
Sentencia impugnada: Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 16 de octubre de 2017.

Materia: Tierras.

Recurrente: Francisco Antonio Cruz Vásquez.

Abogado: Lic. Pedro César Polanco Peralta.

Recurrido: Arconim Constructora.

Abogados: Lic. Alfredo J. Nadal, Licda. Delfia López Cohén y Victoria Luisa Díaz Meyreles.

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

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, 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 julio 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 Francisco Antonio Cruz Vásquez, contra la sentencia núm. 201700191, de fecha 16 de octubre de 2017, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 18 de abril de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Francisco Antonio Cruz Vásquez, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0159388-1, domiciliado y residente en la calle "40" núm. 47, sector El Embrujo III, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago; quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Pedro César Polanco Peralta, con estudio profesional abierto en la avenida Las Carreras, edif. M-59, apt. 4-B, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago y domicilio *ad hoc* en la calle Paraguay esq. avenida Máximo Gómez, local núm. 56, edif. núm. 9, proyecto habitacional Mauricio Báez, sector Villa Juana, Santo Domingo, Distrito Nacional.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 10 de mayo de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia por la sociedad comercial Arconim Constructora, SA., constituida y organizada conforme a las leyes de la República Dominicana, con domicilio social y establecimiento principal en la autopista Duarte km 5 ½, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, representada por su gerente general Henry del Orbe Rosario, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0298610-0, domiciliado y residente en el municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago; la cual tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Alfredo J. Nadal, Delfia López Cohén y Victoria Luisa Díaz Meyreles, dominicanos, tenedores de las cédulas de

identidad y electoral núms. 031-0436328-2, 031-0523624-8 y 037-0096130-7, con estudio profesional abierto en común en la avenida República de La Argentina, plaza One, módulo 201, sector La Esmeralda, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, sede de la firma "Nadal &Asoc." y domicilio *ad hoc* en el estudio profesional del Dr. Marcos Bisonó Haza, ubicado en la calle José Brea Peña núm. 14, sexto piso, edif. District Tower, sector Evaristo Morales, Santo Domingo, Distrito Nacional.

Mediante dictamen de fecha 19 de junio de 2018, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso de casación estableciendo que, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso.

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en atribuciones de tierras, en fecha 10 de abril de 2019, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Moisés A. Ferrer Landrón y Nancy I. Salcedo Fernández, jueces miembros, asistidos de la secretaria y del ministerial, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

La actual conformación de los jueces de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia fue establecida mediante el acta núm. 06/2019, de fecha 11 de abril de 2019, dictada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia, de la manera siguiente: Manuel A. Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Rafael Vásquez Goico, Anselmo A. Bello Ferreras y Moisés Ferrer Landrón, jueces miembros.

II. Antecedentes

La parte hoy recurrente Francisco Antonio Cruz Vásquez incoó una litis sobre derechos registrados en nulidad de contrato de venta y cancelación de certificado de título, contra la entidad comercial Arconim Constructora, SA., con relación al inmueble identificado como la parcela núm. 143-004.4275, Distrito Catastral núm. 9, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, dictando el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago la sentencia núm. 201400208, de fecha 10 de julio de 2014, mediante la cual: *rechazó la litis sobre derechos registrados relativa a la parcela núm. 143-004.4275, Distrito Catastral núm. 9, municipio y provincia Santiago de los Caballeros, rechazó la demanda reconventional incoada por Arconim Constructora, SA., condenó a Francisco Antonio Cruz Vásquez al pago de las costas del procedimiento y ordenó levantar cualquier nota preventiva u oposición que existiera en el inmueble de referencia.*

La referida decisión fue recurrida de manera principal por Francisco Antonio Cruz Vásquez y de manera incidental (parcial) por Arconim Constructora, SA., dictando la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 201700191, de fecha 16 de octubre de 2017, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: PRONUNCIA el defecto en contra de la parte recurrida, señor FERNANDO MANUEL QUIÑONES CRUZ, por falta de comparecer. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, RECHAZA: a) el Recurso de Apelación Principal interpuesto por el señor FRANCISCO ANTONIO CRUZ VASQUEZ, mediante instancia de fecha 7 de noviembre de 2014; y b) el Recurso de Apelación Incidental (parcial) interpuesto por la entidad ARCONIM CONSTRUCTORA, S.A., en fecha 17 de noviembre de 2014; ambos depositados por ante la Secretaría de este Tribunal y en contra de la Sentencia número 201400208 de fecha diez (10) de julio del año dos mil catorce (2014), dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, Sala de Liquidación; que tiene por objeto el inmueble siguiente: Parcela número 143-004-4275, del Distrito Catastral No. 9, del municipio y provincia de Santiago; en consecuencia: **TERCERO:** ORDENA la confirmación de la Sentencia número 201400208 de fecha diez (10) de julio del año dos mil catorce (2014), dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, Sala de Liquidación; que tiene por objeto el inmueble siguiente: Parcela número 143-004-4275, del Distrito Catastral No. 9, del municipio y provincia de Santiago. **CUARTO:** COMPENSA las costas entre las partes en litis por haber ambas sucumbido en algunos puntos. **QUINTO:** ORDENA notificar esta SENTENCIA, a la Registradora de Títulos de Santiago, para

que luego de que adquiriera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, levante las oposiciones o medidas cautelares inscritas en el inmueble señalado. **SEXTO:** ORDENA notificar esta SENTENCIA mediante el ministerial Abraham Josué Perdomo, Alguacil Ordinario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, a todas las partes involucradas" (sic).

