REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]5100
Solicitud núm.: 2024-R0705056
Recurrente: Chesley Investments, SA. y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-25-1036

[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 **29 de abril 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 las empresas Inversiones CCF, SRL., Boreo, SRL., Internacional de Valores, SRL., Chesley Investments, SA. y Centros Comerciales Dominicanos, SRL. contra la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00483 de fecha 3 de octubre de 2024 dictada

Exp. núm.: [redacted]5100
Solicitud núm.: 2024-R0705056
Recurrente: Chesley Investments, SA. y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 12 de noviembre de 2024 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por la Licda. Norca J. [redacted], actuando como abogada constituida de las empresas Inversiones CCF, SRL., Boreo, SRL., Internacional de Valores, SRL., representadas por [redacted], Chesley Investments, SA. y Centros Comerciales Dominicanos, SRL., representadas por [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], [redacted] y [redacted], mediante memorial depositado en fecha 2 de diciembre de 2024 en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y [redacted], actuando, además, en sus propios nombres y representaciones.

3. En este recurso de casación figura como parte correcurrida [redacted], Ricardo

Exp. núm.: [redacted]5100
Solicitud núm.: 2024-R0705056
Recurrente: Chesley Investments, SA. y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Miranda Miret, Paraíso Tropical, SRL., Sungolf Desarrollo Inmobiliario, SA., Punta Perla Caribbean Golf [redacted], SA., Yupa, C. por A., y Handsel Properties, SRL., los cuales no han depositado memorial de defensa.

II. Antecedentes

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad y resolución de contrato en relación con las parcelas núms. 67-B-10, 67-B-20, 67-B-18, 67-B-22-A, 67-B-22-B, 67-B-61-D, y 67-B, todas del Distrito Catastral núm. 11/3era., municipio Higüey, provincia La Altagracia, incoada por [redacted], Inversiones CCF, SRL., Chesley Investments, SA., Internacional de Valores, SRL., Boreo, SRL., Centros Comerciales Dominicanos, SRL., y Adzer Bienes Raíces, SA. contra [redacted], Paraíso Tropical, SA., Sungolf Desarrollo Inmobiliario, SA., Punta Perla Caribean Golf [redacted], SA., y Yupa, C. por A., fue incoada la demanda incidental en denegación de mandato y actos de abogado por [redacted] contra [redacted] y sus abogados constituidos Licdos. [redacted] y [redacted], dictando el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey la sentencia núm. 2018-01222 de fecha 27 de diciembre de 2018 que declaró nulos los actos de procedimientos suscritos por [redacted] en representación de las sociedades comerciales

Exp. núm.: [redacted]5100
Solicitud núm.: 2024-R0705056
Recurrente: Chesley Investments, SA. y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Inversiones CCF, SRL., Chesley Investments, SA., Centros Comerciales Dominicanos, SRL., y Boreo, SRL.

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], y las sociedades comerciales Inversiones CCF, SRL., Chesley Investments, SA., Internacional de Valores, SRL., Boreo, SRL., y Centros Comerciales Dominicanos, SA., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 201902212 de fecha 28 de octubre de 2019, que revocó íntegramente la sentencia dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, rechazó la demanda incidental en denegación de mandato incoada por la Lcda. Norca [redacted] y ordenó la remisión del expediente al mencionado tribunal de primer grado.

6. No conforme con la referida decisión, [redacted] y las sociedades comerciales Inversiones CCF, SRL., Boreo, SRL., Internacional de Valores, SRL., Chesley Investments, SA., y Centros Comerciales Dominicanos, SA., interpusieron un recurso de casación, dictando la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la sentencia núm. SCJ-TS-22-0808 de fecha 31 de agosto de 2022, que casó la sentencia núm. 201902212 de fecha 28 de octubre de 2019 y envió el asunto al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

Exp. núm.: [redacted]5100
Solicitud núm.: 2024-R0705056
Recurrente: Chesley Investments, SA. y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

7. En ocasión del referido envío, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00483 de fecha 3 de octubre de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** DECLARA bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación incoado, mediante instancia de fecha 09 de enero del 2019, por el señor [redacted], de generales que constan, en contra de la sentencia incidental núm. 2018-01222 dictada, en fecha 27 de diciembre del año 2018, por el Tribunal de Jurisdicción Original de Higüey, provincia La Altagracia, la cual se limitó a acoger la demanda incidental en denegación de actos de abogados intentada por el señor [redacted]. Interviniendo la casación con envío ordenada mediante la sentencia número SCJ-TS-22-0808 dictada, en fecha 31 de agosto de 2022, por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, que, luego de casar la sentencia de la primera alzada (por un tema técnico procesal), remitió el caso desde el Departamento Este hasta este Departamento Central, por haber sido incoado conforme al derecho. **SEGUNDO**: ACOGE, en cuanto al fondo, la acción recursiva descrita precedentemente; en consecuencia, REVOCA la citada sentencia incidental número 2018-01222 dictada, en fecha 27 de diciembre del 2018, por Tribunal de Jurisdicción Original de Higüey, provincia La Altagracia y, como consecuencia de ello, RECONOCE como válido el mandato otorgado por el recurrente ([redacted]) a favor de los abogados [redacted] y [redacted], en representación suya y de las entidades Chesley Investment SA, Internacional de Valores SRL, Inversiones CCF, SRL, Boreo SRL y Centro Comerciales Dominicanos SRL; esto así, por las razones de hecho y de derecho expuestas en las motivaciones de esta sentencia. **TERCERO:**

Exp. núm.: [redacted]5100
Solicitud núm.: 2024-R0705056
Recurrente: Chesley Investments, SA. y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

ORDENA la remisión del expediente marcado con el número [redacted]5100, contentivo del recurso de apelación previamente descrito, ante el Tribunal de Jurisdicción Original de Higüey, provincia La Altagracia, para que prosiga con la instrumentación de la demanda principal en nulidad y rescisión de contratos, acción inicial de la que fuera apoderado y que contestó incidentalmente con la respuesta que aquí se revoca, intentada por el nombrado señor [redacted], [redacted], Chesley Investment SA, Internacional de Valores SRL, Inversiones CCF, SRL, Boreo SRL, Centro Comerciales Dominicanos SRL (demandantes) en contra de [redacted], Paraíso Tropical SA, Sungolf Desarrollo Inmobiliario SA, Punta Perla Caribbean Golf y Spa SA, y Yupa C por A. (demandados). **CUARTO:** ORDENA a la secretaria general del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central proceder a la publicación de la presente sentencia" (sic).

