REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R1277336
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Cap Cana, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-1424

[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 secretaría de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **31 de julio de 2026**, años 183° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por la sociedad comercial Starlift Limited contra la sentencia núm. 202500321 de fecha 13 de octubre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R1277336
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Cap Cana, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 26 de noviembre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por el Dr. [redacted], actuando como abogado constituido de la sociedad comercial Starlift Limited, representada por [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por el Banco Múltiple Ademi, SA., representado por Clevert [redacted], mediante memorial depositado en fecha 5 de diciembre de 2025, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Dr. [redacted] y Lcdo. [redacted].

3. De igual manera, la defensa al recurso de casación fue presentada por la sociedad comercial Civilcap Desarrollos y Construcciones, SRL., mediante memorial depositado en fecha 15 de diciembre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted].

4. Asimismo, la defensa al recurso de casación fue presentada por la sociedad Cap Cana, SA., representada por [redacted] y [redacted], mediante memorial depositado en fecha 17 de

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R1277336
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Cap Cana, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

diciembre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y [redacted].

II. Antecedentes

5. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en declaratoria de simulación y nulidad de acto de venta por inexistencia de consentimiento, causa ilícita o falta y en rescisión de contrato de venta por lesión, en relación con la parcela núm. [redacted]24, municipio Higüey, provincia La Altagracia, incoada por la entidad Starlift Limited contra las sociedades comerciales Cap Cana, SA., Civilcap Desarrollos y Construcciones, SRL., y el Banco Múltiple Ademi, SA., la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Altagracia dictó la sentencia núm. [redacted]7, de fecha 14 de noviembre de 2024, que declaró la incompetencia, en razón de la materia, para conocer la demanda y la envió ante la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

6. La precitada decisión fue recurrida en apelación por la sociedad Starlift Limited, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 202500321 de fecha 13 de octubre de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"PRIMERO: DECLARA regular en cuanto a la forma, el recurso de apelación fecha fecha 19 de diciembre del año 2025, por la sociedad STARLIFT

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R1277336
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Cap Cana, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

LIMITED, la cual está debidamente representada por el señor [redacted], quien tiene como abogado constituido al Dr. [redacted], de generales que ya constan. Contra la sentencia No. [redacted]7, dictada por la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Altagracia en fecha catorce (14) del mes de noviembre del año 2024, y contra las sociedades de comercio CIVILCAP DESARROLLOS & CONSTRUCCIONES, S.R.L., CAP CANA, S.A., BANCO MÚLTIPLE ADEMI, S.A., por haber sido incoado de conformidad con las reglas procesales que rigen la materia. **SEGUNDO:** RECHAZA en cuanto al fondo el indicado recurso de apelación, por improcedente, según los motivos dados, en consecuencia, confirma la sentencia recurrida. **TERCERO:** CONDENA la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en favor y provecho de los abogados [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] en sus respectivas representaciones, quienes afirman haberlas avanzado. **CUARTO:** ORDENA, a la secretaría general de este Tribunal Superior: a) que publique mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los cinco (5) días siguientes a su emisión y durante un lapso de 15 días, conforme establecen los artículos 71 de la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario y 50 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria y que la notifique a los órganos Registro de Títulos y Mensuras catastrales, para los fines de rigor" (sic).

III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Desnaturalización de los hechos y documentos de la causa. Falta de base legal. Violación al principio de

congruencia (artículo 69 de la Constitución). Violación al principio dispositivo. Violación al principio de inmutabilidad del proceso. Omisión de estatuir. Falta de motivos. **Segundo medio**: Violación a los artículos 3 y 29 de la Ley 108-05. Violación al artículo 61 del Código de Procedimiento Civil. **Tercer medio:** Falta de base legal. Violación al artículo 1134 del Código Civil dominicano. Violación al artículo 15.2 del Acuerdo Marco HT" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Manuel R. Herrera Carbuccia**

8. Esta sala es competente para conocer del presente recurso de conformidad con lo establecido en los artículos 154 numeral 2 de la Constitución de la República y 6 numeral 3 de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación.

