REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 001-033-2023-RECA-01912
Recurrente: Soscab 2010, SRL.
Recurrida: Ventanas del Mar, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

SCJ-TS-24-2186

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 **31 de octubre 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 entidad Soscab 2010, SRL. contra la sentencia núm. 2023-0166 de fecha 1º de agosto de 2023 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 001-033-2023-RECA-01912
Recurrente: Soscab 2010, SRL.
Recurrida: Ventanas del Mar, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 14 de agosto de 2023 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por el Dr. Félix Humberto Portes Núñez, actuando como abogado constituido de la Soscab 2010, SRL., representada por PER1

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la sociedad comercial Ventanas del Mar, SRL. representada por PER2 mediante memorial depositado en fecha 4 de octubre de 2023 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Lcdo. Joel Carlo Román.

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en ejecución de convención y transferencia, en relación con la parcela núm. 14-B, DC. núm. 5, municipio Puerto Plata, incoada por la sociedad comercial Ventanas del Mar, SRL. contra la sociedad comercial Soscab 2010, SRL., la cual, a su vez, incoó una demanda reconvencional en reparación de daños y perjuicios, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Felipe de Puerto Plata dictó la sentencia núm. 2015-0587 de fecha 3 de septiembre 2015 que declaró, de oficio, su incompetencia parcial para conocer de la solicitud de consignación de pago

en la caja pública; rechazó la excepción de nulidad del acto núm. 83/2012 de fecha 8 de febrero de 2012, contentivo de la demanda reconvencional; ordenó al Registro de Títulos del Departamento de Puerto Plata cancelar el certificado de título núm. 57, que ampara la citada parcela núm. 14-B a nombre de la entidad comercial Barete, SA., actualmente Soscab 2010, SRL. y ordenó expedir uno nuevo a nombre de la entidad comercial Ventanas del Mar, SRL. e inscribir en el registro complementario una hipoteca en primer rango a favor de la sociedad comercial Soscab 2010, SRL., por la suma de US$505,000.00, y rechazó la demanda reconvencional.

4. La referida decisión fue recurrida en apelación de manera principal por la sociedad comercial Ventanas del Mar, SRL. y de manera incidental por la sociedad comercial Soscab 2010, SRL. dictando la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 201700152, de fecha 18 de octubre de 2017, que rechazó tanto el recurso principal como el incidental, y confirmó los ordinales primero, tercero, quinto, sexto y séptimo de la citada sentencia de primer grado, modificando el ordinal cuarto, inciso 4, para que la inscripción de la hipoteca en primer rango fuera por la suma de US$930,400.00.

5. No conforme con la referida decisión la sociedad comercial Ventanas del Mar, SRL. interpuso un recurso de casación, dictando esta Tercera Sala la

sentencia núm. 033-2021-SSEN-00907 de fecha 29 de septiembre de 2021 que casó la sentencia y envió el asunto al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste.

6. En ocasión del envío dispuesto se dictó la sentencia núm. 2023-0166 de fecha 1º de agosto de 2023, objeto del presente recurso de casación, y cuyo dispositivo textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: Rechaza el recurso de apelación parcial, interpuesto en fecha 02/12/2015, por la sociedad VENTANAS DEL MAR, SRL., a través de sus abogados constituidos y apoderados, LICDOS. JOEL CARLO ROMAN y DELENNY CAMACHO DIPLÁN, contra la sentencia marcada con el no. 2015-0587 de fecha 03 de septiembre del 2015, emitida por el tribunal de tierras de jurisdicción original de Puerto Plata, vs. la sociedad SOSCAB 2010, SRL., por los motivos dados. **SEGUNDO:** Rechaza las conclusiones al fondo vertidas por la sociedad VENTANAS DEL MAR, SRL., a través de sus abogados constituidos y apoderados, LICDOS. JOEL CARLO ROMÁN y LETICIA MARIA OVALLES DE JESÚS, en la audiencia celebrada el 04 de mayo del 2023, por los motivos precedentes. **TERCERO:** Acoge parcialmente el recurso de apelación incoado en fecha 19 de julio del 2017, por la entidad SOSCAB 2010, SRL., representada por su gerente, señora PER3 por medio de sus abogados, LICDOS. FABIO J. GUZMÁN ARIZA, JOHANNA M. DE LANCER DEL ROSARIO y ELVIS R. ROQUE MARTINEZ, solo las peticiones contenidas los ordinales nos. Cuarto numeral cuarto y séptimo. **CUARTO**: Acoge parcialmente las conclusiones al fondo diseminadas por la entidad SOSCAB 2010, SRL... representada por su gerente. señora PER4 planteadas por medio de sus abogados. LICDOS. FABIO J. GUZMÁN ARIZA, JOHANNA M. DE LANCER DEL ROSARIO y ELVIS R. ROQUE MARTÍNEZ, en la referida

