REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]2595
Solicitud núm.: 2024-R-0334368
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-25-0216

[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 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, Distrito Nacional, en fecha **26 de febrero de 2025**, años 181° de la Independencia y 162º de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 0031-TST-2024-00179 de fecha 2 de abril de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]2595
Solicitud núm.: 2024-R-0334368
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 3 de julio de 2024, en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 11 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 Lcdos. [redacted], Angélica Lisselotte [redacted] y [redacted].

3. El magistrado Anselmo Alejandro Bello F., no firma la sentencia por haberse inhibido, por pertenecer a la terna que emitió la sentencia impugnada, según acta de fecha 14 de noviembre de 2024.

II. Antecedentes

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en ejecución de acto de venta y autorización de transferencia de derecho de propiedad, incoada por [redacted] y [redacted] contra [redacted], con relación a la parcela núm. 44-R-2-REF-19-Refund-18, distrito catastral núm. 6, municipio Santo Domingo Este,

Exp. núm.: [redacted]2595
Solicitud núm.: 2024-R-0334368
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

provincia de Santo Domingo, la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 20156138 de fecha 19 de noviembre de 2015, que acogió la conclusiones de la parte demandante, ordenó ejecutar el contrato de venta de fecha 20 de octubre de 1997, canceló el certificado de título núm. 96-5312, y expidió el certificado de título que ampara el derecho de propiedad a favor de [redacted] y [redacted].

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted] dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1397-2018-S-00020 de fecha 26 de enero de 2018, la cual declaró inadmisible el recurso de apelación por falta de calidad de [redacted] para impugnar la sentencia de primer grado.

6. No conforme con la referida decisión [redacted] recurrió en casación, dictando la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la sentencia núm. 033-2020-SSEN-00911 de fecha 16 diciembre de 2020, que casó la sentencia núm. 1397-2018-S-0020 de fecha 26 de enero de 2018 dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central y envió el asunto a la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

7. A propósito de la casación con envío, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó la sentencia núm. 0031-TST-2024-00179 de

Exp. núm.: [redacted]2595
Solicitud núm.: 2024-R-0334368
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

fecha 2 de abril de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"Parcela. 44-R-2-REF-19-REF. UND-18 del Distrito Catastral núm. 06 del municipio de Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo. **PRIMERO:** ACOGE en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto mediante instancia recibida en fecha 23 de diciembre del año 201 5, por la señora [redacted], representada por el Licdo. [redacted], contra de la sentencia núm. 20156138, de fecha 19 de noviembre del 2015, expedida por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; con relación a la Parcela. 44-R-2-REF- 19-REFUND-18 del Distrito Catastral núm. 06 del municipio de Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo. **SEGUNDO:** RECHAZA, en cuanto al fondo, el recurso de apelación precedentemente interpuesto, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente decisión. **TERCERO:** CONFIRMA la sentencia núm. 20156138, de fecha 19 de noviembre del 2015, expedida por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; con relación a la Parcela. 44-R-2-REF-19-REFUND-18 del Distrito Catastral núm. 06 del municipio de Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo. **CUARTO:** ORDENA al Registrador de títulos correspondiente, LEVANTAR la anotación preventiva inscrita con motivo del presente proceso, una vez la presente decisión adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. **QUINTO:** Compensa las costas del procedimiento, por haber sucumbidos ambas partes en parte de sus pretensiones. **SEXTO:** ORDENA a la secretaria general del Tribunal Superior de Tierras, Departamento Central, realizar las siguientes actuaciones: **a) DESGLOSAR**, sí así lo solicitaren las partes, los documentos aportados al expediente, previa comprobación de credenciales, y de dejar copia certificada de los mismos en el expediente, una vez la presente sentencia adquiera la autoridad de cosa juzgada. **b) PROCEDER** a la publicación de la presente sentencia en la forma que prevé la ley y sus reglamentos" (sic).