V. Incidente

En cuanto a la admisibilidad del recurso de casación

9. En sus respectivos memoriales de defensa las partes correcurridas sociedades comerciales Cap Cana, SA., y Civilcap Desarrollos y Construcciones, SRL., solicitan, de manera principal, que se declare inadmisible el presente recurso de casación por carecer de interés casacional, en violación a las disposiciones del artículo 10 numeral 3 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación.

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R1277336
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Cap Cana, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

10. Como el anterior pedimento tienen por finalidad eludir el examen del fondo del recurso procede examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

11. En ese tenor, *la noción de interés casacional está llamada a trascender los intereses particulares de los actores privados involucrados en la litis y a erigirse en un ente de equilibrio, de riguroso orden público procesal y de canalización de objetivos impostergables del estado de derecho, como ocurre, por ejemplo, con la salvaguarda del debido proceso, la uniformidad coherente de la administración de justicia o la necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes tribunales del sistema*[1].

12. De igual modo, el interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes*: en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia. Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un conjunto de materias en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa. Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 1 del artículo 10, las cuales son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión*

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

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R1277336
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Cap Cana, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada. Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley[2].

13. 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*[3].

14. 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 las relativas 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*[4].

[2] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1147, 28 de junio 2024, BJ. 1363.
[3] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1148, 28 de junio 2024, BJ. 1363.
[4] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1145, 28 de junio 2024, BJ. 1363.

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R1277336
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Cap Cana, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

15. En esas atenciones, el presente caso se trata de una de las materias indicadas en el numeral 1 del artículo 10 de la referida Ley de casación por tratarse de una demanda relativa a la competencia de los tribunales, de ahí que el acceso al recurso de casación y su examen es directo, es decir, que de conformidad con lo anteriormente expuesto es un asunto en el cual no se requiere acreditar el interés casacional a que se refiere el numeral 3 del artículo 10 de la aludida norma, puesto que la ley lo considera presunto, motivos por los cuales se desestima el medio de inadmisión propuesto *y se procede al examen de los medios que sustentan el recurso de casación.*

16. Para apuntalar su primer y segundo medios de casación, analizados conjuntamente por su vinculación, la parte recurrente alega en esencia, que para declarar la incompetencia de la jurisdicción inmobiliaria el tribunal *a quo* se apoyó en las conclusiones subsidiarias que invocaban la falta de consentimiento del acto de venta de fecha 14 de enero de 2020, cuya nulidad era requerida, sin tomar en cuenta que estas fueron presentadas solo para el hipotético caso en que las conclusiones principales fueran rechazadas, las cuales procuraban la nulidad por simulación del mismo acto; que fue desconocido el criterio externado por el Tribunal Constitucional mediante su sentencia núm. TC/0523/22 de fecha 28 de diciembre de 2022, en el cual se estableció que la extensión del litigio lo dan las conclusiones principales y que,

solo para el caso en que sean rechazadas, entonces la extensión vendría dada por las conclusiones subsidiarias; que la instancia introductiva de demanda presentada por la parte recurrente estaba estructurada en 3 bloques independientes: el primero, que culminaba con las conclusiones principales y, en el hipotético caso de no ser acogidas, debía ser valorado un segundo bloque con conclusiones subsidiarias y luego un tercer bloque con conclusiones más subsidiarias, todos estos con argumentaciones independientes; no obstante, esto fue desconocido por el tribunal *a quo;* que en el fallo objetado no se expone ningún razonamiento argumentativo que permita conocer las razones que llevaron a la jurisdicción *a qua* a valorar primero las conclusiones subsidiarias y no las principales, lo que evidencia una falta de motivos; que al ser ignorada la competencia de atribución de las conclusiones principales, el tribunal *a quo* incurrió en omisión de estatuir; que contrario a lo plasmado por el tribunal *a quo,* el objeto de la demanda no giraba en torno a si el presidente o los miembros del consejo de administración de la sociedad comercial Cap Cana, SA., tenían o no poderes para firmar los actos traslativos de propiedad, sino que el objeto de debate se centraba en que el inmueble fue transferido por un precio insignificante, es decir, se perseguía la nulidad por simulación del acto de venta por el inmueble haberse transferido por un 5% de su valor, de ahí que se verifica una desnaturalización de los hechos y del acto