audiencia, por los motivos expuestos. **QUINTO:** Confirma con modificación la sentencia marcada con el no. 2015-0587 de fecha 03 de septiembre del 2015, emitida por el tribunal de tierras de jurisdicción original de Puerto Plata, en relación con la parcela no. no. 14-B del distrito catastral no. 5, con una extensión superficial de: 344.00 mts2, para que en lo adelante rija de la forma siguiente: PRIMERO: DE OFICIO, DECLARAR la Incompetencia Parcial de este Tribunal de Jurisdicción Original, para conocer la solicitud de Consignación de pago en la "Caja Pública", formulada por la parte demandante, VENTANAS DEL MAR, S.R.L., a través de su abogado constituido, LIC. JOEL CARLO ROMÁN: SEGUNDO: RECHAZA, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia, la excepción de nulidad del Acto 83/2012 de fecha 08/02/2012, del Ministerio Eligio Rojas González, Alguacil Ordinario de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, contentivo de la demandan reconvencional en Daños y Perjuicios. Planteada por el LIC. JOEL CARLO ROMÁN, en representación de la sociedad comercial VENTANAS DEL MAR, S.R.L. TERCERO: ACOGE, en parte, por los motivos expuestos precedentemente, la instancia en litis sobre derechos registrados de fecha 11 de noviembre de 2011, suscrita por el LIC. JOEL CARLO ROMAN, por sí y por la LIC. DILENNY CAMACHO DIPLÁN, a nombre y en representación de la sociedad comercial VENTAS DEL MAR, S.R.L. CUARTO: ORDENA a la Registradora de Títulos del Departamento de Puerto Plata, ejecutar las siguientes operaciones registrales 1. CANCELAR por haber desaparecido las causas que le dieron origen, la LITIS SOBRE DERECHOS REGISTRADOS a favor de VENTANAS DEL MAR, S.R.L., cuyo derecho tiene origen en el documento No. 2691101715 de fecha 21/11/2011, Oficio emitido por el Tribunal de Jurisdicción Original de Puerto Plata, inscrito a las 03:47 p.m., el 21/11/2011; 2. CANCELAR el Certificado de Título No.57 que ampara la Parcela No. 14-B del Distrito Catastral No.5 del municipio de -Sosua, provincia de Puerto Plata, con una superficie de 344-00 m2, emitido en fecha 06/09/1999 a favor de la sociedad Barete, S. A. (actualmente SOSCAB 2010,

SRL) 3. EXPEDIR, un nuevo Certificado de Título que ampare el mismo inmueble, a favor de la entidad VENTANAS DEL MAR, S.R.L., sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes dominicanas, …. representada por su Gerente, señor BAHRAM BENARESH, estadounidense, mayor de edad, soltero, empresario, con pasaporte estadounidense No. 112774681, domiciliado y residente en ciudad y municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, República Dominicana; y. QUINTO: ORDENA a la Registradora de Títulos del Departamento de Puerto Plata, abstenerse de entregar el Certificado de Títulos a favor de VENTANAS DEL MAR, S.R.L., hasta tanto se le haya demostrado, por la presentación de los correspondientes recibos que fueron liquidados los impuestos fiscales correspondientes al Acto de Promesa Sinalagmática de Compraventa intervenida entre SOSCAB 2010, SRL (Antigua BARETE, S. A.) y VENTANAS DEL MAR, S.R.L., en fecha 29 de julio del 2011, con firmas legalizadas por el doctor Julio A. Brea Guzmán, Notario Público de los del número para el Municipio de Sosúa, la cual tiene por objeto una la Parcela No. 14-B del Distrito Catastral No.5 del Municipio de Sosúa, Provincia de Puerto Plata, con una superficie de 344.00 m2; **SEXTO**: RECHAZA, por ser improcedente y mal fundamentada, la Demanda Reconvencional en Daños y Perjuicios notificada por SOSCAB 2010, S.R.L. (Antigua BARETE, S. A.) a la entidad VENTANAS DEL MAR, S.R.L, mediante Acto No.83/2012 de fecha 08/02/2012, del Ministerial Eligio Rojas González, Alguacil Ordinario de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata; **SEPTIMO**: Se compensan las costas" (sic).

