

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 23 de agosto de 2016.

Materia: Tierras.

Recurrente: Dales Agente de Cambio S.R.L.

Abogado: Lic. Roberto E. Ramírez Moreno.

Recurrido: Antonio Di Loreto.

Abogados: Licdos. José Gómez Veloz y Carlos D. Gómez Ramos.

*Juez ponente: Mag. 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 contenciosotributario*, 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 **16 de septiembre de 2020**, año 177° de la Independencia y año 158° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por la compañía Dales Agente de Cambio SRL., contra la sentencia núm. 201600114 de fecha 23 de agosto de 2016, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

##### *I. Trámites del recurso*

1.El recurso fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 17 de octubre de 2016, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de la compañía Dales Agente de Cambio, SRL., organizada de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, RNC 1-30456305, con asiento social en la avenida Padre Abreu núm. 42, municipio y provincia La Romana; representada por Estela Altagracia Rodríguez Santana, dominicana, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0062793-5, domiciliada y residente en el municipio y provincia La Romana, la cual tiene como abogado constituido al Lcdo. Roberto E. Ramírez Moreno, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0019148-6, con estudio profesional abierto en la calle Ámbar núm. 187, edificio Elger, *suites* 1 y 2, 1er. nivel, sector Papagayo, municipio y provincia La Romana.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 8 de enero de 2018 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Antonio Di Loreto, italiano, poseedor del pasaporte núm.YA3025289, domiciliado y residente en la calle Hochacker-STR núm. 122, CP 81737, Munich, Baviera, Alemania, quien tiene como abogados constituidos los Lcdos. José Gómez Veloz y Carlos D. Gómez Ramos, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 047-0174019-5 y 047-0174019-5, con estudio profesional abierto en común en la calle Módulo 205, segundo nivel, plaza Michell, ubicada en la intersección formada por la calle Balilo Gómez y la avenida García Godoy, municipio y provincia La Vega y *ad hoc* en la intersección formada por las calles Cul de Sac 1 y Heriberto Núñez, núm. 1, urbanización Fernández, Santo Domingo, Distrito Nacional.

4. Mediante dictamen de fecha 3 de abril 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 de casación.

5. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en sus atribuciones de *tierras*, en fecha 2 de octubre de 2019, integrada por los magistrados Manuel A. Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos de la secretaria y del alguacil de estrados.

#### *II. Antecedentes*

6. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta interpuesta por Antonio Di Loreto, contra la compañía Dales Agente de Cambio, SRL., respecto de los solaresnúms. 1 y 2, manzana 59-A-59-B, municipio y provincia Hato Mayor, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de El Seibo dictó la sentencia núm. 0154201400044, de fecha 6 de marzo de 2014, que homologó el acuerdo transaccional suscrito entre las partes en fecha 3 de noviembre de 2011 y, consecuentemente, ordenó al Registro de Títulos de El Seibo la cancelación del asiento de litis generado al efecto.