Exp. núm.: [redacted]2595
Solicitud núm.: 2024-R-0334368
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

III. Medios de casación

8. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Falta de estatuir. **Segundo medio**: Falta de ponderación. **Tercer medio:** Desnaturalización de los hechos y el Derecho. **Cuarto medio:** Falta y contradicción de motivos. **Quinto medio:** Violación por inobservancia de la ley" (sic).

IV. Consideraciones de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

9. 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, esto así conforme con las disposiciones del artículo 6, numeral 4 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación el cual dispone que la Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia....*conoce en todas las materias de los segundos y excepcionales terceros recursos de casación interpuestos, en un mismo proceso, sobre un mismo punto de derecho ya juzgado por una de las salas, o sobre puntos mixtos.*

10. La sentencia núm. 033-2020-SSEN-00911 de fecha 16 diciembre de 2020, dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia dispuso la casación de la sentencia núm. núm. 1397-2018-S-0020 de fecha 26 de enero de 2018 dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del

Exp. núm.: [redacted]2595
Solicitud núm.: 2024-R-0334368
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Departamento Central y envió el asunto ante la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, bajo los criterios siguientes:

16*….por lo que contrario a lo decidido por el tribunal a quo,* [redacted] *sí tenía calidad para incoar el recurso de apelación contra la sentencia núm. 20156138, de fecha 19 de noviembre de 2015, dictada por la Sexta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, que aprobó la transferencia del inmueble propiedad de su deudora, por cuanto no se trataba un tercero común, sino de un acreedor que actuaba en representación de su deudor, mediante una acción oblicua; que al haber fallado la alzada en el sentido contrario no le otorgó su verdadero sentido y alcance a los artículos 1166, 2092 y 2093 del Código Civil, tal como lo denuncia la parte recurrente en los medios examinados.*

11. Apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central del envió para conocer nuevamente el recurso de apelación de la sentencia núm. 20156138 de fecha 19 de noviembre de 2015, producto de la casación arriba descrita, el tribunal *a quo* procedió a admitir y conocer el fondo de la acción recursiva interpuesta por la señora [redacted].

12. En ese orden, el presente recurso de casación se sustenta en falta de estatuir, falta de ponderación desnaturalización de los hechos y el derecho, entre otros, respecto del fondo valorado; que, en ese orden, se comprueba, que el tribunal *a quo* dirimió el asunto enviado, realizando una nueva valoración de hechos, estableciendo criterios y un resultado jurídico distinto al que originó la primera casación, lo que justifica que el segundo recurso de casación que nos ocupa sustentado en los medios arriba

Exp. núm.: [redacted]2595
Solicitud núm.: 2024-R-0334368
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

descritos, sea decidido por esta Tercera Sala, razón por la que procede retener la competencia de esta Tercera Sala para conocer de este recurso.

V. Incidente

En cuanto al defecto de la parte recurrida

13. Previo al examen del recurso de casación, esta sala verificará si procede la declaratoria de defecto de la parte recurrida [redacted] y [redacted], conforme con lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23.

14. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 691-2024 de fecha 4 de julio 2024, instrumentado por [redacted], alguacil alguacil ordinario de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por medio del cual la actual recurrente [redacted] emplazó a [redacted] y [redacted], trasladándose a la casa núm. 3, residencial Jobelca I, Cansino afuera, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, donde indica el ministerial es el domicilio conocido del requerido, documento entregado a [redacted], en calidad de abogada y que corresponde al domicilio de las partes recurridas de conformidad con el acto de notificación de sentencia núm. 0731-2024 de fecha 6 de julio de 2024, instrumentado por el ministerial [redacted], alguacil ordinario de la Cuarta Sala del

Exp. núm.: [redacted]2595
Solicitud núm.: 2024-R-0334368
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, cumplimiento el referido emplazamiento con los criterios establecidos en el artículo 19, párrafo I de la Ley 2-23 sobre Recurso de Casación, por lo que se considera un emplazamiento válido.

