REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]0105
Solicitud núm.: 2025-R0009257
Recurrente principal y recurrido incidental: Quicksilver, LTD.
Recurrido principal y recurrente incidental: La Esperilla Land, SRL. y compartes
Recurrido principal e incidental: Inversiones Guimanfer, Constructora, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza/Inadmisible

SCJ-TS-26-0655

[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 *laboral, tierras, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio Ortega Polanco y [redacted], jueces miembros, asistidos por la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **31 de marzo de 2026**, año 183° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada de los recursos de casación interpuestos, de forma principal, por la sociedad comercial Quicksilver, LTD., y, de forma incidental, por la sociedad comercial La Esperilla Land Company, SRL., ambos contra la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00379, de fecha 22 de julio de 2024, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: [redacted]0105
Solicitud núm.: 2025-R0009257
Recurrente principal y recurrido incidental: Quicksilver, LTD.
Recurrido principal y recurrente incidental: La Esperilla Land, SRL. y compartes
Recurrido principal e incidental: Inversiones Guimanfer, Constructora, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza/Inadmisible

I. Trámites de los recursos

1. El recurso de casación principal fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 8 de enero de 2025, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. [redacted] y los Lcdos. [redacted], Amildy Liriano, [redacted] y [redacted], actuando como abogados constituidos de la sociedad comercial Quicksilver, LTD., representada por [redacted].

2. La defensa al recurso de casación principal y el recurso de casación incidental fueron presentados por la sociedad comercial La Esperilla Land Company, SRL., representada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 29 de enero de 2025, 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] y [redacted].

3. La defensa a los recursos de casación principal e incidental fue presentada por la entidad comercial Inversiones Guimanfer, Constructora, SRL., representada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 7 de febrero de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por

Exp. núm.: [redacted]0105
Solicitud núm.: 2025-R0009257
Recurrente principal y recurrido incidental: Quicksilver, LTD.
Recurrido principal y recurrente incidental: La Esperilla Land, SRL. y compartes
Recurrido principal e incidental: Inversiones Guimanfer, Constructora, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza/Inadmisible

sus abogados constituidos Dr. [redacted] y Lcdos. Cristobalina [redacted] y [redacted].

4. En el recurso de casación principal, figura también como parte correcurrida [redacted], quien no han depositado memorial de defensa.

II. Antecedentes

5. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de contrato de venta, cancelación de certificado de títulos y reivindicación de derecho de propiedad, en relación con la parcela núm. [redacted]91, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, incoada por [redacted]., contra [redacted] y las sociedades comerciales La Esperilla Land, SRL., y Guimanfer Constructora, SRL., siendo, ésta última, demandante reconvencional en reparación de daños y perjuicios, la Séptima Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 1269-2022-S-00065, de fecha 18 de julio del 2022, que declaró la litis inadmisible, de oficio, por falta de interés, y rechazó la demanda reconvencional.

6. La precitada decisión fue recurrida en apelación, de manera principal, por la razón social Quicksilver, LTD., y, de manera incidental, por Inversiones

Exp. núm.: [redacted]0105
Solicitud núm.: 2025-R0009257
Recurrente principal y recurrido incidental: Quicksilver, LTD.
Recurrido principal y recurrente incidental: La Esperilla Land, SRL. y compartes
Recurrido principal e incidental: Inversiones Guimanfer, Constructora, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza/Inadmisible

Guimanfer Constructora, SRL., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00379, de fecha 22 de julio de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO***:* ACOGE, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto en fecha 1 de septiembre de 2022, por la razón social [redacted]., contra de la sentencia núm. 1269-2022-S00065, de fecha18 de julio de 2022, dictada por la Séptima Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por haber sido interpuesto conforme a la ley. **SEGUNDO**: En cuanto al fondo, ACOGE la acción recursiva interpuesta por la razón social [redacted], en consecuencia, revoca la sentencia atacada relativa a la Litis sobre derechos registrados en nulidad de contrato de venta, interpuesta por los señores [redacted], en contra [redacted] y las sociedades comerciales Guimanfer Constructora S.[redacted]., y La Esperilla Land S.[redacted]., por los motivos antes expuestos. **TERCERO**: Rechaza la Litis sobre derechos registrado interpuesto por la razón social Quicksiver LTD., consistente en demanda Litis sobre derechos registraos en nulidad de contrato de venta, referente al inmueble descrito como Parcela [redacted]91, con una superficie de 1,202.02 metros cuadrados, del municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, por los motivos antes expuestos. **CUARTO**: COMPENSA las costas del proceso, en virtud de las motivaciones expresadas. **QUINTO**: REMITE el expediente a la secretaria general del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central. **SEXTO:** ORDENA el desglose de las piezas aportadas por las partes en el curso del proceso, advirtiendo a la secretaría que, de cada una de esos documentos, deberá dejar copia certificada del mismo en el expediente y que los mismos deberán ser entregados a la persona que haya depositado la pieza a desglosar debidamente identificada. **SEPTIMO**:

Exp. núm.: [redacted]0105
Solicitud núm.: 2025-R0009257
Recurrente principal y recurrido incidental: Quicksilver, LTD.
Recurrido principal y recurrente incidental: La Esperilla Land, SRL. y compartes
Recurrido principal e incidental: Inversiones Guimanfer, Constructora, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza/Inadmisible

COMUNICAR esta decisión al Registro de Títulos correspondiente, para fines de ejecución y de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 132 del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar, una vez transcurridos los plazos que correspondan" (sic).

III. Medios de casación

a) En cuanto al recurso de casación principal interpuesto por Quicksilver, LTD.

7. La parte recurrente principal invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Desnaturalización de los Hechos de la causa y de las pruebas. **Segundo medio**: Contradicción entre los motivos de hecho. **Tercer medio**: Contradicción entre disposiciones de un mismo fallo. **Cuarto medio**: Falta de base legal" (sic).

b) En cuanto al recurso de casación incidental interpuesto por sociedad comercial La Esperilla Land Company, SRL.

8. La parte recurrente en su memorial de casación no enuncia de forma puntual los medios de casación que lo sustentan, sino que de manera general desarrolla los vicios atribuidos a la sentencia impugnada, lo que impide su descripción específica en este apartado.

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Anselmo Alejandro Bello F.**

9. Esta sala es competente para conocer de los presentes recursos de

conformidad con lo establecido en los artículos 154 numeral 2 de la Constitución de la República y 6 numeral 3 de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación.