III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Falta de motivos. **Segundo medio**: Contradicción de motivos. **Tercer medio**: Falsa interpretación y aplicación de

la ley, e inaplicación de la misma. **Cuarto medio**: Violación a principios de derecho y máximas jurídicas" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

8. Tratándose en la especie de un segundo recurso de casación, esta Sala procederá a determinar su competencia, previo a toda valoración sobre los medios que lo sustentan.

9. En ese tenor, es oportuno hacer un recuento del fundamento jurídico de la decisión emitida tanto por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia como por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, para verificar si estamos en presencia de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto.

10. En esas atenciones, en la sentencia núm. 033-2021-SSEN-00907 de fecha 29 de septiembre de 2021 dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia casó con envío la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras, apoyada en que lesionó el derecho de defensa de la parte ahora recurrente, cometió exceso de poder y violentó el principio *nec reformatio in peius,* al estatuir sobre aspectos del fondo que no formaban parte del contenido de la apelación de que estaba apoderado.

11. Lo anteriormente expuesto pone de manifiesto que no se encuentra similitud con lo ahora impugnado en este segundo recurso de casación, pues el punto controvertido se refiere, en esencia, entre otros motivos, una alegada falta de falta de motivos, contradicción de motivos, falsa interpretación de la ley y su inaplicación, lo que permite comprobar que los puntos de derecho a ser juzgados en este segundo recurso no son los mismos ni coinciden con aquellos de la primera casación, por lo que procede que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia se declare competente para conocer del presente recurso de casación.

V. Incidentes

12. En su memorial de defensa la parte recurrida sociedad comercial Ventanas del Mar, SRL., solicita de manera principal: a) la caducidad del recurso por no contener el acto de emplazamiento núm. 1270/2023 de fecha 20 de septiembre de 2023 instrumentado por Jorge Rafael Gómez Ortiz, alguacil ordinario del Segundo Tribunal Colegiado de Primera Instancia de Santiago, elección del abogado de la parte recurrente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional y porque el acto de emplazamiento no fue notificado por un alguacil de la jurisdicción inmobiliaria; b) que se declare inadmisible el recurso, por no haber la parte recurrente acreditado el interés casacional requerido por el artículo 10, numeral 3, literales a, b y c, de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación del 17 de enero de 2023.

13. Como los anteriores pedimentos tienen por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, procedemos a examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

a) En cuanto a la nulidad del acto de emplazamiento por falta de elección de domicilio en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional

14. En ese tenor, dispone el artículo 20 numeral 4 de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación que *El emplazamiento ante la Corte de Casación deberá contener, a pena de nulidad, lo siguiente: … 4) La designación del abogado que lo representará, a pena de nulidad, y la indicación del estudio de este, que deberá estar situado permanentemente o de modo accidental, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.*

15. No obstante, esta Tercera Sala ha podido advertir al analizar el acto de emplazamiento núm. 1270/2023 de fecha 20 de septiembre de 2023, instrumentado por PER5 alguacil ordinario del Segundo Tribunal Colegiado de Primera Instancia de Santiago, que si bien es cierto que en dicho acto no se hace elección de domicilio en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, lo que implica la irregularidad alegada, no menos verdad es que esa inobservancia no lesionó el derecho de defensa de la parte recurrida, ni le impidió defenderse oportunamente, puesto que en el expediente figura el memorial de defensa producido por ella respondiendo los vicios de casación desarrollados por la parte recurrente contra la sentencia

impugnada, lo que evidencia que el referido acto cumplió con su propósito de emplazarla ante esta Suprema Corte de Justicia al serle notificado el recurso de casación del cual se está apoderada.