15. En ese orden, se comprueba que [redacted] y [redacted] por mediación de sus abogados constituidos Lcdos. [redacted], depositaron en la Suprema Corte de Justicia, en fecha 11 de julio de 2024, su memorial de defensa, sin embargo, hasta la fecha no han procedido a realizar el depósito de la notificación correspondiente, conforme establece el artículo 21 párrafo I, de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación.

16. En vista de que, hasta el momento la parte recurrida no ha depositado el acto de notificación del memorial de defensa, procede declararla en defecto, quedando desechado el memorial depositado, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

VII. En cuanto al interés casacional

17. Previo al examen de los medios que sustentan el recurso de casación, esta Tercera Sala procederá a examinar si cumple con los requisitos exigidos para su admisibilidad, específicamente lo relativo a la justificación del interés casacional dispuesto en el artículo 10 de la Ley

Exp. núm.: [redacted]2595
Solicitud núm.: 2024-R-0334368
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

18. En ese tenor, *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].

19. De igual modo, *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*

[1] Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, del 17 de enero 2023, considerando sexto.

Exp. núm.: [redacted]2595
Solicitud núm.: 2024-R-0334368
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

lugar a retener 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[2].

20. 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].

21. La inadmisibilidad de algunos medios del recurso de casación o de todos por falta de interés casacional no provoca la inadmisión del recurso, en vista de que este examen de la corrección o no de los medios para verificar la existencia o no de interés casacional transciende el umbral de la inadmisión del recurso de casación. Todo sobre la base de que se abordó si el medio de casación sometido está bien o mal fundado en derecho, por lo que se procederá al examen del medio de forma individualizada.

[2] SCJ, Primera Sala, sent. SCJ-PS-23-01912, de 31 de agosto 2023.
[3] Op. cit.

Exp. núm.: [redacted]2595
Solicitud núm.: 2024-R-0334368
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

a) En cuanto a los medios de casación por violación a reglas que originan interés casacional para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces y tribunales (interés casacional presunto de conformidad con el primer acuerdo pleno no jurisdiccional suscrito por los jueces de esta Tercera Sala)

22. Para apuntalar su primer medio y un aspecto del segundo medio de casación, que se examinan reunidos por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega en sus puntos ponderables en esencia, que el tribunal *a quo* omitió ponderar y pronunciarse sobre sus conclusiones formales referentes al contrato de venta de fecha 20 de octubre de 1997 suscrito entre la razón social [redacted]. por A. y [redacted] y [redacted], notarizado por el Dr. [redacted], notario público de los del número del Distrito Nacional, por lo que al no valorar la violación en el referido contrato de la Ley 301-64 sobre Notariado y el artículo 1119 del Código Civil, el tribunal *a quo* incurrió en franca violación al debido proceso y a la tutela judicial efectiva, fundamentado en que como se indica en la sentencia no se presentó el acta de asamblea debidamente registrada o poder mediante el cual la razón social [redacted]. por A., haya autorizado a [redacted] a vender el inmueble en litis, por lo que el contrato de venta antes descrito está desprovisto del fundamento legal necesario y además es contrario a las disposiciones del artículo 1119 del Código Civil y la resolución núm. 2669-2009 en su artículo 36 literal b, esta última relativa a las inscripciones en el registro de títulos

de actos traslativos deben en los casos de personas jurídicas contener copia certificada del poder de representación o acta de asamblea o consejo de administración que los otorga.

