

---

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierra del Departamento Este, del 27 de junio de 2017.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Tenedora Évora, SRL.
Abogado:	Lic. Nelson Nina de León.
Recurrido:	Joseph James Falsia III.
Abogados:	Licdos. Michel Abreu Aquino, Adonis de Jesús Rojas Peralta, Juan Carlos Abreu Frías, Andy Luis Martínez Núñez y Licda. Iris Pérez Rochet.

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, Anselmo Alejandro Bello F. 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 la sociedad comercial Tenedora Évora, SRL., contra la sentencia núm. 2017-00092, de fecha 27 de junio de 2017, dictada por el Tribunal Superior de Tierra del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 2 de agosto de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de la sociedad comercial Tenedora Évora, SRL., empresa establecida conforme a las leyes de la República Dominicana, RNC 1-01-76357-4, con domicilio social establecido en el proyecto Playa Palmera Beach Resort Uvero Alto, sección El Salado, municipio Higüey, provincia La Altagracia, representada por Andreas Hans-Georg Helmut Metzler, alemán, titular de la cédula de identidad núm. 001-11307910-7, domiciliado y residente en el proyecto Playa Palmera Beach Resort Uvero Alto, sección El Salado, municipio Higüey, provincia La Altagracia; la cual tiene como abogado constituido al Lcdo. Nelson Nina de León, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 002-001348-0, con estudio profesional abierto en la calle Lea de Castro núm. 7, Santo Domingo, Distrito Nacional y domicilio *ad hoc* en la "Oficina de Abogados Dr. Elvis Bernal & Asociados" ubicada en la carretera Mella, núm. 9, plaza Taveras Center, municipio Higüey, provincia La Altagracia.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 17 de septiembre de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Joseph James Falsia III, norteamericano, provisto del pasaporte núm. 221319674, domiciliado y residente en el 621 P. Street West Palm Beach, Miami, Florida 33401, Estados Unidos de Norte América, y de manera transitoria en Santo Domingo, Distrito Nacional; quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Michel Abreu Aquino, Adonis de Jesús Rojas Peralta, Juan Carlos Abreu Frías, Iris Pérez Rochet y Andy Luis Martínez Núñez, dominicanos, poseedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0089398-3, 001-0538672-6, 001-0619178-6, 001-1861811-5, 048-0059831-2 y 061-0020826-0, con estudio profesional abierto en la avenida Ortega y Gasset núm. 46, edif. Profesional Ortega, 2do. piso, ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional.

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

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 20 de noviembre de 2018, integrada por los magistrados Anselmo Alejandro Bello F., en funciones de presidente; Moisés A. Ferrer Landrón y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

## II. Antecedentes

En ocasión de una litis sobre derechos registrados en ejecución de contrato de venta, incoada por Joseph James Falsia III contra la entidad comercial Tenedora Évora, SRL., en relación a la parcela núm. 206-R-Ref-21, DC. 47/2, municipio Higüey, provincia La Altagracia, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, dictó la sentencia núm. 2015-0024, de fecha 12 de enero de 2015, la cual acogió la litis en ejecución de contrato de venta y ordenó expedir nuevo certificado de títulos a favor de Joseph James Falsia III.