16. Conforme con lo anterior y en virtud de la máxima *No hay nulidad sin agravio* consagrada en el artículo artículo 88 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, según el cual: *Ninguna nulidad podrá ser pronunciada si quien la invoca no prueba el agravio causado por la irregularidad alegada;* se desestima el presupuesto de nulidad invocado.

b) En cuanto a la nulidad del acto por haber sido instrumentado por un alguacil que no está adscrito a la jurisdicción inmobiliaria

17. Es preciso destacar que *es jurisprudencia constante y reafirmada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, que el hecho de que una notificación de una sentencia inmobiliaria sea hecha por un alguacil que no pertenece a la Jurisdicción Inmobiliaria, según lo exige el artículo 73 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, no la invalida, puesto que su incumplimiento no está previsto a pena de nulidad*[1]*;* motivo por el cual se desestima el incidente propuesto.

c) En cuanto a la inadmisibilidad del recurso de casación por falta interés casacional

18. En ese orden, ha sido establecido por esta Suprema Corte de Justicia, que *De conformidad con la Ley núm. 2-23 del 17 de enero de 2023 el recurso de casación*

[1] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 71, 20 de diciembre 2019, BJ. 1309

se concibe en el nuevo contexto procesal como una vía de derecho que plantea un marco regulatorio con eje de optimización donde prevalece una visión institucional. En el ámbito de la regulación se trata de una vía restrictiva que procede contra las sentencias que enuncia el artículo 10 en sus respectivos numerales. En ese sentido, el numeral 3 de dicho texto legal habilita el recurso contra las sentencias interlocutorias e incidentales que pongan fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento, así como aquellas sentencias de fondo, dictadas en única o en última instancia, que en la solución del recurso de casación presenten interés casacional[2].

19. Asimismo, ha sido establecido por esta alta corte que *El interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes, en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia. Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un conjunto de materias en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa. Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 1 del artículo 10, las cuales son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada. Igualmente, ha lugar a retener*

[2] SCJ, Primera Sala, sent. núm. SCJ-PS-23-1912, 31 de agosto 2023. BJ. 1353

interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley[3].

20. En ese sentido, esta Tercera Sala ha advertido que los medios casacionales invocados por la parte recurrente hacen referencia a falta de motivos, contradicción de motivos, falsa interpretación de la ley e inaplicación de la ley; de ahí que al tratarse de medios sustentados en la noción de infracciones procesales estos deben ser valorados de forma directa sin que sea necesario analizar el denominado examen de admisibilidad previa que consagra el ordenamiento jurídico, en tanto que se trata de situaciones que corresponden al interés casacional presunto, según resulta del artículo 12 de la referida ley de casación, razón por la cual procede el rechazo del incidente *y se procede al examen de los medios de casación que sustentan el recurso.*

21. Para apuntalar su primer medio de casación la parte recurrente aduce, en síntesis, que el tribunal *a quo* incurrió en falta de motivos al no dar motivos sobre las cuestiones de hecho y de derecho que le sirvieron de soporte a su decisión para mantener el ordinal tercero del dispositivo de la sentencia apelada, así como los numerales 1, 2 y 3 del ordinal cuarto; que tampoco indicó el tribunal *a quo* los aspectos de hecho por los cuales decidió comulgar con el tribunal de primer grado, ni mucho menos justificó en derecho su

[3] Ídem.

decisión, en violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; que la sentencia impugnada no contiene ninguna justificación fáctica ni jurídica que le permita a la Corte de Casación decidir si el derecho se aplicó correctamente, ya que la motivación dada por ese tribunal no fue más que una fórmula genérica desprovista de toda argumentación, al indicar que se "está conteste con lo decidido por el tribunal *a quo*".