III. Medios de casación:

La parte recurrente Francisco Antonio Cruz Vásquez, invoca en sustento del recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Falta de base legal, pruebas no ponderadas, motivos contradictorios, desnaturalización de los hechos. **Segundo medio:** Motivos vagos y contradictorios, errónea interpretación de la venta y su perfección, pago no realizado. **Tercer medio:** Motivos vagos, imprecisos e incoherentes; errónea interpretación de los hechos y procedimiento" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

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, el 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 Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

Esta Tercera Sala procede, en primer orden, a determinar la admisibilidad del indicado presente recurso de casación, por tratarse de un asunto de carácter prioritario y de orden público, y establecer si fue interpuesto de conformidad con el mandato de la Ley núm. 3726-53, de fecha 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación.

El estudio del expediente pone de manifiesto que, a propósito del recurso de apelación que terminó con el fallo ahora impugnado actuaron en calidad de apelantes Francisco Antonio Cruz Vásquez y como apelados, Fernando Manuel Quiñones y Arconim Constructora S.A., esta última también actuó como recurrente incidental; que el recurso de apelación fue rechazado, por lo que resultó confirmada la decisión de primer grado.

De lo anterior resulta evidente que Fernando Manuel Quiñones, fue parte recurrida en la sentencia del tribunal *a quo*, por tanto, debió ser puesto en causa o emplazado en el recurso de casación de que se trata.

El examen del acto núm. 449/2018, de fecha 25 de abril de 2018, instrumentado por Jorge Luis Espinal, alguacil ordinario del Juzgado Especial de Tránsito núm. 3, del Distrito Judicial de Santiago, contentivo del emplazamiento en ocasión del recurso de casación revela, que se emplazó únicamente a Arconim Constructora SA., a propósito del señalado recurso de casación, sin que el recurrente pusiera en causa a Fernando Manuel Quiñones; que del análisis del referido acto de emplazamiento y del expediente, resulta evidente que esa parte, o sea, Fernando Manuel Quiñones, quien era parte recurrida ante el tribunal *a quo*, no fue emplazado por el recurrente en el presente recurso; que la notificación hecha a Arconim Constructora S.A., única parte emplazada, no basta para que Fernando Manuel Quiñones quedara en condiciones o actitud de defenderse; que, la formalidad del emplazamiento en casación ha sido dictada por la ley en un interés de orden público, por lo cual la inadmisibilidad en que por falta de emplazamiento se incurra, no puede ser cubierta.

La jurisprudencia pacífica sostiene que cuando existe indivisión en el objeto del litigio, si el recurrente ha emplazado a una o varias de las partes contrarias y no lo ha hecho con respecto a las demás, el recurso debe ser declarado inadmisibile con respecto a todas, puesto que la contestación no puede ser juzgada sino conjunta y contradictoriamente con las demás partes que fueron omitidas; tal como ocurre en la especie, puesto que del objeto del presente recurso se advierte que lo decidido en el caso afectaría el interés de todas las partes; que en este caso, habiendo el hoy recurrente emplazado solamente a una de las partes que fungió como recurrido en apelación, obviando a Fernando Manuel Quiñones, el recurso de

casación deviene en inadmisibles respecto de ambos, pues el emplazamiento hecho solamente a uno de los instanciados no es suficiente para poner a al otro en condiciones de defenderse, ni pueden justificar la violación del principio de la autoridad de la cosa juzgada de que goza la sentencia impugnada en beneficio de este último.

Que, además, se observa que el recurso de casación de que se trata no tiene como única pretensión del recurrente la casación parcial de la sentencia impugnada, ni limita su recurso a la parte de la decisión que beneficia a Arconim Constructora, SA., en lo relativo al rechazo del recurso que fue pronunciado por el tribunal *a quo*, sino que su decisión pretende por igual la casación de la sentencia ahora impugnada. Que al tener el recurso que nos ocupa como fundamento cuestiones que atacan el fondo de lo juzgado en lo relativo a la nulidad del acto de venta de fecha 13 de agosto de 2010, suscrito por Francisco Antonio Cruz Vásquez y Fernando Manuel Quiñones, en calidad de vendedores y Arconim Constructora, S.A., como compradora, alegando el demandante en nulidad de acto y ahora recurrente en casación no haber consentido válidamente venta alguna en provecho de Arconim Constructora, SA., resulta obvio que de no ser ponderados estos tópicos se lesionaría el derecho de defensa de los no emplazados; que, por tanto, el recurso de casación que se interponga contra una sentencia que aprovecha a más de una parte entre cuyos intereses exista el vínculo de la indivisibilidad, como ocurre en la especie, tiene que ser notificado a todas; que al no haber ocurrido así, resulta evidente que el presente recurso debe ser declarado inadmisibles de oficio, lo que hace innecesario examinar los medios de casación, en razón de que las inadmisibilidades, por su propia naturaleza, eluden el conocimiento del fondo de la cuestión planteada, en el presente caso, el examen del recurso de casación del que ha sido apoderada esta sala.

Tal y como dispone el artículo 65 de la Ley Sobre Procedimiento de Casación, cuando el recurso de casación es decidido por un medio suplido de oficio por la Suprema Corte de Justicia, como ocurre en el presente caso, las costas pueden ser compensadas.

V. 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: Declara INADMISIBLE, el recurso de casación interpuesto por Francisco Antonio Cruz Vásquez, contra la sentencia núm. 2017000191, de fecha 16 de octubre de 2017, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, 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. y 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