REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]0428
Solicitud núm.: 2024-R0339157
Recurrente: The Dominican Real Estate Company, SRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-25-0153[redacted]

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 [redacted]d 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 enero de 2025**, año 181° de la Independencia y 162° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por The Dominican Real Estate Company, SRL., contra la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00239 de fecha 2 de mayo de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: [redacted]0428
Solicitud núm.: 2024-R0339157
Recurrente: The Dominican Real Estate Company, SRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 5 de julio de 2024 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. [redacted], Amildy Sameyris [redacted] y [redacted], actuando como abogados constituidos de The Dominican Real Estate Company, SRL., representada por [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted] mediante memorial depositado en fecha 22 de julio de 2024 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Dr. [redacted] y Lcdos. [redacted] y [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en ejecución de transferencia en relación con el solar núm. 3-Prov-manzana 381, DC. núm. 10, Santo Domingo, Distrito Nacional, incoada por [redacted] contra la sociedad The Dominican Real Estate Company, SRL., la Quinta Sala

del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0315-2020-S-00112 de fecha 22 de diciembre de 2020, que acogió el contrato de venta de fecha 18 de diciembre de 1989 y ordenó al registrador de títulos correspondiente cancelar la constancia anotada matrícula núm. [redacted] y expedir una nueva constancia que ampare el derecho de [redacted].

4. La referida decisión fue recurrida en apelación por la sociedad The Dominican Real Estate Company, SRL., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00239 de fecha 2 de mayo de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: ACOGE, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la sociedad The Dominican Real Estate Company, S.R.L., por intermedio de sus abogados constituidos los Doctores [redacted] y [redacted], y los Licenciados [redacted], [redacted] y [redacted] en contra de la sentencia núm. 315-2020-S-00112, de fecha 22 de diciembre de 2020, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Quinta Sala, por haber sido incoado en tiempo hábil y conforme a la ley. **SEGUNDO**: En cuanto al fondo, RECHAZA el recurso de apelación y consecuentemente CONFIRMA la sentencia núm. 315-2020-S-00112, de fecha 22 de diciembre de 2020, dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Quinta Sala, por las razones de esta sentencia. **TERCERO**: Condena a la sociedad The

Exp. núm.: [redacted]0428
Solicitud núm.: 2024-R0339157
Recurrente: The Dominican Real Estate Company, SRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Dominican Real Estate Company, S.R.L., al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los abogados de las partes recurridas el Dr. [redacted] y los Licenciados [redacted], quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad. **CUARTO**: ORDENA a la secretaría hacer los trámites correspondientes a fin de dar publicidad a la presente decisión, Notificándola a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales y al Registro de Títulos en un plazo no [redacted] (10) días correspondiente para la cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en el artículo 132, párrafo IV del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, resolución número 787- 2022 del 27 de octubre del año 2022, dictado por la Suprema Corte de Justicia, cuya entrada en vigencia es del 10 de mayo del año 2023, y para la ejecución de la presente decisión una vez haya adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, asimismo se ORDENA el desglose de los documentos depositados mediante inventario recibido por esta corte" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Desnaturalización de los hechos de la causas y de las pruebas. **Segundo medio**: Violación de la ley: falsa interpretación de la ley y no aplicación de la ley" (sic).

Exp. núm.: [redacted]0428
Solicitud núm.: 2024-R0339157
Recurrente: The Dominican Real Estate Company, SRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: [redacted]**d 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 su memorial de defensa la parte recurrida [redacted] plantea de manera principal, que se declare inadmisible el recurso por carecer de interés casacional.

9. Como el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso procedemos a examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

10. En cuanto a la inadmisibilidad por falta de interés casacional es menester 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*

Exp. núm.: [redacted]0428
Solicitud núm.: 2024-R0339157
Recurrente: The Dominican Real Estate Company, SRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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].

11. De manera que *la naturaleza y esencia del interés casacional en su examen 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].

12. En ese aspecto, *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 2023, considerando sexto.
[2] SCJ, Primera Sala, sent. scj-ps-23-01912, de 31 de agosto 2023.
[3] SCJ, Primera Sala, sent. scj-ps-23-01912, de 31 de agosto 2023.

