REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R1277194
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Banco de Reservas de la República Dominicana y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-1447

[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 julio de 2026**, año 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. 202500290 de fecha 26 de septiembre 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-R1277194
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Banco de Reservas de la República Dominicana 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 de Reservas de la República Dominicana, representada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 15 de diciembre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Dr. [redacted] y Lcdos. [redacted], Maelin Sidnely [redacted] y [redacted].

3. De igual manera, la defensa al recurso de casación fue presentada por la sociedad comercial Corporación Hotelera Dominicana, SA., 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] Peláez y [redacted].

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R1277194
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Banco de Reservas de la República Dominicana y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

4. De la misma forma, 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 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, nulidad de acto de venta por inexistencia de consentimiento, causa ilícita o falta y en rescisión de contrato de venta por lesión y cancelación de hipoteca incoada por la sociedad comercial Starlift Limited contra las sociedades comerciales Corporación Hotelera Dominicana, SA., Cap Cana, SA., y Banco de Reservas de la Republica Dominicana, en relación con la parcela núm. [redacted]37 con una extensión superficial de 15,676.82 metros cuadrados, municipio Higüey, provincia La Altagracia, la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Altagracia dictó la sentencia núm. 1862-2024-00564 de fecha 14 de noviembre de 2024, que declaró la incompetencia de la jurisdicción inmobiliaria para conocer la litis y ordenó a la secretaria enviar el expediente a la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial del Distrito Nacional.

6. La precitada decisión fue recurrida en apelación por la sociedad comercial Starlift Limited, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 202500290, de fecha 26 de septiembre 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 04 de diciembre del año 2025, por la sociedad STARLIFT LIMITED, debidamente representada por el señor [redacted], por intermedio de su abogado, el doctor [redacted]; contra la Sentencia No. [redacted]4, dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Altagracia en fecha 14 de noviembre del año 2024, y contra las sociedades de comercio: CORPORACIÓN HOTELERA DOMINICANA, S.A.; CAP CANA, S.A., y BANCO DE RESERVAS DE LA REPÚBLICA DOMINICANA, 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] Peláez, y [redacted], [redacted], [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).

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R1277194
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Banco de Reservas de la República Dominicana y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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 08-05. 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. Incidentes

En cuanto a la admisibilidad del recurso de casación

9. En sus respectivos memoriales de defensa las partes correcurridas Banco de Reservas de la República Dominicana, Corporación Hotelera Dominicana, SA.

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R1277194
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Banco de Reservas de la República Dominicana y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

y Cap Cana, SA., 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.

10. De igual forma, la parte correcurrida Banco de Reservas de la República Dominicana solicita, adicionalmente, que se declare inadmisible el recurso por carecer de medios de casación válidos que sustenten una violación.

11. Como los anteriores pedimentos tienen por finalidad eludir el examen del fondo del recurso procede examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

a*) en cuanto a la falta de medios de casación*

12. Esta Tercera Sala ha sentado el criterio que establece que el argumento sustentado en que los medios del recurso carecen de desarrollo o estén dirigidos contra un fallo diferente al atacado, no produce la inadmisión del recurso de casación, en razón de que *la inadmisión del recurso debe quedar restringida a aspectos relacionados a procedimientos propios del recurso, tal como sería su interposición fuera del plazo, la falta de calidad o interés del recurrente para actuar en consecuencia o que haya sido interpuesto contra una sentencia o decisión para la cual no esté abierta esta vía recursiva*[1].

13. En ese sentido, cuando se examinan los agravios contenidos en el recurso de casación, aunque sea para declararlos inadmisibles por cualquier causa (por su novedad o haber sido dirigidos contra un fallo diferente al atacado), habría que considerar que se cruzó el umbral de la inadmisión de la vía de recurso que nos ocupa, que es la casación, por lo que, en caso de que los reparos contra el referido medio contenido en el recurso fuera acogido, la solución sería el rechazo del recurso, no su inadmisión, por lo que procede desestimar el incidente examinado *y se procede al examen de los medios de casación que sustentan el recurso.*

b) en cuanto a la falta de interés casacional

14. 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].