7. La referida decisión fue recurrida por Antonio Di Loreto, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, la sentencia núm. 201600114, de fecha 23 de agosto de 2016, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** *Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesta por el señor Antonio Di Loreto, en fecha 12 de mayo de 2014, mediante instancia motivada y suscrita por los abogados, Licdos. José Gómez Veloz y Carlos D. Gómez Ramos, en contra de la Sentencia No. 0154201400044, dictada en fecha 6 de marzo de 2014, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de El Seibo, en ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de actos de venta interpuesta por dicho señor en contra de Dales Agentes de Cambio, S.A., con relación a los Solares Nos. 1 y 2 de la Manzana No. 59-A-59-B del Distrito catastral No. 1 del municipio y provincia de Hato Mayor;* **SEGUNDO:** *En cuanto al fondo, acoge el indicado recurso de apelación, revoca en todas sus partes la sentencia impugnada y, actuando por propia autoridad y haciendo uso de su facultad de avocación, acoge la demanda introductoria contentiva de litis sobre derechos registrados en nulidad de actos de venta interpuesta por el señor Antonio Di Loreto, en fecha 14 de marzo 211, en contra de Dales Agentes de Cambio, S.A., con relación a los solares Nos. 1 y 2 de la Manzana No. 59-A-59-B del Distrito Catastral No. 1 del municipio y provincia de Hato Mayor y, en consecuencia, declara la nulidad de los actos siguientes: A) Poder Notarial No. 38/2011, de fecha 13 de octubre de 2011, supuestamente otorgado por el señor Antonio Di Loreto, a favor del señor Jacinto Santana Díaz y firmado por ante el señor Rafael Ramón Paz Cordones, Cónsul General de la República Dominicana en Hamburgo, República Federal de Alemania; B) Contrato de Compra Definitiva de Inmueble, fechado 8 de julio de 2009, mediante el cual el señor Antonio Di Loreto supuestamente vende a favor de Dales Agente de Cambio S. A., el Solar No. 1 de la Manzana No. 59-A-59-B del Distrito Catastral No. 1 del municipio y provincia de Hato Mayor; y C) Contrato de Compra Definitiva de Inmueble, fechada 8 de julio de 2009, mediante el cual el señor Antonio Di Loreto supuestamente vende a favor de Dales Agente de Cambio, S. A., el Solar No. 2, de la Manzana No. 59-A-59-B del Distrito Catastral No. 1 del municipio y provincia de Hato Mayor;* **TERCERO:** *Ordena el desalojo de la parte recurrida, Dales Agentes de Cambio, S.A., así como de cualesquiera otras personas que ocupen los inmuebles antes citados por cuenta de dicha parte recurrida;* **CUARTO:** *Condena a la parte recurrida, Dales Agentes de Cambio, S.A., quien sucumbe, a pagar las costas del proceso, ordenando su distracción en provecho de los Licdos. José Gómez Veloz y Carlos D. Gómez Ramos, abogados que hicieron la afirmación correspondiente;* **QUINTO:** *Ordenar a la Secretaria General de este tribunal superior que notifique una copia de la sentencia al(la) Registrador(a) de Títulos de El Seibo, para fines de cancelación del asiento registral originado en ocasión de la litis en cuestión, así como al Director Regional Central de Mensuras Catastrales, para los fines legales correspondientes;* **SEXTO:** *Ordena también 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 (15) días”(sic).*

#### *III. Medios de casación*

8. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer**

**medio:** Violación a la ley. Falta interpretación de la ley. No aplicación de la ley. **Segundo medio:** Falta de base legal. **Tercer medio:** Falta de motivos. **Cuarto medio:** Violación de una decisión del Tribunal Constitucional. Violación al Principio de Igualdad. Violación a la Seguridad Jurídica. **Quinto medio:** Exceso de poder. **Sexto medio:** Desnaturalización de los hechos y contradicción entre los motivos de hechos” (sic).

*IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar*

**Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz**

9. De conformidad con lo dispuesto en la Constitución de la República, en el 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 y en 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 Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

*V. Incidentes*

10. La parte recurrida solicita en su memorial de defensa, de manera principal, que sea declarada la nulidad del acto núm. 665-16, de fecha 17 de noviembre de 2016, contentivo de la notificación del auto de emplazamiento del recurso de casación, por cuanto no fue notificado en el domicilio de elección del actual recurrido, esto es, el domicilio profesional de sus abogados apoderados, sino por ante el despacho del Procurador Fiscal del Distrito Nacional.

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

12. En cuanto a la referida solicitud de nulidad, el examen del expediente formado con motivo del recurso de casación revela que esta Tercera Sala, mediante la resolución núm. 5087-2017, de fecha 4 de septiembre de 2017, examinó el referido acto y concluyó que la parte recurrida fue emplazada de manera regular y declaró que no había lugar al pedimento de caducidad del recurso; razón por la cual se desestima el incidente propuesto y *se procede al examen del recurso de casación*.

