorial de casación el recurrente invoca los siguientes medios contra la sentencia impugnada: **Primer Medio:** Violación a los artículos 1108, 1134, 1582, 1583, 1341 del Código Civil Dominicano y los artículos 185, 186 y 189 de la ley 1542 sobre Registro Inmobiliario; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos, circunstancias y documentos de la causa; **Tercer Medio:** Falta de base legal; motivos vagos e imprecisos;

Considerando, que en el desarrollo de los dos medios propuestos los que se reúnen para su examen por su vinculación, el recurrente alega en síntesis lo siguiente: “Que al declarar nula la venta intervenida

entre María Reynoso y el exponente, el tribunal incurrió en la violación de los artículos 1108 y 1134 del código civil, ya que el contrato de fecha 4 de julio de 1999, legalizado por el notario público Dr. Amable Grullón, intervenido entre dicha señora y el recurrente mediante el cual fue transferida la porción de terreno dentro de la parcela de referencia, reúne y cumple con las condiciones esenciales para la validez de las convenciones sinalagmáticas perfectas, como son el consentimiento de la parte que se obliga, su capacidad para contratar, un objeto cierto que forme la materia del compromiso y una causa lícita en la obligación, por lo que fuera de esas características no existen otras circunstancias, hechos, argumentos o alegatos de partes interesadas que eventualmente pudieran invalidar o revocar la solemne voluntad libremente expresada de buena fe a no ser que las partes contratantes decidan revocarla por su mutuo consentimiento; que esa fuerza de ley del citado artículo 1134 no podrá ser desconocida por ninguna causa; que al amparo del artículo 1582 del Código Civil, las ventas realizadas entre los contratantes están sujetas a reglas que no pueden ser violadas olímpicamente por los interesados en realizar negocios que involucre compromisos de entregar determinadas cosas, a cambio de pagar un precio, a condición de que se solemnicen mediante actos bajo firma privada o auténticos, como en la especie, que la hoy recurrida recibió el pago del precio, entregando a cambio la propiedad vendida al hoy recurrente quien se convirtió en absoluto propietario de la cosa vendida según lo dispuesto por el artículo 1583, lo que fue desconocido por la decisión atacada; que dichos jueces también violentaron el artículo 1341 del Código Civil, al admitir declaraciones de la parte interesada como hechos irrefutables, cuando las reglas establecidas en el citado artículo están muy bien definidas cuando la operación de que se trate involucra una suma superior a los treinta pesos, sin posibilidad siquiera de que se admita la prueba testimonial; sin embargo, los jueces del tribunal a-quo no escucharon testigos, pues les bastó con las interesadas declaraciones de la hoy recurrida, basándose en imprecisas y discordantes presunciones”;

Considerando, que sigue expresando el recurrente: “Que las reglas generales aplicables a las convenciones según el código civil, adquieren mayor rigurosidad cuando el objeto del negocio se refiere a inmuebles o terrenos registrados, según lo establecen de manera taxativa los artículos 185, 186, 187 y 189 de la antigua Ley 1542 sobre Registro de Tierras con la finalidad de hacer oponibles a terceros los convenios mediante un ordenado registro público, claro y preciso, por lo que dicho tribunal incurrió en la violación de dichos textos al aceptar las pretensiones y alegatos de la hoy recurrida sin que fueran aportadas pruebas algunas que merezcan un análisis jurídico serio; que al declarar como lo hizo en su sentencia que el acto de venta de fecha 4 de julio de 1999, era un acto simulado, fundamentándose para ello en una serie de imprecisiones, suposiciones y ambigüedades provenientes de las declaraciones contradictorias de la hoy recurrida, tales como que la firma de la hoy recurrida en su calidad de vendedora no estaba ni cerca del lugar donde debió estampar su nombre, que dicha señora viaja frecuente a los Estados Unidos y que viajó en la misma fecha que tiene dicho acto, que dejó a su abogado hojas firmadas en blanco, que dicha señora negó conocer al notario que legalizó las firmas, aunque luego afirmó que sí lo conocía pero que había ido a su oficina a tratar otros asuntos, etc., sin explicar ni fundamentar los motivos en que se basó para declarar la nulidad de dicha venta, el Tribunal a-quo incurrió en el vicio de desnaturalización del contrato de venta, así como de las circunstancias y los hechos de la causa en perjuicio del hoy recurrente, exponiendo en su decisión motivos insustanciales, vagos e imprecisos que se sustentan únicamente en presunciones e ilógicas consecuencias deducidas por dichos magistrados, atribuyéndole efectos y valor jurídico a supuestos hechos que solo puede sustentar la parte hoy recurrida, pretendiendo con ello desconocer las precisas y concordantes convenciones estipuladas en el referido acto de venta, que fue considerado como fraudulento por dicho tribunal sin aportar ni examinar en su sentencia un solo elemento jurídico que permita establecer si en el caso ocurrente la ley fue bien aplicada, lo que se comprueba al comparar los considerandos de su decisión con

