

---

|                      |   |
|----------------------|---|
| Sentencia impugnada: | Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 8 de marzo de 2016.                |
| Materia:             | Tierras.  |
| Recurrente:          | Parque Residencial Ecológico Sun Raise, S.R.L.  |
| Abogado:             | Lic. Félix R. Castillo Arias.   |
| Recurrido:           | Palaniappan Chetiar Vairavan.   |
| Abogados:            | Licdos. Félix A. Ramos Peralta, Fernan L. Ramos Peralta y Abieser Atahualpa Valdez Ángeles. |

*Juez ponente: Mag. 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 **28 de octubre 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 sociedad comercial Parque Residencial Ecológico Sun Raise, SRL., contra la sentencia núm. 201600125, de fecha 8 de marzo de 2016, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

##### I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 18 de agosto de 2016, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de la sociedad comercial Parque Residencial Ecológico Sun Raise, SRL., sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con RNC núm. 1-30-35455-3, con domicilio social ubicado en el municipio San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata, representada por su presidente John Richard Beland, británico, portador del pasaporte núm. 650666008, domiciliado y residente en Inglaterra y de tránsito en el municipio San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata; la cual tiene como abogado constituido al Lcdo. Félix R. Castillo Arias, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0098056-8, con estudio profesional abierto en el bufete del Dr. Félix Castillo Plácido, ubicado en la calle 12 de Julio núm. 98, municipio San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata y domicilio *ad hoc* en la avenida Abraham Lincoln núm. 1003, torre profesional Bitmore I, *suite* 705, ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 2 de septiembre de 2016, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Palaniappan Chetiar Vairavan, británico, provisto del pasaporte núm. 20552609, domiciliado y residente en el 9 Collingwood Close Eastbourne BN 23 6HW73781, Reino Unido, Inglaterra; quien tiene como abogados constituidos a la Lcdos. Félix A. Ramos Peralta, Fernan L. Ramos Peralta y Abieser Atahualpa Valdez Ángeles, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 037-0055992-9, 037-0077264-7 y 037-0082258-2, con estudio profesional, abierto en común, en el bufete "Ramos Peralta & Asociados" ubicado en la intersección formada por las avenidas Francisco Alberto Caamaño y Manolo Tavárez Justo, núm.1, edif. Grand Prix, 2° nivel, sector La Javilla, municipio San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata y

domicilio *ad hoc* en el bufete de abogados “Martínez, Sosa, Jiménez, Abogados”, ubicado en la avenida 27 de Febrero núm. 495, torre Forum, *suite* núm. 8-E, 8° piso, sector El Millón, Santo Domingo, Distrito Nacional.

3. Mediante dictamen de fecha 3 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.

4. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 13 de octubre de 2020, integrada por los magistrados Manuel A. Read Ortiz, presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vasquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

#### *II. Antecedentes*

5. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de asambleas, venta y certificado de título, con relación a la parcela núm. 311874060677, incoada por Palaniappan Chetiar Vairavan, fue dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata la sentencia núm. 2014-00621, de fecha 23 de septiembre de 2014, la cual acogió las conclusiones incidentales presentadas por la sociedad comercial Parque Residencial Ecológico Sun Raise, SRL., declarando la incompetencia de atribución del tribunal para conocer de la litis planteada.

6. La referida decisión fue recurrida en apelación por Palaniappan Chetiar Vairavan, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 201600125, de fecha 8 de marzo de 2016, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** *Acoge, en la forma, el recurso de apelación interpuesto por los Licenciados ANÍBAL RIPOLI, FÉLIX A. RAMOS Y FERNÁN RAMOS, en representación del señor PALANIAPPAN CHETIAR VAIRAVAN, por haberse interpuesto según la Ley. SEGUNDO:* *Rechaza en el fondo, las conclusiones de la parte recurrida los Licenciados MILBIA SAHIRA JIMÉNEZ SEVERINO Y FÉLIX CASTILLO ARIAS, en representación del PARQUE RESIDENCIAL ECOLÓGICO SUN RAISE S.R.L. y los Licenciados RICHARD LOZADA, RAYNI TULL y JULIÁN SERULLE, en representación de INVERSIONES 51588, S.R.L., por improcedente. TERCERO:* *Revoca, la Decisión No. 2014-00621, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata, en fecha 23 de septiembre del 2014, en relación a la Litis Sobre Derechos Registrados en la Parcela No. 311874060677, del Municipio y Provincia Puerto Plata. CUARTO:* *Declara, la competencia del Tribunal de Tierras para conocer de la Transferencia en materia de Terrenos Registrados en base al artículo 29 de la Ley 108-05. QUINTO:* *Ordena, el envío del presente expediente al Tribunal de Jurisdicción Original de Puerto Plata a fin de que conozca el presente expediente. SEXTO:* *Condena a la parte recurrida PARQUE RESIDENCIAL ECOLÓGICO SUN RAISE S.R.L. y INVERSIONES 51588, S.R.L., al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los Licenciados ANÍBAL RIPOLI, FÉLIX A. RAMOS y FERNÁN RAMOS, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad (sic).*