13. Para apuntalar su primer y segundo medios de casación, los cuales se examinan reunidos por su estrecha vinculación y por resultar útil a la mejor solución que se le dará al caso, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* observó las formalidades exigidas para revocar la sentencia apelada y hacer uso de la avocación, por cuanto el primer juez solo se limitó a homologar un desistimiento y a ordenar el archivo definitivo del expediente, no se pronunció sobre el fondo del asunto; sin embargo, además de revocar la sentencia procedió a pronunciar la nulidad de un documento, que era una petición nueva en apelación, que no constaba en la demanda inicial, obviando las disposiciones del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, que no permite que las demandas nuevas en apelación; que el tribunal *a quo* hizo uso de la facultad de avocación sin que estuvieran dadas las condiciones para ello, pues no se trataba de una sentencia interlocutoria ni definitiva sobre incidente, sino que decidió un desistimiento y, por tanto, procedía declarar la inadmisibilidad del recurso, en virtud de que el referido desistimiento debía ser atacado mediante una demanda principal y no mediante el recurso de apelación; que al fallar en la forma en que lo hizo, el tribunal *a quo* incurrió en los vicios de falsa interpretación de la ley, falta de base legal y en violación del artículo 69.7 de la Constitución dominicana sobre la observancia de las formalidades propias de cada juicio.

14. La valoración del vicio alegado requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que Antonio Di Loreto posee el derecho de propiedad sobre los solares núms. 1 y 2, mazana 59-A-59-B, DC. 1, municipio y provincia Hato Mayor, quien incoó una litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta contra la compañía Dales Agente de Cambio, SRL, alegando que no haber transferido sus derechos; b) que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de El Seibo, mediante la sentencia núm. 0154201400044, de fecha 6 de marzo de 2014, acogió el acuerdo transaccional de fecha 3 de noviembre de 2011, contentivo de desistimiento de la acción, suscrito entre la compañía demandada y la parte demandante original, esta última representada por Jacinto Santana Díaz, en virtud del poder núm.

38/2011, de fecha 13 de octubre de 2014, instrumentado por el cónsul de la República Dominicana en Hamburgo, ordenándose el archivo definitivo del expediente; c) que no conforme con la decisión, Antonio Di Loreto interpuso un recurso de apelación, alegando que no firmó ningún acuerdo transaccional y que no otorgó poder para tales fines, por lo que solicitó la revocación de la sentencia apelada y que se acogiera la demanda primigenia en nulidad de acto de venta; d) que el tribunal *a quo* anuló la sentencia de primer grado, fundado, esencialmente, en que no se sometió el desistimiento al contradictorio y se avocó a conocer el fondo de la demanda inicial, fallo ahora impugnado en casación.

