REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0154-22-00734
Solicitud núm.: 2024-R0199989
Recurrente: Villas del Mar International School, SA.
Recurrido: PER1 PER2 [redacted] PER3 y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-24-1943

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 por la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **30 de septiembre de 2024**, años 181° de la Independencia y 162° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por la razón social Villas del Mar International School, SA. contra la sentencia núm. 202400013 de fecha 25 de enero de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0154-22-00734
Solicitud núm.: 2024-R0199989
Recurrente: Villas del Mar International School, SA.
Recurrido: PER1 PER2 [redacted], PER3 y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 1 de mayo de 2024 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por los Dres. Jesús Pérez de la Cruz y Menelo Solimán Castillo y el Lcdo. Jesús Pérez Marmolejos, actuando como abogados constituidos de la razón social Villas del Mar International School, SA., representada por su vicepresidente José Ignacio Holguín Balaguer.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por PER1 PER4 [redacted] y PER5 mediante memorial depositado en fecha 20 de mayo de 2024 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Lcdo. Luis Peña.

3. Asimismo, la defensa al recurso de casación fue presentada por PER6 mediante memorial depositado en fecha 20 de mayo PLA1 el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. Abraham E. Fernández Arbaje y Richard A. Martínez Amparo.

Exp. núm.: 0154-22-00734
Solicitud núm.: 2024-R0199989
Recurrente: Villas del Mar International School, SA.
Recurrido: PER1 PER2 [redacted], PER3 y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

II. Antecedentes

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en transferencia incoada por la razón social Villas del Mar International School, SA., contra PER1 PER7 PER8 y PER9 con la intervención voluntaria de PER10 PER11 en relación con la parcela núm. 355-B-2-Ref.63, DC. núm. 6/2, municipio Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís dictó la sentencia núm. 202200288 de fecha 2 de agosto de 2022, que declaró la nulidad de la litis por falta de poder de [redacted] PER12 para actuar en nombre de la razón social Villas del Mar International School, SA.

5. La referida decisión fue recurrida en apelación por la razón social Villas del Mar International School, SA., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 202400013 de fecha 25 de enero de 2024 objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: En cuanto a la forma, declara bueno y valido el recurso de apelación interpuesto por la razón social Villas del Mar International School, S.A., representada en esta instancia por su vicepresidente señor PER13 en contra de la Sentencia núm. 202200288, de fecha 1 de

Exp. núm.: 0154-22-00734
Solicitud núm.: 2024-R0199989
Recurrente: Villas del Mar International School, SA.
Recurrido: PER1 PER2 [redacted] PER3 y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

agosto del año 2022, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, y contra los señores PER1 PER7 PER14 PER15 y PER16 por haber sido hecho de conformidad con la normativa procesal vigente. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, rechaza el citado recurso de apelación y confirma en todas sus partes la sentencia objeto de apelación. **TERCERO:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de los Licdos. Richard Martínez, Abraham Elías Fernández Aruaje, César Alcántara y Luis E. Peña Jiménez, abogados que hicieron la afirmación correspondiente. **CUARTO:** Ordena la publicación de la presente sentencia, mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los cinco (5) días siguientes a su emisión y durante un lapso de quince (15) días. **QUINTO**: Ordena la notificación de esta sentencia a Registro de títulos de San Pedro de Macorís, a los fines de que una vez, adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, levante la nota generada con motivo de la presente litis. **SEXTO**: Ordena el desglose de los documentos que figuran en el expediente depositados como prueba por las partes, siempre que sea solicitado por quien los haya depositado, debiendo dejar copia en el expediente, debidamente certificada" (sic).

III. Medios de casación

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Vicio de Falta de Ponderación de pruebas decisivas. Desnaturalización de los hechos de la causa. **Segundo medio:** Vicio de falta de motivos. Incumplimiento a la debida motivación" (sic).

Exp. núm.: 0154-22-00734
Solicitud núm.: 2024-R0199989
Recurrente: Villas del Mar International School, SA.
Recurrido: PER1 PER2 [redacted] PER3 y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Manuel Alexis Read Ortiz**

7. Esta sala es competente para conocer del presente recurso de conformidad con lo establecido en los artículos 154 numeral 2 de la Constitución de la República y 6 numeral 3 de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación.