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R1277336
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Cap Cana, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

introductivo de la demanda, así como una violación al principio de inmutabilidad del proceso; que se debe tener en cuenta que al tribunal *a quo* nunca le fue solicitada la nulidad de un documento corporativo como actas de asambleas o poderes, de lo cual se infiere que la naturaleza de la instancia introductiva fue desnaturalizada, más aún cuando los juzgadores establecieron que el caso ameritaba que se examinaran los poderes del presidente, siendo este un aspecto que la parte recurrente nunca presentó ni tenía interés en debatir; que también se incurrió en desnaturalización al establecerse que para conocer el proceso era necesario levantar el velo corporativo, lo cual es falso, ya que la parte recurrente en ningún momento estableció que ese era su interés; que es bien sabido que cualquier demanda que tenga como propósito anular un acto de venta y la consecuente anulación de un certificado de título, es competencia de la jurisdicción inmobiliaria, de modo que si la parte recurrente formuló conclusiones tendentes a modificar asientos registrales, estas no podían ser desvirtuadas, tal y como lo hizo el tribunal *a quo* al establecer que la acción se refería a una demanda entre accionistas; que en definitiva, la sentencia impugnada presenta una violación del principio dispositivo y de congruencia, así como omisión de estatuir y violación de los artículos 61 y 141 del Código de Procedimiento Civil, ya que no refleja una secuencia lógica de motivos, si no que, por lo contrario, son

irrazonables, arbitrarios y las pocas argumentaciones presentadas son ideas aisladas que no pueden ser concatenadas.

17. En el caso, del análisis de la sentencia impugnada, así como de los memoriales depositados con motivo del presente recurso de casación, se reconocen como hechos lo siguiente: a) que la entidad Starlift Limited es accionista de la sociedad comercial Cap Cana, SA; b) que mediante contrato de venta de fecha 14 de enero de 2020, la sociedad comercial Cap Cana, SA., transfirió a favor de la sociedad comercial Civilcap Desarrollos y Construcciones, SRL. (anteriormente Civil Constractors, NH, SRL) los derechos de propiedad del inmueble descrito como parcela núm. [redacted]24, con extensión superficial de 8,344.95 mts2, [redacted]; c) que la sociedad comercial Civilcap Desarrollos y Construcciones, SRL., es la actual titular de los derechos registrados de propiedad del referido inmueble amparado en el certificado de título matrícula núm. [redacted]; d) que la entidad Starlift Limited, en su calidad de socio accionista de la sociedad comercial Cap Cana, SA., pretende desconocer la validez del mencionado contrato de venta de fecha 14 de enero de 2020, alegando que en este se le otorgó al inmueble objeto de transferencia el valor de US$1,227,805.56, siendo un precio insignificante, ya que solo se refiere a un 5% de su valor real, por lo que dicho acto es

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R1277336
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Cap Cana, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

fraudulento debido a que, por un lado, se trató de una acción simulada ya que en realidad nunca existió una verdadera compraventa de inmueble y, por otro lado, que esa operación no contó con el consentimiento de la entidad Starlift Limited; e) la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Altagracia, mediante la sentencia núm. [redacted]7 de fecha 14 de noviembre de 2024, declaró su incompetencia en razón de la materia para conocer de la litis sobre derechos registrados en declaratoria de simulación y nulidad de acto de venta, nulidad de acto de venta por inexistencia de consentimiento, causa ilícita o falta y en rescisión de contrato de venta por lesión, incoada por la entidad Starlift Limited contra y las sociedades comerciales Cap Cana, SA., Civilcap Desarrollos y Construcciones, SRL., y el Banco Múltiple Ademi, SA., en relación con el inmueble de referencia, sustentando su decisión en esencia, en que el presente proceso no se trataba de extinguir, modificar, cancelar o transmitir un derecho registrado de una propiedad inmobiliaria, ya que si bien se solicitaba al Registro de Títulos la cancelación de unos derechos de propiedad que pudiera tener la parte demandada, esto era para encubrir la verdadera naturaleza del proceso, pues de las conclusiones de la parte demandante se extraía que lo realmente pretendido era que se declarara simulado un contrato de venta y no directamente porque la parte demandante sea o haya sido propietario de ese