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

*“[...] La sentencia impugnada que acoge un desistimiento pone fin a la instancia y, por tanto, puede ser válidamente apelada, ya que constituye la única vía que tiene la parte que se sienta perjudicada para exponer los agravios que pueda haber sufrido con esta decisión (...) En consecuencia, aun cuando se admita que el desistimiento puede producirse en cualquier estado del proceso, es obvio que el tribunal apoderado del caso debe apreciarlo y dar acta del mismo solo cuando se haya asegurado de que se han respetado los derechos de todas las partes y el debido proceso, lo cual no ocurrió en la especie, motivos por los cuales este tribunal superior ha arribado a la conclusión de que procede acoger el recurso de apelación que nos ocupa, revocar la sentencia impugnada y declarar la nulidad del Poder Notarial No. 38/2011, de fecha 13 de octubre de 2011, supuestamente otorgado por el señor Antonio Di Loreto, a favor del señor Jacinto Santana Díaz y firmado por ante el señor Rafael Ramón Paz Cordones, Cónsul General de la República Dominicana en Hamburgo, República Federal de Alemania, sin necesidad de referirnos a los demás documentos, cuya nulidad también solicita el recurrente (Declaración Jurada supuestamente prestada por el señor Antonio Di Loreto, en fecha 20 de julio del año 2012, por ante el mismo funcionario consular antes citado, y el supuesto Acuerdo Transaccional de fecha 3 de noviembre del año 2011, con firmas legalizadas por el Dr. Rafael Danilo Saldaña Sánchez, el cual no fue aportado al expediente)(...) Respecto a la facultad de avocación, entendemos que conviene precisar lo siguiente: A) Que el artículo 473 del Código de Procedimiento Civil establece lo siguiente: “Cuando haya apelación de sentencia interlocutoria, si ésta se revoca y el pleito se hallare en estado de recibir sentencia definitiva, los tribunales que conozcan de la apelación podrán a la vez y por un solo fallo resolver el fondo. Podrán también hacerlo, cuando por nulidad de procedimiento u otra causa, revoquen las sentencias definitivas del inferior” (...) Y D) Que la jurisprudencia se ha encargado, además, de establecer los requisitos indispensable para el ejercicio de la facultad de avocación cuando ha indicado lo siguiente: “(...) la facultad de avocación al fondo del proceso solo puede ser ejercida por los jueces de alzada en los casos previsto por la ley y bajo las siguientes condiciones: 1) si la sentencia apelada decide sobre un incidente sin resolver el fondo; 2) si la sentencia recurrida es revocada en apelación; 3) si el pleito se haya en estado de recibir fallo sobre el fondo; 4) si el incidente y el fondo son decididos por una sola sentencia; y 5) si el tribunal de segundo grado es competente”. (...) En la especie, este tribunal superior entiende que se encuentran reunidas todas las condiciones establecidas tanto por la ley como por la jurisprudencia para el ejercicio de la facultad de avocación por arte de un tribunal de alzada, a la cual nos acogemos y, en consecuencia, pasamos a ponderar inmediateamente la demanda original contentiva de litis sobre derechos registrados en nulidad de actos de venta, incoada por el señor Antonio Di Loreto, en contra de Dales Agentes de Cambio, S.A., la cual había quedado en estado de recibir fallo sobre el fondo por ante el tribunal *a quo*” (sic).*

16. El examen de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo*, al momento de estatuir sobre la procedencia del recurso contra una sentencia que homologó un desistimiento, constató que el acuerdo transaccional no fue sometido al contradictorio y concluyó que se violentó el derecho de defensa de las partes y el debido proceso y, consecuentemente, anuló la sentencia apelada. Asimismo, el tribunal *a quo* constató que existían las condiciones para ejercer su facultad de avocación, esto es, determinó que era competente para resolver el asunto, que fue una sentencia que puso fin a la instancia inicial, que el primer juez no estatuyó sobre el fondo, no obstante las partes haber presentado

conclusiones y que el expediente estaba en estado de recibir fallo cuando se depositó el desistimiento; que el tribunal *a quo* constató que en el poder de representación no se consignó, ni de manera expresa ni tácita, la facultad del apoderado para desistir de la acción interpuesta por el demandante original Antonio Di Loreto y siendo cuestionada la firma del notario actuante en el poder, procedió a avocarse a conocer el fondo de la demanda primigenia.

17. Es preciso indicar que esta Suprema Corte de Justicia ha sostenido el criterio siguiente: “La facultad de avocación, cuyo objeto es impedir que el asunto vuelva a primera instancia para evitar inútiles dilaciones, no lesiona el derecho de defensa al privar a una de las partes del doble grado de jurisdicción si el tribunal concede la oportunidad a las partes de concluir con relación a la demanda original”. Siendo un requisito en materia de tierras, que el desistimiento debe ser presentado mediante un documento firmado por las partes o por quienes lo representen legalmente y con las firmas legalizadas”; y en caso contrario, la parte que no ha otorgado ese poder especial de representación puede darlo por no otorgado, sin necesidad de acudir a un proceso de denegación”.