V. Sobre el recurso de casación principal interpuesto por la sociedad comercial Quicksilver, LTD.

10. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria de defecto de la parte recurrida sociedad comercial Inversiones Guimanfer Constructora, SRL. y [redacted], conforme con lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23[1].

a) En cuanto al defecto de la parte correcurrida Inversiones Guimanfer Constructora, SRL.

11. En el expediente reposa el acto núm. 014/25 de fecha 13 de enero de 2025, instrumentado por el ministerial [redacted], alguacil ordinario del Primera Tribunal Colegiado del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por medio del cual la parte recurrente realizó el emplazamiento a la parte correcurrida Inversiones Guimanfer Constructora, SRL., cuyo examen

[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.

permite advertir que conforme la nota manuscrita del ministerial actuante se notificó en la avenida Rómulo Betancourt, casi esq. avenida Caobano, Santo Domingo, Distrito Nacional, lugar en el que posee su domicilio la sociedad comercial Inversiones Guimanfer Constructora, SRL, expresando el ministerial que fue entregado a [redacted], persona que manifestó ser empleada y tener calidad para recibirlo.

12. 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 de defensa depositado, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

b) En cuanto al defecto de la parte correcurrida [redacted]

13. De conformidad con el precitado acto núm. 014/25 de fecha 13 de enero de 2025, instrumentado por el ministerial [redacted], de generales que constan, su examen permite advertir que a fin de emplazar a la parte correcurrida [redacted] el alguacil se trasladó, conforme nota manuscrita que consta en la parte final del acto, a la [redacted], lugar en el que se encuentra el domicilio de la parte correcurrida [redacted], y que una vez allí habló personalmente con su requerido.

14. 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, [redacted] no ha realizado las actuaciones que la precitada normativa coloca a su cargo, procede declararla en defecto, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

VI. Sobre el interés casacional

15. Previo al examen de los medios que sustenta el recurso de casación esta Tercera Sala procederá a examinar si el recurso de casación 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.

16. 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].

17. De igual modo, *el interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes,*

[2] Ley 2-23 sobre recurso de casación 17 de enero 2023, considerando sexto.

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 conjunto de materias en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa. Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 1 del artículo 10, las cuales son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada. Igualmente, ha lugar a retener 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].

18. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su test de validación normativo de legitimización es distinto y está, consecuentemente, por encima del interés individual de las partes por tratarse de un mecanismo de afianzamiento de las estructuras judiciales como fortaleza institucional del proceso y del Estado de derecho, lo cual ha sido reconocido de manera sistemática en el derecho comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de*

[3] SCJ, Primera Sala, sent. núm. SCJ-PS-23-2043, 29 de septiembre 2023, BJ. 1354

convencionalidad[4].

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*[5].

20. En ese sentido, esta Tercera Sala ha advertido que en los medios de casación propuesto la parte recurrente plantea varios vicios cuya naturaleza son del tipo que generan interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en sus medios de casación desnaturalización de los hechos, contradicción entre los motivos de hecho y entre disposiciones de un mismo fallo y falta de base legal. Por lo antes dicho, estos aspectos tienen 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 2-23.

[4] SCJ, Primera Sala, sent. SCJ-PS-23-01912, de 31 de agosto 2023, BJ. 1353
[5] Ibidem

Exp. núm.: [redacted]0105
Solicitud núm.: 2025-R0009257
Recurrente principal y recurrido incidental: Quicksilver, LTD.
Recurrido principal y recurrente incidental: La Esperilla Land, SRL. y compartes
Recurrido principal e incidental: Inversiones Guimanfer, Constructora, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza/Inadmisible

VII. Sobre el recurso de casación

21. Para apuntalar su primer y cuarto medios de casación, los que se examinan reunidos por su estrecha relación, la parte recurrente alega, en esencia, lo que se transcribe a continuación:

"A) Primer Medio De Casación: Desnaturalización de los Hechos de la Causa y de las pruebas. 1. Los jueces de fondo pueden incurrir en desnaturalización de los hechos cuando suponen los hechos establecidos como ciertos y no se le ha dado su verdadero sentido y alcance inherente a su propia naturaleza (Sentencia de 13 de enero 2010, [redacted]. 1190 inédito). 2. En ese sentido, toda desnaturalización procede pues de un error, más o menos grosero, pero la cuestión está en saber si no se trata de un error de hecho, no susceptible entonces de ser criticado ante la Corte de Casación". "21 En este caso, los jueces del TST desnaturalizaron los hechos y las pruebas aportadas en el proceso, pues, contrario a lo que se reiteró y se probó con diversas evidencias y/o elementos, el objeto del caso en cuestión (de la Litis), se trata de una falsa venta para defraudar y despojar a QUICKSILVER del Inmueble. 4. Durante el curso de la Litis y el Recurso de Apelación, la hoy recurrente ha sostenido, que es accionista de la corecurrida, la sociedad ESPERILLA LAND COMPANY, S.[redacted]., y sus alegatos no se quedaron en palabras, sino que de igual forma aportó el Registro Mercantil No. 22269SD de la referida sociedad, en la cual se visualiza a QUIKCSILVER con acciones ascendentes a la suma de 4,165 cuotas sociales. Lo anterior se encuentra en todos los documentos societarios de la referida sociedad, además en la Certificación de la Composición Accionaria aportada al efecto. 5. QUICKSILVER y los demás accionistas de la ESPERILLA LAND COMPANY, S.[redacted]., han mantenido la misma participación accionaria por más de veinte años, es decir, que la hoy recurrente ha sido accionista desde hace muchos años en la ESPERILLA LAND COMPANY, S.[redacted]., y mantiene su

