
Sentencia impugnada: Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 3 diciembre 2018.

Materia: Tierras.

Recurrente: Issa K. Jaar, SRL.

Abogado: Lic. Julio Marmolejos Jáquez.

Recurrido: Julio Ernesto Amarante Cruz.

Abogados: Licda. María Elena de Luna Marte, Dras. Gloria Decena Furcal e Isis Troche Taveras.

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, juez presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos de la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **8 de julio de 2020**, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por sociedad comercial Issa K. Jaar, SRL., contra la sentencia núm. 1397-2018-S-00310, de fecha 3 diciembre 2018, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 19 de marzo de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de la sociedad comercial Issa K. Jaar, SRL., existente acorde con las leyes dominicana, con domicilio en la calle El Conde núm. 502, esq. calle Espaillat, edificio Jaar, locales 400,404 y 310, sector Zona Colonial, Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por su gerente Víctor A. Jaar Santamaría, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0060927-0, del mismo domicilio de su representada; la cual tiene como abogado constituido al Lcdo. Julio Marmolejos Jáquez, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1811126-9, con estudio profesional abierto en la avenida Tiradentes, edificio Alfonso Comercial, tercer piso, local 3-A, Santo Domingo, Distrito Nacional.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 1 de abril de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Julio Ernesto Amarante Cruz, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0530945-4, domiciliado y residente en la calle Activo 20-30, sector Alma Rosa II, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; quien tiene como abogadas constituidas a la Licda. María Elena de Luna Marte y las Dras. Gloria Decena Furcal e Isis Troche Taveras, dominicanas, portadoras de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0457886-9, 065-0011787-1 y 001-0760722-8, con estudio profesional abierto en común en la avenida 27 de Febrero núm. 23, edif. Máster, suite 208, ensanche Miraflores, Santo Domingo, Distrito Nacional.

Mediante dictamen de fecha 4 de junio de 2019, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso de casación estableciendo que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso.

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, el día 23 de octubre de

2019, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, Moisés A. Ferrer Landrón y Rafael Vásquez Goico, asistidos de la secretaria y del ministerial, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

El magistrado Anselmo A. Bello Ferreras no firma la sentencia por razones de inhibición, contenidas en el acta de fecha 20 de febrero de 2020.

II. Antecedentes

En ocasión de unalitis sobre derechos registrados en solicitud de transferencia, referente a la parcela núm. 126-C-1-E-SUBD, DC. 6, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, incoada por Julio Ernesto Amarante Cruz, la Cuarta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0314-2017-S-00047, de fecha 24 de febrero de 2017, mediante la cual: *Rechazó la solicitud de transferencia por falta de pruebas.*