V. Incidente

En cuanto a la admisibilidad del recurso de casación

8. En sus memoriales de defensa las partes correcurridas PER1 PER7 PER14 PER3 y PER10 PER11 solicitan de manera principal que se declare inadmisible el recurso por inobservancia del artículo 10 numeral 3 de la Ley núm. 2-23.

9. En cuanto a la inadmisibilidad por falta de interés casacional es preciso indicar que *La noción de interés casacional está llamada a trascender los intereses particulares de los actores privados involucrados en la litis y a erigirse en un ente de equilibrio, de riguroso orden público procesal y de canalización de objetivos impostergables del estado de derecho, como ocurre, por ejemplo, con la salvaguarda del debido proceso, la uniformidad coherente de la administración de justicia o la*

necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes tribunales del sistema[1].

10. De manera que *la naturaleza y esencia del interés casacional en su test de validación normativo de legitimización es distinto y está, consecuentemente, por encima del interés individual de las partes por tratarse de un mecanismo de afianzamiento de las estructuras judiciales como fortaleza institucional del proceso y del Estado de derecho, lo cual ha sido reconocido de manera sistemática en el derecho comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad*[2].

11. *Conviene destacar que la infracción procesal se define conceptualmente como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal en lo concerniente a cuestiones como lo relativo a la omisión de estatuir, a la falta de motivación, aspectos de competencia, ya sea funcional o en razón de la materia, así como en vulneraciones de orden sustancial de forma y de fondo, propias de las normas procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia*[3].

[1] Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, del 17 de enero de 2023, considerando sexto.
[2] SCJ, Primera Sala, sent. scj-ps-23-01912, de 31 de agosto de 2023.
[3] Ob. cit

Exp. núm.: 0154-22-00734
Solicitud núm.: 2024-R0199989
Recurrente: Villas del Mar International School, SA.
Recurrido: PER1 PER2 [redacted] PER3 y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

12. En el caso que se examina, en sus medios la parte recurrente alega falta de ponderación de pruebas decisivas, desnaturalización de los hechos de la causa, falta de motivos e incumplimiento a la debida motivación. Dichos medios corresponden a la noción de infracción procesal, cuyo cumplimiento está a cargo de los jueces y su naturaleza impone su examen directo, es decir, que procede ser valorado sin que sea necesario el denominado examen de admisibilidad previa que consagra el ordenamiento jurídico, en el entendido de que corresponde al interés casacional presunto, según resulta del artículo 12 de la Ley de Casación, por lo que rechaza la solicitud planteada *y se procede a examinar los medios del recurso.*

13. Para apuntalar su primer medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* no ponderó las circunstancias en torno al proceso y no tomó en cuenta que la ordenanza civil núm. 333-2013 dictada por el juez presidente de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, mediante la cual se designó como administradora judicial provisional de la razón social a la Lcda. Marcela Candelaria Reyes y que la sentencia civil núm. 363-2013 de fecha 15 de agosto de 2013 dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís conminó a PER10

Exp. núm.: 0154-22-00734
Solicitud núm.: 2024-R0199989
Recurrente: Villas del Mar International School, SA.
Recurrido: PER1 PER2 [redacted], PER3 y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted]PER17 a rendir cuentas de su gestión y cuyo proceso se mantiene vigente ante la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia apoderada del recurso de casación. Que el tribunal *a quo* no tomó en cuenta que la intervención del vicepresidente de la razón social Villas del Mar Internacional School, SA. tiene por objeto la materialización de la adquisición de un bien inmueble comprado para ingresar al patrimonio de la compañía, por lo que independientemente de las facultades del vicepresidente, el tribunal *a quo* no tomó en cuenta el criterio que estableció la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia que permite a los socios ostentar la representación de la compañía cuando se trata del interés societario para adquirir un bien perteneciente al patrimonio social, por lo que incurrió en violación al derecho de defensa.