actividad como socio de esa empresa. 6. Algunos de los socios de la ESPERILLA LAND COMPANY, S.[redacted]., han distraído muchos inmuebles de la precitada sociedad escudándose a través de ventas a terceros relacionados a sociedades de los cuales los mismos socios son accionistas e incluso casos a socios mismos, transfiriéndose los mismos directa e indirectamente a su favor, con la complicidad de otros socios, mediante la simulación de contratos de venta. En virtud de esta situación, QUIKCSILVER ha lanzado varias litis contra cada uno de esos socios de la ESPERILLA LAND COMPANY,S.[redacted]., siendo el presente caso una de ellas. 7. A que, en el caso de la especie, la ESPERILLA LAND COMPANY, S.[redacted]., simuló, a todas luces, una venta inmobiliaria en favor de la Compañía INVERSIONES GUIMANFER CONSTRUCTORA, [redacted]., tratándose en realidad de un fraude en perjuicio de los intereses de los socios de la empresa, y muy especialmente de unos de los mayoritarios, QUICKSILVER, para beneficiarse exclusivamente al señor ANDRES DE JESÚS PORCELLA MORALES. 8. En atención a lo anterior, la simulación de ventas planteada y probada por quien suscribe, QUICKSILVER, fue rechazado en todas partes, pues el TST, sin analizar a profundidad los fundamentos expuestos pro QUICKSILVER y los documentos aportados que sustenta los mismos, señaló que: "Se desprende de lo expuesto, que el acto de venta suscrito no adolece de las nulidades y falencias argúidas por la parte demandante hoy recurrente, en consecuencia, procede a rechazar en todas sus partes (...)" 9. La simulación de venta del inmueble consistió en que la Esperilla Land aparentó vender el inmueble en cuestión a favor de Inversiones Guimanfer Constructora, S.[redacted]., de conformidad con los contratos de compraventa de inmueble de fechas 22 de diciembre de 2014 y 7 de abril de 2015 y en ambos, por concepto de venta, se fijó la suma de RD$1,409,775.00 y en el contrato del 2014, se fijó una comisión a favor del Sr. [redacted] por la suma de RD$469,925.00. 10. No obstante lo anterior, en el curso del proceso penal, la misma supuesta compradora, Inversiones Guimanfer Constructora, S.[redacted]., aportó copia de los 3

siguientes cheques… 11. En un primer vistazo, los cheques copiados podrían parecer auténticos y sin ningún indicio de falsedad, ya que coinciden con lo estipulado en los contratos de compraventa de inmueble previamente mencionados. Sin embargo, no es así, pues, conforme al informe emitido el 24 de abril de 2019 por la Sra. [redacted], en su calidad de Contadora Pública Autorizada, y tras realizar una Auditoría Forense desde el 31 de diciembre de 2014 hasta la fecha de dicho informe, se constató que los fondos correspondientes a los cheques mencionados nunca ingresaron a las cuentas a nombre de Esperilla Land. A todas luces esto constituye una simulación de venta, donde estafaron y despojaron a QUICKSILVER de su derecho de propiedad. 12. Por su parte, existe un tercer cheque cuyo monto supera el de los anteriores y cuyo concepto es incierto y totalmente desconocido. De igual forma, este cheque fue proporcionado por la compradora, Inversiones Guimanfer Constructora en el referido proceso penal… 13. Es completamente desconocido para Quicksilver ese cheque, ya que no existe ningún tipo de justificación ni aval que respalde su emisión. Además, en ningún momento se proporcionó explicación alguna sobre el motivo de su emisión ni el concepto relacionado. Este cheque carece de base contractual que lo respalde, lo que pone en evidencia que su propósito no es legítimo. En consecuencia, este cheque inexplicable, como hemos resaltado tanto en esta instancia como en las anteriores, constituye una simulación de venta, diseñada para aparentar una transacción que, en realidad, no se llevó a cabo… 18. En adición a lo planteado, la venta fue realizada mediante un acta de gerencia, conforme a los estatutos de la transformación de fecha 10 del mes de noviembre del 2016, cada rama titular debe firmar, pero por alguna razón QUICKSILVER no formó parte de ella, siendo una violación a su contrato de sociedad, a diferencia de lo que afirma el TST, puesto que cada rama familiar debe ser representada en el Consejo de Gerencia (Ver Artículo 14 de los nuevos Estatutos, debidamente depositados en el expediente). 19. Esa participación accionaria se mantiene vigente, según la

Exp. núm.: [redacted]0105
Solicitud núm.: 2025-R0009257
Recurrente principal y recurrido incidental: Quicksilver, LTD.
Recurrido principal y recurrente incidental: La Esperilla Land, SRL. y compartes
Recurrido principal e incidental: Inversiones Guimanfer, Constructora, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza/Inadmisible

certificación de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, emitida en fecha 27 del mes de noviembre del año 2020, respecto al Certificado de Registro Mercantil vigente de LA ESPERILLA LAND COMPANYS.[redacted], cuyos documentos se encuentran depositados en la glosa procesal del expediente. 20. No obstante lo anterior y el interés en revisar la glosa procesal y en cuanto hecho y derecho el expediente, a diferencia de lo que establecen los referidos documentos societarios, el TST también desnaturalizó los hechos y el sentido específicamente de los nuevos estatutos sociales de LA ESPERILLA LAND COMPANYS.[redacted], pues en la página 39 de la Sentencia del TST confirmó lo siguiente: (...) que por consiguiente, esta alzada ha justipreciado de la valoración de los elementos de pruebas de manera armónica y conjunta, que contrario a lo alegado por la parte demandante, la empresa LA ESPERILLA LAND COMPANY, S.[redacted]., sí tenía la facultad para ende, ceder, traspasar o permutar los bienes de la sociedad o cualquier naturaleza hasta la suma de trescientos mil dólares mediante el Consejo de Gerentes. 21. En el curso del proceso, en todos los grados e instancias que ha recorrido este expediente, QUICKSILVER ha señalado y probado que no dio su consentimiento ni voluntad (por ningún medio) para la venta del Inmueble. 22. De lo anterior se deduce que el TST, a pesar de que señala que la Séptima Sala del TJO no evalúo correctamente los documentos aportados por QUICKSILVER, el TST tampoco lo hizo, y no solo eso, sino que los desnaturalizó, pues si hubiera analizado toda la documentación se hubiera percatado de que, conforme el Registro Mercantil no. 22269SD de la ESPERILLA LAND COMPANY, S.[redacted] (de ese momento y el que fue depositado), QUICKSILVER cuenta con acciones ascendentes a la suma de 4,165 cuotas sociales. Por consiguiente, a pesar de que el TST estableció que "estos aspectos serán consumados por esta corte, por su facultad de avocación", realmente no lo fueron, pues, tampoco revisó y analizó de manera correcta los elementos probatorios aportados por QUICKSILVER. 23. De casa a lo anterior, el TST desnaturalizó los hechos de la causa y no valoró correctamente los