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R1277336
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Cap Cana, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

inmueble o pretenda serlo por tener un derecho registrable o por registrar; que lo concluido por el tribunal era que el objeto de la demanda pretendía anular operaciones comerciales rutinarias conforme con la constitución o vocación comercial de una compañía, es decir, a lo que se dedica la parte demandada y de la cual la parte demandante es accionista y alega que dicha operación jurídica resultó en perjuicio de sus intereses por no haber participado o autorizado ese negocio; que en efecto, el fondo del presente caso se refería a un diferendo entre accionistas porque la parte demandante no participó en la venta cuestionada, sino que fue la parte demandada quien la realizó, por lo que la especie se trataba de una reclamación entre accionistas y no en sí mismo de un asunto *in rem* (sobre la cosa), de ahí que la presente acción desbordaba la competencia de la jurisdicción inmobiliaria para conocer de una demanda de esa naturaleza. Dicha decisión fue recurrida en apelación por la entidad Starlift Limited, decidiendo el tribunal *a quo* en la forma que consta en parte anterior de esta sentencia.

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

"10. … que, tal y como indica el juez de primer grado, aquí lo que se debate es la pretendida recuperación de un bien patrimonial que perteneció a una sociedad de comercio, donde la pretendida falta de consentimiento para su transferencia es invocada por uno de los accionistas de otra compañía que, a su vez, es accionista de la vendedora, omisión o inobservancia legal invocada

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R1277336
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Cap Cana, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

que debe ser deducida del debate respecto al alcance de los poderes del presidente, del administrador o del consejo de administración, según estatutariamente se maneje la empresa acorde con la ley; o, en todo caso, de las autorizaciones derivadas de las asambleas celebradas a tales fines, todo lo cual ciertamente es competencia de la Jurisdicción Civil y Comercial únicamente. 11. Que, en efecto, en adición a lo anterior, se argumenta la desnaturalización de la demanda, errores jurídicos en la interpretación de la competencia y levantamiento indebido de la nota preventiva, pretendiendo que esta jurisdicción es competente, sin embargo, para detectar los vicios contractuales alegados, partiendo de los intereses de la demandante, es evidente que amerita levantar el velo societario existente entre las sociedades Cap Cana S.A., y la compañía demandante Starlift Limited, por lo tanto, con ese único requisito de valoración derribamos la pretendida competencia inmobiliaria y confirmamos el ámbito de competencia civil y comercial. En efecto, no es competente la Jurisdicción Inmobiliaria para conocer de un asunto cuya verdadera acción es de naturaleza personal con la intención de determinar la eventual responsabilidad de los contratantes, porque, en definitiva, el demandante no tiene ni nunca ha tenido derechos registrados sobre el inmueble de que se trata, pero tampoco tiene vocación de serlo, sino que es titular de los posibles beneficios que se pudieran derivar de su condición de socio de una entidad comercial que, a su vez, es socia de la vendedora. 12. Que, en definitiva, ninguno de los agravios invocados se verifica, sino que más bien se confirma la incompetencia de esta jurisdicción para determinar si fue legal o no la transferencia de propiedad, lo cual se deriva de los poderes del disponente firmante en nombre de la compañía, así como de los acuerdos societarios y estatutarios que existan entre las partes en conflicto" (sic).