14. Para fundamentar su decisión, el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"9. El tribunal *a quo*, previo conocimiento del fondo, declaró la nulidad por falta de poder para actuar del señor PER18 en su calidad de vicepresidente de Villas del Mar International School, S.A., en ocasión de la litis sobre derechos registrados en transferencia. En el expediente abierto con motivo del presente recurso de apelación, tampoco figura depositado poder alguno del Consejo de Administración, ni acta de los órganos establecidos en los estatutos de la sociedad, que ciertamente constituye la ley entre sus accionistas que hayan designado al señor PER13 como representante designado para interponer litis

en representación de la compañía demandante. 10. Como ha indicado el tribunal a quo, los estatutos de Villas del Mar International School, S.A., instituyen dentro de las atribuciones del presidente, se encuentran, ejercer todas las acciones judiciales bien sea como demandante o como demandado, e intentar todos los recursos ordinario o extraordinarios contra las sentencias que se dicten; nombrar y revocar abogados y apoderados especiales que representen a la compañía en las acciones y procedimientos que esta intente o que se sigan en su contra (...). 11. Del párrafo anterior, se desprende que el señor PER18 no tiene poder para interponer demanda en representación de la compañía demandante, pues como se indica en la copia de la asamblea general extraordinaria de la compañía Villas del Mar Internacional Shcool, celebrada en fecha 15 de mayo del año 2009, ocasión en la que fueron ratificados los señores PER10 PER19 como presidente-tesorera, PER20 vicepresidente y PER21 secretaria, funciones que a la fecha de la sentencia recurrida, se encontraban ocupando y, que a la fecha, no ha sido probado lo contrario. 12. Las sociedades comerciales están obligadas a estar representadas en justicia o en cualquiera de sus actuaciones por una persona física debidamente autorizadas por los órganos establecidos en los estatutos de la sociedad. SCJ, 1 Cam., 25 de junio de 2003, núm. 18, B.J. 1111, pp. 141-151. 13. En tal sentido, el tribunal a quo realizó una buena valoración de la prueba al concluir en el sentido de que el demandante carece de poder para representar a la parte recurrente, de modo que, así las cosas, es de derecho hacer nuestros los motivos dados por el juez a quo, transcrito precedentemente, y confirmar en todas sus partes la sentencia recurrida" (sic).

15. El análisis de la decisión impugnada pone de relieve, que el tribunal *a quo* rechazó el recurso de apelación contra la decisión de primer grado que acogió la excepción de nulidad planteada por la interviniente voluntaria PER10

Exp. núm.: 0154-22-00734
Solicitud núm.: 2024-R0199989
Recurrente: Villas del Mar International School, SA.
Recurrido: PER1 PER2 [redacted], PER3 y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted] PER17 y declaró la nulidad de litis por falta de poder de PER13 para actuar en representación de la razón social demandante, sustentado en que no fue aportado ningún documento que otorgara poder al vicepresidente para actuar en nombre de la sociedad y que esas atribuciones correspondían a la presidente de la razón social.

16. En el medio que se examina, la parte recurrente alega falta de valoración de la prueba y desnaturalización, sobre lo cual es necesario indicar que *lo jueces de fondo son soberanos en la apreciación de las pruebas que se les aporten, pudiendo formar su criterio de la ponderación de las mismas y determinar cuándo las partes han establecido los hechos en que se fundamentan sus pretensiones, lo cual escapa al control de la casación, salvo cuando incurren en alguna desnaturalización*[4]. *Hay desnaturalización cuando los jueces de fondo desconocen el sentido claro y preciso de un documento, privándolo del alcance inherente a su propia naturaleza*[5].

17. La parte recurrente aduce desnaturalización al no valorar las sentencias que ordenaban la designación de una administradora judicial provisional del inmueble hasta la rendición de cuentas, así como la sentencia que ordena a PER22 a rendir cuentas de su gestión como presidente

[4] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 43, 16 de noviembre de 2016, BJ. 1272.
[5] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 35, 18 de julio de 2012, BJ. 1220.

de la razón social Villas del Mar Internacional School, SA. En ese sentido, para sustentar su decisión el tribunal *a quo* estableció que no obstante los documentos aportados, no fue depositado poder del consejo de administración ni ningún documento oficial que le designe como representante de la razón social para incoar litis. Que conforme con los documentos aportados ante el tribunal *a quo* PER10 PER23 ocupa las funciones de presidente-tesorera, sin que fuere demostrado su sustitución.

