
Sentencia impugnada:	Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 19 de julio de 2012.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Inmobiliaria Timar, S. A.
Abogado:	Dr. Porfirio Bienvenido López Rojas.
Recurrido:	Víctor Ramón Herrera Azcona.
Abogado:	Dr. Nelson R. Santana A.

Juez ponente: Mag. Napoleón R. Estévez Lavandier.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por Napoleón R. Estévez Lavandier, en funciones de presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces de la Tercera Sala, asistidos del secretario general, 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 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por la entidad Inmobiliaria Timar, S. A., entidad organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con asiento social en el edificio RT, apto. F-1, ensanche Los Maestros, sector Mirador Sur, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, debidamente representada por su presidente Tirso José Marcelino Scarfullery, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-01536492-9, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional; quien tiene como abogado constituido al Dr. Porfirio Bienvenido López Rojas, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0151642-5, con estudio profesional abierto en el edificio #870, ensanche Quisqueya, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.

En el proceso figura como parte recurrida Víctor Ramón Herrera Azcona, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 036-010119-7, domiciliado y residente en el #99-1459 ave., apto. 3-D, Rego Park, ciudad de Nueva York, Estados Unidos de Norteamérica; quien tiene como abogado constituido al Dr. Nelson R. Santana A., dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 072-0003721-1, con estudio profesional abierto en la av. Gustavo Mejía Ricart #54, torre Solazar Business Center, piso 15, suite 15-A, ensanche Naco, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.

Contra la sentencia civil núm. 609-2012, dictada en fecha 19 de julio de 2012, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuya parte dispositiva es la siguiente:

PRIMERO: DECLARA bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación contra la sentencia No. 00745, relativa al expediente No. 038-2004-2698, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, interpuesto por la entidad INMOBILIARIA TEMAR, S. A., en contra del señor VÍCTOR RAMÓN HERRERA AZCONA, mediante actos Nos. 033-2008 y 034-2008 de fecha 26 de marzo del 2008, del ministerial Fidas Solemne Encarnación Mejía, ordinario de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; SEGUNDO: En cuanto al fondo,

ACOGE dicho recurso, REVOCA la sentencia recurrida y en virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación, de oficio declara inadmisibles por falta de interés el Recurso de Tercería interpuesto por la entidad INMOBILIARIA TIMAR, S. A., mediante acto No. 957/2003, de fecha 21 de julio de 2003, instrumentado por el ministerial Rafael Sánchez Santana, ordinario del Tribunal Especial de Tránsito del Distrito Nacional, contra la indicada sentencia, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente sentencia.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA QUE:

En el expediente constan: a) memorial de casación depositado en fecha 6 de marzo de 2013, mediante el cual la parte recurrente invoca sus medios de casación contra la sentencia recurrida; b) memorial de defensa depositado en fecha 10 de abril de 2013, mediante el cual la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) dictamen del Procurador General de la República de fecha 22 de mayo de 2013, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

Esta sala en fecha 14 de enero de 2015 celebró audiencia para conocer del presente recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno, a cuya audiencia comparecieron las partes; quedando el expediente en estado de fallo.

El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por haber estado de licencia médica al momento de su deliberación. Mediante auto núm. 0037-Bis de fecha 8 de mayo de 2020, la magistrada Pilar Jiménez Ortiz, presidente de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, llamó a los magistrados Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, para que participen en la deliberación y fallo del presente recurso de casación, en vista de que ésta y los magistrados Justiniano Montero Montero y Samuel Arias Arzeno, miembros de esta sala, conocieron y decidieron del proceso en las instancias de fondo.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casación figura Inmobiliaria Timar, S. A., parte recurrente; y como parte recurrida Víctor Ramón Herrera Azcona; litigio que se originó en ocasión del recurso de tercería incoado por la actual recurrente ante el curso de un procedimiento de nulidad de sentencia de adjudicación, el cual fue rechazado por el tribunal de primer grado mediante sentencia núm. 00745 de fecha 21 de noviembre de 2007, fallo que fue apelado ante la corte *a qua*, la cual acogió el recurso de apelación y declaró inadmisibles el recurso de tercería, mediante decisión núm. 609-2012 de fecha 19 de junio de 2012, ahora impugnada en casación.

