

## SENTENCIA DEL 24 DE MAYO DE 2013, NÚM. 35

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 23 de marzo de 2007.

Materia: Tierras.

Recurrentes: José Rafael Landestoy Valera y Fidas Manuel González Luciano.

Abogado: Dr. Juan P. Vásquez Rodríguez.

Recurrida: Asociación Peravia de Ahorros y Préstamos para la Vivienda.

Abogados: Dr. Nelson Eddy Carrasco y Licda. Marnie Katuska Soto Cabral.

### TERCERA SALA

*Casa*

Audiencia pública del 24 de mayo de 2013.

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 José Rafael Landestoy Valera y Fidas Manuel González Luciano, dominicanos, mayores de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 003-0014015-9, el primero, y Pasaporte núm. 2187291, el segundo, domiciliados y residentes, el primero, en la Máximo Gómez núm. 58, de la ciudad de Baní, Provincia Peravia, y en el 2710 Bairydge Apto. D5 Suturh, Brow, New York, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 23 de marzo de 2007, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

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 23 de mayo de 2007, suscrito por el Dr. Juan P. Vásquez Rodríguez, Cédula de Identidad y Electoral núm. 003-0023213-9, abogado de los recurrentes, mediante el cual proponen los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 12 de junio de 2007, suscrito por el Dr. Nelson Eddy Carrasco y la Licda. Marnie Katuska Soto Cabral, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 003-0013472-3 y 003-0049314-5, respectivamente, abogados de la recurrida Asociación Peravia de Ahorros y Préstamos para la Vivienda;

Que en fecha 22 de septiembre de 2010, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Pedro Romero Confesor, en funciones de Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez y Darío O. Fernández Espinal, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, 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 22 de mayo de 2013, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccion, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, conjuntamente con los magistrados Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Alvarez 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 con motivo de la Litis Sobre Derechos Registrados, en relación con el Solar 15, Manzana núm. 51, del Distrito Catastral núm. 1, del Municipio de Bani, Provincia Peravia, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original dictó el 10 de febrero de 2005, su Decisión núm. 7, cuyo dispositivo se encuentra transcrito en el dispositivo de la sentencia impugnada; b) que sobre los recursos de apelación interpuesto contra la misma, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 22 de febrero de 2007, la sentencia objeto de este recurso, cuyo dispositivo es el siguiente: “1ero.: Se acoge en cuanto a la forma los recursos de apelación, el primero interpuesto el 10 de marzo de 2005, suscrito por el Lic. José Guillermo Taveras Montero, en representación de César Alcides Landestoy Báez y de los Sucesores Landestoy Díaz, y el segundo interpuesto por el Dr. Juan P. Vásquez Rodríguez, en representación de José Landestoy Báez y Fidias Manuel González, contra la Decisión núm. 7 de fecha 10 de febrero de 2005, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación con los Solares núms. 15 y 20 de la Manzana núm. 51, del Distrito Catastral núm. 1, del Municipio de Baní, Provincia Peravia; 2do.: Se rechaza en todas sus partes las conclusiones vertidas en audiencia por las partes apelantes en esta litis, por improcedente, mal fundada y carente de base legal; 3ro.: Se acogen las conclusiones vertidas en audiencia por los Dres. Nelson Eddy Carrasco y Marnie Katiuska Soto Cabral, en representación de la Asociación Peravia de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, parte recurrida, por ajustarse a la ley y al derecho; 4to.: Se confirma en todas sus partes la Decisión núm. 7, de fecha 10 de febrero de 2005, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación con el Solar núm. 15 de la Manzana núm. 51 del Distrito Catastral núm. 1, del Municipio de Baní, Provincia Peravia, cuyo dispositivo es el siguiente: **Primero:** Se acogen las conclusiones de manera parcial tanto en la forma como en el fondo de la parte demandada, la Asociación Peravia de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, representada por su gerente general Manuel Emilio Brea Báez, quien ha sido representado por la Licda. Marnie Katiuska Soto Cabral, quien a su vez ha sido representada en audiencia por el Dr. Nelson Eddy Carrasco; **Segundo:** Declara la presente demanda de Litis Sobre Terreno Registrado, improcedente por falta de calidad tanto del demandante como del interviniente voluntario representado por el Dr. Juan Pablo Vásquez, mal fundada y carente de base legal y en consecuencia ordena al Registrador de Títulos de Baní, lo siguiente: Unico: Levantar, cancelar y radiar cualquier oposición o impedimento legal en relación con el Solar núm. 15 de la Manzana 51 del Distrito Catastral núm. 1 del Municipio de Baní, amparado con el Certificado de Título núm. 22398, del año 1997, siempre que guarde relación con la presente demanda; 5to.: Se ordena el desalojo de cualquier persona que ocupe el Solar núm. 15 de la Manzana núm. 51 del Distrito Catastral núm. 1 del Municipio de Baní, Provincia Peravia”;