III. Medios de casación

8. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: De la incorrecta aplicación de la ley y exceso de poder. **Segundo medio:** Desnaturalización de los documentos del proceso (la demanda introductiva del incidente en denegación de mandato y la instancia del recurso de apelación. Violación al límite y extensión de la instancia y a los principios dispositivo y de inmutabilidad del proceso. Violación al debido proceso, la tutela judicial efectiva y el derecho de defensa de los exponentes en este aspecto. **Tercer medio:** Falta de ponderación y desnaturalización de documentos (los Registros Mercantiles

de las Empresas recurrentes), que demuestran la ejecución de la sentencia mediante la consignación de la titularidad de cuotas sociales que ordena. Violación a los artículos 26 y 27, de la Ley No. 479-08, del 11 de diciembre del año 2008, Ley General de Sociedades Comerciales, modificada por la Ley No. 31-11. Violación a los artículos 1, 2, 19 y 21, de la Ley No. 3-02, de fecha 18 de enero del año 2002, sobre Registro Mercantil. **Cuarto medio:** Falta de base legal. Violación a los Artículos 39, 40 y 41, de la Ley 834, del 15 de Julio del año 1978. **Quinto medio:** Violación a la garantía de los derechos fundamentales, prevista por el artículo 68, de la Constitución de la Republica. Violación al derecho de defensa y a la tutela judicial efectiva, conforme las disposiciones del artículo 69, de la Constitución de la Republica. Violación al principio de razonabilidad, articulo 74 de la Constitución de la Republica" (sic).

IV. Considerandos 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 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.

10. 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.

11. La sentencia SCJ-TS-22-0808 de fecha 31 de agosto de 2022 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:

"12. Del análisis conjunto de los artículos 10, 11, 12 y 17 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original se infiere, que en caso de ausencia de uno de los jueces que conforman la terna para la sustanciación del proceso, puede ser reemplazado mediante auto del presidente del Tribunal Superior de Tierras correspondiente, todo en virtud de que en materia inmobiliaria no rige el principio de la inmediación, como ocurre en la materia penal. Bajo tal premisa, esta corte de casación ha juzgado que, la terna originalmente designada para conocer un asunto puede ser modificada mediante los correspondientes autos, no obstante, la sentencia que pone fin al asunto siempre será firmada por los jueces que fueron designados en la última terna. 13. De la lectura de la sentencia impugnada y de los documentos que la componen se comprueba, que la terna que conoció la audiencia de fondo ante el tribunal a quo estuvo

Exp. núm.: [redacted]5100
Solicitud núm.: 2024-R0705056
Recurrente: Chesley Investments, SA. y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

compuesta por los magistrados José María Vásquez Montero, Lorenzo Salvador [redacted] y Argenis García del Rosario; que la decisión impugnada fue dictada por la terna conformada por los magistrados Fernando Enrique Javier Evertz, Argenis García del Rosario y Luis Alberto Adames Mejía. Que los magistrados Fernando Enrique Javier Evertz y Luis Alberto Adames Mejía no formaron parte de la terna que conoció la audiencia de fondo y en la decisión impugnada no existe constancia del auto del presidente del Tribunal Superior de Tierras que justifique la decisión de designación de esta nueva terna para dictar la decisión impugnada, por tanto dichos magistrados carecían de calidad para firmar la decisión objeto de este recurso de casación, ya que no fueron designados mediante auto que les facultara, por consiguiente, el tribunal a quo no estaba regularmente constituido para conocer el recurso incoado, en franca violación a las disposiciones citadas. 14. Por lo antes expuesto se comprueba que en la sentencia impugnada se incurrió en la violación denunciada por la parte recurrente en su primer medio, en consecuencia, procede casarla sin necesidad de examinar los demás medios del recurso" (sic).

12. Es preciso señalar que lo que determina de forma inequívoca la competencia de las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia –o de 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 relacionándolo todo con los medios de casación propuestos en el nuevo recurso de casación.

13. De lo anteriormente expuesto se establece que a propósito del primer recurso de casación se alegó violación de los artículos 8 y 60 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario y 10, 11, 12, 17, 18, 19 y 65 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original debido a que no fue emitido el auto que justificara la designación del magistrado Fernando Enrique Javier Evertz para fallar el expediente; respecto de lo cual esta Tercera Sala estableció que ciertamente del análisis de la sentencia impugnada no se verificaba la constancia de un auto del presidente del Tribunal Superior de Tierras que designara a los magistrados Fernando Enrique Javier Evertz y Luis Alberto Adames Mejía para firmar la decisión objetada, de ahí que el tribunal *a quo* no estaba regularmente constituido en franca violación de las normas señaladas.

14. 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 impugnado no es el mismo aspecto sobre el cual versó la primera casación.

V. Sobre el defecto de la parte correcurrida [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], *Paraíso Tropical, SRL., Sungolf Desarrollo Inmobiliario, SA., Punta Perla Caribbean Golf* [redacted], *SA., Yupa, C. por A., y Handsel Properties, SRL.*

Exp. núm.: [redacted]5100
Solicitud núm.: 2024-R0705056
Recurrente: Chesley Investments, SA. y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

15. Previo al examen del recurso de casación esta sala procederá a verificar si procede la de declaratoria del defecto de la parte correcurrida [redacted], Paraíso Tropical, SRL., Sungolf Desarrollo Inmobiliario, SA., Punta Perla Caribbean Golf [redacted], SA., Yupa, C. por A., y Handsel Properties, SRL., conforme con lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación[1].

16. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 845/2024 de fecha 18 de noviembre de 2024 instrumentado por [redacted], alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, mediante el cual la parte recurrente realizó los emplazamientos siguientes: a) a Handsel Properties, SRL. y Paraíso Tropical, SA., en la avenida [redacted] núm. 84, sector Ciudad Nueva, Distrito Nacional, expresando el ministerial que el acto fue entregado a [redacted], quien manifestó ser abogada y tener calidad para recibirlo; b) a [redacted], Punta Perla Caribbean Golf, [redacted], SA., Yupa, C. por A., Sungolf Desarrollo Inmobiliario, SA., en la calle [redacted] esquina avenida Abraham Lincoln, edificio corporativo 2010, *suite* 403 ,

[1] A falta de depósito en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia del original del memorial de defensa con constitución de abogado o del original del acto de notificación en los plazos señalados, se considerará a la parte recurrida en defecto, el cual será pronunciado en el fallo, quedando desechado del expediente el memorial de defensa que se hubiere depositado.