Antes del examen de los medios de casación planteados por la parte recurrente contra la sentencia impugnada, procede que esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, pondere las pretensiones incidentales planteadas por la parte recurrida en su memorial de defensa con relación al recurso de casación, las cuales conviene ponderar en primer orden dado su carácter perentorio, ya que, en caso de ser acogidas, tendrán por efecto impedir el examen de los medios de casación planteados en el memorial de casación; que la parte recurrida indica que debe declararse inadmisibles el recurso de casación interpuesto por la recurrente por: a) el contrato que sirvió de base para la acción en justicia ha sido declarado nulo por sentencia de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, configurándose la cosa juzgada en la especie; b) el recurrido no ha sido emplazado mediante el acto núm. 131/2013 de fecha 1.º de abril de 2013, del ministerial Ramón Gilberto Feliz López, de estrados de la Suprema Corte de Justicia; y c) porque el recurrente no desarrolla sus medios de casación ni critica la sentencia impugnada, por lo que dicho memorial de casación no se sostiene.

En cuanto al aspecto relativo al medio de la cosa juzgada, se verifica que dicho alegato de inadmisibilidad no alude a la sentencia impugnada en sí, sino a la acción principal relativa a la nulidad del contrato de venta y cancelación de registro incoada por el actual recurrido, lo que no afecta directamente

la admisibilidad del presente recurso de casación, por lo que se desestima dicho medio de inadmisión por resultar inoperante.

El art. 37 de la Ley 834 de 1978 establece que la nulidad de forma no puede ser pronunciada sino cuando el adversario que la invoca pruebe el agravio que le causa dicha irregularidad de forma, aun cuando se trate de una formalidad substancial o de orden público; que, en este caso de la lectura del acto mencionado por el recurrido, se verifica que este fue emplazado tomando en cuenta la forma prevista en el Código de Procedimiento Civil para la notificación en el extranjero; en ese sentido, se observa que el recurrido ha comparecido efectivamente y ejercido correctamente su derecho de defensa en tiempo oportuno, por lo que no se constata que sus derechos hayan sido perjudicados.

En cuanto al último aspecto del medio de inadmisión, ha sido juzgado que la insuficiencia de desarrollo de los medios de casación no constituye una causal de inadmisión del recurso, sino un motivo de inadmisión exclusivo de los medios afectados por dicho defecto, cuyos presupuestos de admisibilidad serán valorados al momento de examinar el medio de que se trate, los cuales no son dirimentes, a diferencia de los medios de inadmisión dirigidos contra el recurso mismo, por lo que procede rechazar la inadmisibilidad dirigida contra el presente recurso de casación, sin perjuicio de examinar la admisibilidad de los medios de casación en el momento oportuno.

La parte recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Violación a las reglas de competencia, esto es, su propio apoderamiento. Violación a la inmutabilidad del proceso. Desnaturalización de los hechos y del derecho. Violación al debido proceso, y por ende, al derecho de defensa; **Segundo Medio:** Contradicción de motivos. Desnaturalización de los hechos y el derecho. Violación al debido proceso, y por ende violación al derecho de defensa; **Tercer Medio:**Falta de ponderación de las documentaciones, violación al debido proceso, y por ende violación al derecho de defensa”.

En cuanto a los puntos que atacan los medios de casación propuestos por la parte recurrente, la sentencia impugnada se fundamenta esencialmente en los motivos que se transcriben a continuación:

“(…) que también fue propuesta la inadmisión del recurso por falta de derecho, al haber sido un asunto juzgado (...); que si bien se han incoado dos acciones que tienden a la nulidad de sentencia de adjudicación (nulidad principal del señor Jose Rafael Cabrera y el Recurso de Tercera de la Inmobiliaria Timar, S. A.) se trata de partes diferentes; la litis sobre derechos registrados realizados por el señor Víctor Ramón Herrera Azcona, no tiene el mismo objeto, puesto que se trata de una nulidad del Contrato de Venta y la cancelación del registro, sustentado en causas diferentes, en este sentido, no se da la triple identidad de objeto causa y partes, requisitos indispensables para que un incidente como el de la especie prospere, razones por las que procede su rechazo, lo que es decisión sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de esta sentencia; que en cuanto al fondo, de los documentos que obran en el expediente resulta que: (...) el 6 de septiembre del 2004, el señor Víctor Ramón Herrera Azcona presentó ante el tribunal de Tierras de Jurisdicción Original una litis sobre derechos Registrados, la que fue resuelta el 30 de marzo del 2007, mediante decisión No. 148, la cual anula el contrato de venta de fecha 2 de septiembre del 1995, mediante el cual el señor Jose Rafael Cabrera Cruz vende a la Inmobiliaria Temar, S. A., el inmueble que fuere adjudicado al señor Víctor Ramón Herrera Azcona, descrito precedentemente, y ordena la cancelación de la constancia anotada del certificado de título No. 75-15 a favor de dicha inmobiliaria, manteniendo el certificado de título No. 75-15 expedido a favor del señor Víctor Ramón Herrera Azcona; el 11 de diciembre esta sala dictó la sentencia No. 715-2008, en ocasión del recurso de apelación que nos ocupa, ordenado el sobreseimiento del mismo hasta tanto se decida de forma definitiva la litis sobre derechos registrados interpuesta por el señor Víctor Ramón Herrera Azcona contra la entidad Inmobiliaria Timar, S. A.; el día 18 de mayo del 2011 la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia decidió rechazar el recurso de casación interpuesto por Inmobiliaria Timar, S. A., contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Central (...); que la litis sobre derechos registrados descrita precedentemente y que fuera motivo de sobreseimiento del recurso que nos ocupa, ha sido decidida de forma definitiva, habiéndose anulado el contrato de venta de fecha 2 de septiembre de 1995, que

suscribieran el señor José Rafael Cabrera Cruz y la entidad Inmobiliaria Timar, S. A., relativo al inmueble que le fuera adjudicado al señor Víctor Ramón Herrera Azcona mediante la sentencia de adjudicación No. 531-2000-0407, en este sentido, la entidad Inmobiliaria Timar, S. A., ha sido desprovista de cualquier derecho sobre el referido inmueble, lo que le resta interés para accionar pretendiendo se le reconozca derechos sobre el mismo con el objetivo de dar al traste con la sentencia de adjudicación, ante el hecho de no habersele notificado los actos del procedimiento de embargo inmobiliario, siendo la falta de interés un medio de inadmisión que puede ser invocado de oficio por el juez, en atención a las disposiciones de la última parte del artículo 47 de la Ley No. 834 de 1978, razones por las que procede acoger el recurso de apelación que nos ocupa, revocar la sentencia recurrida y en virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación declarar inadmisibles el recurso de tercería incoado por la entidad Inmobiliaria Temar, S. A., por falta de interés, sin necesidad de referirnos a las demás pretensiones de las partes”.

Contra dicha motivación y en sustento de su primer medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que la corte *a qua* ordena el sobreseimiento de la continuación del recurso de apelación contra la sentencia emitida por el tribunal de primera instancia; que el sobreseimiento planteado es una desnaturalización de los hechos, ya que estaba apoderado de un proceso relativo a nulidad de actos en un proceso de embargo inmobiliario que dio origen a una sentencia de adjudicación; que la sentencia preparatoria emitida por la corte *a qua* debe ser casada porque desnaturaliza los actos del proceso, ya que la demanda inició en el juzgado de primera instancia originario y no puede ser sobreseída por una instancia que se inició ante el juez de jurisdicción original posterior al recurso de tercería interpuesto por el actual recurrente; que la corte *a qua* olvida que el tribunal de jurisdicción original es un tribunal de excepción y el competente es el tribunal de primer grado de la jurisdicción ordinaria; que con el sobreseimiento, la corte *a qua* violó su propio apoderamiento y competencia y por ende, el derecho de defensa de la actual recurrente.

La recurrida en defensa de la sentencia impugnada alega en síntesis, que dicho medio debe ser declarado inadmisibles, ya que la recurrente no ha probado cuales son los motivos de la sentencia recurrida que incurren en el supuesto vicio de reglas de competencia; que una sentencia preparatoria se limita a poner al tribunal en estado de recibir fallo al fondo, no desapodera la jurisdicción que la dicta, por lo que el mismo se basa en una decisión justa y reposa en prueba legal.