18. En ese sentido, esta corte de casación ha podido advertir que el tribunal *a quo* hizo una correcta aplicación del derecho al establecer que el primer juez le otorgó un alcance distinto al poder notarial que acreditaba al señor Jacinto Santana Díaz para firmar el desistimiento en representación del demandante original Antonio Di Loreto, por cuanto el referido poder no cumplía con los requisitos de fondo para ser tomado como válido al no establecer de manera expresa que el apoderado estaba facultado para desistir de la acción en nombre del demandante; que tal como indicó el tribunal *a quo* se trató de una sentencia que puso fin a una instancia y, por tanto, era pasible de ser recurrida en apelación; que luego de comprobar que las partes presentaron conclusiones respecto del fondo de la demanda original y que el expediente había quedado en estado de recibir fallo, procedía que el tribunal de alzada se avocara al fondo, tal como lo hizo, sin que ello implicara una violación al debido proceso, luego de constatar que las partes tuvieron la oportunidad de presentar sus pruebas, sus alegatos y conclusiones en primer grado; razón por la que carece de fundamento el medio examinado y procedió a desestimarlos.

19. Para apuntar su tercer medio de casación, la parte recurrente aduce, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en el vicio de falta de motivos, por cuanto el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil impone al juez la obligación de motivar sus decisiones; sin embargo, la alzada se limitó a revocar la sentencia de primer grado, anular un documento y a hacer uso de la avocación, pero no se refirió al pedimento hecho por la actual parte recurrente de que fueran descartados los documentos que no habían sido depositados en tiempo hábil.

20. Previo a contestar el medio examinado, es preciso aclarar en cuanto a la alegada violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, que los Tribunales de Tierras son jurisdicciones especiales regidas por la ley que los creó, conjuntamente con sus reglamentos; que los requisitos establecidos por el referido artículo 141 quedaron subsumidos o incorporados en el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria que complementa la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y que consagra que debe contener los motivos en que se funda.

21. En cuanto a la alegada falta de ponderación de la solicitud de descartar documentos aportados fuera de plazo, la parte hoy recurrente se ha limitado a consignarlo en su memorial de casación, pero no aportó las pruebas de que el tribunal *a quo* estuvo apoderado de ese pedimento, en tanto que en las transcripciones de las audiencias contenidas en la sentencia no figura la referida conclusión ni se aporta al expediente un documento en el que conste; que en efecto, los medios de casación y sus fundamentos deben referirse a aspectos discutidos ante los jueces del fondo, resultando inadmisibles aquellos medios basados en cuestiones o asuntos no impugnados por la parte recurrente ante esos jueces; por lo que deviene en inadmisibles el medio examinado.

22. Para apuntalar su cuarto medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en violación al precedente jurisprudencial contenido en la sentencia TC0094/13, emitida por el Tribunal Constitucional en fecha 4 de junio de 2013, que indica que constituye una violación a los

principios de igualdad y de seguridad jurídica el cambiar la jurisprudencia sostenida sin desarrollar los motivos que lo sustentan; por cuanto en su sentencia núm. 201500125, de fecha 25 de septiembre de 2015, el tribunal *a quo* declaró la inadmisibilidad del recurso y sin examen al fondo por falta de interés y de objeto, luego de verificar que mediante la sentencia apelada sólo se había homologado un desistimiento, indicando además que el desistimiento debía ser cuestionado mediante una demanda en nulidad principal, mas no así en el presente caso.