23. En ese orden, se comprueba que el actual recurrente planteó ante el tribunal *a quo* en sus conclusiones lo siguiente: …*TERCERO: Declarar nulo y sin ningún efecto jurídico, el contrato de venta suscrito por el señor* [redacted] *(a nombre de la razón social* [redacted] *por A) y los señores* [redacted] *Y* [redacted]*, de Fecha 20 de octubre del año 1997, notariado por el Dr.* [redacted] *y con fecha cierta del 25 de junio del año 2014, establecida mediante registro de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) por violar las disposiciones establecidas en la ley 301, sobre notariado, el artículo 1119 del código civil y por ser un acto simulado;…(sic).*

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

"**27.** Visto el alegato de la parte recurrente, esta alzada ha de precisar que, en virtud del principio general de la prueba instituido en el artículo 1315 del Código Civil, en derecho, alegar no es probar; que, al examinar la documentación aportada por la parte recurrente, hemos determinado que, la parte recurrente [redacted] es beneficiaria de una acreencia quirografaria', amparada en un certificado de registro de acreedor, matricula núm. [redacted], y en ese orden tiene derecho a acceder a la Justicia a reclamar un derecho real accesorio que estima se le debe garantizar; sin embargo, en la especie, la recurrente no ha probado al tribunal que estén configurados los presupuestos necesarios para declarar el acto de venta que se solicita ejecutar simulado. No ha presentado ni un

Exp. núm.: [redacted]2595
Solicitud núm.: 2024-R-0334368
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

contraescrito, ni prueba de dolo, fraude o que vicie el negocio jurídico concertado; por el contrario, tal como lo apreció el tribunal a-quo, el contrato de venta 20 de octubre de 1997, celebrado entre la compañía Jobelca y los recurridos, reúne los requisitos de ley para ser ejecutado, y reconocida la transferencia del derecho de propiedad, en razón de la buena fe; ha quedado establecido, que contienen el consentimiento válido requerido para la formación de las obligaciones contractuales, la definición del inmueble objeto del negocio jurídico, conforme prevé el principio de especialidad de nuestra ley de registro inmobiliario; en virtud de los artículos 1108, 1582, 1583, y 1602, 1603, 1604 del Código Civil dominicano, y al reunir los requisitos de forma y de fondo, se procederá a aprobar las transferencias objetos del proceso en cuestión; en esa parte, la sentencia ha de ser confirmada; las diversas copias de las actas de asambleas celebradas por la compañía, hacen presumir que contó con el aval y consentimiento de los miembros de la compañía, la que existía válidamente a la fecha de la concertación de la venta, tal como se evidencia en las diversas certificaciones emitidas por la Dirección General de Impuestos Internos de fecha 17 de Julio del 2014, certificación número 345863/15, emitida por la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, en fecha 20 de Julio del 2015, que da cuenta que la compañía estuvo operando hasta el año 2011, o sea, varios años después de la Suscripción del contrato y la misma certificación emitida por la misma Cámara de Comercio, en fechas 29 de enero y 2 de febrero del 2021" (sic).

25. El examen de los motivos contenidos en la sentencia permiten a esta Tercera Sala establecer en cuanto a los vicios invocados, que si bien el tribunal *a quo* no realiza una argumentación particular sobre los artículos descritos y que conforman parte de los alegatos presentados por la recurrente ante la azada, sin embargo se verifica que este estableció en su sentencia justificaciones jurídicas que indican que realizaron comprobaciones para determinar la validez del contrato tanto en la forma

como en el fondo, indicando criterios referentes a las actas de asambleas celebradas por la compañía que validan el consentimiento de los miembros para la venta del inmueble objeto de impugnación así como de varias certificaciones descritas por el tribunal *a quo* que lo llevó a la convicción de que el contrato de venta cuya nulidad se persigue cumple con los requisitos establecidos por la norma aplicable para originar efectos jurídicos.

26. En efecto, las verificaciones y argumentos descritos por la alzada permiten establecer que mediante ellas se respondieron los alegatos relativos a la falta de consentimiento de la entidad que vende.