13. En ese sentido, esta Tercera Sala ha advertido que los medios propuestos por la parte recurrente giran en torno a la desnaturalización de los hechos y violación a la ley, específicamente al derecho de propiedad establecido en el artículo 51 de la Constitución, de ahí que al tratarse de medios fundamentados en la noción de la infracción procesal estos deben ser valorados de forma directa sin que sea necesario 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, por lo que rechaza la inadmisión planteada *y se procede al examen de los medios de casación que sustentan el recurso.*

14. Para apuntalar varios aspectos de su primer medio de casación, la parte recurrente, alega en esencia, que el tribunal *a quo* desnaturalizó los hechos y las pruebas aportadas, pues nunca fue solicitada la nulidad del acto de venta, sino que se establecieron indicios de la inexistencia del contrato, por no haber sido aportado el original, solo una fotocopia con adulteraciones, vulnerando con ello el criterio de que los documentos en fotocopia no constituyen prueba.; que el tribunal *a quo* dio como válidos los argumentos de que la parte recurrida cuenta con el certificado de título del inmueble pero no lo aportó en el proceso, por lo que fue aprobada la transferencia sin que existan

elementos de prueba suficientes. Que el tribunal *a quo* valoró el acta de asamblea, aún cuando se le advirtió que no cumplía con las disposiciones de los estatutos sociales, así como se le aportó documentación que demuestra la composición accionaria de la sociedad comercial The Dominican Real Estate, SRL., en la que se verifica que ha estado conformada por tres socios, continúa alegando que el tribunal *a quo* incurrió en falta de base legal al fundamentar su decisión en el contrato que figura firmado por una sola de las accionistas.

15. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso en el tribunal *a quo*, derivadas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que la sociedad comercial The Dominican Real Estate Company, SRL., figura como propietaria del solar núm. 3-prov. manz. 381, DC. 1, Santo Domingo, Distrito Nacional; b) que mediante contrato de fecha 18 de diciembre de 1989, la sociedad comercial The Dominican Real Estate Company, SRL vendió a favor de [redacted], el derecho de propiedad del apto. 1, primera planta, del solar núm. 3-prov. manz. 1, Santo Domingo, Distrito Nacional, venta que fue autorizada mediante acta de asamblea de fecha 15 de diciembre de 1989; c) que la actual parte recurrida ante la imposibilidad de transferir el inmueble incoó una litis sobre derechos registrados en ejecución de transferencia ante la Quinta Sala

del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial del Distrito Nacional, que acogió la litis y ordenó la ejecución del contrato de venta de fecha 18 de diciembre de 1989; d) que la referida decisión fue recurrida en apelación por la sociedad comercial The Dominican Real Estate Company, SRL., alegando que el consejo de administración de la compañía no autorizó la venta del inmueble; que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, rechazó el recurso de apelación y confirmó la decisión de primer grado.

16. Para sustentar su decisión el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"8. Es resaltable que de la documentación aportada se advierte que lo que procura el recurrido lo es el rechazo de la demanda en ejecución del contrato de fecha 18 de diciembre de 1989, acto del cual el señor [redacted] reclama los derechos pertenecientes a en el solar no. 3-prov, manzana 381, distrito catastral no. 01, Distrito Nacional, propiedad adquirida a la sociedad The Dominican Real Estate Company, S.R.L. representada por la señora [redacted], ahora bien, un hecho notorio lo es la negativa de la sociedad The Dominican Real Estate Company, S.R.L. al no reconocer la venta bajo el contexto de que el acta que autorizó a la señora [redacted] es irregular y no conforme a los estatutos sociales de la recurrida. 9. Que de acuerdo a las disposiciones del artículo 1582 del Código Civil definen la venta como un contrato por el cual, uno se compromete a dar una cosa y otra a pagarla; y conforme las reglas generales de las convenciones, contenidas en el artículo 1108 del mismo texto legal, las