documentos societarios aportados por QUICKSILVER, especialmente los Estatutos Sociales vigentes en la fecha de la transacción, los cuales, como indicamos, fueron depositados en el expediente. Y no solo los documentos societarios, sino los documentos en relación a la transacción / venta del Inmueble, tal y como lo expusimos anteriormente, con los cuales se percataría inmediatamente de la simulación de venta. 24. Por lo anteriormente expuso, la Sentencia del TST en una grave deficiencia al desnaturalizar los hechos de la causa y no realizar un análisis exhaustivo ni una correcta valoración de las pruebas presentadas en el curso del proceso. La sentencia del TST distorsiona los hechos esenciales del caso, lo que afecta sustancialmente la fundamentación de su decisión. Además, no se hace un examen adecuado de los elementos probatorios relevantes, como los documentos societarios de las fechas en las que se suscribió el acto de venta simulado y con mala fe, los cuales fueron presentados con el objetivo de acreditar los puntos cruciales del litigio. Esta omisión en la valoración de las pruebas no solo vulnera el derecho a un juicio justo, sino que también demuestra una falta de motivación suficiente en la Sentencia del TST, lo que impide a las partes entender el razonamiento del tribunal y dificulta el acceso a una justicia adecuada… Por los motivos antes indicamos, la Sentencia del TST, debe ser casada y, por consiguiente, enviar el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras de otra jurisdicción… D) Cuarto Medio de Casación: Falta de base legal. 49. "La falta de base legal está constituida por una insuficiencia de motivación de la decisión atacada, que no permite a la Corte de Casación controlar la regularidad de la decisión o más precisamente verificar que los jueces del fondo han hecho una aplicación correcta de la regla de derecho. Se trata, pues, de un agravio ligado más a la motivación de la decisión que al fondo de esta". 50. En este contexto, el Tribunal Superior de Tierras (TST), en su sentencia, determinó con certeza que LA ESPERILLA LAND tenía facultad para vender el Inmueble, sin necesidad de convocar a los accionistas de QUICKSILVER, ni obtener su consentimiento. Este

criterio es completamente contrario a la legislación vigente y vinculante en materia de sociedades, previamente citada. 51. "En el caso específico, LA ESPERILLA LAND simuló una venta inmobiliaria a favor de la compañía INVERSIONES GUIMANFER CONSTRUCTORA, [redacted]. Esta "venta" fue "autorizada" y "aprobada" mediante una supuesta Acta de Gerencia fechada el 25 de agosto de 2014, firmada por varios gerentes de la sociedad, entre ellos [redacted] (Gerente presidente), [redacted] (Gerente vicepresidente), [redacted] (Gerente secretaria), [redacted] (Gerente vocal) y [redacted] (Gerente vocal). 52. Es decir, que la venta de la Parcela No. [redacted]07, con una superficie de 925.95 metros cuadrados, del municipio de Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, amparado en la matrícula no. [redacted] (anteriormente identificada como Parcela No. [redacted]391, con superficie de 1,220.02 metros cuadrados), fue autorizada por cinco gerentes de la sociedad (LA ESPERILLA LAND) a favor de GUIMANFER CONSTRUCTORA, [redacted]., sin el debido procedimiento conforme a los estatutos de LA ESPERILLA LAND. 53. A la fecha de inscripción del "Contrato de Venta", 03 de octubre del año 2014, los requisitos del Registro de Títulos respecto a la documentación a depositar por todo usuario para que se tramite y ejecute el traspaso de un bien inmueble perteneciente a una persona jurídica, eran los siguientes: a) Acta de Asamblea (o documento con la misma fuerza legal avalado por los estatus sociales): i. Que designe a una persona física para firmar el contrato y/o realizar trabajos ante la Jurisdicción Inmobiliaria; ii. Inmueble objeto de la actuación debe estar debidamente identificado. b) Copia certificada por la entidad societaria. Notas: En caso de ser un documento diferente al Acta de Asamblea, deberá depositar copia de los estatus sociales o acto auténtico, certificado por el representante de la persona jurídica de que se trata. 54. Sin embargo, al revisar el expediente en el Registro de Títulos correspondiente, no encontramos que se haya depositado una copia de los estatutos sociales de LA ESPERILLA LAND,

ni un acta de asamblea que autorizara la venta. El documento presentado como "autorización" de la venta no corresponde a una asamblea de accionistas. 55. Los estatutos sociales, que para la fecha de esas actuaciones (septiembre y octubre 2014), se encontraban vigentes, establecían (y aún se mantiene, por lo que, y establecen) en su Artículo 14, párrafos 14.6 y 14.7, lo siguiente: 14.6 Convenciones Celebradas por un Gerente o un Socio con la Sociedad. - La gerencia o el comisario de cuentas, si lo hubiere, presentarán a la asamblea o a los socios un informe sobre las convenciones intervenidas directa o indirectamente entre la sociedad y uno de sus gerentes o uno de sus socios, dentro del mes de celebrada dicha convención. Las disposiciones del presente artículo no serán aplicables a las convenciones relativas a operaciones corrientes concluidas en condiciones normales. 14.7 Prohibiciones a la Gerencia. - La gerencia no podrá, sin autorización expresa y unánime de los socios, realizar ninguno de los actos siguientes: ... b) Usar bienes, servicios o créditos de la sociedad en provecho propio o de parientes, representados o sociedades vinculadas. 56. En adición a lo anterior, esos mismos estatutos sociales disponen en su Artículo 14, párrafo 14.2, lo siguiente: 14.2 Consejo de Gerencia. - Para ejercer cualquier de los poderes previstos más abajo en el artículo 14.3, los gerentes deberán haber tomado previamente la decisión a través del consejo de gerencia como órgano colegiado. La oposición formulada por un gerente… 57. Partiendo de las informaciones antes vertidas, se identifica que: La venta, sea directa o indirecta, de un bien de la… La Junta de Gerentes o Consejo de Gerentes, debe estar conformada por las cinco (5) ramas que establecen y designaron los estatutos. - No figura en la Junta de Gerentes del 2014 que "autorizó" la "venta" a uno de los socios de la sociedad, el gerente que representa a la rama de ANGELO [redacted]. - Los estatutos sociales prohíben a los gerentes el uso en beneficio propio o de parientes, representados o sociedades vinculadas, bienes de la sociedad LA ESPERILLA LAND, salvo autorización UNÁNIME de todos los gerentes (los cinco). 58. Siendo, así las