La referida decisión fue recurrida por la sociedad comercial Tenedora Évora, SRL., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Estela sentencia núm. 201700092, de fecha 27 de junio de 2017, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** *Acoge las conclusiones principales planteadas por el Lic. Juan Carlos Abreu, en representación del recurrido, señor Joseph James Falsia III y, en consecuencia, pronuncia el descargo puro y simple de éste del recurso de apelación interpuesto por Tenedora Évora S.R.L., mediante instancia suscrita por su abogado, Lic. Romeo E. Reyes Cuevas, y depositada en fecha 24 de abril de 2015, en contra de la Sentencia núm. 2015-0024, dictada en fecha 12 de enero de 2015, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Altagracia, en relación con la Parcela núm. 2016-R-12-Ref-21, Distrito Catastral núm. 47/2 del municipio de Higüey, provincia La Altagracia.* **SEGUNDO:** *Condena a la recurrente, sociedad a la recurrente, sociedad comercial Tenedora Évora, S.R.L., a pagar las costas del proceso, ordenando su distracción a favor de los Licdos. Michel Abreu Aquino, Juan Carlos Abreu, Ceneida Pereyra Guillen y Ernesto V. Raful Romero, abogados que afirmaron estarlas avanzando en su totalidad.* **TERCERO:** *Ordena a la Secretaria General de este tribunal superior que notifique una copia de esta sentencia al (a la) Registrador(a) de Títulos de Higüey, a fin de que sea cancelada la nota preventiva generada con motivo de la litis de que se trata, en caso de haberse inscrito, así como al Director Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, para los fines de lugar, de conformidad con las disposiciones del artículo 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.* **CUARTO:** *Ordena también a la Secretaria General de este tribunal superior que, una vez que esta sentencia adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada y a solicitud de la parte que los depositó, proceda al desglose de los documentos aportados como prueba, previo dejar copia en el expediente, debidamente certificada.* **QUINTO:** *Por último, ordena igualmente a la Secretaria General de este tribunal superior que publique esta sentencia, mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los dos (2) días siguientes a su emisión y durante un lapso de quince (12) días (sic).*

## III. Medio de casación

La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: “**Único medio:** Violación a la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario por falta de aplicación del principio de tutela efectiva en la aplicación del artículo 51 de la Constitución de la República”.(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 1 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 Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

#### V. Incidentes

La parte recurrida Joseph James Falsia III, aduce en su memorial de defensa que la sentencia impugnada no puede ser objeto del recurso de casación, al limitarse a pronunciar el descargo puro y simple, sin resolver ningún punto de derecho, por lo que no puede conocerse el recurso.

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

Tal como indica la parte recurrida, ha sido criterio de esta Suprema Corte de Justicia, que las sentencias que declaran el descargo puro y simple no son susceptibles del recurso de casación, pues no acogen ni rechazan conclusiones de las partes, ni resuelven en su dispositivo ningún punto de derecho, sin embargo, en atención a la decisión emitida por el Tribunal Constitucional mediante sentencia núm. 93, de fecha 17 de septiembre de 2014, esta corte de casación en decisión de Salas Reunidas marcada con la sentencia núm. 115 fecha 27 de noviembre de 2019, procedió a la ponderación y cambio del criterio sostenido.

Conforme lo expuesto en la referida sentencia, tras ponderar que previo a declarar inadmisibles los recursos de casación contra las sentencias que se limitan a pronunciar el defecto de la parte recurrente y el descargo puro y simple del recurrido, era necesario comprobar que la alzada observara la correcta citación de la parte recurrente a la audiencia, la no vulneración al derecho de defensa y al debido proceso, que el recurrente incurriera en defecto por falta de concluir y que la parte recurrida solicitara el pronunciamiento del descargo puro y simple de la apelación, lo que implicaba un juicio a la sentencia recurrida, justo lo que es el objeto del recurso de casación, la Corte de Casación verificaba los argumentos del recurrente en casación y la regularidad de la sentencia recurrida; tanto es así, que de constatar que la corte no juzgó bien, procedía a casar la sentencia recurrida. Que siendo así, y en vista de que todos los demás tribunales, están en la obligación de verificar, aún de oficio, que a todas las partes se les preserve su derecho a un debido proceso, la Suprema Corte de Justicia no puede ni debe renunciar a la comprobación acostumbrada con el fin de garantizar que no se vulneren aspectos de relieve constitucional que puedan causar lesión al derecho de defensa al cerrarse una vía de recurso, juicio que por la naturaleza de la sentencia que nos ocupa, implica analizar el fondo del recurso que contra esta se interponga.