#### *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, desconocimientos de las piezas documentales que obran en el expediente, falta de base legal. **Segundo medio:** Contradicción entre lo motivos y el dispositivo de la sentencia. Falta de base legal, violación a la ley y a la Constitución dominicana” (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

**Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.**

8. De conformidad con lo que establece la Constitución de la República, 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 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.

V. Incidente

## En cuanto a la inadmisibilidad del recurso de casación

9. La parte recurrida solicita, de manera principal, en su memorial de defensa, que se declare inadmisibile por caduco el presente recurso de casación, sustentado en que el acto de emplazamiento deviene nulo, por no haber emplazado a todos los sujetos procesales envueltos en el litigio y unidos por un lazo de indivisibilidad.

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

11. El artículo 6 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación establece como sigue: *[...] El emplazamiento ante la Suprema Corte de Justicia deberá contener, también a pena de nulidad: indicación del lugar o sección, de la común o del Distrito de Santo Domingo en que se notifique; del día, del mes y del año en que se ha hecho; los nombres, la profesión y el domicilio del recurrente; la designación del abogado que lo representará, y la indicación del estudio del mismo, que deberá estar situado permanentemente o de modo accidental, en la Capital de la República y en la cual se reputará de pleno derecho, que el recurrente hace elección de domicilio, a menos que en el mismo acto se haga constar otra elección de domicilio en la misma ciudad; el nombre y la residencia del alguacil y el tribunal en que ejerce sus funciones; los nombres y la residencia de la parte recurrida, y el nombre de la persona a quién se entregue la copia del emplazamiento.*(sic)

12. Del estudio del incidente propuesto se verifica que mediante acto núm. 1355/2016, de fecha 23 de agosto de 2016, instrumentado por Rafael José Tejada, alguacil ordinario de la Corte de Apelación de Puerto Plata, a requerimiento de la parte recurrente la sociedad comercial Parque Residencial Ecológico Sun Raise, SRL., fue emplazada para conocer del presente recurso de casación la parte hoy recurrida Palaniappan Chetiar Vairavan; que en ese orden, esta Tercera Sala evidencia que la única contraparte en el presente proceso es el hoy recurrido Palaniappan Chettiar Vairavan, es decir, no existen otros sujetos adversos a la parte hoy recurrente, ya que Inversiones 51588, SRL., correcurrida en apelación, al igual que el hoy recurrente resultó parte perdidosa ante el *tribunal a quo*.

13. En ese orden, esta Suprema Corte de Justicia ha establecido mediante jurisprudencia constante que: *En caso de pluralidad de demandantes o demandados, los actos de procedimiento concernientes a la instancia tienen un efecto puramente relativo, regla que sufre, algunas excepciones como la que se refiere al caso en que el objeto del litigio es indivisible. Cuando hay indivisibilidad, el recurso de casación regularmente interpuesto por una de las partes con derecho a recurrir aprovecha a las otras y las redime de la caducidad en que hubiesen incurrido pero, en la situación procesal inversa, esto es, cuando es el recurrente quien ha emplazado a una o varias de las partes adversas y no lo ha hecho o lo ha hecho irregularmente con respecto a otras, resulta nulo, por no existir respecto de dichas partes autorización del presidente de la Suprema Corte de Justicia para emplazar [...];* igualmente ha establecido que: *El recurso de casación de una de dos partes perdidosas aprovecha a la otra y las redime de la caducidad en que esta ha incurrido al interponer su recurso tardíamente.* Por lo que en el presente caso no se caracteriza la vulneración a la indivisibilidad del proceso invocada.

14. Frente a los hechos comprobados y con base en las razones expuestas se rechazan las conclusiones incidentales propuestas por la parte recurrida y se procede al examen de los agravios que sustentan el recurso.