15. De igual modo, el interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes*: en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el*

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

ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia. Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un conjunto de materias en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa. Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 1 del artículo 10, las cuales son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada. Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley[2].

16. De 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].

[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.

17. 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].

18. 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 propuestos *y se procede al examen de los medios que sustentan el recurso de casación.*

19. Para apuntalar su primer y segundo medios de casación, analizados conjuntamente por su vinculación, la parte recurrente alega en esencia, que

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

para declarar la incompetencia de la jurisdicción inmobiliaria la jurisdicción *a qua* se apoyó en las conclusiones subsidiarias que invocaban la falta de consentimiento del acto de venta de fecha 20 de noviembre de 2018, 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 la jurisdicción *a qua;* 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, la

jurisdicción *a qua* incurrió en omisión de estatuir; que contrario a lo plasmado por la jurisdicción *a qua,* 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 introductivo de la demanda, así como una violación al principio de inmutabilidad del proceso; que se debe tener en cuenta que a la jurisdicción *a qua* 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 la jurisdicción *a qua* al establecer que la acción se refería 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, sino que, por lo contrario, son irrazonables, arbitrarios y las pocas argumentaciones presentadas son ideas aisladas que no pueden ser concatenadas.

20. En el caso, del análisis de la sentencia impugnada, así como de los documentos en ella descritos, 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 20 de noviembre de 2018, la sociedad comercial Cap Cana, SA., transfirió a favor de la sociedad comercial Corporación Hotelera Dominicana, SA. los derechos de propiedad del inmueble descrito como parcela núm. [redacted]37, municipio Higüey, provincia La Altagracia, derecho que fue transferido a favor de la compradora; c) que la entidad Starlift Limited, incoó una litis sobre derechos registrados en su calidad de socio accionista de la sociedad comercial Cap Cana, SA., en la que solicitó la nulidad del contrato de fecha 20 de noviembre de 2018, alegando en un primer aspecto simulación por haber vendido el

inmueble por precio irrisorio y por falta de entrega del inmueble vendido, y subsecuentemente que fuera declarada la nulidad debido a que la venta no contó con consentimiento debido para la transferencia del inmueble; d) la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Altagracia, mediante la sentencia núm. 01862-2024-00564 de fecha 14 de noviembre de 2024, que declaró su incompetencia en razón de la materia para conocer de la litis 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 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. e) que la referida decisión fue recurrida en apelación por la entidad Starlift Limited, decidiendo la jurisdicción *a qua* rechazar el recurso mediante la sentencia impugnada.

21. Para fundamentar su decisión la jurisdicción *a qua* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"9. … en definitiva, según el perfil argumentativo de la demanda y sus petitorios: 1. Declaratoria de simulación y nulidad de acto de venta; 2. Nulidad de acto de venta por inexistencia de consentimiento y causa ilícita o falsa; 3. En rescisión de contrato de venta por causa de lesión; todo, a los fines de cancelar el certificado de título y revindicar el derecho de propiedad que recae sobre el inmueble, a favor de Cap Cana, S.A., pone de manifiesto que, tal y como indica la jueza de primer grado, aquí lo que se debate es la pretendida recuperación de un bien patrimonial perteneciente a una sociedad de comercio, donde la pretendida falta de consentimiento es invocada por uno de los accionistas de otra compañía, que a su vez es accionista de la vendedora, omisión o inobservancia legal invocada 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. 10. Que, en efecto, se argumentaba violación al debido proceso de ley por aludir la jueza a pruebas no aportadas en la audiencia de pruebas, sin embargo, dicho argumento es infundado, por cuanto la misma parte recurrente depositó los medios