Exp. núm.: [redacted]5100
Solicitud núm.: 2024-R0705056
Recurrente: Chesley Investments, SA. y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

sector Piantini, Distrito Nacional, expresando el ministerial que el acto fue entregado a [redacted], quien le manifestó ser secretaria y tener calidad para recibirlo; c) a [redacted] en la avenida Sarasota núm. 121, apartamento D-1, edificio Adelle 11, primer piso, sector Bella Vista, Distrito Nacional, expresando el ministerial que el acto fue entregado a [redacted], quien le manifestó ser secretaria y tener calidad para recibirlo; d) a [redacted] y [redacted] en la avenida Rómulo Betancourt núm. 1420, edificio [redacted] 1, *suite* 207, sector Bella Vista, Distrito Nacional, expresando el ministerial que el acto fue entregado a [redacted], quien le manifestó se abogada y tener calidad para recibirlo.

17. En vista de que el acto de emplazamiento cumplió con las exigencias requeridas por el artículo 20 de la Ley núm. 2-23 y, hasta el momento, la parte correcurrida [redacted], [redacted], [redacted], Paraíso Tropical, SRL., Sungolf Desarrollo Inmobiliario, SA., Punta Perla Caribbean Golf [redacted], SA., Yupa, C. por A. y Handsel Properties, SRL., no ha realizado las actuaciones que la precitada norma coloca a su cargo, procede declararla en defecto, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

Exp. núm.: [redacted]5100
Solicitud núm.: 2024-R0705056
Recurrente: Chesley Investments, SA. y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

VI. Sobre la admisibilidad del recurso

En cuanto al interés casacional

18. Previo del examen de los medios que sustentan el recurso de casación esta Tercera Sala procederá a examinar si este 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 núm. 2-23, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

19. 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*[2].

20. 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*

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

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 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].

21. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización 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 por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad*[4].

22. Conviene destacar además 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*

[3] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1147, 28 de junio 2024, BJ. 1363.
[4] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1148, 28 de junio 2024, BJ. 1363.

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[5].

23. La inadmisibilidad de algunos medios del recurso de casación o de todos por falta de interés casacional no provoca la inadmisión del recurso sino su rechazo, en vista de que este examen de la corrección o no de los medios para verificar la existencia o no de interés casacional trasciende 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.

24. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea diversos medios de casación en los cuales denuncia varios vicios cuya naturaleza, por un lado, son del tipo que origina un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en aspectos de su primero, segundo, aspectos del tercero, cuarto y quinto medios de casación, desnaturalización de documentos, falta de ponderación de documentos, exceso de poder y falta de base legal; mientras que, por otro lado, plantea medios cuya naturaleza es del tipo que origina un interés casacional objetivo al argumentar en aspectos de su primer y tercer medios de casación violación

[5] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1145, 28 de junio 2024, BJ. 1363.

de la ley y desconocimiento de criterios fijados por la Suprema Corte de Justicia.

VII. Sobre el recurso de casación

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)

25. Para apuntalar varios aspectos de su primer y segundo medios de casación, analizados de manera conjunta por estar vinculados, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* dictó una decisión por encima de los límites que le concede la ley al acoger el recurso de apelación de fecha 9 de enero de 2019 sin referirse a las supuestas partes recurrentes que lo conformaban que eran las empresas Inversiones CCF, SRL., Boreo, SRL., Internacional de Valores, SRL., Chesley Investments, SA., y Centros Comerciales Dominicanos, SRL.; que también desconoció que dichas sociedades comerciales figuraban indebidamente como parte recurrente en el referido recurso de apelación debido a que estas fueron partes demandantes en primer grado y obtuvieron ganancia de causa en sus pretensiones, por lo que no tenían interés en recurrir; que no tomó en cuenta

Exp. núm.: [redacted]5100
Solicitud núm.: 2024-R0705056
Recurrente: Chesley Investments, SA. y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

que [redacted] interpuso un recurso de apelación sin haber sido parte demandada ni interviniente en primer grado, de modo que estaba impedido de recurrir en apelación y su recurso debió ser declarado inadmisible tal y como fue solicitado mediante conclusiones incidentales al tenor del artículo 80 párrafo II de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario; que el tribunal *a quo* tampoco tomó en cuenta que la demanda de la cual emanó la sentencia recurrida en apelación había sido incoada por las empresas Inversiones CCF, SRL., Boreo, SRL., Internacional de Valores, SRL., Chesley Investments, SA., y Centros Comerciales Dominicanos, SRL., contra los Lcdos. [redacted] y [redacted], quienes sucumbieron y no recurrieron la sentencia, por lo que esta había adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada no sujeta a ningún recurso; que el tribunal *a quo* incurrió en exceso de poder al tomar una decisión completamente alejada del derecho, haciendo una incorrecta aplicación de la ley y extralimitando su decisión de los parámetros establecidos en la norma.

26. En cuanto al aspecto relativo a que fue acogido el recurso de apelación de fecha 9 de enero de 2019 sin hacer mención de las sociedades comerciales que lo conformaban, es preciso indicar que ha sido jurisprudencia constante de esta Suprema Corte de Justicia y que se reafirma en este caso que existe

una falta de interés evidente cuando una parte del proceso *invoca que dicho acto jurisdiccional incurrió en alguna violación a la ley o en otro vicio, pero sin demostrar el perjuicio causado*[6]*;* situación que se suscita en el presente caso, en tanto que la parte recurrente se limitó a exponer este aspecto del medio examinado sin indicar en modo alguno de manera precisa y coherente, en qué medida tal situación constituye un perjuicio personal directo o indirecto que afecte sus derecho, por lo que carece de interés para invocarlo, motivo por el cual procede declarar este aspecto del medio inadmisible.