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R1277336
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Cap Cana, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

19. El análisis de la sentencia impugnada pone de relieve que el aspecto dilucidado ante el tribunal *a quo* giraba en torno a la competencia de la jurisdicción inmobiliaria para conocer de las pretensiones planteadas por la parte recurrente, relativas a la nulidad del acto de venta de fecha 14 de enero de 2020, suscrito por la sociedad comercial Cap Cana, SA., a favor de la sociedad comercial Civilcap Desarrollos y Construcciones, SRL., y que, conforme se alegaba, dicho acto colocaba en detrimento el patrimonio de Cap Cana, SA., y, en consecuencia, afectaba los derechos de sus accionistas, calidad que ostenta la actual parte recurrente frente a los derechos reclamados.

20. En cuanto los aspectos relativos a la competencia de la jurisdicción inmobiliaria, es preciso establecer que las disposiciones del artículo 3 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, disponen lo siguiente: *Competencia. La Jurisdicción Inmobiliaria tiene competencia exclusiva para conocer de todo lo relativo a derechos inmobiliarios y su registro en la República Dominicana, desde que se solicita la autorización para la mensura y durante toda la vida jurídica del inmueble, salvo en los casos expresamente señalados en la presente ley.*

21. En esa misma línea, resulta de importancia destacar en este caso que si bien ha sido jurisprudencia establecida por esta Suprema Corte de Justicia que *siempre que se interponga una demanda con la intención de constituir, transmitir,*

declarar, modificar o extinguir derechos reales sobre inmuebles, es competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria, por constituir una verdadera litis sobre derechos registrados, y que por el efecto de la decisión que intervenga, pudiera generar registros de derechos por ante la Jurisdicción Inmobiliaria[5]*;* cierto es también que esta alta corte ha reconocido que *el solo hecho de que un inmueble o algún derecho real inmobiliario se encuentre registrado no significa que cualquier asunto litigioso relativo al inmueble deba ser juzgado necesariamente por la jurisdicción inmobiliaria*[6]

22. En el caso, tal y como fue establecido por la parte recurrente, se verifica que el tribunal *a quo* para confirmar la declaratoria de incompetencia dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, se apoyó en las conclusiones subsidiarias que le fueron formuladas, las cuales se referían a la nulidad del contrato de venta de fecha 14 de enero de 2020, por falta de consentimiento, lo que resulta improcedente conforme con el Tribunal Constitucional mediante su sentencia núm. TC/0523/22 de recha 28 de diciembre de 2022, en el que destaca que …*el tribunal estaba en la obligación de conocer el fondo del proceso y dar respuestas a las conclusiones principales, y una vez rechazadas las conclusiones principales, si fuere el caso, podía pasar a evaluar las conclusiones subsidiarias*... Sin embargo, dado que sus conclusiones tenían por

[5] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 46, 30 de marzo 2016, BJ. 1264.
[6] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 8, 3 de abril 2013, BJ. 12229.

objeto la nulidad del contrato de venta de fecha 14 de enero de 2020, ya fuera de manera principal por los alegatos de simulación planteados o de forma subsidiaria por los alegatos de falta de consentimiento, lo que resulta verificable en este caso, para determinar si se trataba de un asunto comercial y no de la competencia de la jurisdicción inmobiliaria, es que dicha nulidad, en principio, estaba sustentada en las irregularidades de las actuaciones internas de la sociedad comercial vendedora de los derechos registrados.

23. En esas atenciones, esta corte de casación constata que la especie se refiere a una acción incoada por un accionista contra la misma sociedad de la cual es parte, en desacuerdo con la forma en que fue celebrado el acto de venta de fecha 14 de enero de 2020, mediante el cual se transfirió a favor de la sociedad comercial Civilcap Desarrollos y Construcciones, SRL., los derechos de propiedad del inmueble de referencia; es decir, con esa demanda se procura anular operaciones comerciales conforme con la vocación comercial de la sociedad Cap Cana, SA., sustentado en los alegatos de irregularidades en las transacciones concernientes al precio de la venta y entrega de la cosa, pero cuyo perjuicio principal está dirigido a la afectación de los intereses de la entidad Starlift Limited, respecto de lo cual es plausible establecer que, conforme con todo lo antes expuesto, nos encontramos ante un conflicto surgido en virtud de la alegada irregularidad de un acto de comercio (contrato