los hechos y documentos de la causa, que refleja la vaguedad e imprecisión de dicha decisión, que no se corresponde con la realidad jurídica, llegando al extremo de considerar dicho tribunal que el acto de venta está “plagado de vicios”, sin que se pueda advertir en la redacción de dicho acto algún elemento que permitiera suponer dicha convicción, rompiendo dicho tribunal la jerarquía de las pruebas, al despreciar un acto de venta debidamente notariado, para acoger imprecisas e inciertas presunciones, en violación de los artículos 1108, 1134, 1582 y 1583 del Código Civil, 185, 186 y 189 de la Ley de Registro de Tierras, así como los artículos 31 y siguientes del Reglamento General de Registro de Títulos, que son fuentes del derecho que no pueden ser desconocidas por meras especulaciones como se aprecia en los motivos de la sentencia impugnada, incurriendo con ello en el vicio de falta de base legal, por lo que debe ser casada dicha decisión”;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada evidencia que para declarar como lo hizo en su decisión que el acto de venta intervenido entre la hoy recurrida, en calidad de vendedora y el recurrente, como comprador, era un acto simulado y como tal nulo, el tribunal a-quo estableció entre otros los motivos siguientes: “Que ciertamente en el presente expediente obra un contrato de venta bajo firma privada de fecha 4 del mes de julio del año 1999 en donde se hace constar que la señora María Reynoso Pereyra de Escarramán, vende, cede y traspasa con todas las garantías legales y de derecho a favor del comprador Dr. Jesús Manuel Camilo Paulino lo siguiente: a) una porción de terreno dentro del ámbito de la Parcela 41 reformada del Distrito Catastral núm. 4 del Municipio de Nagua, con una extensión superficial de 220 tareas, con mejoras consistentes en cocoteros y parte destinada al cultivo de arroz, cuyos límites constan en el acto de marras; b) una porción de terreno dentro del ámbito de la parcela núm. 41 reformada del distrito catastral núm. 4 del municipio de nagua con una extensión superficial de 14.23 tareas, con mejoras consistentes en una casa de blocks, piso de cemento, cobijada de zinc con sus anexidades y dependencias y cuyos límites también constan en el aludido acto de venta bajo firma privada; c) se hace constar en el mismo que el precio convenido y pactado entre las partes ha sido fijado en la suma de 100,000 pesos, suma esta que la supuesta señora vendedora, es decir, María Reynoso Pereyra de Escarramán, declara haber recibido de manos del comprador Dr. Jesús Manuel Camilo Paulino y que la vendedora justifica su derecho de propiedad sobre el inmueble descrito anteriormente mediante el Certificado de Título núm. 82-86 el cual hace entrega al indicado comprador para que realice la transferencia de lugar, por consiguiente, como puede advertirse en este acto, la firma en que aparece firmando la Sra. María Reynoso Pereyra de Escarramán, no está en el lugar normal, lógico, pues se trata de una mujer relativamente joven y que ha demostrado en este tribunal que lee y escribe y sobre todo sabe donde se firma, además de que dicha señora no niega su firma en el papel en blanco pero no con la finalidad de vender su propiedad”;

Considerando, que también establece dicho tribunal para llegar a la convicción de que en la especie existió simulación: “Que los jueces de este órgano judicial inmobiliario están contestes de que dicho acto de venta de fecha 4 de julio de 1999, en donde aparece la señora María Reynoso Pereyra de Escarramán vendiendo 234.23 tareas dentro del ámbito de la Parcela núm. 41 reformada del Distrito Catastral núm. 4 del municipio de nagua y amparada por el Certificado de Título núm. 82-86, se instrumentó de manera irregular, ilógica, fraudulenta y hasta poco razonable, en el sentido no solo de que la parte apelante interpeló de manera incisiva al notario público Amable Grullón de que dijera cuando la señora Maria Reynoso Pereyra de Escarramán le había firmado ese acto, vendiéndole al Dr. Jesús Manuel Camilo Paulino, respondiendo este de manera dubitativa y hasta ambivalente, si no en síntesis también por los hechos siguientes: a) la firma de la señora Maria Reynoso Pereyra de Escarramán en su cualidad de vendedora no está ni cerca del lugar donde debió estampar su nombre; b) razonablemente no es posible de que independientemente de que la certificación de migración no señale la hora de salida de la señora