Considerando, que los recurrentes proponen contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación del Derecho de Defensa; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos; **Tercer Medio:** Falta de base legal y de motivos;

En cuanto a la inadmisibilidades del recurso

Considerando, que en su memorial de defensa depositado en fecha 12 de junio de 2007, la parte recurrida propone dos medios de inadmisión del recurso de que se trata y para fundamentar dichos pedimentos alega que en primer término, que el recurso de apelación interpuesto contra la decisión núm. 28, del 15 de noviembre de 2005 se interpuso de manera tardía, y que mal puede recurrir en casación

aquel que no ha interpuesto su recurso en tiempo hábil; y en segundo término, sostiene falta de calidad de los recurrentes por no depositar el grado de afiliación entre su representante y los supuestos sucesores, así como por no depositar ni notificar el escrito justificativo de su participación como interviniente voluntario;

Considerando, que del examen del fundamento del primer medio de inadmisión formulado por la recurrida y del estudio de la sentencia impugnada, advertimos que la inadmisión propuesta está fundamentada en atacar la sentencia núm. 28, de fecha 15 de noviembre de 2005, la cual declaró inadmisibles por tardío, el recurso de apelación interpuesto contra una decisión in-voce, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en fecha 14 de julio del 2004, y que no constituye la sentencia impugnada por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central que culminó con la sentencia ahora impugnada, por tanto, procede rechazar dicho medio, sin necesidad de hacerlo destacar en el dispositivo de la presente sentencia;

Considerando, que en relación al segundo medio de inadmisión, comprobamos, que se trata de un medio de defensa al fondo del recurso de casación de que se trata, pues, es tras la sustanciación del proceso que el Tribunal puede determinar si los ahora recurrentes tienen o no calidad para interponer la litis de que se trata, no siendo posible que éste forme su criterio, si no es con el examen del fondo del presente recurso, por lo que, lejos de constituir los planteamientos formulados por el recurrido en dicho medio de inadmisión, lo cual es eliminar al adversario de su acción, sin el examen del fondo, sus pretensiones lo que constituyen son verdaderas defensas al fondo y como tal deben ponderarse, razón por la cual, entendemos pertinentes analizarlas conjuntamente con el fondo;

En cuanto al fondo del recurso

Considerando, que en el desarrollo de sus medios, los cuales se reúnen por su estrecha vinculación, los recurrentes sostienen en síntesis lo siguiente: “que el Tribunal presenta un aspecto angular que lo lleva a errar en la decisión impugnada apreciando datos, documentos y versiones imprecisas, producto de la confusión en los Solares núms. 15 y 10, de la Manzana 51, del Municipio de Baní, puesto que al referirse al solar núm. 15 que da lugar a la resolución tomada, tal parece más bien que se trata del Solar núm. 20 de la misma manzana y el mismo Distrito Catastral de Baní, haciendo perder con esto la esencia jurídica de la causa, toda vez que se trata de las mismas personas y los mismos inmuebles, sin embargo con aspectos diferentes; que la sentencia impugnada en su parte in-fine, del considerando de las páginas 13 y 14, hace una base legal incorrecta, puesto que se refiere únicamente al solar 15, de la manzana 51, del Distrito Catastral núm. 1, de Baní, haciendo constar que es el Solar núm. 20 de la misma manzana; que la falta de base legal se caracteriza en el desenvolvimiento de la causa que dio lugar a esta decisión; que la sentencia impugnada hace una errada y mala interpretación, la cual lejos de hacer justicia sana y moral, produce agravios pronunciados”;

Considerando, que la sentencia recurrida en casación, para rechazar el recurso de apelación del que estaba apoderado, estableció básicamente lo siguiente: “que en cuanto a la Litis Sobre Terrenos Registrados, referente al Solar No. 20, de la Manzana No. 51, del Distrito Catastral No. 1, del Municipio de Baní, interpuesta por el Dr. Juan P. Vásquez Rodríguez, en representación de los Sucesores Landestoy Báez, a la vez representados por el Sr. César Alcides Landestoy Báez, mediante el cual se oponen a la transferencia de dicho Solar núm. 20; este Tribunal entiende y considera lo siguiente: 1. Que en el expediente que nos ocupa no existen depositadas las pruebas donde conste que José Rafael Landestoy Valera (hijo de José Manuel Báez) le vendiera el Solar No. 20, de la Manzana No. 51, del Distrito Catastral No. 1, del Municipio de Baní, a la Sra. Susana Emilia Mercedes Ruiz, por lo tanto esta Litis Sobre Terreno Registrado en relación con el Solar 20, es rechazada por falta de sustentación jurídica; que

por todo lo antes dicho se acogen las conclusiones en todas sus partes de la parte recurrida, la Asociación Peravia de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, por ajustarse a la ley y al derecho;