de venta) y cuya acción ha sido iniciada por un accionista contra la sociedad, asuntos que en esencia corresponde dirimir a la jurisdicción ordinaria, debido a que aunque las pretensiones de la instancia introductiva tengan como fin modificar un derecho registrado, la génesis de este debate surge con motivo de actos de comercio y relaciones comerciales, por lo que el ámbito de competencia para conocer acciones de esta naturaleza escapa al control de la jurisdicción inmobiliaria.

24. Es criterio jurisprudencial con el cual esta Tercera Sala esta conteste que, *si bien se trata de derechos registrados, los documentos que sostienen la instancia introductiva se rigen por la Ley núm. 479-08 sobre sociedades comerciales e individuales de Responsabilidad limitada, la cual establece el procedimiento y otorga competencia de la jurisdicción ordinaria*[7]; en esas atenciones, resulta correcto el dispositivo de la decisión hoy impugnada, aunque por los motivos suplidos por esta corte de casación.

25. El artículo 135 párrafo I de la Ley núm. 2-23 dispone que *En procura de mantener la sentencia recurrida, cuyo dispositivo es correcto, la Corte de Casación podrá rechazar el recurso de casación sustituyendo un motivo erróneo por un motivo de puro derecho;* asimismo, ha sido jurisprudencia refrendada por esta

[7] SCJ, Primera Sala, sent. 76, 28 de octubre 2020, BJ. BJ. 1319.

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R1277336
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Cap Cana, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Suprema Corte de Justicia que *la técnica de sustitución de motivos consiste en reemplazar los argumentos equivocados, contenidos en una sentencia que, aun siendo correcta en cuanto a lo que resuelve su dispositivo, es pertinente fortalecerla, a fin de hacer constar los fundamentos de puro derecho, lo cual permite evitar una casación que sería inútil cuando la decisión tomada por la jurisdicción a qua es correcta, desde el punto de vista de la Constitución y derecho objetivo*[8].

26. De igual manera, el Tribunal Constitucional ha indicado que *Respecto a la suplencia de motivos, cabe señalar que esta medida procede cuando, a pesar de la existencia de una errónea o insuficiente motivación, se ha adoptado la decisión correcta, de modo que el tribunal de alzada pueda complementar o sustituir, de oficio, los motivos pertinentes para mantener la decisión adoptada en la sentencia impugnada. Se trata de una técnica aceptada por la jurisprudencia y la doctrina dominicana, la cual ha sido implementada por la Suprema Corte de Justicia, e incorporada por el Tribunal Constitucional*[9].

27. En esas atenciones, procede que esta corte de casación confirme el fallo impugnado, pero por los motivos suplidos por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia al amparo de las disposiciones del artículo 135 párrafo I de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación y la jurisprudencial nacional vigente, lo que hace innecesario el examen de los medios propuestos

[8] SCJ, Primera Sala, SCJ-PS-23-0284, 28 de febrero 2023; BJ. 1347
[9] TC, sent. TC/0523/19, 2 de diciembre 2019

en el recurso, debido a que estos precisamente atacan los motivos externados por el tribunal *a quo* y que han sido suplidos por esta Tercera Sala, procediendo, en consecuencia, rechazar el presente recurso de casación.

28. Para apuntalar su tercer medio de casación la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* violó el artículo 1134 del Código Civil dominicano, al no tomar en cuenta el artículo 15.2 del Acuerdo Marco HT, el cual contenía una cláusula de arbitraje. Sostiene que era obligación del tribunal *a quo* examinar los documentos aportados y extraer las consecuencias jurídicas derivadas de estos, y que, en caso de caracterizarse el asunto como de índole civil, el órgano competente debió ser la Cámara de Comercio Internacional (CCI), aspecto que fue obviado.

