REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02739
Solicitud núm.: 003-2023-02872
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Empresas [redacted], SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-25-0632
[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 secretaría de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **28 de marzo de 2025**, años 182° de la Independencia y 162° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 0031-TST-2023-S-00337 de fecha 4 de agosto de 2023 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02739
Solicitud núm.: 003-2023-02872
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Empresas [redacted], SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 19 de diciembre de 2023 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por el Dr. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la sociedad comercial Empresas [redacted], SA., representada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 5 de enero de 2024 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Dr. [redacted] y [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en solicitud de transferencia, en relación con la parcela núm. 149-Ref-J-2, DC.4, Santo Domingo, Distrito Nacional, incoada por [redacted] contra la compañía Empresas [redacted], SA. la Octava Jueza Liquidadora del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 1636 de fecha 8 de mayo de 2008, que declaró inadmisible la litis por falta de interés y calidad.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02739
Solicitud núm.: 003-2023-02872
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Empresas [redacted], SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

4. La precitada sentencia fue recurrida en apelación por [redacted], siendo conocido y fusionado con el recurso de apelación interpuesto por la sociedad comercial Empresas [redacted], SA., contra la sentencia núm. 20101058 de fecha 29 de marzo de 2010, dictando la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1399-2017-S-00145 de fecha 29 de junio de 2017, que rechazó ambos recursos de apelación y que fue objeto de un recurso de casación que terminó con la sentencia núm. 033-2021-SSEN-00013 de fecha 24 de febrero de 2021, dictada por esta Tercera Sala, que dispuso la casación de la referida decisión y el envío del asunto a la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

5. En ocasión del referido envío se dictó la sentencia núm. 0031-TST-2023-S-00337 de fecha 4 de agosto de 2023, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"PRIMERO: RECHAZA el recurso de apelación propuesto por el señor [redacted] y, en consecuencia, CONFIRMA la sentencia recurrida marcada con el número 1636, de fecha 8 de mayo del año 2008, dictada por la octava jueza liquidadora del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en atención a los motivos de esta sentencia. **SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, con distracción en provecho del Dr. [redacted], quien afirma haberlas avanzado" (sic).

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02739
Solicitud núm.: 003-2023-02872
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Empresas [redacted], SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

III. Medio de casación

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: "**Único medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

7. 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 las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia *…conocen 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.*

8. En ese tenor, es oportuno hacer un recuento del fundamento jurídico de las decisiones emitidas tanto por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia como por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central para verificar si estamos en presencia de un segundo recurso de casación sobre puntos mixtos.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02739
Solicitud núm.: 003-2023-02872
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Empresas [redacted], SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

9. La sentencia núm. 033-2021-SSEN-00013 de fecha el 24 de febrero de 2021 dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia dispuso la casación con envío de la sentencia impugnada sobre la base de los motivos siguientes:

"El tribunal *a quo* no expone ni explica en su sentencia, las razones por las cuales ratificó en todas sus partes la sentencia de primer grado que declaró inadmisible su demanda por falta de interés y calidad, procediendo directamente a examinar el contrato de venta de fecha 1 de abril de 1999, suscrito entre la entidad Planificación, Ingeniería y Construcciones, C. por A., y [redacted], sin indicar previamente que procedería a avocarse sobre el fondo ni tampoco, valorar la falta de interés y calidad de la parte hoy recurrente [redacted], fundamentos sobre los cuales interpuso su recurso de apelación, generando de esta manera una omisión de estatuir y una falta de motivos que conllevan a la conculcación al debido proceso y la tutela judicial efectiva de [redacted], al no contener la sentencia hoy impugnada motivos suficientes que justifique su dispositivo" (sic).

10. Una vez apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central como tribunal de envío dictó la sentencia núm. 0031-TST-2023-S-00337 de fecha 4 de agosto de 2023, antes citada, decisión hoy impugnada y que rechazó el recurso y confirmó la decisión de primer grado que declaró la inadmisibilidad por falta de calidad e interés.