cosas, es evidente que la venta de la Parcela No. [redacted]07, con una superficie de 925.95 metros cuadrados, del municipio de Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, amparado en la matrícula no. [redacted] (anteriormente identificada como Parcela No. [redacted]391, con superficie de 1,220.02 metros cuadrados), solo podía ser autorizada por una asamblea de accionistas, y no por una junta de gerentes, peor aún, esa junta omitió la participación de uno de sus gerentes, de la rama de ANGELO [redacted], la que tiene una participación de 32.61%del total de las cuotas sociales de LA ESPERILLA LAND, constituyendo un vicio de la venta. 59. No queda duda de que la señora [redacted], en complicidad [redacted] (Gerente vicepresidente), [redacted] (Gerente secretaria), [redacted] (Gerente Vocal) y [redacted] (Gerente Vocal), actuaron de mala fe y con el objetivo de defraudar a QUICKSILVER, socia de LA ESPERILLA LAND. 60. Además, Lesbia Porcella León de Vicini y los demás involucrados emplearon maniobras fraudulentas al omitir las disposiciones establecidas en los estatutos sociales, con el fin de despojar a la sociedad de un bien inmueble del cual ÁNGELO [redacted] es indirectamente propietario, dada su participación del 32.61% de las cuotas sociales. 61. En vista de los argumentos expuestos en los medios de casación, solicitamos que este recurso sea acogido y que la Sentencia No. 0031-TST-2024-S-00379 (Expediente No. [redacted]0311), emitida el 22 de julio de 2024 por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, debe ser casada y enviar el asunto ante un Tribunal Superior de otra jurisdicción" (sic).

22. Mediante la fundamentación de los medios de casación se exponen los motivos o argumentos de derecho, orientados a demostrar que la sentencia impugnada contiene violaciones que justifican la censura casacional, por lo que, atendiendo a su importancia, la correcta enunciación y sustentación de los

medios, constituye una formalidad sustancial requerida para su admisión.

23. El examen de los medios reunidos pone de manifiesto que la parte recurrente, de manera genérica, denuncia que el tribunal *a quo* desnaturalizó los hechos de la causa, sin establecer de forma clara y concreta de qué manera fueron desnaturalizados, limitándose a hacer meras enunciaciones de los hechos de la causa y de las partes en litis y transcribiendo considerandos de la sentencia impugnada. De igual forma, argumenta que el tribunal de alzada desnaturalizó los nuevos estatutos de la entidad La Esperilla Land Company, SRL, sin embargo, no señaló cuál fue el alcance contrario a su naturaleza que el tribunal le otorgó a ese documento, su pretensión probatoria y como incidiría en la decisión adoptada.

24. También denuncia que el tribunal *a quo* no evalúo correctamente los documentos aportados por ella, pues de haberlo hecho se hubiera percatado que conforme el registro mercantil núm. 22269SD de la Esperilla Land Company, SRL., cuenta con acciones ascendentes a la suma de 4,165 cuotas sociales, como tampoco valoró los documentos societarios de las fechas en las que se suscribió el acto de venta simulado y con mala fe, cuya omisión vulneró el derecho a un juicio justo y que evidencia una falta de motivación suficiente en la sentencia impugnada, pero no expone cuáles son las consecuencias

jurídicas que pretendía mediante esa documentación, su influencia en la decisión adoptada y de qué manera cambiaría la suerte del proceso.

25. Por último, se advierte que la parte recurrente arguye, que el tribunal *a quo* incurrió en falta de base legal, por cuanto este estableció en la sentencia impugnada que La Esperilla Land tenía facultad para vender el inmueble, sin necesidad de convocar a los accionistas de Quickilver, ni obtener su consentimiento, limitándose a señalar que es contrario a la legislación vigente y vinculante en materias de sociedades, sin explicar de forma concreta y precisa el vicio invocado, en qué parte de la sentencia queda manifestado y cuál es el agravio que le ha ocasionado.

26. En consecuencia, el examen de estos medios pone de manifiesto que no contienen una exposición congruente ni un desarrollo ponderable, al no haber articulado un razonamiento jurídico que permita a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, determinar si en el caso hubo violación a la ley o al derecho.

27. 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*[6]*; en ese orden, sostiene además que, son*

[6] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 383, 14 de junio 2017.

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[7]. 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 o no la violación denunciada, razón por la cual es indispensable que el recurrente 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*[8]; que, al no cumplir la parte recurrente con estas formalidades en los medios examinados, procede declararlos inadmisibles.

28. Para apuntalar su segundo medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en contradicción entre los motivos de hecho, al reconocer, por un lado, que ella es propietaria de 4,165 cuotas sociales de la empresa La Esperilla Land, SRL., y que no otorgó su consentimiento para la venta del inmueble, y, por otro lado, concluye que no existió simulación en la venta, argumentando que La Espirilla Land, SRL., tenía facultad para realizar la transacción, en virtud de los documentos constitutivos, y que no era necesaria la presencia ni el consentimiento de la recurrente.

[7] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 1, 4 de febrero 2009, BJ. 1179.
[8] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 94, 25 de noviembre 2020, BJ. 1320

29. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella referidos: a) que la razón social Quicksilver, LTD es propietaria de 4,165 cuotas sociales, que equivale al 21.21% de las que integran el capital pagado de la compañía la Esperilla Land Company, SRL.; que esta última, mediante contrato de venta de fecha 9 de septiembre de 2014 vendió la parcela núm. [redacted]91, ubicada en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo a [redacted], y este posteriormente, por acto de fecha 7 de abril de 2015 vendió el indicado inmueble a la entidad comercial Inversiones Guimanfer Constructora, SRL; b) que la razón social Quicksilver, LTD incoó una litis sobre derechos registrados en nulidad del contrato de venta antes citado, contra [redacted] y las sociedades comerciales La Esperilla Land SRL. y Guimanfer Constructora SRL. por simulación, sosteniendo que el comprador es hijo del finado [redacted], accionista de la parte vendedora; que el tribunal apoderado declaró inadmisible la demanda por falta de interés, fundamentado en que no se justificó un interés personal y directo, habida cuenta que persigue la nulidad de la transferencia de un inmueble que no le pertenece y sobre el cual no ha probado tener derechos registrables o por registrar; c) que inconforme con la decisión, la demandante original la recurrió

en apelación, alegando que el tribunal de primer grado incurrió en desnaturalización de los hechos y el derecho planteado; que el tribunal *a quo* acogió la acción recursiva y revocó la sentencia apelada, fundamentado en que conforme con las pruebas aportadas y su estudio armónico, se demostraba que la razón social Quicksilver, LTD, para ese entonces era propietaria de 4,165 cuotas, de lo cual se colegía su interés jurídico para accionar en justicia, ya que los accionistas o socios de una empresa son copropietarios de sus bienes muebles e inmuebles en la medida de sus aportaciones o acuerdos societarios; que en cuanto a la demanda primigenia, decidió rechazarla, puesto que el acto de venta suscrito no adolece de las nulidades y falencias argüidas por la pare demandante.