27. En ese orden, la jurisprudencia ha establecido que *la omisión de contestar determinados argumentos secundarios por parte de los jueces no pude 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 respecto de las cuales se alega la omisión de estatuir*[4]. Asimismo, se ha señalado que, *la omisión de estatuir solo puede dar lugar a la casación del fallo impugnado cuando dicha omisión surta alguna influencia en la decisión del fallo impugnado, pues en definitiva, el objeto de la casación civil consiste en la verificación de si la norma ha sido bien o mal aplicada por los jueces de fondo*[5]; que los criterios descritos conducen a concluir que los vicios señalados de omisión de estatuir y falta

[4] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 183, 24 de febrero 2021, BJ. 1223, pp. 1898-1904, Tercera Sala sent. núm. 102, 28 de febrero 2020, BJ. 1311, pp. 3442-3456, sent. núm. 14, 20 de junio 2001, BJ. 1087, pp. 604-621.
[5] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 207, 24 de julio 2020, BJ. 1316, pp. 1651-1660.

de ponderación no se encuentran debidamente materializados en la sentencia objeto del presente análisis y en consecuencia deben ser desestimados.

28. En lo que respecta a la supuesta violación de Ley núm. 301-64 sobre Notarios, no se comprueba ni en la sentencia impugnada ni en ningún otro documento presentado ante los jueces de fondo y aportado en esta Tercera Sala, que el actual recurrente haya realizado una argumentación que permita a esta corte dirimir sobre cuáles criterios el actual recurrente fundamentó en el tribunal *a quo* la vulneración de la referida ley; que tampoco expone el recurrente de manera eficiente la relevancia del referido alegato para originar una solución jurídica distinta a la decidida por el tribunal *a quo,* lo que impide a esta Sala ponderarlo y establecer sobre el referido vicio consecuencias jurídicas.

29. La jurisprudencia constante ha establecido que *para que un medio de casación sea admisible es necesario que los jueces del fondo hayan sido puestos en condiciones de conocer los hechos y circunstancias que le sirven de causa a los agravios formulados por los recurrentes*[6]; situaciones que permiten concluir que el referido vicio objeto de análisis es imponderable.

30. Para apuntalar otro aspecto del segundo medio de casación la parte recurrente alega en síntesis, que el tribunal *a quo* incurre en falta de

[6] SCJ, Salas reunidas, sent. núm. 5, 18 de septiembre 2013, BJ. 1234, Primera Sala, sent. núm. 12. 2 de mayo 2012, BJ. 1218, sent. núm. 14, 15 de mayo 2013, BJ. 1230.

ponderación de las pruebas aportadas tales como: actos de notificación núms. 233/2015, 412/2015 y 570/2014, el acto de venta que se pretende hacer valer, las certificaciones emitidas por la Cámara de Comercio entre otros, en los que alega el recurrente, se evidencia la actitud mal intencionada y simulada de manera fundamental de [redacted], por ser uno de los accionistas mayoritarios de la entidad [redacted] por A., secretario de dicha entidad y quien legalizó la supuesta venta en violación a la Ley 301-64 y también ser la persona que recibe las notificaciones y en el domicilio desocupado que corresponde al domicilio social de [redacted] por A.

31. En relación con el alegato expuesto, en el cual la parte recurrente señala la existencia de diversos documentos que a su juicio, fueron aportados, pero no ponderados por el tribunal *a quo* y que, según su argumentación, evidencian la simulación y el fraude alegados, sin embargo, esta Tercera Sala observa que el recurrente no expone ni demuestra de manera eficiente cómo estos documentos influían de manera determinante en la solución del caso.

32. En ese sentido, la jurisprudencia ha indicado que, *La falta de ponderación de documentos solo constituye una causal de casación cuando se trate de documentos decisivos para la suerte del litigio, ya que ningún tribunal está obligado a valorar extensamente todos los documentos que las partes depositen,*

sino solo aquellos relevantes para el litigio[7]*.;* situación que aplica en el presente caso, razón por la cual se desestima el alegato planteado.