15. Para apuntalar el primer y segundo 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 alega, en esencia, que la sentencia impugnada incurre en los vicios invocados al no ponderar en primer orden la excepción de incompetencia planteada ante el conocimiento del fondo; que por igual el tribunal *a quo* no otorgó el verdadero valor y alcance a los hechos establecidos ante ellos, ya que el punto controvertido se refiere a contestaciones entre accionistas de la sociedad comercial Parque Ecológico Sun Raise, SRL., que pretenden la nulidad de asambleas cuya competencia pertenece a la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, conforme dispone el artículo 631 del Código de Comercio; en otro aspecto

el tribunal *a quo* tampoco da contestación a los pedimentos realizados en las conclusiones formales en la demanda introductiva en los literales a y b, incurriendo en omisión de estatuir; que por último establece la parte hoy recurrente que el tribunal *a quo* incurrió en una contradicción entre los motivos y el dispositivo al establecer en su contenido la incompetencia del tribunal para conocer de la nulidad de las asambleas, sin embargo, en su parte dispositiva se declara competente y ordena el envío ante el tribunal de primer grado, violando la ley y la Constitución en sus artículos 7, 9 y 69, al no conocer el fondo de la demanda y ordenar que sea conocido ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, por lo que al incurrir en los vicios alegados procede que sea casada la decisión impugnada por el presente recurso.

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

“Que, en las conclusiones de los apelantes en los numerales tres y cuatro tres: REVOCAR la transferencia contenida en el acto de venta de fecha 17 de marzo del 2013, suscrita entre parque Residencial Ecológico Sun Raise, S.R.L en su calidad de vendedor, e Inversiones 51588, S.R.L. en su calidad de comprador, con firmas legalizadas por el Dr. Pedro Meson, notario público del municipio de Sosua por los motivos expuestos en la presente instancia. Cuatro: Ordenar al Registrador del Departamento de puerto plata, correspondiente a la parcela No. 311874060677, de puerto plata, con una porción de 1,363,901.76 Mts2, expedido a favor de INVERSIONES 51588, S. R. L b) Expedir el correspondiente certificado de Títulos duplicado que ampare el derecho de propiedad sobre una porción que mide 1,363,901.76 MTS2 y sus mejoras dentro de la parcela 31187436377, de puerto plata, a favor de PARQUE ECOLOGICO SUN RAISE, S.R.L sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana. CINCO radiar cualquier oposición que haya sido trabada por PARQUE RESIDENCIAL ECOLOGICO SUN RISE, R.S.L sobre los derechos registrados dentro de la indicada parcela, con motivos de la presente litis. Se abstrae que en su instancia introductiva coexisten dos pedimentos, cuyo primer pedimento dice según la instancia de fecha 6 de mayo del 2013 lo que sigue: Declarar la nulidad de las asambleas siguientes, en razón de que no respetar el derecho a la igualdad de la ley, así como el derecho la tutela judicial efectiva y al debido proceso, teniendo PALANIAPPAN CHETTIAR VAIRAVAN el derecho de ser válidamente citado e informado para conocer de las asambleas que realizara la sociedad, en violación a los artículos 110 párrafo II de la ley No. 479-08 del 2008 (ley general de las sociedades comerciales), 39 y 69 de la Constitución, y muy específicamente en razón de no realizarse las convocatorias de conformidad con la ley de Sociedades, pues se notifica al socio por escrito o por correo electrónico con acuse de recibo, todo lo cual ha sido violentado en el caso de la especie. a) De la asamblea general extraordinaria de fecha 19 de septiembre del 2011, y que todos los documentos que la conforman, consistente en la transformación y adecuación de la sociedad PARQUE RESIDENCIAL ECOLOGICO SUN RAISE, S.R.L. de sociedad anónima de riesgo limitado. b) De la asamblea general extraordinaria de fecha 12 de enero del 2013, consistente en ratificación de venta del inmueble objeto de la presente litis, así como también de las asambleas generales extraordinarias de fecha 17 de marzo, 23 de julio y 22 de septiembre todas del 2012. Obviamente [...] que en este sólo aspecto el tribunal de Tierras es incompetente [...]”. (sic)

17. En otro orden, el tribunal *a quo* fundamentó su decisión mediante los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“Que, en cuanto hay un hecho que se resolverá dando al traste con el registro inmobiliario de la Parcela o inmueble de que se trata, la competencia es del Tribunal de Tierras; y cuando existe una transferencia de inmueble registrado perteneciente a una sociedad en nombre colectivo cuyos derechos se están cuestionando, el Tribunal de Tierras en esta tesitura ha sido considerado competente para decidir sobre la impugnación que se haga al documento que autorizó la transferencia del derecho registrado, en base al artículo 29 de la Ley 108-05 el cual dice: “Los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria son los únicos competentes para conocer de las litis sobre derechos registrados siguiendo las disposiciones procesales contenidas en la presente ley y sus reglamentos. Las acciones deben iniciarse por ante el tribunal de jurisdicción original territorialmente competente” (sic).