22. En cuanto al agravio denunciado, constatamos en los folios 179 y 180 de la sentencia impugnada, que la parte recurrente parcial, ahora recurrente en casación, sociedad comercial Soscab, 2010, SRL. sustentó su recurso y medios de defensa contra el recurso de apelación principal, entre otros puntos, en lo siguiente:

"Por su lado la impugnación contra la decisión referida e incoada en fecha 19 de julio del 2017, por la entidad SOSCAB 2010, SRL., representada por su gerente, señora PER6 por medio de sus abogados, LICDOS. FABIO J. GUZMÁN ARIZA, JOHANNA M. DE LANCER DEL ROSARIO y ELVIS R. ROQUE MARTÍNEZ, sustentan su accionar fundamentado en los medios de defensa siguientes: desnaturalización de los hechos y documentos de la causa en su perjuicio y violación a la Ley, arguyendo sobre estos la improcedencia del recurso de apelación parcial interpuesto por Ventanas del Mar, SRL., por incumplir con su obligación principal de Pagar el capital y los intereses generados hasta la fecha. Improcedencia del ofrecimiento de pago hecho en audiencia por Ventanas del Mar, SRL., por incompleto y no cumplir con las condiciones de Jorma establecido por la ley. Procedencia del recurso de apelación parcial interpuesto por la entidad SOSCAB, SRL., al incumplir Ventanas del Mar,

SRL., con su obligación principal de agar el capital y los intereses generados hasta la fecha; por lo que procede la demanda reconvencional en responsabilidad civil contra el demandante original, falta cometida por la entidad Ventanas de Mar, SRL., por la presencia del daño o perjuicio causado por esta y la existencia del vínculo de causalidad entre la culpa y el daño o perjuicio; por lo que requieren la revocación de los ordinales TERCERO, CUARTO, QUINTO, SEXTO Y SEPTIMO, de la sentencia impugnada, lo que se traduce en una apelación parcial, al no atacar lo decidido por completo, los contenidos en el dispositivo de dicha decisión" (sic).

23. Para fundamentar su decisión en cuanto al recurso de apelación parcial interpuesto por la sociedad comercial Soscab, 2010, SRL., el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"13.- En cuanto al recurso de apelación parcial interpuesto por la entidad SOSCAB 2010, S.R.L., por medio de sus abogados constituidos Licdos. Fabio J. Guzmán Ariza, Elvis R. Roque Martínez y Johanna M. De Lancer, la cual solicita solo revocar los ordinales TERCERO, CUARTO, QUINTO, SEXTO Y SEPTIMO de la decisión impugnada, en lo decidido en el ordinal tercero del dispositivo de la sentencia apelada, este órgano judicial rechaza las pretensiones de su revocación, estando conteste con lo decido por el tribunal *a quo*; en cuanto a la solicitud de revocación del ordinal cuarto, el cual consta de cuatro (4) | numerales, este tribunal comulga con lo decidido en los numerales 1, 2, y 3; exceptuando el cuarto, el cual procede su revocación, ya que no es parte de la convención intervenida por las partes en el contrato de promesa de venta de qué se trata; ni como clausula obligacional ni penal, puesto que las hipotecas son de corte convencional, legal, judicial, en el caso de las judiciales es posible inscribir las mismas producto de una condenación pecuniaria cuando la decisión que la ordena adquiere el carácter firme llenando los requisitos procesales, que no es el caso de la especie; más bien lo que le correspondería a la entidad SOSCAB, S.R.L., tigua BARETESS.A., es