La referida decisión fue recurrida por Julio Ernesto Amarante Cruz, dictando la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm.1397-2018-S-00310, de fecha 3 de diciembre de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: *Acoge, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor Julio Ernesto Amarante Cruz, instrumentado a través de instancia depositada en fecha 25 de mayo del año 2017, notificada por medio del acto núm. 307/2017 de fecha 30 de mayo del año 2017, por el ministerial José Ramón Rosario Antigua, alguacil ordinario de la Cuarta Sala del Juzgado de Primera Instancia de la Sala Penal del Distrito Nacional, en contra de la sentencia núm. 0314-2017-S-00047, dictada por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en fecha 24 de febrero del año 2017, por haber sido incoado en tiempo hábil y conforme a la ley.* **SEGUNDO:** *En cuanto al fondo, Revoca la sentencia número 0314-2017-S-00047 dictada por la Cuarta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original en fecha 24 de febrero del año 2017, en atención a los motivos de esta sentencia y, en consecuencia:* **TERCERO:** *Acoge la ejecución del acto de venta de fecha 2 de enero del 1986, suscrito entre Issa K. Jaar C. por A. y Miguel Julio Ernesto Amarante Cruz, en relación a la parcela 126-C-1E-Subd.-7 del Distrito Catastral Núm. 6 del Distrito Nacional, legalizadas las firmas por el Lic. Manuel Ángel Salazar, notario público de los del número para el Distrito Nacional.* **CUARTO:** *Ordena al Registro de Títulos correspondiente, realizar las siguientes actuaciones: a) Cancelar el Certificado de título Núm. 85-2338 que ampara el derecho de propiedad de Issa K. Jaar C. por A., en relación a la parcela 126-C-1-E-Subd. -7 del Distrito Catastral Núm. 6 del Distrito Nacional. B) Expedir un nuevo certificado de título y su correspondiente duplicado, que ampara el derecho de propiedad de Julio Ernesto Amarante Cruz, dominicano, mayor de edad, casado Rosmery del Carmen Polanco, titular de la cédula de identidad Núm. 001-0530945-4 (antigua cedula de identidad Núm. 78148 serie 1era), en relación a la parcela 126-C-1-E-Subd. -7 del Distrito Catastral Núm. 6 del Distrito Nacional. c) Inscribir en el Registro Complementario correspondiente a la parcela 126-C-1-E-Subd. -7 del Distrito Catastral Núm. 6 del Distrito Nacional un Privilegio del Vendedor No Pagado, por la suma de RD\$11,000.00, a favor de la sociedad Issa K. Jaar SRL, RNC 1-01-00506-8 y expedir, a favor de dicha entidad, la correspondiente Certificación de Registro de Acreedor. d) Autoriza al Registro de Títulos correspondiente a solicitar al señor Julio Ernesto Amarante Cruz, la documentación de su cónyuge Rosmery del Carmen Polanco, a los fines de incluir en el certificado de título producto de la transferencia, el número de su cédula. e) Verificar el pago de los impuestos que correspondan a estas operaciones.* **QUINTO:** *Comisionamos para la notificación de esta sentencia al ministerial Rafael Pujols, alguacil ordinario de este Tribunal.* **SEXTO:** *Compensamos las costas del procedimiento(sic).*

III. Medios de casación

La parte recurrente sociedad comercial Issa K. Jaar, SRL., invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Violación de la Constitución de la República en su Art. 51, incisos 1 y 2, y el PRINCIPIO II sobre legalidad y legitimidad que trae consigo la Ley 108-05, Sobre Registro Inmobiliario. **Segundo medio:** Falta de motivación de la sentencia recurrida y errónea interpretación de las

pruebas escritas aportadas al debate por el hoy RECURRIDO y la no valoración de las pruebas escritas depositadas al debate por la hoy RECURRENTE. **Tercer medio:** Violación al Art. 69, acápite 1,4, 7 y 8 de la Constitución de la República; y de los Arts. 102 y 1131 del Código Civil Dominicano y fallo extra petita y ultra petita" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

En atención a la Constitución de la República, al artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, al artículo 1º de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, esta Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

V. Incidente

En cuanto a la inadmisibilidad del recurso

La parte recurrida Julio Ernesto Amarante Cruz, concluyó en su memorial de defensa solicitando que se declare inadmisibile el presente recurso de casación, por violación al plazo establecido en la parte *in fine* del artículo 44 de la Ley núm. 834-78, pues la sentencia impugnada se notificó el "11 de febrero de 2019" y el recurso de casación se interpuso el 19 de marzo de 2019.

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

En la causal de inadmisión planteada la parte recurrida aduce que fue violada la disposición del artículo 44 de la Ley núm. 834-78, en lo relativo al plazo del ejercicio de las vías de recurso. Que en materia de casación, el plazo para interponer el recurso se encuentra estipulado en el artículo 5 de la Ley núm. 3726-53, de fecha 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, de 19 de diciembre de 2008, el cual prescribe que: "En las materias civil, comercial, inmobiliaria, contencioso administrativo y contencioso tributario, el recurso de casación se interpondrá (9 dentro del plazo de treinta (30) días a partir de la notificación de la sentencia", siendo sancionada su inobservancia con la inadmisión del recurso.