30. Para fundamentar su decisión en cuanto a la revocación de la sentencia apelada, el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"10. Esta Corte, al analizar las razones expresadas por el tribunal a-quo, sobre el medio de inadmisión por falta de interés, que dio lugar a poner fin a la Litis, procederá a constatar, lo alegando la parte recurrente sobre la desnaturalización de los hechos con el derecho. 11. De lo expuesto, el derecho de actuar en justicia presupone un interés del actor para poder ejercer una acción y que persigue la protección de una situación jurídica de que goza, por lo el Tribunal a-quo, al momento de decidir que la parte recurrente Compañía Quicksilver, LTD, no tiene interés en el proceso, ante la falta de derechos

registrados o registrables; estima esta Corte, que el tribunal a-quo, limitó a ponderar otros elementos de pruebas que reposaban en la glosa procesal, que podían forjar dentro de su ponderación otros motivos o argumentos, sobre la calidad e interés de la parte demandante y recurrente. 12. Y esto se infiere, a que sumado a los elementos de pruebas que la juzgadora valoró en el considerando 9 de la sentencia, también podía constatarlo con la certificación expedida por la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, de fecha 30 de noviembre del año 2020, mediante la cual certifica que dentro de sus originales se registran el Registro Mercantil No. 22269SD, de la entidad social de la Esperilla Land Company, SRL., así como los Estatutos sociales contenidos en el Acta y Nómina de Asamblea General Extraordinaria de fecha 19 de abril de año 2010 y Nomina de fecha 10 de noviembre del año 2016, pruebas documentales que reposan en la glosa procesal y de ellos se justiprecia que la Compañía Quicksilver, LTD, para entonces era propietaria de 4,165 cuotas sociales. 13. Pruebas antes indicadas de las cuales se colige el interés legítimo de la parte recurrente y demandante, al derivarse de ellas que los accionistas o socios de una empresa, son copropietarios de sus bienes muebles e inmueble, a la medida de sus aportaciones o acuerdo societario, deviniendo de esto el interés jurídico de accionar en justicia.

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

"18. En ese mismo orden la alzada mediante el legajo de documentos aportados al proceso advierte que el impetrante, ha alegado para motivar la nulidad de las ventas que persigue, que es propietaria de 4,165 cuotas sociales correspondientes al 21.21% de las que integran el capital pagado (19,635 cuotas) de la compañía La Esperilla Land Company, S.[redacted]., quien fue originalmente propietaria del inmueble objeto de litigio, por tanto, considera que al no ser parte del Consejo de Gerentes que aprobó la venta, del acto de compraventa de

fecha 9 de septiembre de 2014, por haberse formalizado en violación a los intereses de la propia empresa vendedora y en detrimento de Quicksilver, LTD. 19…b) De acuerdo a la certificación de estado jurídico de inmueble que reposa en el expediente, el derecho de propiedad sobre la parcela núm. [redacted]91, con extensión superficial de 1,220.02 metros cuadrados, ubicado en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, se encuentran registrados en la actualidad a favor de Inversiones Guimanfer Constructora S.[redacted]. c) Del análisis del estudio del acta de asamblea 19 abril del 2010, y el certificado de registro mercantil, los estatutos sociales de La Esperilla Land Company, S.[redacted]., fueron modificados y la sociedad se transformó de Compañía Acciones a Sociedad de Responsabilidad Limitada conforme con la Ley 479-08. d) Al ser justipreciados los nuevos estatutos sociales, de La Esperilla Land Company, S.[redacted]. esta Corte ha constatado que: I. En su artículo 3, dispone en síntesis que su objeto principal es la "compra, venta, locación, arrendamiento de inmuebles, así como, la construcción de edificaciones". II. Así mismo, en el artículo 14.1, dispone que la sociedad será administrada por la composición de 5 gerentes, socios o no, que deberán ser personas físicas y su nombramiento estará a cargo de la asamblea general ordinaria (…) los gerentes constituirán un consejo de gerencia, conforme indican los estatutos. III. Las decisiones serán adoptadas a través del consejo de gerentes como órgano colegiado (14.2) y estará conformado por uno de cada rama familiar. IV. *Que el Consejo de Gerencia quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, más de la mitad de sus miembros y también,* sin necesidad de convocatoria previa, cuando estén presentes o representados todos sus miembros y se decida por unanimidad la celebración de la reunión. V. Las decisiones del Consejo de Gerentes se recogen en actas que se deben redactar en cada reunión. VI. Entre los poderes de los gerentes enunciados en el artículo 14.3 de los estatutos sociales, constan: "vender, ceder, traspasar o permutar los bienes de la sociedad de cualquier naturaleza, muebles e inmuebles, hasta la suma de trescientos mil dólares, convenir los precios de dichos bienes, así