perseguir por la vía correspondiente la suma y/o emolumentos desembolsados a la sociedad VENTANAS DEL MAR,S.R.L., De lo que se colige la exigibilidad de lo pactado, cuando se ha incumplido con la obligación concertada a manera de clausula penal, previa intimación correspondiente por los canales procesales atinentes, como ha sucedido en la especie, dando a la promesa de venta pactada la fuerza ejecutoria y traslativa del inmueble prometido y objeto de la misma, por lo que esta alzada al igual que el tribunal a quo la valida en correspondencia con todo lo sostenido por dicho órgano judicial primario. En lo que respecta al ordinal quinto, procede su rechazo, ya que lo estatuido por el tribunal a quo en el mismo, se corresponde con un requisito fundamental para el registro de los actos traslativos de derechos e incluso recae dentro del ámbito de la calificación registral del registrador, conforme a lo que dispone el artículo 96 de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario, además es cierto que el registrador no hace las veces de recaudador de impuestos, pero si debe fiscalizar que los mismos se liquiden acorde con la ley de eficiencia recaudatoria, ley 173-2007; en lo relativo al ordinal sexto, procede su rechazo y asume lo decidido por el tribunal a quo, adhiriendo que el hecho de que una parte accione en justicia en procura de que se le tutele un derecho que considera tener, no implica ligereza ni el propósito deliberado de hacer daño; desde luego el accionante debe fundamentar y probar los daños causados por el demandante, al tenor de lo que dispone el artículo 1315 del código civil dominicano, situación que no aconteció; en cuanto al ordinal séptimo, procede ser acogido, eliminando el mismo del dispositivo de la decisión impugnada, al no proceder condenar en costas a la entidad SOSCAB 2010, S.R.L., por el hecho de la contraparte sucumbir en sus peticiones conclusivas al tenor del artículo 131 del código de procedimiento civil, más bien procede compensar las mismas, de todo lo cual se desprende acoger de manera parcial el recurso de apelación indicado, solo los ordinales nos. Cuarto numeral cuarto y séptimo" (sic).

24. En cuanto a la violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, es necesario señalar, que los Tribunales de Tierras son jurisdicciones especiales regidas por la ley que las creó, conjuntamente con sus reglamentos; que los requisitos establecidos por el referido artículo 141 quedaron incorporados en el artículo 98 del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria en el que se dispone que *todas las decisiones de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria deben contener… e) Nombre de las partes y sus generales; f) Conclusiones de las partes; g) Enunciación de las pruebas documentales depositadas por las partes; h) Identificación del o de los inmuebles involucrados; i) Nombre del juez ponente, cuando aplique; j) Enunciación de la naturaleza del proceso al que corresponde la decisión; k) Relación de hechos; l) Relación de derecho y motivos jurídicos en que se funda; m) Dispositivo…*

25. La necesidad de motivar las sentencias por parte de los jueces de la jurisdicción inmobiliaria constituye una obligación y una garantía fundamental del justiciable de inexorable cumplimiento, la cual se deriva de las disposiciones claras y precisas del referido artículo 98, que exige para la redacción de las sentencias, la observación de determinadas menciones consideradas sustanciales, esto es, los fundamentos de hecho y de derecho que le sirvan de sustento, así como las circunstancias que han dado origen al proceso.

Exp. núm.: 001-033-2023-RECA-01912
Recurrente: Soscab 2010, SRL.
Recurrida: Ventanas del Mar, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

26. Del análisis de la sentencia objeto del presente recurso se desprende que, el tribunal *a quo* al momento de decidir el recurso de apelación parcial interpuesto por la parte ahora recurrente en casación, Soscab 2010, SRL., en cuanto al ordinal tercero, numerales 1, 2 y 3 del ordinal cuarto de la sentencia ante él apelada, únicamente procedió a rechazar el recurso sobre la base de los motivos expuestos por el tribunal de primer grado, advirtiéndose una falta de motivos, por cuanto no se verifica una contestación concreta de los puntos contradictorios planteados por la partes, que permitan comprobar que el tribunal *a quo* ha dado cumplimiento a su función como tribunal de alzada.

27. En esa línea de razonamiento, constituye una obligación de los tribunales de alzada proceder a un nuevo examen del litigio y decidir, mediante una sentencia propia, el recurso interpuesto; que en ese orden, esta Suprema Corte de Justicia ha establecido mediante jurisprudencia constante que *por aplicación del efecto devolutivo del recurso de apelación, el proceso se transporta íntegramente del tribunal de primer grado a la jurisdicción de segundo grado*[4]; esto a fin de dar cumplimiento al doble grado de jurisdicción y a la tutela judicial efectiva, traducida en un examen amplio que permita apreciar que han sido

[4] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 9, 17 de julio 2002, BJ. 1100

valorados soberanamente todos los elementos y documentos de la causa, formando su convicción.