El examen de los documentos aportados en el expediente, revela que mediante acto núm. 18/2019, de fecha 11 de enero de 2019, instrumentado por Rafael Alberto Pujols Díaz, alguacil de estrados del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Departamento Central, fue notificada la sentencia impugnada al Dr. Claudio Beltré Encarnación, abogado de la parte recurrente ante el tribunal *a quo* y en dicho acto no se hizo constar que la referida sentencia haya sido notificada al domicilio provisto por la parte recurrente ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, la cual con motivo del recurso de casación está representada por el Lcdo. Julio Marmolejos Jáquez.

Para que la notificación de la sentencia haga correr el plazo de la interposición del recurso de casación, debe hacerse a persona o a domicilio de elección. En cuanto a las notificaciones realizadas a domicilio de los representantes legales, el Tribunal Constitucional se ha pronunciado estableciendo "que la notificación hecha en la oficina del abogado de la parte recurrente es válida, a condición de que se trate del domicilio profesional del abogado que representó los intereses ante el tribunal que dictó la sentencia objeto de revisión constitucional, así como en esta jurisdicción"; en este caso, conforme con el criterio planteado y al haberse realizado la notificación de la sentencia impugnada en el domicilio de quien fungió como representante legal en el tribunal *a quo*, siendo este distinto a quien representa a la parte recurrente en esta corte de casación, dicha notificación no se considerada válida para el objeto de este recurso, por lo que procede rechazar el medio de inadmisión de que se trata y se procede al examen de los aspectos ponderables del memorial de casación.

Para apuntalar su primer y un aspecto del tercer medio de casación, los cuales se examinan reunidos

por su estrecha vinculación y por resultar útil a la solución del caso, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* violó su derecho de propiedad al acoger el pedimento de la parte recurrida y sustentar la sentencia en pruebas fabricadas, con lo cual también violó el principio de legalidad y legitimidad establecido en el principio II de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, pues en ninguno de los documentos consta la firma autorizada de los representantes de la parte recurrente. Que el tribunal *a quo* violó la tutela judicial efectiva y el debido proceso, pues ninguna de las actuaciones procesales fueron notificadas a su domicilio principal.

En cuanto al alegato de la parte recurrente de que fue vulnerado su derecho de propiedad, el examen de la sentencia impugnada revela que el tribunal *a quo* no incurrió en tal violación, ya que es criterio sostenido de esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia que solo puede configurarse la violación del derecho de propiedad de contenido constitucional cuando uno de los poderes públicos ha emitido un acto arbitrario de despojo con características confiscatorias o expropiatorias y sin fundamento legal alguno, lo que no ha ocurrido en la especie, toda vez que los jueces del fondo lo que han hecho es aplicar la ley y hacer uso del poder soberano de apreciación de las pruebas de que están investidos, sin que ninguna de las pruebas hayan sido objetadas ante el tribunal *a quo*, por lo que no existe violación al derecho de propiedad en el fallo impugnado.

Que se evidencia además que se cumplió con el debido proceso, por cuanto las partes tuvieron la oportunidad de presentar sus medios de defensa, en tiempo hábil, ante un juez competente, habiendo comparecido la ahora parte recurrente a las audiencias celebradas por el tribunal *a quo* por intermedio de su abogado representante, quedando citada a la audiencia de fondo mediante sentencia *in voce*, sin que se advierta vulneración alguna a los preceptos constitucionales que argumenta en los medios de casación, razón por la cual se desestiman.

Para apuntalar su segundo medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que la sentencia impugnada carece de las características propias de la motivación que debe contener una decisión, así como incurre en una errónea interpretación de las pruebas.

