



SENTENCIA DEL 26 DE OCTUBRE DE 2011, NÚM. 52

Sentencia impugnada:Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 2 de octubre de 2009.

Materia:Tierras.

Recurrente:Julio Alles de Olives.

Abogados:Dres. Maredi Arteaga Crespo, Reemberto Pichardo Juan, Licdos. Sigmund Mena y Hermes Guerrero Báez.

Recurridos:Barbarín Castillo Carpio y Amada Elizabeth Cedano de Castillo.

Abogado:Dr. Pedro Livio Montilla Cedeño.

TERCERA SALA

Casa

Audiencia pública del 26 de octubre de 2011.

Preside: Juan Luperón Vásquez.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de la Suprema corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Julio Alles de Olives, de nacionalidad española, mayor de edad, con pasaporte español núm. A4612876600, y domicilio en esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 2 de octubre de 2009, cuyo dispositivo se copia más

adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Reemberto Pichardo Juan, abogado del recurrente Julio Alles de Olives;

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 25 de noviembre de 2009, suscrito por los Dres. Maredi Arteaga Crespo y Reemberto Pichardo Juan y los Licdos. Sigmund Mena y Hermes Guerrero Báez, con cédulas de identidad y electoral núms. 001-1154332-8, 001-0141965-3, 001-1146153-6 y 001-1368271-0, respectivamente, abogados del recurrente, 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 28 de diciembre de 2009, suscrito por el Dr. Pedro Livio Montilla Cedeño, con cédula de identidad y electoral núm. 023-0012280-7, abogados de los recurridos Barbarín Castillo Carpio y Amada Elizabeth Cedano de Castillo;

Visto el auto dictado el 24 de octubre de 2011, por el magistrado Juan Luperón Vásquez, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, conjuntamente con los magistrados Julio Aníbal Suárez y Enilda Reyes Péres, 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;

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;

La CORTE, en audiencia pública del 24 de noviembre de 2010, estando presentes los Jueces: Pedro Romero Confesor, en funciones de Presidente; Darío O. Fernández Espinal y Víctor José Castellanos Estrella, asistidos de la Secretaria General y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una litis sobre terreno registrado referente a la rescisión de un contrato de opción de compraventa condicional de un inmueble comprendido dentro del ámbito de la Parcela núm. 206-R-24 del Distrito Catastral núm. 48/2da. del municipio de Higüey, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó en fecha 11 de junio de 2008, su Decisión núm. 2008-00130, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Rechazar, como al efecto rechaza, las conclusiones del Lic. Sigmund Freund Mena y los Dres. Maredi Ortega Crespo y Reemberto Pichardo Juan, en representación del señor Julio Alles de Olives, por las mismas ser improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; Segundo: Acoger, como al efecto acoge, las conclusiones principales vertidas por el Dr. Pedro Livio Montilla Cedeño, en representación de los señores Barbarín Castillo Carpio y Amada Elizabeth Cedano de Castillo, por las mismas ser procedentes y estar amparadas en base legal y acoge en parte las conclusiones subsidiarias en lo referente a la demanda reconvenicional interpuesta por dichos señores, por las razones expuestas en el cuerpo de la presente decisión; Tercero: Declarar, como al efecto declara, rescindido el contrato de opción de compraventa condicional de inmuebles de fecha 27 de junio del año 2007, suscrito entre los señores Barbarín Castillo Carpio, Amada