27. En cuanto al aspecto consistente a que no se tomó en cuenta que las sociedades comerciales que figuraban en el recurso de apelación obtuvieron ganancia de causa en primer grado y que por tanto no tenían interés en recurrir en apelación, se verifica que para dar respuesta a tal pretensión el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"11. El rechazo, por similares motivos, se impone también respecto del medio de inadmisión por falta de interés que también ha sometido la parte recurrida. En efecto, el fundamento de la referida falta de interés es que a las sociedades comerciales Inversiones CCF, Bóreo, Internacional de Valores y Centros Comerciales Dominicanos les fue acogida su demanda incidental en denegación de actos en jurisdicción original, por lo que, habiendo obtenido ganancia de causa, no se configura interés alguno para apelar: una

[6] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 5, 17 de julio 2013, BJ. 1232

Exp. núm.: [redacted]5100
Solicitud núm.: 2024-R0705056
Recurrente: Chesley Investments, SA. y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

manifiesta reiteración del aspecto de fondo que se ha venido invocando para someter incidentes que, en rigor procesal, de acuerdo con lo que se ha apelado en este caso, es algo propio del fondo, no relacionado a los presupuestos procesales de la acción como equívocamente se ha venido proponiendo. Vale reiterar, en este ámbito procesal-incidental no es posible, sin decidir el fondo, establecer quién representa válidamente a las empresas envueltas para, a partir de ahí, derivar si estas "ganaron o perdieron" en primer grado. Pura secuencia lógica del fondo de la denegación de actos que estamos ventilando en grado de apelación (Vale decisión, sin necesidad de reiterarlo en la parte dispositiva de esta sentencia)" (sic).

28. En efecto, tal y como fue establecido por el tribunal *a quo,* del análisis de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se verifica que en la demanda incidental en denegación de mandato y actos de abogado acogida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original y que posteriormente fue objeto del recurso de apelación conocido y decidido por la alzada, se debatía si era [redacted], la parte que ostentaba el poder de representación para actuar en justicia en nombre de las empresas Inversiones CCF, SRL., Boreo, SRL., Internacional de Valores, SRL., Chesley Investment, SA. y Centros Comerciales Dominicanos, SRL. y, en esa calidad, otorgar actos de abogado, de modo que tal y como sostuvo el tribunal *a quo,* dado que el debate de la acción principal recaía sobre el poder de representación de esas sociedades, no podía ser valorado un medio de

inadmisión apoyado en la falta de interés para recurrir en apelación por haberse obtenido ganancia de causa en primer grado, ya que precisamente la validez de esa representación ocurrida en el grado anterior era lo que debía decidirse en el fondo del asunto del recurso de apelación, lo cual, de valorarse el medio de inadmisión por falta de interés en la forma que fue propuesta, indudablemente sería establecer una dirección sobre el fondo del asunto, siendo este un criterio con el cual coincide esta corte de casación, motivos por los cuales se desestima este aspecto del medio.

29. En cuanto a los aspectos relativos a que, por un lado, no se tomó en cuenta que [redacted] interpuso un recurso de apelación sin haber sido parte demandada ni interviniente en primer grado lo que hacía su recurso inadmisible y, por otro lado, que los Licdos. [redacted] y [redacted] sucumbieron en primer grado y no recurrieron en apelación, por lo que el recurso había adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, es de importancia recordar que la jurisprudencia de esta Suprema Corte de Justicia ha sido constante en establecer que *no puede hacerse valer ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de corte de casación, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente propuesto en sus conclusiones por la parte que lo invoca al tribunal*

del cual proviene la decisión atacada, a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio con interés de orden público[7].

30. En la especie, del análisis íntegro de la sentencia impugnada no se constata que los argumentos relativos a que el recurso de apelación era inadmisible por [redacted] no haber sido parte en primer grado y porque los Licdos. [redacted] y [redacted], sucumbieron en justicia y no recurrieron en apelación hayan sido planteados al tribunal *a quo*; de ahí que al no haberse sometido al escrutinio de los jueces de fondo los argumentos del medio planteado en la especie constituyen aspectos nuevos, cuyo examen está subordinado a que sean de orden público y cuyo cumplimiento se encuentre determinado por la ley, no siendo el caso, máxime cuando se constata que la actual parte recurrente compareció en la alzada y entre los incidentes que propuso no argumentó las irregularidades que ahora invoca por primera vez en casación; en consecuencia, el aspecto del medio examinado resulta inadmisible en casación.

31. En lo que respecta al alegato de que la alzada incurrió en exceso de poder con su decisión, cabe destacar que es criterio [redacted] corte que *son imponderables los medios de casación que resultan ser de imposible*

[7] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-22-0266, 31 de marzo 2022. BJ. 1336.

análisis, desarrollados de manera muy difusa, insuficientemente sustentados, llenos de incoherencias y carentes, por tanto, de precisión[8]. Asimismo, 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 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*[9].

32. En el caso, la parte recurrente en el aspecto invocado se ha limitado a argumentar que la sentencia impugnada incurre en un exceso de poder, sin exponer de manera precisa, coherente y eficiente cómo y en qué parte dicho vicio denunciado se manifiestan en la decisión impugnada, por lo que esta Tercera Sala se encuentra imposibilitada de evaluar los alegatos propuestos, motivos por los cuales se declara inadmisible este aspecto del medio por carecer de fundamento ponderable.

33. En el desarrollo de los demás aspectos del segundo y algunos aspectos del tercer medio de casación, analizados de manera conjunta por estar vinculados, la parte recurrente sostiene en síntesis, que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los documentos del proceso y violaciones al límite y extensión de la instancia, al debido proceso, la tutela judicial

[8] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 1, 4 de febrero 2009, BJ. 1179.
[9] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 94, 25 de noviembre 2020, BJ. 1320, pp. 1386-1391.