Para fundamentar la sentencia impugnada el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"Que, para rechazar la transferencia, el Tribunal de primer grado se fundamentó en que, en la actualidad, el señor Víctor I. Jaar, no figura en los estatutos como socio de la compañía vendedora, y es ese señor el que firma el contrato de venta en representación de la sociedad propietaria del inmueble cuya transferencia se solicita en esta instancia. Que lo establecido por el primer juez para rechazar la transferencia, no es una motivación válida, pues la sociedad Issa K. Jaar C. por A. vendió este inmueble en el año 1986 y las sociedades comerciales son dinámicas, por lo que sus representantes no tienen que permanecer inamovibles perpetuamente. Por lo tanto, el hecho de que el señor Víctor I. Jaar no aparezca en los estatutos actuales de la vendedora, no significa que, en el año 1986, cuando sucedió la venta, no fuera parte de dicha entidad comercial. Que, por otra parte, en el expediente se encuentra depositado el contrato de venta intervenido entre la compañía Issa K. Jaar C. por A. y el señor Julio Ernesto Amarante Cruz, por el cual la primera le vende a la segunda la parcela 126-C-1-E-Subd.-7 del Distrito Catastral Núm. 6 del Distrito Nacional y jurídicamente, las disposiciones del artículo 1582 del Código Civil dominicano definen la venta como un contrato por el cual se compromete a dar una cosa y otro a pagarla. En el presente caso se ha presentado el contrato en el cual Issa K. Jaar C. por A., propietaria de la parcela, se comprometió a darle al señor Julio Ernesto Amarante Cruz, dicho inmueble a cambio del pago de un precio, en cuotas y con la garantía de un privilegio del vendedor no pagado. En tal sentido, la transferencia es posible, pues, en nuestro ordenamiento, la venta se perfecciona y por consiguiente, la propiedad queda adquirida de derecho por el comprador respecto del vendedor, desde el momento en se convienen en la cosa y el precio, aun cuando la primera no haya sido entregada ni pagada. De hecho, las disposiciones del artículo 1589 del Código Civil Dominicano, indican que la promesa de venta, vale venta, siempre que se haya consentido mutuamente las dos partes, respecto a la cosa y el precio. En el presente caso el convenio sobre la cosa y precio fue suscrito

a través de acto bajo firma privada ya mencionado, legalizadas las firmas por el Lic. Manuel Ángel Salazar, de los del número para el Distrito Nacional, por lo cual se ha perfeccionado el acuerdo trasmisor del derecho de propiedad entre Issa K. Jaar C. por A. y el señor Julio Ernesto Amarante Cruz" (sic).

En cuanto a la alegada falta de motivación, el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria que complementa la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, consagra los requisitos que deben contener las sentencias emitidas por los tribunales inmobiliarios, dentro de los cuales se encuentra la exposición de la relación de hecho, de derecho y los motivos jurídicos en que se funda. Que el análisis de la sentencia impugnada permite determinar que esta se encuentra correctamente concebida, conforme con dicho texto legal, pues contiene fundamentos precisos y pertinentes que sustentan la decisión emitida, procediendo el tribunal *a quo* a fallar como lo hizo sustentado en las pruebas aportadas, los hechos comprobados y las disposiciones legales aplicables al caso, las que fueron plasmadas en la sentencia, sin que la parte recurrente especifique en el medio de casación propuesto cuáles pruebas fueron erróneamente interpretadas, por lo que procede rechazar dicho argumento y por tanto el medio de casación de que se trata.

Para apuntalar un último aspecto de su tercer medio de casación, la parte recurrente se limitó a indicar que el tribunal *a quo* falló *extra petita* y *ultra petita*, transcribiendo criterios jurisprudenciales sobre este aspecto, sin desarrollar ni establecer en qué medida la sentencia impugnada incurrió en el vicio alegado, lo que impide que esta Tercera Sala, actuando como corte de casación, pueda evaluar los planteamientos de la parte recurrente, motivo por el cual procede declararlo inadmisibles por desarrollo no ponderable y, conforme a las consideraciones anteriores, rechazar el recurso de casación, en tanto esta Tercera Sala ha apreciado que, en la especie, se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir en los vicios denunciados por la parte recurrente en los medios examinados.

Al tenor de lo dispuesto por el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, cuando ambas partes sucumben respectivamente en algunos puntos, se podrán compensar las costas.

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 con base en 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 Issa K. Jaar, SRL., contra la sentencia núm. 1397-2018-S-00310, de fecha 3 de diciembre de 2018, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz. - Manuel R. Herrera Carbuccia. - Moisés A. Ferrer Landrón. - Rafael Vásquez Goico. Cesar José García Lucas, Secretario General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

www.poderiudici