Exp. núm.: [redacted]0105
Solicitud núm.: 2025-R0009257
Recurrente principal y recurrido incidental: Quicksilver, LTD.
Recurrido principal y recurrente incidental: La Esperilla Land, SRL. y compartes
Recurrido principal e incidental: Inversiones Guimanfer, Constructora, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza/Inadmisible

como, las demás condiciones de tales operaciones, recibir el pago de esos precios y dar descargos por los mismos, donar dichos bienes." Sin embargo, cuando la suma exceda dicho monto, le corresponde a la Asamblea General Ordinaria, decidir dicha venta (artículo 18.3.8, letra g). e) Lo expuesto autoriza a rescatar que el consejo de gerentes estaba facultado conforme con los estatutos para enajenar el inmueble en cuestión, máxime, cuando estaban presentes todos los miembros del Consejo de Gerentes y el precio de venta del inmueble en cuestión era inferior a los trescientos mil dólares, según se extrae del acto de venta, por lo que la traslación de la propiedad podía ser autorizada mediante acta de gerencia. f) Que en virtud del acta de gerencia de la razón social de La Esperilla Land Company, S.[redacted]., celebrada el día 25 del mes de agosto del año 2014, hace constar que en dicha fecha se reunió el Consejo de Gerentes de la sociedad, señores [redacted], presidente; [redacted], vicepresidente; [redacted], secretaria; [redacted], vocal y [redacted], vocal; no siendo requerida convocatoria para la reunión, por estar presentes todos los miembros del Consejo de Gerentes y haber renunciado a cualquier convocatoria, dando como resultado en dicha reunión la autorización por unanimidad de votos otorgar poder al Gerente Presidente, señor [redacted], para que actúe en nombre y representación de la entidad comercial La Esperilla Land Company, S.[redacted]., negocie y firme el contrato de la venta del inmueble en cuestión g) Que por consiguiente, esta alzada ha justipreciado de la valoración de los elementos de pruebas de manera armónica y conjunta, que contrario a lo alegado por la parte demandante, la empresa La Esperilla Land Company, S.[redacted]., si tenía la facultad para vender, ceder, traspasar o permutar los bienes de la sociedad de cualquier naturaleza, hasta la suma de trescientos mil dólares mediante el Consejo de Gerentes. h) Que en la especie, el acta de gerencia tiene fuerza legal, para autorizar la venta del inmueble objeto de demanda, avalados por los estatutos La Esperilla Land Company, S.[redacted]., celebrados en fecha 19 de

abril del año 2010, máxime cuando en virtud de su artículo 3, "la venta de inmuebles", resulta ser una operación corriente de la compañía, por lo que, no sería necesaria la presentación por ante la asamblea de socios, la convención intervenida entre estas y unos de sus socios; así las cosas, esta Corte rechaza en todas sus partes el pedimento que ha formulado en recurrente en este aspecto, por carecer de fundamento. (sic)

32. La jurisprudencia constante ha establecido respecto al vicio de contradicción de motivos que *para que quede caracterizado es necesario que exista una verdadera y real incompatibilidad entre las motivaciones alegadamente contradictorias, fueran estas de hecho o de derecho, o entre estas y el dispositivo u otras disposiciones de la sentencia; y, además, que la contradicción sea de tal naturaleza que no permita a la Suprema Corte de Justicia suplir esa motivación con otros argumentos, tomando como base las comprobaciones de hecho que figuran en la sentencia impugnada, de forma tal que se aniquilen entre sí y se produzca una carencia de motivos*[9].

33. El examen de la sentencia impugnada revela que las dos motivaciones expuestas por el tribunal *a quo* no se contradicen, ya que abordan diferentes aspectos del caso. En la motivación inicial, el tribunal *a quo* evaluaba la calidad de accionista de la compañía Land Company, SRL., de conformidad con el Registro Mercantil No. 22269SD, de la entidad social la Esperilla Land Company, SRL., así como de los Estatutos sociales contenidos en el Acta y

[9] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 7, 28 de noviembre de 2012, BJ. 1224; sent. núm. 3, 24 de octubre de 2012, BJ. 1223; Cámaras Reunidas sent. núm. 5, 19 de agosto de 2009, BJ. 1185; Primera Sala sent. núm. 67, 14 de marzo de 2012, BJ. 1216; sent. núm. 46, 21 de diciembre de 2011, BJ. 1213.

Exp. núm.: [redacted]0105
Solicitud núm.: 2025-R0009257
Recurrente principal y recurrido incidental: Quicksilver, LTD.
Recurrido principal y recurrente incidental: La Esperilla Land, SRL. y compartes
Recurrido principal e incidental: Inversiones Guimanfer, Constructora, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza/Inadmisible

Nómina de Asamblea General Extraordinaria de fecha 19 de abril de año 2010 y Nomina de fecha 10 de noviembre del año 2016, pues para ese entonces era propietaria de 4,165 cuotas sociales, en virtud de las cuales se colegía su interés para accionar.

34. En cuanto a la motivación sobre la facultad de Land Company, SRL. para enajenar bienes de la sociedad, lo que dispuso que su falta de representación en el Consejo de Gerentes al momento de la decisión de la venta no afectaba la validez del acto, dado que los estatutos de la entidad La Esperilla Land Company, SRL., establecían que el Consejo de Gerentes tenía la facultad de vender los bienes de la sociedad, siempre y cuando el monto no excediera los trecientos mil dólares.

35. En el tenor de lo anterior, el análisis de los razonamientos realizados por el tribunal *a quo* ponen de manifiesto que no se configura ninguna contradicción, puesto que el hecho de que la recurrente como socia de la sociedad La Esperilla Land, SRL., no participara directamente en la autorización de la venta no implica que la operación sea nula o simulada, máxime cuando el acto fue autorizado por el órgano competente y dentro del límite de valor permitido por los Estatutos Sociales. Por lo tanto, se desestima el medio examinado.

36. Para apuntalar su tercer medio de casación, la parte recurrente alega, en

síntesis, que el tribunal *a quo* incurrió en contradicción de los motivos y del dispositivo de un mismo fallo, al acoger, por un lado, el recurso interpuesto por ella y revocar la sentencia impugnada, pero al mismo tiempo rechaza la litis.

37. El tribunal *a quo* en el dispositivo de la sentencia impugnada expuso:

"PRIMERO: ACOGE, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto en fecha 1 de septiembre de 2022, por la razón social [redacted]., contra de la sentencia núm. 1269-2022-S 00065, de fecha18 de julio de 2022, dictada por la Séptima Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por haber sido interpuesto conforme a la ley. SEGUNDO: En cuanto al fondo, ACOGE la acción recursiva interpuesta por la razón social [redacted], en consecuencia, revoca la sentencia atacada relativa a la Litis sobre derechos registraos en nulidad de contrato de venta, interpuesta por los señores [redacted], en contra [redacted] y las sociedades comerciales Guimanfer Constructora S.[redacted]., y La Esperilla Land S.[redacted]., por los motivos antes expuestos. TERCERO: Rechaza la Litis sobre derechos registrado interpuesto por la razón social Quicksiver LTD., consistente en demanda Litis sobre derechos registraos en nulidad de contrato de venta, referente al inmueble descrito como Parcela [redacted]91, con una superficie de 1,202.02 metros cuadrados, del municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, por los motivos antes expuestos…

38. El examen de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* estaba apoderado de una sentencia definitiva sobre incidente, mediante la cual se declaró inadmisible la litis por falta de interés de la demandante inicial. En tal sentido, en virtud del efecto devolutivo del recurso, el tribunal debía

nuevamente evaluar el incidente fallado por el juez de primer grado y, tras ese nuevo examen, confirmar o revocar la sentencia apelada. En este caso, el tribunal *a quo* revocó la decisión, por entender que la parte accionante tenía un interés legítimo para actuar en justicia, por lo que en ese sentido acogió en cuanto al fondo del recurso las pretensiones de la apelante.