efectiva y el derecho de defensa, debido a que desconoció que era un hecho grave que los abogados Lcdos. [redacted] y [redacted], que interpusieron el recurso de apelación, lo hicieron a nombre de personas morales que los demandaron en primer grado, por lo que era evidente que dicho recurso era nulo o en su defecto inadmisible ya que los registros mercantiles de las sociedades comerciales recurridas indicaban claramente quién era su representante y en ninguno aparece [redacted] como persona física con capacidad para otorgar poder; que incurrió en una falta grave al responder medios incidentales planteados sin hacer constar en la sentencia cuáles eran esas nulidades e inadmisibilidades; que la alzada hizo constar en su decisión que la demanda incidental fue incoada a título personal por [redacted], desnaturalizando completamente el proceso y en franca violación al principio de inmutabilidad ya que dicho señor actuó como presidente de las sociedades comerciales Chesley Investment, SA. y Centros Comerciales Dominicanos, SRL. y en esa calidad otorgó mandato especial a la Lcda. Norca [redacted] para que incoara la demanda en denegación, con lo cual se verifica que los jueces de alzada se desligaron de las atribuciones que le son conferidas por la ley para dar paso a una usurpación ilícita, no solo por el hecho de que despojaron a la mencionada licenciada de su

calidad de abogada constituida de las referidas sociedades, sino que además con ello prejuzgó el resultado del proceso al omitirla de la instancia introductiva; que si el tribunal *a quo* se hubiera remitido a la ponderación y análisis de los registros mercantiles de las sociedades comerciales habría comprobado que [redacted] no tiene ninguna acción o cuota social en las empresas Chesley Investments, SA., Centros Comerciales Dominicanos, SRL., Boreo, SRL., e Internacional de Valores, SRL., y que solo es un socio minoritario en Inversiones CCF, SRL., por lo que nunca debió ser considerado como administrador y reconocerle un mandato falso otorgado a abogados impostores; que el tribunal *a quo* tampoco hizo referencia a la solicitud de caducidad del recurso como de consecuencia que la parte demandada incidental no recurrió la sentencia en la calidad que le correspondía con lo cual se reafirma aún más la invasión que ha hecho el tribunal en un aspecto del proceso de puro interés privado, esto es, el límite de la instancia o bien, el respeto al principio dispositivo, violentando así las disposiciones del artículo 79, 80 párrafo II de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario y 210 del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

34. En cuanto al aspecto relativo a que el recurso de apelación era nulo por haber sido interpuesto por los abogados que representaban los intereses de

la parte adversa de las empresas Inversiones CCF, SRL., Boreo, SRL., Internacional de Valores, SRL., Chesley Investments, SA., y Centros Comerciales Dominicanos, SRL., se verifica que para dar respuesta a los pedimentos de nulidad del recurso de apelación el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"6. Por otro lado, respecto de las conclusiones incidentales presentadas por la parte recurrida, este tribunal, igualmente, tiene a bien rechazarlas; esto así, habidas cuentas de que, sobre la nulidad del acto de recurso interpuesto en fecha 09 de enero del 2019 contra la sentencia número 2018-0122 del 27 de diciembre del 2018, dicha excepción se basa en que esa diligencia procesal no consta con el nombre de la persona física con poder válido para representar a las entidades envueltas en la litis, ni haber autorización válida para recurrir, por parte del señor [redacted] ni del [redacted], que, según esta parte, son los verdaderos representantes de esas compañías; pero, tal como se ha explicado más arriba, todo eso corresponde a un medio de fondo, no incidental. En efecto, no debe perderse de vista que lo que se ha apelado es una sentencia incidental dictada en el curso de una demanda principal, y lo que se decidió fue algo sobre la denegación de actos. Justamente, la definición de la cuestión de saber quién tiene la representación y facultad de dar poder a nombre de las consabidas entidades es lo que se persigue establecer mediante el presente proceso, el cual se encuentra ahora en grado de apelación, nuevamente, después de producirse una casación con envío apoderando esta alzada. Nada que verse sobre la definición del poder y representación de estas personas jurídicas ha de ser propuesto en el esquema incidental. Eso es el fondo que se definirá en la correspondiente etapa procesal, luego de escrutar pruebas, fijar hechos y, finalmente, subsumir los hechos al derecho. 7. Ha lugar, de igual modo, a

rechazar la nulidad del recurso incoado por la sociedad Chelsey, por alegadamente carecer el recurrente [redacted] del poder de representación válido para otorgar mandato a los licenciados [redacted] y [redacted] para representar a dicha sociedad, porque se trata de un alegato que incuriosa medularmente en el fondo de la cuestión que se ha apelado. Merece la pena reiterar: se apeló, causalmente, una decisión sobre denegación de actos. Definir quién tiene poder de representación válido, si la parte recurrente o la parte recurrida, constituye el fondo del caso. No resiste una lectura procesal, por tanto, proponer ese tipo de asuntos bajo la fisonomía de un incidente" (sic).

34. Tal y como fue expuesto por el tribunal *a quo,* ciertamente la excepciones de nulidad del recurso de apelación que le fueron planteadas precisamente se apoyaban en la falta de poder de representación de [redacted] para incoar acciones en nombre de las mencionadas sociedades comerciales, así como su capacidad de contratar abogados que actuaran en representación de estas, lo cual se trataba de aspectos que sin lugar a dudas versaban sobre el asunto que era objeto de debate en la demanda incidental en denegación de mandato y actos de abogado incoada por [redacted], por lo que de valorar las referidas excepciones de nulidad basadas en la argüida falta de poder implicaría resolver el fondo del asunto o cuando menos establecer una dirección sobre la decisión a tomar, tal y como adecuadamente fue establecido por la alzada, de ahí que al haber rechazado dichas nulidades apoyada en los motivos antes transcritos, emitió

una decisión correcta sobre la cual esta corte de casación no ha detectado ninguna de las irregularidades denunciadas, motivos por los cuales se desestima este aspecto del medio.

35. En lo concerniente a que el tribunal *a quo* dio respuesta a los incidentes que le fueron formulados sin indicar de manera precisa a cuáles se refería, es preciso destacar que contrario a lo alegado por la parte recurrente, se verifica que el tribunal *a quo* individualizó los incidentes a los cuales se refirió, estableciendo en cada apartado si se trataba de una excepción de nulidad o medio de inadmisión e indicando además si esto último se sustentaba en la falta de calidad e interés de la parte accionante o en la falta de objeto de la acción, motivos por los cuales se desestima este aspecto del medio.

36. En cuanto a la alegada desnaturalización y violación al principio de inmutabilidad consistente en que no se estableció en la sentencia impugnada que la Lcda. Norca [redacted] era la abogada que representaba los intereses de las sociedades comerciales y que con ello también se prejuzgó el resultado del fondo, es preciso destacar primero, en cuanto al vicio de desnaturalización, que la jurisprudencia de esta Suprema Corte de Justicia ha sido reiterativa en afirmar que *para que exista desnaturalización es necesario que los jueces den a los hechos un sentido distinto al*

que realmente tienen, o que se aparten del sentido y alcance de los testimonios o de los documentos[10]; por otro lado, se ha juzgado que *conforme al principio de la inmutabilidad del proceso, la causa y el objeto de la demanda, como regla general, deben permanecer inalterables hasta la solución definitiva del caso, salvo variación que pueda experimentar la extensión del litigio a consecuencia de ciertos incidentes procesales. La causa de la acción judicial es el fundamento jurídico en que descansa la pretensión del demandante, es decir, la finalidad que este persigue, la cual no puede ser modificada en el curso de la instancia ni mucho menos cuando esta se encuentra ligada entre las partes*[11].