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

Como se puede apreciar, en la sentencia impugnada no se establece en qué fecha ni por quien fue aportado al proceso el supuesto “Contrato de Acuerdo Transaccional” homologado por el tribunal de jurisdicción original *a quo*, pues, en ese sentido, solo se observa que fue “Vista la copia fotostática del ..” y “que en el expediente consta un .”, lo cual imposibilita a este tribunal superior determinar si ese documento fue o no regularmente producido, pero, más aun, el citado contrato no figura en el expediente. Resalta igualmente el hecho de que los documentos que avalaron el supuesto desistimiento del demandante original (ahora recurrente) fueron depositados ante el tribunal de primer grado por la entonces demandada (ahora recurrida), pero emanan de la parte demandante por ante aquel tribunal (ahora recurrente), sin que se haya aportado conjunta ni posteriormente ninguna prueba fehaciente de que tales documentos habían sido sometidos al debate contradictorio, máxime cuando ambas partes habían presentado conclusiones sobre el fondo de sus antagónicas pretensiones, habían transcurrido los plazos otorgados para depositar escritos y ya el expediente se encontraba en estado de fallo por ante aquel tribunal. Que este tribunal superior entiende que la jueza *a quo* debió apreciar tales circunstancias y cuestionarse en el sentido de “cómo los documentos de marras habían llegado a manos de la parte demandada?” y, ante la incertidumbre, resulta lógico concluir que, en ejercicio de una tutela judicial efectiva (artículo 69, Constitución Dominicana), procedía ordenar oficiosamente una reapertura de debates para que, ambas partes presentes o debidamente citadas, se discutiera el comentado “Contrato de Acuerdo Transaccional” y/o “desistimiento” en audiencia oral, pública y contradictoria, salvaguardando así la Constitución Dominicana. Además, al fallar de esa manera, fue violado el principio de contradicción procesal, el cual exige que ambas partes puedan tener los mismos derechos de ser escuchadas y de practicar pruebas, con la finalidad de que ninguna se encuentre indefensa frente a la otra, es decir, debe existir la igualdad de armas y de oportunidades. Constituye también un principio general de administración de la prueba que la parte que hace uso de un documento se obliga a comunicarlo a toda otra parte en la instancia, regla ésta consagrada expresamente en el artículo 49 de la Ley 834 de 1978, aplicable en la especie, en virtud del Principio Octavo como del párrafo II del artículo 3 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, lo cual no fue respetado al decidirse el asunto en base a un documento no comunicado entre las partes en causa. Como si todo lo anterior fuera poco, resulta que el Poder Notarial No. 38/2011, de fecha 13 de octubre de 2011, supuestamente otorgado por el señor Antonio Di Loreto, a favor del señor Jacinto Santana Díaz fue tergiversado y se le dio un alcance que no tiene, puesto que, según su glosa, se trata de un poder general de representación para reclamar derechos, el cual, en ninguna parte faculta al supuesto apoderado para disponer de tales derechos ni acciones; sin embargo, fue utilizado para desistir de las acciones que había incoado el recurrente. En este punto, cabe destacar que la Corte de Casación dominicana ha sentado el criterio de que para desistir válidamente el abogado (o cualquier otro apoderado o mandatario, agregamos) debe estar provisto de un poder especial a tal fin y no solo de un poder general de representación (...). Además, es el propio señor Rafael Ramón Paz Cordones, Cónsul General de la República Dominicana en Hamburgo, República Federal de Alemania, quien figura “legalizando” la firma supuestamente estampada por el señor Antonio Di Loreto en el citado poder notarial, informó al Ministerio de Relaciones Exteriores que ese “poder notarial” no fue firmado por él y que, por tanto, no tiene validez oficial, conforme consta en la Certificación fechada 19 de marzo de 2014, más arriba señalada. En consecuencia, aun cuando se admita que el desistimiento puede producirse en cualquier estado del proceso, es obvio que el tribunal apoderado del caso debe apreciarlo y dar acta del

mismo solo cuando se haya asegurado de que se han respetado los derechos de todas las partes y el debido proceso, lo cual no ocurrió en la especie, motivo por los cuales este tribunal superior ha arribado a la conclusión de que procede acoger el recurso de apelación que nos ocupa, revocar la sentencia impugnada y declarar la nulidad del Poder Notarial No.38/2011, de fecha 13 de octubre de 2011, (...)” (sic).

24. La sentencia impugnada y los documentos referidos por ella ponen de relieve que el tribunal *a quo* verificó que el desistimiento homologado por el primer juez no cumplía con los requisitos de forma y fondo, toda vez que el poder notarial que le sirvió de base estaba siendo cuestionado por el otorgante, aportando pruebas que sustentaban sus alegatos, lo que llevó al tribunal *a quo* a revocar la sentencia apelada y a anular el referido poder notarial.