Exp. núm.: [redacted]0428
Solicitud núm.: 2024-R0339157
Recurrente: The Dominican Real Estate Company, SRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

condiciones necesarias para la validez de una convención son cuatro:…10. Que de acuerdo a los estatutos de la sociedad The Dominican Real Estate Company, S.R.L., el cual se encuentra depositado se advierte en el artículo 26 respecto a las ventas de inmuebles los siguientes: (…) El consejo de Administración no podrá vender, permutar, hipotecar, o de cualquier otro modo realizar actos de designación relativos a los inmuebles de la compañía, sin una autorización especial de la Junta de Accionistas, la cual determinará minuciosamente las condiciones y circunstancias de dichas operaciones (…). Que en efecto consta depositado el acta de asamblea del 15 de diciembre del 1989, mediante el cual los accionistas de la sociedad The Dominican Estate Company, S.R.L., autorizan al consejo de administración a vender el inmueble de la presente demanda a favor del señor [redacted], asamblea que se encuentra debidamente firmada por cada uno de los accionistas y que contiene firma legalizadas por la Dra. [redacted], Notario Público de los del número del Distrito Nacional. 11. Que el recurrido afirma que dicha asamblea no fue firmada por miembros reales de la compañía, sino por personas que nunca han sido accionistas, además de que la persona autorizada a firmar lo es el presidente. 12. Que del argumento ut supra se advierte que el recurrente en su depósito de pruebas no ha demostrado que ciertamente las personas firmantes no sean parte de la compañía al momento de la suscripción y conforme a los estatutos los mismos establecen que el consejo de accionista es quien autoriza este tipo de operaciones, siendo designada la señora [redacted], quien conforme las documentaciones actuales es accionista y representante de la entidad recurrida, no siendo demostrado por ante esta alzada que el acta que le diera calidad para suscribir actos de dicha naturaleza no sea conforme a su normativa, por la que esta corte al igual que el juez a quo comprende que las situaciones dadas respecto a la suscripción del acuerdo en año 1989, son legales y conforme al derecho común. 13. Que otro argumento lo que el

Exp. núm.: [redacted]0428
Solicitud núm.: 2024-R0339157
Recurrente: The Dominican Real Estate Company, SRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

notario actuante puso su numeración de matrícula en el acto en cuestión, una práctica no ejercida para la época, lo que da evidencia del fraude efectuado por el señor [redacted], ahora bien, del estudio del acto en cuestión la corte aclara que los notarios tienen fe pública y la misma para ser destruida debe constar con un procedimiento en inscripción en falsedad y que el mismo sea admitido por una autoridad competente, lo que no reposa en el legajo de documentos, ya que el simple hecho de que conste una numeración de una matrícula en un acto de venta para la fecha no obedece a causas de nulidad, ni mucho menos conforme a la ley anterior 301 sobre Notarios, no dice nada respecto al caso que nos apodera, por lo que procede rechazar dicho argumento por improcedente, mal fundado y carente de base legal" (sic).

17. Del examen de la sentencia impugnada se advierte que el tribunal *a quo* rechazó el recurso de apelación y confirmó la decisión de primer grado sustentado en que la parte recurrente no demostró sus alegatos contra la ejecución del contrato de venta de fecha 18 de diciembre de 1989, suscrito a favor de [redacted].

18. En cuanto a los argumentos de la valoración de la fotocopia, la falta de posesión del inmueble de la parte recurrida y la falta de depósito del certificado de título, es de lugar establecer que en la decisión impugnada no consta que la parte recurrente planteara conclusiones al respecto ante el tribunal *a quo*, ni que se refiriera de manera directa a esas violaciones, por tanto, los argumentos resultan nuevos en casación. Que el artículo 17 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, establece que los medios nuevos

son inadmisibles en casación, solo pueden ser invocados por primera vez cuando se trate de medios de puro derecho, medios nacidos de la sentencia impugnada o medios que invoquen cuestiones constitucionales, por lo que, al no cumplir con los requisitos necesarios, procede declararlos inadmisibles.