probatorios de donde se deduce la incompetencia material. También se habla de la desnaturalización de la jurisprudencia, sin embargo, la cita de la jurisprudencia no ha sido sustancial para formar el criterio de la juzgadora, ya que su razonamiento había sido emitido y es correcto, con independencia de que citara o no alguna jurisprudencia, lo cual es protocolar, en cumplimiento al reglamento de redacción de sentencias para evaluación del desempeño, mas no indispensable para la solución del caso. Que, en definitiva, ciertamente la jurisprudencia ha enriquecido el debate de la competencia material inmobiliaria y el solo hecho de que se trate de un inmueble registrado no habilita nuestra competencia, ni tampoco el solo hecho de que se solicite la cancelación o modificación de un asiento registral, sino que es indispensable observar cuál es el origen de ese debate, su finalidad y su trasfondo; que respecto al Banco de Reservas de la República Dominicana, tratándose de un acreedor inscrito, esta corte de apelación nada tiene que pronunciar al respecto, ya que cualquier análisis de fondo también se deriva de lo principal en debate ante la jurisdicción competente. 11. Que, en definitiva, ninguno de los agravios invocados se verifica, 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, por lo cual se rechazan los argumentos de la parte recurrente, se acogen los argumentos de las partes recurridas y se confirma la sentencia impugnada en todas sus partes" (sic).

22. El análisis de la sentencia impugnada pone de relieve que, el aspecto controvertido ante los tribunales de fondo 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

junio de 2019, suscrito por la sociedad comercial Cap Cana, SA., a favor de la sociedad comercial Corporación Hotelera Dominicana, SA., 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.

23. 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.*

24. 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*

[5] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 46, 30 de marzo 2016, BJ. 1264.

inmobiliario se encuentre registrado no significa que cualquier asunto litigioso relativo al inmueble deba ser juzgado necesariamente por la jurisdicción inmobiliaria[6]

25. 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 junio de 2019, 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 objeto la nulidad del contrato de venta de fecha 14 de junio de 2019, ya fuera de manera principal por los alegatos de simulación planteados o de forma subsidiaria por la falta de consentimiento, lo que resulta verificable en este caso para determinar si se trataba o no de un asunto de la competencia de la jurisdicción inmobiliaria es que dicha nulidad, en el fondo, estaba sustentada

[6] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 8, 3 de abril 2013, BJ. 12229.

en las irregularidades de las actuaciones internas de la sociedad comercial vendedora de los derechos registrados.

26. En esas atenciones, esta corte de casación constata que en 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 junio de 2019, mediante el cual se transfirió a favor de la sociedad comercial Corporación Hotelera Dominicana, los derechos de propiedad del inmueble de referencia; es decir, con esta 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 manejo de los intereses societarios, por lo que el ámbito de competencia

para conocer acciones de esta naturaleza escapan al control de la jurisdicción inmobiliaria.

27. 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]; 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*[8], en esas atenciones, resulta correcto el dispositivo de la decisión hoy impugnada, aunque por los motivos desarrollados por esta corte de casación.

28. 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 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*

[7] SCJ, Primera Sala, sent. 76, 28 de octubre 2020, BJ. BJ. 1319.
[8] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 8, 3 de abril 2013, BJ. 12229.

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[9].

29. De igual manera, el Tribunal Constitucional ha indicado 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*[10].

30. 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 y la jurisprudencia nacional vigente.

31. En ese sentido, se impone establecer que los medios invocados por la parte recurrente, antes resumidos, se encuentran vinculados a la determinación de la naturaleza del conflicto y, por ende, de la competencia de la jurisdicción

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

apoderada, lo que hace innecesario un examen separado y particularizado de los mismos; en consecuencia, procede rechazar el recurso de casación.

32. Para apuntalar su tercer medio, 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.

33. 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 Starlift Limited contra la decisión de primer grado que declaró su incompetencia de atribución de la jurisdicción inmobiliaria y remitió a las partes ante la Cámara Civil y Comercial, 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 de fondo, lo cual no se verifica en la especie.

34. 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. Que, en la especie, tales condiciones no se verifican, por lo que procede declarar inadmisible el medio examinado.

35. De conformidad con las disposiciones establecidas en el párrafo del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, 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.

VI. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada y sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la sociedad comercial Starlift Limited contra la sentencia núm. 202500290 de fecha 26 de

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R1277194
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Banco de Reservas de la República Dominicana y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

septiembre de 2025 dictada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Este, cuyo dispositivo figura 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.

am