25. En ese sentido, esta Suprema Corte de Justicia ha juzgado lo siguiente: “Un tribunal puede apartarse de sus precedentes, siempre y cuando ofrezca una fundamentación suficiente y razonable de su conversiónjurisprudencial”;verificando esta Tercera Sala que el tribunal *a quo* se percató de que el desistimiento había sido acogido tomando en cuenta un poder de representación que no facultaba al apoderado para desistir y constatando que no se cumplió con el requisito de la notificación a la contraparte y que en tales condiciones no debió homologarse; que no procedía remitir a la parte recurrente a impugnar el desistimiento mediante una demanda en nulidad principal,cuandose encontraba abierto el plazo para apelar y mediante el recurso podía valorarse la legalidaddel desistimiento y ante alguna deficiencia,conocerse el fondo de la demanda original en nulidad de acto de venta, como sucedió en la especie.

26. Por las razones expuestas precedentemente se evidencia que el tribunal *a quo* ejerció plenamente su poder discrecional para acoger el recurso de apelación, revocar la decisión impugnada y avocarse a conocer el fondo del asunto, debido a que existían las condiciones para ello; por lo que el medio examinado carece de fundamento y debe ser desestimado.

27. Para apuntar el quinto y sexto medios de casación, los cuales se examinan reunidos por su estrecha vinculación y por resultar útil a la mejor solución del caso, la parte recurrente aduce, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en el vicio de exceso de poder, al acoger el pedimento de nulidad del poder notarial, presentado por primera vez en grado de apelación y desnaturalizó los hechos al establecer como verdad absoluta que el Cónsul General de la República Dominicana en Hamburgo, Alemania, declaró que el documento no contiene su firma y que no tiene validez oficial y desconoce cómo pudo salir del referido consulado sin firmar, sin embargo, el documento aportado al expediente contiene su firma y fue apostillado por el Ministerio de Relaciones Exteriores de la República Dominicana.

28. En cuanto al exceso de poder alegado, la sentencia impugnada pone de manifiesto que el tribunal *a quo*, al declarar la nulidad del poder notarial, no solo se sustentó en la certificación emitida por el Cónsul General de la República Dominicana en Hamburgo, sino que estableció que el poder era general, que instituía de manera expresa que el apoderado tenía facultad para desistir de la acción y que el referido desistimiento no fue sometido al contradictorio, un requisito indispensable para su aprobación, máxime cuando fue depositado luego de que el expediente quedara en estado de recibir fallo.

29. En esas atenciones, si bien el tribunal *a quo* estaba apoderado de la nulidad del poder de representación y no fue agotado el procedimiento correspondiente para ello, procedía dejarlo sin efecto jurídico, debido a los cuestionamientos planteados y podía servir de fundamento al desistimiento, de lo que se colige que, tal como alega la parte recurrente, el tribunal *a quo* incurrió en un exceso de poder al declarar la nulidad del referido acto, sin estar apoderado de ello. Sin embargo, esta alzada verifica que el dejar sin efecto jurídico el documento cuestionado implica también invalidar el desistimiento, como en efecto se hizo, por lo que no influye en el fondo de este proceso que se haya declarado nulo el poder en la parte dispositiva de la sentencia; razón por la que se acogen los medios de casación examinados y casa sin envío, por vía de supresión, el literal A del ordinal segundo del dispositivo de la sentencia impugnada.

30. Finalmente, el estudio general de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a*

*quo* hizo una correcta apreciación de los hechos y documentos de la causa, exponiendo motivos suficientes, pertinentes y congruentes, que justifican la decisión adoptada, por lo que procede rechazar el recurso de casación.

31. Al tenor de las disposiciones del numeral 1 del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas en los casos establecidos por el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, el cual permite que se compensen las costas cuando ambas partes sucumban en algunos puntos de sus pretensiones, tal y como sucede en la especie.

*V. Decisión*

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con las disposiciones de 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:**CASA, por vía de supresión y sin envío, el literal A del ordinal segundo contenido en el dispositivo de la sentencianúm. 201600114, de fecha 23 de agosto de 2016, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copia en parte anterior de esta decisión.

**SEGUNDO:** RECHAZA en sus demás aspectos el recurso de casación interpuesto por la compañía Dales Agente de Cambio, SRL., contra la indicada sentencia.

**TERCERO:** 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. César 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, Secretario General, que certifico.