33. Para apuntalar su tercer medio de casación la parte recurrente alega, en un primer aspecto, en síntesis, que el tribunal *a quo* desnaturalizó los hechos y el derecho al establecer en su sentencia que la Inmobiliaria Jobelca, C. por A., no objetó la venta e incluso dio su anuencia sobre ella, cuando se comprueba en la sentencia de primer grado núm. 20156138 de fecha 19 de noviembre de 2015 que la inmobiliaria fue declarada en defecto al no comparecer; que en ese mismo orden, alega el recurrente que la alzada desnaturalizó los hechos al indicar que [redacted], quien suscribió el contrato con garantía hipotecaria en representación de la entidad Jodelca, participó en el proceso conocido en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, situación que señala el recurrente no es cierta.

34. Respecto al argumento descrito el tribunal *a quo* estableció en la sentencia como textualmente sigue:

"Ha quedado establecido que, la compañía [redacted]. x A., ciertamente vende mediante acto de fecha 20 de octubre de 1997 la parcela 44-R-2-REF-19-REFUND-18 del Distrito Catastral núm. 06 en favor de los señores [redacted] y [redacted]; venta que solicitan registrar; en el proceso judicial la compañía vendedora no objetó la venta e incluso, dio su anuencia sobre la misma, lo que permitió al tribunal

[7] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 8, 6 de febrero 2013, BJ. 1227.

aprobar la transferencia en favor de los compradores como consta en la sentencia núm. 20156138, de fecha 19 de noviembre del 2015, expedida por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; que en ese proceso fue parte el acreedor de la compañía Jodelca, señor [redacted], quienes habían suscrito un contrato de préstamo con garantía hipotecaria, cuya copia certificada figura en el expediente." (sic).

35. La valoración del aspecto permite establecer que si bien la parte recurrente sostiene que el tribunal *a quo* en su sentencia estableció hechos que no se corresponden con la realidad respecto de la participación de la entidad compañía [redacted]. por A., sin embargo, no depositó la sentencia de primer grado para verificar su argumento de que la referida entidad, representada por [redacted] fue efectivamente declarada en defecto; por lo que, procede declarar inadmisible los alegatos bajo estudio.

36. En otro aspecto indica la recurrente, que el tribunal *a quo* desnaturalizó los documentos al señalar que mediante acto núm. 39/2016 de fecha 23 de mayo de 2016, se estableció por testigos que los ahora recurridos [redacted] y [redacted] ocupan desde el año 1998 el inmueble en litis, cuando dicho acto solo recoge declaraciones que dan los propios recurridos sin determinar que residen en el inmueble en litis, considerando que dicho documento no da fe de la supuesta compra.

37. En ese sentido, se evidencia que si bien la parte recurrente sostiene que el tribunal *a quo* desnaturalizó el contenido del acto núm. 39-2016 de fecha 23 de mayo de 2016 otorgándole un alcance que no corresponde con su

contenido, no aporta el referido documento en esta Sala a fin de verificar sus alegatos y ponernos en condiciones de realizar ponderaciones al respecto, siendo jurisprudencia constante que *Las facultades excepcionales de la Suprema Corte de Justicia, como corte de casación, para observar si los jueces apoderados del fondo del litigio le han dado a los documentos aportados al debate su verdadero sentido y alcance y si las situaciones constatadas son contrarias o no a los documentos depositados, solo pueden ser ejercidas si se invocan expresamente en el memorial de casación y si este se acompaña con la pieza argüida de desnaturalización*[8]*;* razón por la cual, procede declarar inadmisible el aspecto analizado.