Considerando, que sigue agregando la Corte a-qua: “que del estudio y ponderación de la decisión recurrida, de la instrucción del caso y de cada uno de los documentos que conforman el expediente, este Tribunal ha comprobado, haciendo uso de sus facultades de Tribunal Revisor, conforme a los artículos 124 y siguientes, de la Ley de Registro de Tierras, que el Juez a-quo hizo una buena apreciación de los hechos y una correcta aplicación de la ley, que por consiguiente procede confirmar en todas sus partes la decisión apelada y sometida a esta revisión; que esta sentencia adopta sin reproducirlos los motivos de la decisión confirmada”;

Considerando, que el análisis de la decisión apelada hecho por esta Corte revela, que en efecto, tal como alegan los recurrentes, nada claro y concreto figura en sus motivos y el dispositivo de la decisión impugnada, para que ésta Suprema Corte de Justicia concluya con certeza, cuáles fueron los motivos que llevaron a dicho tribunal a rechazar el recurso del cual estaba apoderada y confirmar la decisión apelada; que tampoco se expresa en el fallo recurrido, las razones por las cuales la Corte a-qua no estatuye sobre el Solar núm. 15, de la Manzana núm. 51, del Distrito Catastral núm. 1, del Municipio de Baní, Provincia Peravia, y solo se limita a motivar en relación al Solar núm. 20, de la Manzana núm. 51 del Distrito Catastral núm. 1, del Municipio de Baní como sostienen los recurrentes, no obstante indicar en el numeral primero de su sentencia, que la decisión del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original impugnada por ante dicha Corte, trataba sobre una Litis Sobre Derecho Registrado, en relación con los Solares núms. 15 y 20 antes descritos;

Considerando, que si es verdad que a los jueces del fondo hay que reconocerles soberanía de apreciación sobre los elementos de juicio, no lo es menos, que ellos están en la obligación, so pena de incurrir en sus fallos, en falta o insuficiencia de motivos, de dar razones claras y precisas en que fundamentan sus decisiones; que en tales condiciones, es obvio que la decisión impugnada no ofrece, los elementos de hechos necesarios, para que la Suprema Corte de Justicia ejerciendo su poder de control, pueda decidir si la ley ha sido o no bien aplicada, que por ello la sentencia ha incurrido en el vicio de desnaturalización de los hechos, falta de motivos y de base legal, y por tanto, debe ser casada, y ordenar la casación, con envío, sin necesidad de examinar los demás aspectos y medios del recurso;

Considerando, que toda sentencia judicial debe bastarse a sí misma, en forma tal que contenga en sus motivaciones y en su dispositivo de manera clara y precisa, una relación completa de los hechos de la causa y una adecuada exposición de derecho, que permita a las partes envueltas en el litigio conocer cabalmente cual ha sido la posición adoptada por el tribunal en cuanto al asunto, y por consiguiente, la suerte del mismo;

Considerando, que nuestra jurisprudencia sostiene que: “se incurre en el vicio de falta de base legal cuando se dejan de ponderar documentos de la causa importantes para la solución del caso”. (Sentencia 31 del 28 de septiembre del 2005, B. J. No. 1138, pp. 1570-1578, 3ra. Cámara);

Considerando, que por mandato del artículo 20 de la Ley Sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08 dispone cambio en el procedimiento de casación, estableciendo 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 base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento está a cargo de los jueces, las costas pueden ser compensadas.

Por tales motivos: **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 22 de febrero de 2007, en relación con el Solar núm. 15, Manzana núm. 51, del Distrito Catastral núm. 1, del Municipio de Baní, Provincia Peravia, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte; **Segundo:** Compensa las costas del procedimiento.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 24 de mayo de 2013, años 170° de la Independencia y 150° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Plascencia Álvarez, Francisco Antonio Ortega Polanco. Grimilda Acosta, 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.

[www.poderjudicial.gob.do](http://www.poderjudicial.gob.do)