37. En la especie, del análisis de la sentencia impugnada si bien se verifica que el tribunal *a quo* ciertamente solo hizo constar a [redacted] como la persona que incoó la demanda en denegación de actos de abogados sin hacer mención de sus abogados, esta corte de casación no identifica de qué manera tal situación representa un vicio que pueda conllevar a la casación del fallo objetado, esto así debido a que, tal y como se dijo, para que exista desnaturalización los jueces tienen que haber desvirtuado el sentido claro y real de los hechos de la causa, lo cual no se verifica en la especie y que tampoco se refiere al vicio invocado y, por otro lado, para que la violación al principio de inmutabilidad se manifieste debe

[10] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 45, 17 de septiembre 2014, BJ. 1246.
[11] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 45, 14 de agosto 2013, BJ. 1233

constatarse una variación en el curso de la instancia de las pretensiones originales de la parte accionante que difieran del objeto de la causa inicial de la acción judicial, lo que tampoco ha sido verificado en la especie. En ese mismo sentido, la parte recurrente también alega que tal situación constituía un prejuzgamiento del resultado del fondo del proceso, sin embargo, esta sede de casacional no ha podido comprobar de qué forma lo alegado se materializa el vicio denunciado y que derive en una violación que justifique la casación de la decisión, motivos por los cuales se desestima este aspecto del medio.

38. En cuanto al aspecto relativo a que si el tribunal *a quo* hubiera verificado los registros mercantiles de las sociedades comerciales habría comprobado que [redacted] no es socio de ninguna de estas y que, por tanto, nunca debió ser considerado como administrador y reconocerle un mandato falso, del análisis de la sentencia impugnada se verifica que para los jueces de alzada decidir como lo hicieron se sustentaron en los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"18. Resulta de interés aclarar, de entrada, que el tema de la inscripción en el Registro Mercantil, tal como ha aclarado la doctrina comparada autorizada, solo cumple una función de "forma de publicidad", a saber: la inscripción requerida es meramente declarativa, ya que la designación o cesación de los administradores tiene efectos como tal desde la designación asamblearia y no desde el acto de la inscripción y, por ello, solo cumple una función de

Exp. núm.: [redacted]5100
Solicitud núm.: 2024-R0705056
Recurrente: Chesley Investments, SA. y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

"forma de publicidad. 19. En efecto, la doctrina corporativista más depurada ha tenido ocasión de aclarar que la consabida inscripción en el Registro Mercantil es lo que sirve de parámetro para determinar si un administrador, gerente o representante es de hecho o de derecho. Y la calidad de administrador de hecho se retiene mediante la demostración de que este ha desarrollado de forma efectiva y continua las funciones propias de un administrador de derecho, visto: es importante establecer, respecto del administrador de hecho, cuándo realmente tiene esta calidad. La forma empleada para establecerlo es demostrar si este ha desarrollado de forma efectiva y continua las funciones propias de un administrador de derecho; en otras palabras, si ha administrado la sociedad como si se tratase de un administrador nombrado. 20. En la especie, consta la sentencia extranjera número 330/2016 dictada, en fecha 23 de noviembre del 2016, por el Juzgado de Primera Instancia núm. 06 de Móstoles, España, la cual anuló los poderes números 10,1025, 1028, 1029, 1030 y 1032, que eran los que pudieran servir de base para los mandatos que el señor [redacted] y [redacted] pudieran dar para representar a las sociedades Chesley Invesment, S.R.L., Inversiones CCF S.R.L., Internacional de Valores S.R.L., Boreo S.R.L., y Centros Comerciales Dominicanos S.R.L. Siendo confirmada esa sentencia dada por audiencia mediante la decisión dictada, en fecha 21 de marzo del 2018, por Tribunal Providencial Civil de Madrid, España, sección Vigésima; interviniendo, igualmente, el auto administrativo número 038-2018-SAUT-00132 emitido en el país, en fecha 30 de octubre del 2018, por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el cual da ejecutoriedad a las aludidas decisiones extranjeras en territorio dominicano. Por consiguiente, resulta forzoso convenir en que, al margen del formalismo del Registro Mercantil invocado para desconocer la facultad del recurrente [redacted] de dar los poderes impugnados en este caso, dicho recurrente, según el expediente, ha fungido como un verdadero

administrador de hecho, que ha desempeñado funciones propias de un administrador de derecho. Decisiones judiciales así lo acreditan, al margen de tramitaciones administrativas en el contexto del Registro Mercantil. 21. Si [redacted] general prescribe que ninguna designación o cesación de los administradores, gerentes o representantes de una sociedad será oponible a los terceros si no es regularmente inscrita en el Registro Mercantil mediante el depósito del acta del órgano social que haya aprobado la decisión (Art. 30, Ley núm. 479-08), lo cierto es que esa y todas las reglas generales que ha previsto el legislador deben, en el marco de la teoría general del derecho, recibir concreción a la casuística dilucidada". Y, en el caso concreto, vale reiterar, el acervo probatorio persuade en el sentido de que, al margen del formalismo mercantil invocado, en derecho, existen decisiones judiciales, con ejecutoriedad en el país, que revisten al recurrente ([redacted]) de la facultad de otorgar los poderes que se han pretendido impugnar mediante la demanda incidental en denegación de actos que concita nuestra atención. 22. Por todo lo expuesto ut supra, una garante administración de justicia sugiere acoger el recurso de apelación sometido a nuestro escrutinio en esta oportunidad y, consecuencialmente, revocar la sentencia incidental apelada, al tiempo de refrendar los mandatos concedidos a los abogados que postulan en la barra recurrente, tal como se consignará en la parte dispositiva" (sic).