Elizabeth Cedano de Castillo y Julio Alles de Olives, por incumplimiento e inexecución de la obligación de éste último, consistente en pagar la suma de (Dos Millones Ciento Treinta y Un Mil Trescientos Ochenta y Dos Dólares de Norteamericanos (RD\$2,131,382.00), en el plazo establecido; Cuarto: Condenar, como al efecto condena, al señor Julio Alles De Olives, al pago de una indemnización a favor de los señores Barbarín Castillo Carpio y Amada Elizabeth Cedano de Castillo, por la suma de Quinientos Mil Pesos Dominicanos (RD\$500,000.00) como justa reparación por los daños causádoles con la interposición de la presente litis; Quinto: Condenar, como al efecto condena al señor Julio Alles de Olives, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del Dr. Pedro Livio Montilla Cedeño, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad; Sexto: Ordenar, como la efecto ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de Higüey, radiar la anotación de litis sobre Derechos Registrados que figura inscrita sobre la Parcela núm. 206-R-24 del Distrito Catastral núm. 47/2da. Parte del municipio de Higüey, por haber cesado las causas que motivaron la misma”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la misma, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 2 de octubre de 2009, su Decisión núm. 3048, ahora impugnada, cuyo dispositivo dice así: “Primero: Declarar, regular en cuanto a la forma y rechaza en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto en fecha 13 de agosto de 2008, por el señor Julio Alles De Olives, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales al Lic. Sigmund Freund Mena, a la Dra. Maredi Arteaga y al Lic. Hermes Guerrero Báez y al Dr. Reemberto Pichardo Juan; Segundo: Confirma con modificaciones la sentencia núm. 2008-00130 dictada en fecha 11 de junio de 2008, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original residente en Higüey, en ocasión de la litis sobre derechos registrados en la Parcela núm. 206-R-24 del Distrito Catastral núm. 47/2da. Parte, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, cuya parte dispositiva dice así: PRIMERO: Rechazar, como al efecto rechaza, las conclusiones del Lic. Sigmund Freund Mena y los Dres. Maredi Ortega y Reemberto Pichardo Juan, en representación del señor Julio Alles de Olives, por las mismas ser improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; SEGUNDO: Acoger, como al efecto acoge, las conclusiones principales vertidas por el Dr. Pedro Livio Montilla Cedeño, en representación de los señores Barbarín Castillo Carpio y Amada Elizabeth Cedano de Castillo, por las mismas ser procedentes y estar amparadas en base legal y acoge en parte las conclusiones subsidiarias en lo referente a la demanda reconvenicional interpuesta por dichos señores, por las razones expuestas en el cuerpo de la presente decisión; TERCERO: Declarar, como al efecto declara, rescindido el contrato de opción de compraventa condicional de inmuebles de fecha 27 de junio del año 2007, suscrito entre los señores Barbarín Castillo Carpio, Amada Elizabeth Cedano de Castillo y Julio Alles de Olives, por incumplimiento e inexecución de la obligación de éste último consistente en pagar la suma de (Dos Millones Ciento Treinta y Un Mil Trescientos Ochenta y Dos Dólares de Norteamericanos (RD\$2,131,382.00), en el plazo establecido; CUARTO: Condenar, como al efecto condena, al señor Julio Alles de Olives, al pago de una indemnización a favor de los señores Barbarín Castillo Carpio y Amada Elizabeth Cedano de Castillo, por la suma de Quinientos Mil Pesos Dominicanos (RD\$500,000.00) como justa reparación por los daños causádoles con la interposición de la presente litis; QUINTO: Ordenar, como al efecto ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de Higüey, radiar la anotación de litis sobre Derechos Registrados que figura inscrita sobre la Parcela núm. 206-R-24 del Distrito Catastral núm. 47/2da. Parte del municipio de Higüey, por haber cesado las causas que motivaron la misma; Tercero: Condena a la parte recurrente señor Julio Alles De Olives, al pago de las costas con distracción de las mismas en provecho del abogado de la parte recurrida Dr. Pedro Livio Montilla Cedeño, por haberlas avanzado en su mayor parte”;

Considerando, que el recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: Primer Medio: Violación a la Constitución de la República y a la ley; Segundo Medio: Falta de base legal y de motivación;

Considerando, que en el desarrollo de los dos medios de casación propuestos, el recurrente invoca, en síntesis: a) que en la audiencia celebrada por el tribunal a-quo el 15 de mayo de 2009, el recurrente solicitó una medida de instrucción en el sentido de que se ordenara un descenso al terreno objeto del contrato intervenido entre las partes, con el propósito de que al celebrar tal medida se comprobara la servidumbre de hecho existente en el inmueble envuelto en la negociación; b) alega que de haberse efectuado tal medida, el tribunal hubiera podido verificar si realmente existía la servidumbre que motivó la rescisión; c) y finalmente, que el fallo no contiene los motivos que dieron origen a la confirmación de la sentencia apelada;

Considerando, que en efecto, la sentencia recurrida solo motiva lo referente al ordinal del fallo del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original que ordenó el pago de una indemnización de Quinientos Mil Pesos (RD\$500,000.00) a favor del recurrente, pero no contiene motivación alguna que determine las razones que tuvo dicho tribunal para confirmar la decisión en lo concerniente a la rescisión del contrato de opción de compra condicional del inmueble, que es el motivo principal de la controversia;

Considerando, que en efecto, en los motivos de la sentencia impugnada se hace un recuento pormenorizado de todas las incidencias del proceso, pero no expresa nada en cuanto al objeto principal de la litis, que tal y como lo expresa el fallo se contrae a la rescisión del contrato de fecha 27 de junio de 2007;

Considerando, que en relación a las conclusiones formuladas por el recurrente frente a los jueces del fondo en solicitud de un descenso para verificar la servidumbre que provocó la litis, el tribunal no expone en su decisión los motivos por los cuales rechazó el mismo ni indica si al juez de jurisdicción original también le fue solicitada tal medida y de haberla efectuado cual fue su resultado, para pronunciarse en un sentido o en otro frente al alegato de que el contrato fue concebido sin gravamen ni servidumbre en el terreno;

Considerando, que cuando los jueces son puestos en mora de pronunciarse sobre conclusiones explícitas y formales en las cuales se les haya formulado una pretensión precisa, no pueden rechazar expresa ni implícitamente los pedimentos contenidos en tales conclusiones sin ofrecer en su sentencia motivos suficientes y pertinentes que justifiquen tal rechazamiento;

Considerando, que como ya se ha expresado, la sentencia impugnada carece de motivos acerca de los alegatos y cuestiones de hecho cuya clarificación era y es de interés en la especie para la correcta y debida solución del caso; que en tales circunstancias la decisión impugnada debe ser casada por falta de motivos y de base legal;

Considerando, que cuando, como en la especie, la sentencia es casada por falta de motivos o de base legal, las costas pueden ser compensadas.

Por tales motivos, Primero: Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 2 de octubre de 2009, en relación con la Parcela núm. 206-R-24 del Distrito Catastral núm. 48/2da. del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, con asiento en San Francisco de Macorís; Segundo: Compensa las costas.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala 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 26 de octubre de 2011, años 168° de la Independencia y 149° de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor. 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