39. En el tenor anterior, el tribunal *a quo,* haciendo uso de su facultad de avocación, conoció la demanda primigenia en nulidad de actos de venta por simulación, la cual rechazó fundamentado en que la parte apelante no demostró con las pruebas aportadas, los motivos en la que la sustentó.

40. Es oportuno señalar, que esta Tercera Sala ha sostenido que *la contradicción que puede dar lugar a la casación es aquella que impide conocer el alcance y sentido de la decisión*[10]*;* lo que no sucedió en la especie, pues el tribunal *a quo* dictó una sentencia apegada al debido proceso, sin incurrir en la contradicción alegada, por lo que el agravio invocado es desestimado

33. Finalmente, el estudio general de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* hizo una correcta apreciación de los hechos y documentos de la causa, exponiendo motivos suficientes, pertinentes y congruentes, que

[10] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 43, 20 de marzo 2013 BJ.1217

justifican la decisión adoptada, lo que le ha permitido a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, verificar que, en la especie, se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir el fallo impugnado en los vicios denunciados por la parte recurrente, procediendo rechazar el recurso de casación.

41. 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, 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.

42. En el presente caso, en cuanto a las partes correcurridas sociedad comercial Inversiones Guimanfer Constructora, SRL. y [redacted], no ha lugar a estatuir sobre las costas por haber incurrido en defecto.

VIII. Sobre el recurso de casación incidental interpuesto por la sociedad comercial La Esperilla Land, SRL.

43. Previo al examen de los motivos que sustentan el recurso de casación, esta Tercera Sala procederá a examinar si el recurso de casación cumple con los requisitos exigidos para su admisibilidad, asunto que esta corte de casación

puede hacer de oficio.

44. Las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia, ha establecido mediante jurisprudencia constante: *para ejercitar válidamente una acción en justicia es necesario que quien la intente justifique el perjuicio o agravio ocasionado a un derecho propio, el provecho que le derivaría el acogimiento de sus pretensiones, así como un interés legítimo, nato y actual (sic);* por igual, ha establecido la Suprema Corte de Justicia que: *Hay falta de interés para recurrir en casación si: a) el dispositivo de la sentencia impugnada guarda armonía con las conclusiones propuestas por el recurrente en casación ante los jueces de fondo; b) el recurrente se limita a justificar sus pretensiones en el solo hecho de haber formado parte en el proceso que culminó con el fallo impugnado y, en esa calidad, invoca que dicho acto jurisdiccional incurrió en alguna violación a la ley o en otro vicio, pero sin demostrar el perjuicio causado; c) el recurrente se limita a invocar una violación que concierne a otra parte en el proceso*[11].

45. Del examen de la sentencia impugnada esta Tercera Sala ha advertido que en la audiencia de fondo de fecha 11 de diciembre de 2023, celebrada por ante el tribunal de alzada, la actual parte recurrente concluyó solicitando el rechazo del recurso de apelación y la confirmación de la sentencia de primer grado; que el tribunal *a quo* decidió acoger el recurso, revocar la sentencia y rechazar la

[11] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 116, 16 de septiembre 2020, BJ. 1318

demanda primigenia. Que con el presente recurso de casación la parte recurrente se ha limitado a solicitar casar parcialmente los motivos de la sentencia impugnada que rechazan sus pretensiones respecto a que la sociedad comercial Quicksilver, LTD, no es accionista de la Esperilla Land, SRL, y que por tanto no tiene interés en demandar.

46. Es útil señalar que ha sido juzgado que *es inadmisible por falta de interés el recurso de casación interpuesto contra las disposiciones de una sentencia que rechaza una excepción de nulidad si la misma sentencia de la corte ha anulado la sentencia de primer grado por otras razones*[12]. En la especie, el examen de los documentos que reposan en el expediente permite observar que aun cuando el tribunal *a quo* rechazara este punto de derecho (medio de inadmisión por falta de interés), esa referida instancia terminó con una decisión que le concedió ganancia de causa a la actual parte recurrente en casación ya que, aunque la sentencia fue revocada íntegramente, la demanda primigenia incoada contra él, fue rechazada en su totalidad.

47. En esas atenciones, procede que esta Tercera Sala, actuando como corte de casación, declare inadmisible de oficio por falta de interés de la actual parte recurrente, el presente recurso de casación incidental, lo que impide, por su

[12] Íbidem

naturaleza, el examen de los medios de casación propuestos en el recurso.

48. De conformidad con las disposiciones del numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, procede compensar las costas cuando el recurso de casación es decidido por un medio suplido de oficio por la corte de casación.

IX. 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 principal interpuesto por la sociedad comercial Quicksilver, LTD. contra la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00379 de fecha 22 de julio de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: Declara INADMISIBLE el recurso de casación incidental interpuesto por la sociedad comercial La Esperilla Land, SRL., contra la sentencia indicada en el ordinal anterior.

Exp. núm.: [redacted]0105
Solicitud núm.: 2025-R0009257
Recurrente principal y recurrido incidental: Quicksilver, LTD.
Recurrido principal y recurrente incidental: La Esperilla Land, SRL. y compartes
Recurrido principal e incidental: Inversiones Guimanfer, Constructora, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza/Inadmisible

TERCERO: CONDENA a la parte recurrente principal sociedad comercial Quicksilver, LTD., al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Lcdos. [redacted] y [redacted], abogados de la parte correcurrida sociedad comercial La Esperilla Land Company, SRL., quienes afirman avanzarlas.

Firmado: Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio Ortega Polanco y [redacted].

[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.

da