39. Del análisis de la sentencia impugnada se verifica que para formar su convicción el tribunal *a quo* se sustentó en la información contenida en la sentencia extranjera núm. 330/2016 de fecha 23 de noviembre de 2016, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 06 de Móstoles, España, la cual anuló los poderes números 10, 1025, 1028, 1029, 1030 y 1030 que eran los que podían servir de base para que [redacted]

y [redacted] pudieran dar poder para representar a las empresas Inversiones CCF, SRL., Boreo, SRL., Internacional de Valores, SRL., Chesley Investments, SA., y Centros Comerciales Dominicanos, SRL., siendo confirmada dicha decisión por sentencia dada en audiencia mediante decisión dictada en fecha 21 de marzo de 2018 por el Tribunal Providencial Civil de Madrid, España, Sección Vigésima; verificando la alzada además que en el expediente constaba depositado el auto administrativo núm. 038-2018-SAUT-00132 de fecha 30 de octubre de 2018 emitido por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el cual daba ejecutoriedad en territorio dominicano a las precitadas decisiones emitidas en el extranjero, por lo que al margen del formalismo del registro mercantil invocado para desconocer la facultad de [redacted] de dar los poderes impugnados, conforme con las pruebas depositadas en el expediente, este ha actuado como el verdadero administrador de hecho que ha desempeñado funciones propias de un administrador de derecho.

40. Conforme lo anterior, es de importancia destacar que ha sido jurisprudencia constante de esta Suprema Corte de Justicia que *los jueces de fondo pueden acoger los testimonios y documentos que a su juicio le resulten creíbles y acordes con los hechos de la causa y dar a esto el sentido real de su*

contenido y descartar las que consideren inverosímiles, sin que al hacerlo incurran en desnaturalización o que en su valoración le otorguen más categoría a un medio que a otro[12]*;* situación que se verifica se configuró adecuadamente en este caso, en tanto que el tribunal *a quo* formó su convicción en la información contenida en la sentencia extranjera núm. 330/2016 de fecha 23 de noviembre de 2016 dictada por el Juzgado de primer instancia número 06 de Móstoles, España, confirmada por sentencia dada en audiencia mediante decisión dictada en fecha 21 de marzo de 2018 por el Tribunal Providencial Civil de Madrid, España, Sección Vigésima y las cuales obtuvieron fuerza ejecutoria en territorio dominicano en virtud del auto administrativo núm. 038-2018-SAUT-00132 de fecha 30 de octubre de 2018 emitido por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; de ahí que al ser la referida documentación y no los aludidos registros mercantiles, los que la alzada estimó con mayor fuerza probatoria para emitir su decisión en el presente caso, se verifica que ejerció adecuadamente su poder soberano de apreciación, sobre el cual esta corte de casación no ha detectado vicio alguno, motivos por los cuales se desestima este aspecto del medio.

[12] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. SCJ-TS-22-0941, 30 de septiembre de 2022, BJ. 1342.

Exp. núm.: [redacted]5100
Solicitud núm.: 2024-R0705056
Recurrente: Chesley Investments, SA. y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

41. En cuanto al aspecto relativo a que el tribunal *a quo* no se refirió a la solicitud de caducidad que le fue planteada, es preciso destacar que ha sido juzgado por esta alta corte que *las violaciones de la ley que pueden dar lugar a casación deben encontrarse en la sentencia contra la cual se dirige el recurso y no en otra, por lo que resulta indispensable que los agravios en que se fundamentan los medios de casación estén dirigidos contra la sentencia impugnada y no contra decisiones dictadas por otros tribunales, aunque hayan sido dictadas en relación con la misma contestación*[13].

42. En la especie, contrario a lo alegado por la parte recurrente, de la lectura íntegra de la sentencia impugnada no se verifica que ante los jueces de alzada haya sido formulado el alegado pedimento de caducidad. En ese sentido, al expediente formado con motivo del presente recurso de casación fue depositada copia de la sentencia núm. 201902212 de fecha 28 de octubre de 2019 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, en la cual sí se constata que la actual parte recurrente planteó el mencionado pedimento de caducidad apoyado en los motivos argüidos en este medio, de ahí que al estar el aspecto examinado dirigido contra razonamientos que sustentan una decisión distinta a la impugnada en casación procede declararlo inadmisible.

[13] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 5, 2 de julio 2003, BJ. 1112; Primera Sala, sent. núm. 31, 8 de agosto 2012, BJ. 1221; Primera Sala, sent. núm. 21, 11 de julio 2012, BJ. 1220.

Exp. núm.: [redacted]5100
Solicitud núm.: 2024-R0705056
Recurrente: Chesley Investments, SA. y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

43. Para apuntalar otros aspectos de su tercero, cuarto y varios aspectos de su quinto medio de casación, analizados de manera conjunta por estar vinculados, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de documentos debido a que ordenó la ejecución de un aspecto que no fue juzgado en las sentencias emitidas en España; que la sentencia dictada por el tribunal de Móstoles, España, solo anula parcialmente contratos de transferencia de cuotas sociales y no así en su totalidad; que la sentencia impugnada decide anular el mandato de la actual parte recurrente basado en la precitadas sentencias extranjeras, sin embargo, estas no decidieron sobre una cuestión de esa magnitud; que el tribunal *a quo* otorgó erróneamente a la sentencias extranjeras un carácter aniquilante de cualquier derecho accionario, de participación y de dirección en las referidas sociedades comerciales, lo cual es algo inexplicable ya que contradijo el límite real de esas decisiones; que dichas sentencias no despojan a los órganos de la empresa de sus facultades y a sus gerentes y administradores de sus atribuciones; que fueron desnaturalizadas a tal punto las mencionadas decisiones extranjeras que la alzada desconoció que estas solo se referían a la nulidad de escrituras de venta de cuotas sociales o acciones y por lo contrario, las extendió a la nulidad de supuestos mandatos otorgados a [redacted], cuando en realidad consistía en la

nulidad del mandato recíproco que se otorgaron [redacted] y [redacted]; que el objeto de las sentencias extranjeras no se refirió a la nulidad del poder de [redacted] o [redacted], o de algún suscriptor de cuotas sociales, sino a la nulidad de las escrituras de ventas de cuotas sociales; que como consecuencia de esa errónea apreciación [redacted] otorgó poder a los Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted], para comparecer ante cualquier juzgado, audiencia y tribunal de cualquier grado, para intervenir en toda clase de expediente; que las sentencias extranjeras no despojaron a la parte recurrente de sus facultades, sino que fue el tribunal *a quo* quien cometió dicho error al hacer una interpretación distorsionada; que las sentencias emitidas en España decidían sobre el uso de un poder recíproco entre esposos el cual justificó una escrituras notariales de ventas de cuotas sociales en empresas con diversos suscriptores de acciones, personas físicas y morales, por lo cual se reclamó su nulidad.