19. En cuanto a la alegada desnaturalización del acta de asamblea, es criterio jurisprudencial que *la apreciación de los documentos de la litis es una cuestión de hecho exclusiva de los jueces de fondo cuya censura escapa al control de casación, siempre que en el ejercicio de dicha facultad no se haya incurrido en desnaturalización*[4]; se incurre en desnaturalización cuando se atribuye a los documentos un sentido contrario a su naturaleza; en este caso, el tribunal *a quo* valoró el acta de asamblea del 15 de diciembre del 1989, mediante la cual el consejo de administración de la empresa recurrente autorizó la venta del inmueble a favor de la parte recurrida, indicando que la parte recurrente no aportó documentos mediante los que se comprobaran sus alegatos respecto de la irregularidad de la asamblea.

20. La parte recurrente aportó ante el tribunal *a quo* diversas actas de asambleas con las que pretendía demostrar que la compañía estaba constituida por otros socios, y que la representación no correspondía

[4] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 12, 21 de febrero 2007, BJ. 1155

Exp. núm.: [redacted]0428
Solicitud núm.: 2024-R0339157
Recurrente: The Dominican Real Estate Company, SRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

exclusivamente a [redacted], sin embargo, dichos documentos no restan valor probatorio a la asamblea mediante la cual se le autorizó la venta ni dejan prever que exista irregularidad o que fuera declarada la nulidad del acta por la que quedó designada y autorizada para transferir el inmueble en favor de la parte recurrida. Al realizar su valoración el tribunal *a quo* no incurrió en la desnaturalización alegada, sino que otorgó el sentido correcto tanto a la autorización para la venta como al contrato suscrito a favor de la parte recurrida, sin que fuera demostrado ninguno de los alegatos de irregularidad propuestos por la parte recurrente, ni que fueran anuladas las actuaciones mediante la cuales se propició la venta, motivo por el que desestima el medio examinado.

21. Para apuntalar un aspecto del primer medio y su segundo medio de casación, la parte recurrente establece en esencia, que el tribunal *a quo* omitió que la parte recurrida no ha tenido actos posesorios en el inmueble que siempre ha estado ocupando como inquilino, incurriendo en violación de los criterios jurisprudenciales referentes a la que la posesión no genera derechos en el caso de inmuebles registrados, con ello en violó y falsa interpretación de la Ley núm. 108- 05 sobre Registro Inmobiliario, en su artículo 90.

22. El análisis de la decisión impugnada pone de relieve, que el tribunal *a quo* no se refirió de manera directa a los argumentos relativos a la posesión del inmueble, pues limitó su decisión a abordar la regularidad del contrato de transferencia y del acta de asamblea mediante la que se aprobó la venta del inmueble. La posesión del inmueble no es un aspecto determinante cuando se trata de derechos registrados, por lo que el tribunal *a quo* se circunscribió a comprobar la regularidad del acto de transferencia, sin que con ello incurriera el vicio alegado, pues *la omisión de contestar determinados argumentos secundarios por parte de los jueces no puede ser asimilada a una omisión de estatuir, sobre todo si lo que ha sido fallado y correctamente motivado decide, por vía de consecuencia, las conclusiones*[5]. Que al no ser la posesión un elemento determinante, tal como se expone en el medio examinado, este aspecto no fue tomado en cuenta por el tribunal *a quo* al dictar su decisión, por lo que no incurrió en las violaciones de derecho alegadas en el aspecto y medio examinado, razón por la cual procede desestimarlo.

23. Finalmente, del examen de la sentencia impugnada se verifica que contiene fundamentos precisos y suficientes que permiten a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia para determinar que se ha hecho una correcta

[5] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 183, 24 de febrero 2021, BJ. 1323.

aplicación de la ley, motivo por el cual procede rechazar el recurso de casación.

24. De conformidad con las disposiciones establecidas en el párrafo del artículo 54, de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, en combinación con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, procede compensar las costas procesales por ambas partes sucumbir respectivamente en algunos puntos de 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 The Dominican Real Estate Company, SRL., contra la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00239 de fecha 2 de mayo de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

Exp. núm.: [redacted]0428
Solicitud núm.: 2024-R0339157
Recurrente: The Dominican Real Estate Company, SRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: [redacted]d Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico.

[redacted], 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