38. Para apuntalar su cuarto y un aspecto del quinto medios de casación la parte recurrente expone textualmente lo siguiente:

"**FALTA Y CONTRADICCION DE MOTIVOS**: **POR CUANTO:** A que, al tribunal que, A-quo limitarse al establecer en su considerando No.27, página 22 de la recurrida sentencia, que: "por el contrario, tal como lo apreció el tribunal a quo, el contrato de venta 20 de octubre de 1997, celebrado entre la compañía Jobelca y los recurridos, reúne los requisitos de ley ser para ejecutado", este establecer no y claramente cuáles fueron tales requisitos, el fundamento de derecho sustenta y que los mismos, dicho tribunal incurre en falta de motivos. **POR CUANTO:** A que, es criterio que, jurisprudencial "la sentencia judicial debe bastarse sí a 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, …" **POR CUANTO:** A que, al

[8] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 70, de fecha 26 de febrero 2014, BJ. 1239, sent. núm. 14, 15 de febrero 2006, BJ. 1144, pp. 125-132.

Exp. núm.: [redacted]2595
Solicitud núm.: 2024-R-0334368
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

tribunal A qua, en su numeral 32 de la página 26 de la sentencia hoy recurrida establecer que: "Al hilo anterior, y habiendo precisado que el acto de venta impugnada del 1997, no fue nunca registrado en el Registro de Títulos"; entra en contradicción con su propio argumento que resulta inoponible a los hoy recurridos la inscrpicón de la hipoteca a favor del crédito de la señora [redacted]. Todo lo anterior expresado indica, sin lugar a dudas, que la sentencia evacuada por el tribunal de la alzada está plagada de vicios en perjuicio de los legítimos intereses de la acreedora quirografaria y conllevan su anulación."…. **POR CUANTO:** A que, al establecer el tribunal A qua, en el numeral 29 pagina 23 y 24, que "pero los adquirientes, recurridos, sin embargo, corren la Suerte de la hipoteca, se trata de pues un derecho real accesorio registrado, publicitado. El acto de venta impugnado, Si bien fue suscrito en el año 1997, no ha sido registrado, por lo tanto, no le era oponible a los acreedores al momento de la validación y publicidad de la hipoteca y subsecuente proceso de adjudicación del inmueble con motivo de embargo inmobiliario..." y posteriormente establecer en el numeral 31 de la página 26, que: "De manera que, las inscripciones del proceso de embargo, ni las sentencias emitidas por los tribunales de derecho común que reconocen derecho a la recurrente, se le oponen en materia de derecho registral, a la parte recurrida". incurre en clara y flagrante contradicción de motivos… (sic).

39. De la transcripción anterior resulta evidente que la parte recurrente se ha limitado en el desarrollo de su cuarto medio de casación, a realizar una exposición ambigua y generalizada de agravios, invocando los vicios denunciados pero sin explicar de manera eficiente cómo se han ocasionado en la sentencia objeto de impugnación, ya que del desarrollo de este se comprueba que la parte recurrente alega falta de motivos y contradicción,

sin establecer cómo y de qué manera el tribunal de alzada mediante sus motivaciones incurrió en la materialización de los agravios invocados, esto así porque la parte recurrente no realiza ningún señalamiento o argumento a fin de dirigir y demostrar a esta Sala la comprobación de sus alegatos de manera tal que permita a esta Tercera Sala ponderarlos.

40. Respecto de la formulación de los medios de casación la jurisprudencia pacífica establece que: *…la enunciación de los medios en el memorial de casación, son formalidades sustanciales y necesarias*[9]*;* en ese orden, sostiene además que, *son imponderables los medios de casación que resultan ser de imposible análisis, desarrollados de manera muy difusa, insuficientemente sustentados, llenos de incoherencias y carentes, por tanto, de precisión*[10]. Finalmente, se ha indicado que, *solo mediante una fundamentación jurídica ponderable de los medios de casación puede la Suprema Corte de Justicia, en funciones de corte de casación, estar en condiciones de examinar si se advierte explique mediante una exposición clara, precisa y coherente en qué consisten las violaciones alegadas y de qué forma se advierten esos vicios en el fallo impugnado*[11].