44. Sobre el particular, es importante resaltar que para esta corte de casación verificar la configuración de la desnaturalización de documentos como vicio de un fallo impugnado se ha establecido de manera reiterada que *para poder ejercer esa facultad excepcional es necesario que las partes provean al expediente los*

documentos que alegan fueron desnaturalizados[14]*;* lo que no ocurrió en la especie ya que una revisión íntegra del expediente formado con motivo del presente recurso de casación permite comprobar que no fueron aportadas la sentencia extranjera núm. 330/2016 de fecha 23 de noviembre de 2016 dictada por el Juzgado de primer instancia número 06 de Móstoles, España y la sentencia dada en audiencia mediante decisión dictada en fecha 21 de marzo de 2018 por el Tribunal Providencial Civil de Madrid, España, Sección Vigésima, cuyo contenido se alega fue distorsionado por el tribunal *a quo* y que provocó la desnaturalización de los hechos, por lo que al no poder verificarse el vicio invocado de la lectura del fallo impugnado, esta corte de casación se encuentra impedida de evaluar el alegato planteado, motivo por el cual se declaran inadmisibles estos aspectos de los medios reunidos.

45. En el desarrollo de los demás aspectos de su quinto medio de casación la parte recurrente alega en síntesis, que el tribunal *a quo* incurrió en violaciones al derecho de defensa y al debido proceso ya que de haber ponderado de manera adecuada los documentos no hubiera desvirtuado el alcance de las sentencias extranjeras ni establecido que la dirección de las sociedades comerciales corresponde a [redacted]; que esa

[14] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. SCJ-TS-22-0932, 30 de septiembre 2022, BJ. 1342.

valoración incorrecta conllevó a que fuera adoptada una decisión con un alcance insólito e inusitado, que no responde a las pruebas sometidas al debate y que viola el derecho de defensa de la parte recurrente en tanto que las partes no fueron tratadas en igualdad de condiciones; que no solo se verifica que la alzada sobrepasó sus facultades sino que además suprimió la facultad o atribución de las sociedades comerciales de emitir actos sociales.

46. De conformidad con todo lo expuesto en los apartados que anteceden y contrario a lo denunciado por la parte recurrente, se verifica que el tribunal *a quo* al dictar su decisión emitió motivos adecuados que justifican su dispositivo, no solo por el hecho de esta corte de casación haber comprobado que los jueces de alzada ejercieron adecuadamente su poder soberano de apreciación de la prueba, sino que además se verificó que en el ejercicio de dicha atribución no fue constatada la violación de una norma legal o regla de derecho, por lo que el fallo impugnado fue emitido en apego irrestricto a las reglas que deben ser observadas para cumplir a cabalidad con el respeto al derecho de defensa y al debido proceso en general, lo que en modo alguno permite comprobar los vicios denunciados por la parte recurrente, motivos por los cuales procede desestimar los aspectos del medio examinado.

b) en relación con los medios de casación sobre el cual el recurrente tiene 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.

47. Para apuntalar los demás aspectos de su primer y tercer medios de casación, analizados de manera conjunta por estar vinculados, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* inaplicó los artículos 44 de la Ley núm. 834-78 sobre los principios generales que rigen el recurso de apelación, 62 y 80 de la Ley núm. 108-05 sobre registro Inmobiliario y 210 de la Resolución núm. 787-2022 del reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, apartándose de decisiones de la Suprema Corte de justicia tales como la sentencia núm. 3 de fecha 3 de julio de 2013, boletín judicial núm. 1232 dictada por la Salas Reunidas y la sentencia núm. 6 de fecha 19 de febrero de 2014, boletín judicial núm. 1239 dictada por la Primera Sala, entre otras; que la sentencia impugnada aplica incorrectamente los artículos 2 y 21 de la Ley núm. 3-02 sobre Registro Mercantil al desconocer que los términos "público, obligatorio y carácter autentico con valor probatorios oponible ante los terceros" tiene un peso o jerarquía mayor que un simple tramite o formalidad que le atribuyó el tribunal *a quo;* que la conducción de los actos sociales de las sociedades comerciales no se encuentra abandonada o sujeta a la decisión de un

tribunal, sino a la deliberación de los órganos y mediante las formas que establecen los estatutos o los documentos societarios.

48. En esas atenciones, tras la debida ponderación de los aspectos de los medios de casación reunidos, 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 se advierte que la parte recurrente se limitó a alegar violaciones a las precitadas leyes y una supuesta contradicción con jurisprudencias dictadas por esta alta corte, prescindiendo del establecimiento concreto, certero y directo de alguna de las modalidades que permiten los literales del artículo 10 numeral 3) de la Ley núm. 2-23 para el acceso del recurso de casación, es decir, sin justificar en modo alguno de qué forma el fallo impugnado se encuentra en oposición con la jurisprudencia de esta Suprema Corte de Justicia, la necesidad imperante 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 de los medios reunidos por falta de interés casacional objetivo y, en consecuencia, se rechaza el presente recurso de casación.

49. 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, lo que aplica en la especie. De igual modo, dispone el párrafo del artículo 55 de la misma ley que si la única parte recurrida gananciosa hace defecto, o compareciendo no pide condenación en costas, no habrá lugar a estatuir sobre estas.

50. En el presente caso, en cuanto a la parte correcurrida [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], Paraíso Tropical, SRL., Sungolf Desarrollo Inmobiliario, SA., Punta Perla Caribbean Golf [redacted], SA., Yupa, C. por A., y Handsel Properties, SRL., no ha lugar a estatuir sobre las costas por haber incurrido en defecto.

VIII. 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 las empresas Inversiones CCF, SRL., Boreo, SRL., Internacional de Valores, SRL., Chesley Investments, SA., y Centros Comerciales Dominicanos, SRL., contra la

Exp. núm.: [redacted]5100
Solicitud núm.: 2024-R0705056
Recurrente: Chesley Investments, SA. y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00483 de fecha 3 de octubre de 2024 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 a favor de los Lcdos. [redacted] y [redacted], abogados de la parte correcurrida, [redacted], [redacted] y [redacted], quienes afirman avanzarlas en su mayor parte.

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 y el secretario que figuran en la estampa.

Ber