En consonancia con lo expuesto, ciertamente al momento de declarar la inadmisibilidad del recurso de casación contra las sentencias de descargo puro y simple, era de lugar analizar la decisión emitida en los aspectos correspondientes a la citación y el debido proceso, lo que significaba un juicio a la sentencia, que es el objetivo del recurso de casación. Al envolver estas condiciones un aspecto de rango constitucional que impone su examen hasta de oficio, en procura de que no se vulnere el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva y al debido proceso consagrados en la Constitución procede conocer el fondo del recurso interpuesto y con ello el cambio de criterio y declarar que son susceptibles del recurso de casación las sentencias emitidas en única y última instancia, en las cuales se declara el descargo puro y simple, motivo por el cual se rechaza la inadmisión planteada y *se procede a ponderar el medio de recurso*.

Para apuntalar su único medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* violó su derecho de propiedad consagrado en el artículo 51 de la Constitución, así como el principio de especialidad de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, al haber debatido las pruebas en la fase de presentación en cumplimiento al principio de contradicción del proceso y por tratarse de materia inmobiliaria, por lo que al comprobar el derecho de propiedad no podía dictar sentencia de descargo puro y simple por ser un derecho consagrado en la Constitución, por lo que debió avocarse a conocer el fondo del recurso de apelación.

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

“A la audiencia efectuada por este tribunal superior, en fecha 9 de febrero de 2016, como ya se ha establecido más arriba, solo compareció la parte recurrida, a través de su abogado, con quien solicitó, de manera principal, lo siguiente: "Que se pronuncie el defecto y, por ende, el descargo puro y simple del recurso de apelación en contra la parte recurrente y el interviniente voluntario, por no haber comparecido a concluir en audiencia, no obstante haber quedado citados en audiencia anterior". En el acta instrumentada en ocasión de de la audiencia comentada, consta que este tribunal superior pronunció el defecto en contra de la parte recurrente y del interviniente voluntario, por falta de concluir en audiencia, no obstante citación legal. Sobre este último aspecto, es decir, sobre la citación a dichas partes, hemos podido advertir que la audiencia anterior del proceso en cuestión había sido efectuada en fecha 15 de diciembre de 2015, a la cual habían comparecido todas las partes instanciadas, a saber: recurrente, representada por su abogado, Lic. Romero Enrique Reyes Cuevas; interviniente voluntario, representado por su abogado, Lic. Serbio Tulio Pereira; y recurrida, representada por su abogado, Lic. Juan Carlos Abreu. En el acta de esta última audiencia consta que, en efecto, quedaron citadas las partes presentes y representadas, para la audiencia de fondo que sería efectuada en fecha 9 de febrero de 2016(9) En consecuencia, este tribunal superior ha arribado a la conclusión de que procede acoger las conclusiones principales planteadas por la parte recurrida y, en consecuencia, pronunciar el descargo puro y simple del recurso de apelación de que se trata, sin necesidad de ponderar las demás conclusiones planteadas”. (sic)

En cuanto al vicio alegado contra la sentencia impugnada, sobre la violación al derecho de propiedad, es necesario destacar 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 el principio VIII de la Ley núm.108-05 de Registro Inmobiliario en cuanto al carácter supletorio del derecho civil y procedieron a declarar el descargo puro y simple de la parte recurrida por falta de concluir de la parte recurrente, por lo que no existe violación al derecho de propiedad en el fallo impugnado.

Es evidente que se cumplió con el debido proceso, por cuanto las partes estuvieron citadas para comparecer ante un juez competente, ajustado el tribunal *a quo*, para fallar como lo hizo, a las disposiciones establecidas en el Código de Procedimiento Civil, sin que se advierta vulneración alguna a los preceptos constitucionales que argumenta la parte recurrente en su medio de casación y al no haber presentado sus conclusiones en la audiencia de fondo, por acoger la solicitud de descargo formulada por la parte recurrida, el tribunal *a quo* no estaba obligado a conocer los méritos del recurso de apelación, razón por la cual se desestima el medio de casación examinado y, en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

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 Tenedora Évora, SRL., contra la sentencia núm. 2017-00092, de fecha 27 de junio de 2017, 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 Alexis Read Ortiz. -Manuel R. Herrera Carbuccia-Moisés A. Ferrer Landrón. -Anselmo

Alejandro Bello F. -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.poderjudici](http://www.poderjudici)