11. Es preciso señalar que lo que determina de forma inequívoca la competencia de las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia –o de

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02739
Solicitud núm.: 003-2023-02872
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Empresas [redacted], SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

esta Tercera Sala- es que el punto de derecho impugnado en un segundo o tercer recurso de casación se refiera al mismo punto de derecho juzgado en los anteriores, o que envuelva medios mixtos, lo que implica analizar la motivación dada por esta Tercera Sala al momento de casar la decisión, así como la motivación dispensada por el tribunal de envío, para terminar relacionando todo ello con el medio de casación propuesto en el nuevo recurso de casación.

12. De lo anteriormente expuesto se establece que a propósito del primer recurso de casación se alegó falta de motivos pues la alzada falló sin referirse a la falta de interés y calidad de la parte recurrente, respecto de lo cual esta Tercera Sala estableció que ciertamente la alzada omitió referirse al fundamento del recurso de apelación y no contener motivos suficientes que justificaran el dispositivo. En este recurso la parte recurrente alega desnaturalización de los hechos al confirmar la decisión que declaró la inadmisibilidad por falta de calidad e interés.

13. En esas atenciones, se justifica que el segundo recurso de casación que nos ocupa sea decidido por esta Tercera Sala, ya que el punto de derecho no es el mismo aspecto sobre el cual versó la primera casación.

V. Sobre el interés casacional

14. Previo a la valoración del medio es de lugar examinar si el presente recurso cumple con los requisitos de admisibilidad relativos al interés casacional, sobre lo cual es preciso indicar que *la noción de interés casacional está llamada a trascender los intereses particulares de los actores privados involucrados en la litis y a erigirse en un ente de equilibrio, de riguroso orden público procesal y de canalización de objetivos impostergables del estado de derecho, como ocurre, por ejemplo, con la salvaguarda del debido proceso, la uniformidad coherente de la administración de justicia o la necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes tribunales del sistema*[1].

15. 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 materia 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*

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

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 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].

16. De conformidad con la Ley núm. 2-23 el recurso de casación se concibe como una vía de derecho que plantea una regulación con eje de optimización en que prevalece una visión institucional; 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.

17. La naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación son distintas y están 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

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

por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad.

18. Cabe resaltar que el presente recurso fue interpuesto en fecha 19 de diciembre de 2023, por lo que tendrá efectividad el primer acuerdo pleno no jurisdiccional suscrito por los integrantes de esta tercera sala. En ese orden de ideas, deberá el recurrente justificar interés casacional para que se le conozca al fondo su recurso de casación, en cuya ausencia esta tercera sala procederá a declarar inadmisible los medios cuando efectivamente se advierta la inexistencia de dicho interés casacional.

19. 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].

20. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea un único medio de casación, en el cual denuncia vicios cuya naturaleza es del tipo

[3] Op. cit.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02739
Solicitud núm.: 003-2023-02872
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Empresas [redacted], SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

que origina un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar desnaturalización de los hechos y de los documentos. Por lo antes dicho este medio tiene una naturaleza que impone su examen directo, es decir, sin verificar de manera previa si ostentan interés casacional conforme con el artículo 10.3 de la Ley núm. 2-23. En consecuencia, se procede al examen del medio que sustenta el recurso de casación.

21. Para apuntalar su único medio casación, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* desnaturalizó los hechos de la causa, pues da constancia del depósito de la copia del certificado de título y de la certificación del estado jurídico del inmueble en litis, así como del contrato de opción a compra suscrito en fecha 1 de abril de 1992 entre la entidad Empresas [redacted], SA. y [redacted] y [redacted], así como del contrato de venta de fecha 1 de abril de 1999, mediante el cual [redacted] adquirió el inmueble de la empresa Planificación, Ingeniería y Construcciones, sin valorar que [redacted] utilizó la constructora, que es propiedad de su grupo, como vehículo societario para formalizar la operación a favor del recurrente. Que el tribunal *a quo* dictó su sentencia sin hacer un análisis minucioso del contrato de opción a compra que se pretende ejecutar parcialmente.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02739
Solicitud núm.: 003-2023-02872
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Empresas [redacted], SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

22. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso en la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella indicados: a) que el inmueble identificado como parcela núm. 149-REF-J-2, DC. 4, Santo Domingo, Distrito Nacional se encontraba registrado a favor de la sociedad comercial Empresas [redacted], C. por A.; b) que conforme contrato de fecha 1 de abril de 1992 la sociedad comercial Empresas [redacted], C. por A., vendió a favor de [redacted] y [redacted], varios inmuebles entre los cuales se encuentra la parcela en litis; c) que mediante contrato de fecha 1 de abril de 1999 la sociedad comercial Planificación, Ingeniería y Construcciones, C. por A., vendió a favor de la parte recurrente [redacted], la casa núm. 2 con 450 metros cuadrados, ubicada en la parcela en litis; d) que la ahora parte recurrente incoó una litis sobre derechos registrados en solicitud de transferencia de la que fue apoderada la Octava Sala Liquidadora del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, que declaró inadmisible la demanda por falta de calidad e interés mediante la sentencia núm. 1636 de fecha 8 de mayo de 2008; e) que la citada decisión fue objeto de recurso de apelación que resultó rechazado mediante sentencia núm. 1399-2017-S-00145 de fecha 29 de junio de 2017; posteriormente recurrida en casación; se casó con envío respecto del recurso de [redacted] y

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02739
Solicitud núm.: 003-2023-02872
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Empresas [redacted], SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

fue apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central que rechazó el recurso mediante la decisión ahora impugnada.

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

"7. En el expediente se encuentra una certificación de estado jurídico de inmueble, de fecha 31 de julio del 2006, la cual indica que la parcela 149.-REF.-J.-2 del distrito catastral núm. 4 del Distrito Nacional, se encontraba registrada, a esa fecha, a nombre de Empresas [redacted]. En el expediente también se encuentra una fotocopia del contrato de opción de compra entre Empresa [redacted], C. por A.y los ingenieros [redacted] y [redacted], lero de abril del año 1992, en el cual se pacta la venta, entre otros inmuebles, de la parcela 149-Reformada. -J.-2, del distrito catastral núm. 4 del Distrito Nacional, que es el inmueble objeto de este apoderamiento. 8. Que el recurrente afirma que compró la parcela 149.-Ref.-J.-2, del distrito catastral núm. 4 del Distrito Nacional, a la sociedad Planificación, Ingeniería y Construcciones C. por A., y en el expediente se encuentra un contrato de compraventa, de fecha 1 de abril del año 1999, por medio del cual el hoy recurrente adquiere de manos de la sociedad Planificación, Ingeniería y Construcciones, C. por A., la casa núm. 2 con un área de 450 metros cuadrados. En el preámbulo de dicho acuerdo se indica que la vendedora es propietaria de esa casa núm. 2, la cual se encuentra dentro del ámbito de la parcela núm. 149.-REF.-J.-2 del distrito catastral núm. 2 del Distrito Nacional. Con base en contrato es que los recurrentes pretenden sustentar su calidad. 10. Que la jueza de primer grado, lo que dijo en la sentencia recurrida, ha sido que el contrato de fecha 1 de abril del año 1999, con el cual [redacted] pretende que se le retenga su calidad, no le otorga esta condición para iniciar esta demanda, en vista de que el inmueble objeto de este apoderamiento no se

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02739
Solicitud núm.: 003-2023-02872
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Empresas [redacted], SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

encuentra registrado a nombre de su vendedor, a la sazón la razón social Planificación, Ingeniería y Construcciones C. por A. 11. Como hemos explicado, la documentación que versa en el expediente da cuenta de que el inmueble objeto de este apoderamiento se encuentra registrado a nombre de Empresas [redacted] por A. Por otro lado, el contrato por medio de la cual dicha empresa negoció sus derechos registrados no fue intervenido con la sociedad Planificación, Ingeniería y Construcciones C. por A., sino con los señores [redacted] y [redacted]; cabe decir que las sociedades comerciales tienen personalidad jurídica autónoma, distinta a la de sus accionista o representantes legales. Por tanto, para poder retener la calidad del señor [redacted], este debió demostrar los eventuales derechos registrados de su vendedor, específicamente la sociedad Planificación, Ingeniería y Construcciones C. por A. Es por lo que este escenario no produce que este Tribunal pueda retener la calidad del recurrente, en vista de que su vendedor no es titular de un derecho registrado, pero tampoco de un derecho susceptible de ser registrado. 12. En atención a lo anterior, este tribunal decide rechazar el presente recurso de apelación y confirmar la sentencia recurrida, marcada con el número 1636 de fecha 8 de mayo del año 2008, dictada por la octava jueza liquidadora, del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional" (sic).