41. En ese orden, la parte recurrente se ha limitado a indicar agravios sin establecer cómo estos se han materializado en la sentencia impugnada, de manera precisa y certera, determinándose que los alegatos descritos en el

[9] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 383, 14 de junio 2017.
[10] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 1, 4 de febrero 2009, BJ. 1179.
[11] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 94, 25 de noviembre 2020, BJ. 1320, pp. 1386-1391.

medio de casación analizado son insuficientes e impiden a esta Tercera Sala examinarlos por falta de desarrollo ponderable.

42. En atención a lo expuesto, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, está imposibilitada de ponderar los agravios denunciados, por violación al artículo 16 de la Ley núm. 2-23 del 17 de enero 2023, sobre Recurso de Casación, por lo que debe ser declarado inadmisible.

b) En relación con los demás medios de casación sobre los cuales el recurrente tenía que justificar interés casacional al tenor del artículo 10.3 de la Ley 2-23, al no beneficiarse del interés casacional presunto por su naturaleza.

43. Apunta la parte recurrente en los demás aspectos del quinto medio de casación, en esencia, que el tribunal *a quo* en la sentencia impugnada vulneró los derechos de la recurrente consagrados tanto en el Código Civil dominicano en sus artículos 2159 y 2160 como el párrafo I del artículo 3 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, por no haber formulado conclusiones respecto de la ejecución de la sentencia de adjudicación; asimismo, señala que la alzada sostuvo el criterio de que "la publicidad incide por los efectos de la inscripción de la demanda que siguen al recurso de conformidad con el artículo 135 del Reglamento de los Tribunales 1737-07 vigente a momento de depositar la instancia introductiva", incurriendo en una errónea interpretación y peor fundamentación del referido artículo;

por otro lado, indica que el tribunal *a quo* realizó una errónea ponderación de la calidad del representante de la razón social [redacted]. por A., [redacted] incurriendo en una clara violación al artículo 1119 del Código Civil.

44. Finalmente, la parte recurrente señala que el tribunal *a quo* inobservó el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil el cual obliga a enumerar de forma clara, precisa y detallada todas y cada una de las pruebas aportadas en el proceso, generando todo esto una violación al artículo 69 de la constitución dominicana.

45. En el presente caso, tras la debida ponderación de los aspectos del medio de casación, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia advierte que no concurre la presencia de un interés casacional objetivo el cual tenga por objeto la formación de la jurisprudencia, pues del examen de su desarrollo se advierte que la parte recurrente se limitó a exponer la casación de la sentencia impugnada fundamentado en una alegada violación a la ley respecto a los artículos 1119, 2159 y 2160 del Código Civil, párrafos I del artículo 3 de la Ley núm. 108-05, el artículo 135 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria y el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil prescindiendo del establecimiento puntual, certero y directo de alguna de las modalidades que permiten los literales del artículo 10 de la Ley núm. 2-23 para el acceso del recurso de casación, es decir, sin justificar en modo alguno en cuál de las tres (3)

causales previstas respecto de ese instituto apoya su medio de casación, esto es sin justificar la necesidad imperativa de la creación de doctrina a partir de una norma jurídica o dado que la sentencia impugnada resuelve puntos y cuestiones sobre las cuales existe jurisprudencia contradictoria. Por lo que, al no superar los presupuestos de admisibilidad, se declaran inadmisibles los aspectos del medio examinado por falta de interés casacional objetivo.

46. De conformidad con las disposiciones del artículo 54 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas procesales. De igual modo, dispone el artículo 55 de la misma norma que si la única parte recurrida gananciosa hace defecto, o compareciendo no pide condenación en costas, no habrá lugar a estatuir sobre estas.

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

FALLA

ÚNICO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 0031-TST-2024-00179 de fecha 2 de

Exp. núm.: [redacted]2595
Solicitud núm.: 2024-R-0334368
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

abril de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

Firmado: Manuel A. Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón 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.

kr