18. Al dictar su decisión, el tribunal *a quo* valoró los documentos que resultaban determinantes para la pretensión principal del recurso de apelación, sin que la parte recurrente demostrara que existían motivos para variar la decisión de primer grado, por no haber aportado ningún documento en el que se le fuere otorgado poder para actuar en la litis. Que es criterio jurisprudencial que *las sociedades comerciales están obligadas a estar representadas en justicia o en cualquier de sus actuaciones por una persona física debidamente autorizada por los órganos establecidos en los estatutos de la sociedad*[6]. *Ante la excepción de nulidad de la parte recurrida en casación, basada en la ausencia de poder para actuar imputada a la representante de la compañía, la parte recurrente debe*

[6] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 18, 25 de junio de 2003, BJ. 111.

aportar los documentos pertinentes que demuestren la regularidad del poder del presidente que supuestamente la representa[7]. Tal como en el caso, en que existía un conflicto en la representación de la compañía cuya excepción de nulidad fue planteada por la presidente en funciones con poderes conferidos por los estatutos, sin que fuere demostrado por el vicepresidente la existencia de designación para actuar en representación de la razón social.

19. Al dictar su decisión el tribunal *a quo* no incurrió en desnaturalización ni falta de valoración de documentos determinantes para variar la suerte del proceso como se alega, pues las decisiones referidas, aportadas en ocasión del presente recurso, no ordenan la designación del vicepresidente como representante de la razón social Villas del Mar International School, SA., sino más bien sirven para demostrar la existencia de cuestionamientos en torno a la gestión de la administración de la presidente sin que esto implicara la sustitución de sus funciones, por lo que el tribunal *a quo* valoró correctamente los documentos aportados al dictar la decisión, sin incurrir en los vicios alegados, ni violación al derecho de defensa, sino más bien que se limitó a aplicar la regla de procedimiento por la existencia de una irregularidad de fondo, por lo que se desestima el medio examinado.

[7] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 30, 5 de agosto de 2010, BJ. 1197.

20. Para apuntalar su segundo medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* rechazó el recurso sobre la base de los motivos de primer grado, sin establecer motivos propios; que era su obligación proceder a un nuevo examen del litigio que permita apreciar que fueron valorados todos los elementos y documentos de la causa, lo que no fue comprobado en el caso.

21. En cuanto a la falta de motivos alegada, la jurisprudencia establece que se incurre en el indicado vicio *cuando los motivos que justifican la sentencia no permiten comprobar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la correcta aplicación de la ley se encuentran presentes en la decisión*[8]; lo que no ocurre en el caso, pues el tribunal *a quo* ofreció motivos particulares sobre el caso, en los que analizó los documentos pertinentes a la decisión examinada, sin que fuere demostrada la existencia de poder para actuar en justicia, constando en la decisión impugnada los motivos de hecho y de derecho que llevaron al tribunal *a quo* a decidir como lo hizo.

22. La decisión impugnada está correctamente sustentada en derecho, constan en ella los motivos que esta Tercera Sala considera suficientes y pertinentes,

[8] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 2, 12 de diciembre de 2012, BJ. 1225.

sin incurrir en el vicio denunciado, por lo que se desestima el segundo medio examinado, procediendo con ello rechazar el presente recurso de casación.

23. De conformidad con las disposiciones establecidas en la parte final del artículo 54 de la Ley núm. 2-23 en combinación con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, procede compensar las costas procesales por haber sucumbido ambas partes en sus pretensiones.

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 sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la razón social Villas del Mar International School, SA. contra la sentencia núm. 202400013 de fecha 25 de enero de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

Exp. núm.: 0154-22-00734
Solicitud núm.: 2024-R0199989
Recurrente: Villas del Mar International School, SA.
Recurrido: PER1 PER2 [redacted], PER3 y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico.

César José García Lucas, Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y el secretario que figuran en la estampa.

mr

[redacted]

PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA
Manuel A. Read Ortiz
Manuel R. Herrera Carbuccia
Moises A. Ferrer Landron
Anselmo A. Bello Ferreras
Rafael Vasquez Goico
Cesar J. Garcia Lucas
Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:
https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/H7A2-CF6Q-FD6L-YJ07