28. Según decisión del Tribunal Constitucional, *El cabal cumplimiento del deber de motivación de las sentencias que incumbe a los tribunales del orden judicial requiere: a) desarrollar de forma sistemática los 1 medios en que fundamentan sus decisiones; b) exponer de forma concreta y precisa cómo se producen la valoración de los hechos, las pruebas y el derecho que corresponde aplicar; c) manifestar las consideraciones pertinentes que permitan determinar los razonamientos en que se fundamenta la decisión adoptada; d) evitar la mera enunciación genérica de principios o la indicación de las disposiciones legales que hayan sido violadas o que establezcan alguna limitante en el ejercicio de una acción; y e) asegurar que la fundamentación de los fallos cumpla la función de legitimar las actuaciones de los tribunales frente a la sociedad a la que va dirigida la actividad jurisdiccional*[5].

29. En ese orden, la jurisprudencia constante ha establecido que *por motivación hay que entender aquella argumentación en la que el tribunal expresa, de manera clara y ordenada, las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia, es decir, las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar su decisión. El deber de motivarlas sentencias no exige al tribunal que este desarrolle una argumentación extensa, exhaustiva ni pormenorizada, ni impide que a*

[5] TC/0009/13, 11 de febrero 2013, TC/0077/14, 1 de mayo 2014; TC/00363/14, 23 de diciembre 2014.

fundamentación sea concisa. Lo importante es que las pretensiones de las partes se sometan a debate, se discutan y se decidan en forma argumentada y razonada[6]*; situación que no se verifica haya sido cumplida a cabalidad en el presente caso.*

30. *Ha sido juzgado que la existencia del vicio de falta de motivos implica que la sentencia adolece de una ausencia de toda justificación, que imposibilite el ejercicio del control casacional*[5]*;* por lo tanto, procede que la sentencia sea casada de manera parcial y con envío, por el vicio aquí verificado, únicamente en relación con este aspecto del fallo, tal y como se hará constar en la parte dispositiva de esta sentencia, sin necesidad de examinar los demás medios de casación propuestos.

31. Es importante señalar, además, que la parte recurrente solicitó en sus conclusiones que esta Tercera Sala proceda en aplicación al artículo 38 de la Ley núm. 2-23 a decidir sobre el fondo de la contestación original mediante fallo directo.

32. De conformidad con el artículo 38 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación si la corte de casación casare la decisión en cuanto al fondo del asunto y si lo considera de una buena administración de justicia, podrá dictar directamente la sentencia que en su lugar correspondiere sobre el material de hecho fijado por el fallo recurrido y la prueba documental incorporada en

[6] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 1, 10 de abril de 2013

aquel juicio, procediendo a reemplazar los fundamentos jurídicos erróneos por los que estimare correctos.

33. El artículo 38 párrafo I de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación, establece *Si la sentencia es casada por vicios de forma, inobservancia del debido proceso y las reglas procesales, la Corte de Casación anulará el fallo y remitirá el proceso al tribunal de envío que deba subrogar al que se pronunció…* lo que aplica en la especie.

34. En el caso que nos ocupa, dada la solución jurídica que origina la acogencia del recurso de casación, no ha lugar a dictar fallo directo respecto al presente recurso de casación, valiendo decisión sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de esta sentencia.

35. De conformidad con las disposiciones del numeral 2 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23 procede compensar las costas del procedimiento cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos y documentos, o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

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: CASA parcialmente la sentencia núm. 2023-0166 de fecha 1º de agosto de 2023 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo, en lo relativo al ordinal tercero y al ordinal cuarto, numerales 1, 2 y 3 y envía el asunto, así delimitado al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este.

SEGUNDO: COMPENSA las costas de procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. 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 que figuran en la estampa.

am

[redacted]

PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA
Manuel A. Read Ortiz
Moises A. Ferrer Landron
Manuel R. Herrera Carbuccia
Rafael Vasquez Goico
Anselmo A. Bello Ferreras
Cesar J. Garcia Lucas
Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:
https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/K1XC-OVVQ-ABHL-OHE6