24. En el medio que se examina, la parte recurrente alega desnaturalización de los hechos, al considerar que el tribunal *a quo* no valoró correctamente los contratos de venta aportados, sobre lo cual es necesario indicar que *los jueces de fondo son soberanos en la apreciación de las pruebas que se les aporten, pudiendo formar su criterio de la ponderación de las mismas y determinar cuándo las partes han establecido los hechos en que se fundamentan sus pretensiones, lo cual escapa al control*

de la casación, salvo cuando incurren en alguna desnaturalización[4]*. Hay desnaturalización cuando los jueces de fondo desconocen el sentido claro y preciso de un documento, privándolo del alcance inherente a su propia naturaleza*[5].

25. El tribunal *a quo*, en atribuciones de tribunal de envío, se refirió a la solicitud de inadmisibilidad por falta de calidad e interés, estableciendo que tal como fue valorado por el tribunal de primer grado, el inmueble objeto de apoderamiento no se encuentra registrado a nombre del vendedor de la parte recurrente; que para retener la calidad debió demostrar los derechos de Planificación, Ingeniería y Construcciones, C. por A. sobre la parcela vendida.

26. En virtud del medio examinado, procede valorar los documentos aportados en ocasión del presente recurso, tales como el contrato de fecha 1 de abril de 1999 mediante el cual la sociedad comercial Planificación, Ingeniería y Construcciones, C. por A. representada por [redacted] vendió a favor de [redacted], el inmueble identificado como casa núm. 2, ubicada en el proyecto Mirador Arroyo Hondo, construida en la parcela núm. 149-Ref-J-2, DC. 2, Santo Domingo, Distrito Nacional, en el citado documento no se establece ni describe el origen y sustento de los derechos vendidos. La parte recurrente aportó también copia del contrato de

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

venta de fecha 1 de abril de 1992 suscrito entre la sociedad comercial Empresa [redacted], C. por A. y [redacted] y [redacted], en cuyas estipulaciones se hace constar la venta del inmueble en litis, así como también fue aportada constancia del derecho registrado a favor de la sociedad comercial Empresa [redacted], C. por A., sin que de la lectura de ese último contrato se establezca referencia de transferencia de derechos a favor de la sociedad comercial Planificación, Ingeniería y Construcciones, C. por A.

27. Tal como hace constar la decisión impugnada, la parte recurrente no aportó ningún documento que demostrara la existencia de vínculo de derecho registrado a favor de su causante, ni documento con vocación de registro como se pretende que sea deducido del contrato de fecha 1 de abril de 1992, que para tener *vocación de registro debe entenderse que el beneficiario de un acto de venta sobre derechos inmobiliarios ha adquirido el derecho de un causante que tiene derechos registrados*[6], lo que no ocurre en la especie, como correctamente fue valorado por el tribunal *a quo* sin incurrir en desnaturalización como se alega, por lo que se desestima el medio examinado.

28. Finalmente, del examen de la sentencia impugnada se verifica que contiene fundamentos precisos y suficientes que permiten a esta Tercera Sala

[6] SCCJ, Tercera Sala, sent. núm. 42, 18 de mayo 2016, BJ. 1266.

de la Suprema Corte de Justicia para determinar que se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir en el vicio denunciado en el medio examinado, motivo por el cual procede rechazar el recurso de casación.

29. De conformidad con las disposiciones del artículo 54 de la Ley núm. 2-23 toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas procesales.

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 [redacted] contra la sentencia núm. 0031-TST-2023-S-00337 de fecha 4 de agosto de 2023 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción en favor del Dr. [redacted]

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02739
Solicitud núm.: 003-2023-02872
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Empresas [redacted], SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Cuevas y el [redacted], abogados de la parte recurrida, quienes afirman avanzarlas en su totalidad.

Firmado: Manuel Alexis Read 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 que figuran en la estampa.

mr