29. Sobre este aspecto, no consta en la decisión impugnada que la parte recurrente haya planteado argumentos o pedimentos orientados a examinar la competencia derivada de un acuerdo entre partes. El tribunal *a quo* se limitó a valorar el recurso de apelación interpuesto por la entidad Starlife Limited contra la decisión de primer grado que declaró la incompetencia de atribución de la jurisdicción inmobiliaria y remitió a las partes ante la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; sin embargo, la valoración de este aspecto del acuerdo constituye un fundamento

específico que debió ser planteado de forma expresa y oportuna ante el tribunal *a quo*; máxime cuando la incompetencia de atribución fue dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, por lo que en grado de apelación debió formular todos los argumentos que estimara de lugar, incluido aquellos relativos a cuál debía ser, a su parecer, la jurisdicción competente, lo cual no se verifica haya ocurrió en la especie.

30. El artículo 17 de la Ley núm. 2-23 establece que *los medios nuevos son inadmisibles en casación, y solo pueden ser invocados por primera vez cuando se trate de medios de puro derecho, medios nacidos de la sentencia impugnada o aquellos que versen sobre cuestiones constitucionales*; situaciones que no se verifican, en la especie.

31. Además, la jurisprudencia de esta alta corte ha sido reiterativa 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*[10]; por lo que procede declarar inadmisible el medio examinado.

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

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R1277336
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Cap Cana, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

VI. Sobre la solicitud de condenación por temeridad de la parte recurrente

32. En su memorial de defensa la parte correcurrida Banco Múltiple Ademi, SA., solicita, de manera principal, que se condene a la parte recurrente al pago de multa civil equivalente a 10 salarios mínimos del más alto para el sector privado, así como al pago de una indemnización equivalente a 50 salarios mínimos del más alto para el sector privado, de conformidad con las disposiciones del artículo 56 de la Ley núm. 2-23 mencionada.

33. En ese sentido, la Ley núm. 2-23 establece en su artículo 56 lo siguiente: *…El recurrente en casación y su abogado constituido, que sucumben en su recurso pueden, en caso de que el recurso sea considerado abusivo, temerario o de mala fe, por ser notoriamente improcedente, inadmisible o dilatorio, a solicitud de parte interesada, ser condenados individual o solidariamente al pago de una multa civil, cuyo monto no puede superar el equivalente a diez salarios mínimos del más alto para el sector privado, vigente al momento del fallo;* disponiendo el párrafo IV del mismo texto legal: *Todo sin perjuicio de la acción disciplinaria a la que pueden ser sometidos los abogados de las partes ante el Colegio de Abogados de la República Dominicana, por actuación abusiva, temeraria o de mala fe.*

34. Es importante hacer constar que la mala fe, el abuso y la temeridad notoria al ser conceptos jurídicos indeterminados, son tareas que corresponden

apreciar a los tribunales de justicia, convirtiéndose en un tema extremadamente casuístico y de la discrecionalidad de los jueces apoderados.

35. En la especie, se verifica que dicha parte correcurrida en modo alguno ha argumentado a esta corte de casación de qué forma el presente recurso reúne las características de ser una acción abusiva, temeraria y de mala fe, lo que impide valorar esta pretensión. Además, es importante recalcar que el solo hecho de que un recurso de casación resultare caduco, inadmisible o fuere rechazado, no implica automáticamente su condenación por abuso y temeridad o mala fe procesal, sin que el tribunal establezca en el caso apoderado que la parte recurrente esté actuando en forma notoria de mala fe, situación que no se ha establecido de manera plena en el presente caso y, en consecuencia, se rechaza esta pretensión.

36. De conformidad con las disposiciones establecidas en el párrafo del artículo 54 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, en combinación con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, procede compensar las costas procesales por todas las partes haber sucumbido respectivamente en algunos puntos de sus pretensiones.

VII. 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 sociedad comercial Starlift Limited contra la sentencia núm. 202500321 de fecha 13 de octubre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

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.

Ber