18. Del análisis de los medios indicados y de los motivos que sostienen la sentencia impugnada se

comprueba, que el punto de controversia es la competencia del tribunal de tierras para conocer la demanda primitiva en solicitud de nulidad de asambleas, de venta y de certificado de título; que en ese sentido, el tribunal *a quo* para fundamentar su sentencia estableció el carácter mixto de la demanda incoada, al establecer que existen en el presente asunto controversias que cuestionan el derecho registrado y procuran la cancelación de derechos registrados, siendo en consecuencia, competencia del tribunal de tierras, sin menoscabo de que dichos derechos tienen su origen en transferencias pertenecientes a una sociedad.

19. Si bien el tribunal *a quo* establece estas motivaciones, se comprueba de los documentos aportados y de los hechos de la causa dirimidos por los jueces del fondo, que la parte recurrida Palaniappan Chetiar Vairavan, en calidad de accionista de la sociedad Parque Residencial Ecológico Sun Raise SRL, incoó una litis sobre derechos registrados con el objetivo primario de solicitar la nulidad de las asambleas de realizadas en fechas 19 de septiembre de 2011, 17 de marzo de 2012, 23 de julio de 2012 y 22 de septiembre de 2012, celebradas por la sociedad comercial Parque Residencial Ecológico Sun Raise, SRL., en las cuales se decidió la transformación de la sociedad anónima a una sociedad de responsabilidad limitada y las asambleas mediante las cuales se ratifica vender el inmueble objeto de la presente litis, que dio origen al acto de venta de fecha 7 de marzo de 2013, suscrito por la sociedad comercial Parque Residencial Ecológico Sun Raise, SRL., y la sociedad Inversiones 51588, SRL., dentro de la parcela núm. 47, Distrito Catastral núm. 12, municipio San Felipe de Puerto Plata, provincia de Puerto Plata, cuya nulidad solicitó la parte hoy recurrida ante los jueces del fondo, por no haber sido convocado ni habersele comunicado sobre dichas asambleas y venta del activo de la sociedad de la cual él es accionista.

20. Es por los hechos advertidos que se comprueba que si bien *prima facie* se puede considerar la presente una acción mixta por referirse a una demanda que pretende la nulidad de certificado de título no es menos cierto, que la presente litis se sustrae a conflictos generados en virtud de las asambleas celebradas por la parte hoy recurrente la sociedad comercial Residencial Ecológica Sun Raise, SRL., cuyas irregularidades invocadas es el sustento de la litis y cuya competencia exclusiva corresponde a la jurisdicción civil y no al tribunal de tierras, ya que si bien se trata de derechos registrados, los documentos que sostienen la instancia introductiva y de cuyo análisis y nulidad se persigue, se rigen por la Ley núm. 479-08, modificada por la Ley núm. 31-11, de fecha 8 de febrero de 2011 sobre Sociedades Comerciales e Individuales de Responsabilidad Limitada, que establece el procedimiento y otorga la competencia a la jurisdicción ordinaria.

21. En esa línea argumentativa en casos análogos esta Suprema Corte de Justicia ha establecido jurisprudencialmente que: *Los tribunales ordinarios son los competentes para dirimir los conflictos referentes a la constitución de compañías comerciales*; asimismo esta Tercera Sala en un caso similar, indicó que: *El tribunal de tierras no es competente para juzgar la regularidad de unos aportes en naturaleza, aunque estos aportes hayan sido registrados y resultado en la expedición de certificados de títulos*.

22. El artículo 69 de la Constitución sobre la tutela judicial efectiva establece en su párrafo 2, *El derecho a ser oída, dentro un plazo razonable y por una jurisdicción competente, independiente e imparcial, establecida con anterioridad por la ley*; asimismo, en su artículo 149, párrafo II, indica que: *Lo tribunales no ejercerán más funciones que las que les atribuyan la Constitución y las leyes*.

23. Basado en estos criterios constitucionales y en virtud de la ley, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, tiene el deber de verificar el cumplimiento de las normas constitucionales y de procedimientos establecidos por las leyes, con el objetivo de que se garantice que el tribunal competente conozca los asuntos atribuidos a sus funciones con el objetivo de garantizar el derecho de defensa, la igualdad y la seguridad jurídica, en consecuencia, procede acoger el presente recurso de casación al comprobarse que fue juzgada y se retuvo la competencia del Tribunal Superior de Tierras a través de criterios incorrectos; en consecuencia, la presente sentencia debe ser casada por vía de supresión y sin envío, por no quedar nada que juzgar.

24. De conformidad con la parte *in fine* del párrafo 3º, del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando la sentencia fuere casada por cualquier violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

*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:** CASA, por vía de supresión y sin envío, la sentencia núm. 2016000125, de fecha 8 de marzo 2016, dictada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Norte cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo.

**SEGUNDO:** COMPENSA las costas de 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, Secretaria General, que certifico.

[www.poderjudici](http://www.poderjudici)