de Escarramán, que a propósito de la distancia es demasiado lejos de nagua al aeropuerto internacional de las Américas, mas las horas que hay que estar antes en el aludido aeropuerto, creerse que fuera precisamente ese mismo día que la señora apelante firmara dicho acto de venta, donde hay envueltas 234.23 tareas de tierras y donde se presume que debe haber tranquilidad de espíritu por ser una negociación de esa naturaleza, ya que en principio no solo está en juego el patrimonio material, si no hasta el patrimonio espiritual como lo muestran las fotos de la casa conyugal; c) como vender en la parcela señalada 234.23 tareas de tierras por RD\$100,000 pesos aún datado del día 4 de julio del año 1999; d) como la señora vendedora vende al señor Jesús Manuel Camilo Paulino, el inmueble de referencia si ha quedado demostrado que este no solo no compareció al tribunal de jurisdicción original y mucho menos a este tribunal superior inmobiliario tratándose una negociación considerable”;

Considerando, que al expresar como lo hace en su sentencia “que el acto de venta objeto de la presente litis, está plagado de vicios que conllevan su nulidad al tenor de lo establecido en el artículo 1108 del Código Civil Dominicano que se refiere a las condiciones esenciales para la validez de las convenciones” y en base a esto concluir que la vendedora no había dado su consentimiento y que el acto era ilícito, sin evaluar que en principio se encontraban reunidas las condiciones pautadas por el artículo 1583 del Código Civil para que la venta se considere perfeccionada, el Tribunal a-quo dictó una sentencia carente de motivos suficientes y pertinentes que justificaran adecuadamente su decisión, dejando de examinar aspectos que resultaban esenciales para decidir el proceso; ya que, no obstante a que el propio tribunal hace constar en su sentencia que el hoy recurrente pagó el precio convenido para la venta del inmueble objeto de la litis, omitió examinar que el señor Jesús Manuel Camilo Paulino, en su condición de comprador se comportó de cara a lo pactado como un propietario, ya que explotaba la parcela durante 3 años luego de la venta que se cuestionara en la litis, frente a la compradora, quien residía con su esposo e hijos en una vivienda contigua a los terrenos adquiridos por el hoy recurrente; que en ese orden se materializó en parte las condiciones requeridas por dicho texto para el perfeccionamiento de la venta, como lo es la entrega de la cosa; sin embargo estos hechos no fueron evaluados por dicho tribunal al momento de establecer como lo hace en su decisión, afirmando que existió simulación que acarrearía la nulidad de dicha venta; ya que el tribunal a-quo se limitó vagamente a establecer que el acto de venta estaba plagado de vicios que conllevaban su nulidad al tenor de lo establecido en el artículo 1108 del Código Civil, pero no precisa cual de los elementos sustanciales para la validez de las convenciones contemplados por dicho texto fue violado en el caso ocurrente, máxime cuando la propia recurrida en su calidad de vendedora reconoció que la firma estampada en dicho acto era la suya, lo que se confirmó en el examen del acto de venta que figura en el expediente, donde consta que dicha venta fue ejecutada por el comprador ante el Registro de Título correspondiente en fecha 6 de diciembre de 1999, expidiéndosele el correspondiente Certificado de Título y estando el inmueble comprado en posesión del hoy recurrente en su calidad de nuevo propietario del mismo, sin que esto haya sido cuestionado ni refutado por la hoy recurrida; sin embargo, como hemos dicho, para determinar la causa real de lo pactado y si hubo simulación y no venta, dicho tribunal debió entonces establecer bajo cuáles condiciones el hoy recurrente se encontraba en posesión del referido inmueble y bajo cuales condiciones le fue entregado el título vendido por parte de la hoy recurrida, lo que no fue examinado por dicho tribunal; por lo que evidentemente su sentencia resulta incongruente al no tener los motivos suficientes que la respalden, lo que resulta indispensable, ya que los motivos adecuados, es lo que permite establecer la distinción entre una decisión legalmente dictada y una arbitraria; en tal sentido, esta carencia de motivos, le impide a esta Suprema Corte de Justicia determinar si la ley fue bien o mal aplicada y esto conduce a la falta de base legal. En consecuencia se acoge el tercer medio invocado por el recurrente y se casa con envío la sentencia impugnada;

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;

Considerando, que cuando una sentencia es casada por falta de motivos y de base legal, como ocurre en la especie, las costas pueden ser compensadas, ya que así lo dispone el 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 en fecha 30 de julio de 2007, en relación a la Parcela núm. 41-Reformada, del Distrito Catastral núm. 4 del municipio de Nagua, María Trinidad Sanchez, cuyo dispositivo fue 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 3 de octubre de 2012, años 169° de la Independencia y 150° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Robert C. Placencia Álvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

www.suprema.gov.do