Del examen de la sentencia objetada, se verifica que en fecha 11 de diciembre de 2008 la referida corte dictó la sentencia núm. 715-2008 que ordenó el sobreseimiento de oficio del conocimiento del recurso de apelación, en atención a que el recurso de tercería objeto del presente proceso tenía como fundamento el cuestionamiento del derecho de propiedad sobre el inmueble adjudicado al actual recurrente, que a su vez se discutía ante los tribunales de tierra del Departamento Central; que al no existir sentencia definitiva sobre el asunto en cuestión, la alzada ordenó el sobreseimiento de manera facultativa para evitar contradicción de sentencias y/o evitar conflictos entre jurisdicciones distintas.

Al analizar este primer medio, se evidencia que el recurrente en lugar de señalar algún aspecto contra la sentencia impugnada, como es de rigor, dirige sus alegatos en contra de la sentencia de sobreseimiento previamente indicada; en tal sentido, se debe indicar que los únicos hechos que debe considerar la Corte de Casación para determinar violación o no a la ley son los establecidos en la sentencia contra la cual se dirige el recurso y no en otra; por lo que las violaciones denunciadas resultan inoperantes por no estar dirigidas contra la sentencia recurrida en el presente recurso de casación, deviniendo así en inadmisibles el primer medio de casación.

En su segundo y tercer medio de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, la recurrente sostiene, en suma, que al fallar como lo hizo la corte *a qua* no tomó en cuenta la sentencia preparatoria núm. 317/2008, donde le reconoce la calidad de tercer detentador al actual recurrente y que no le habían notificado los documentos del proceso de embargo; que la recurrente no solo tiene calidad para participar en el proceso, sino que es un comprador a título oneroso y de buena fe del inmueble adjudicado; que la corte *a qua* no tuvo ningún interés en hacer una buena administración de justicia, ya que violó el curso normal del proceso cuando ordenó el sobreseimiento y luego declara inadmisibles el

recurso de apelación, desnaturalizando los hechos; que al declarar la inadmisibilidad, la corte *a qua* viola el debido proceso ya que niega el acceso a la justicia a la parte recurrente, viola el principio de contradicción, igualdad y parcialidad; que la corte no pondera los medios esgrimidos, los actos de procedimientos, ni los medios de nulidad planteados por el actual recurrente, los cuales desde un punto de vista procesal, son previos a los medios de inadmisión.

En defensa de la sentencia impugnada la recurrida aduce que la recurrente no ha especificado en qué consiste la contradicción de motivos, la desnaturalización de los hechos y en qué ha consistido la violación al debido proceso en que incurrió la corte *a qua*; que la recurrente no ha podido demostrar que es un adquirente de buena fe; que la corte *a qua* no ha violado el debido proceso ni se ha negado el acceso a la justicia, ya que se han cumplido con todas las normas procesales que rigen la materia, pues la propia decisión recurrida es una muestra del cumplimiento de todas las normas procesales.

En cuanto al aspecto relativo a que la alzada no tomó en cuenta la sentencia núm. 317-2008 de fecha 19 de junio de 2008, ciertamente dicha decisión plantea que el proceso de embargo inmobiliario no le fue notificado al recurrente y que en atención a esa circunstancia lo justo era reaperturar los debates con el fin de que los documentos del procedimiento de ejecución fueran depositados en el expediente con el fin de verificarlo, proteger el derecho al debido proceso del actual recurrente y esclarecer el procedimiento, más no constituye una decisión sobre el fondo del asunto, contrario a lo que alega el recurrente; motivo por el cual procede rechazar dicho aspecto de los medios planteados.

Ha sido juzgado que la condición de admisibilidad de los recursos debe ser examinada por la jurisdicción apoderada antes del fondo del asunto o de cualquier incidente de nulidad que haya sido propuesto por las partes; que de conformidad con los arts. 45 y 47 de la Ley 834 de 1978, el juez puede suplir de oficio, en todo estado de causa, el medio de inadmisión resultante de la falta de interés; que es necesario que el intimante justifique un interés, condición primaria para apoderar la justicia; que en el caso ocurrente, la corte había ordenado un sobreseimiento de oficio y posteriormente comprobó que la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, dictó la sentencia núm. 168 del 18 de mayo de 2011, mediante la cual decidió el recurso de casación interpuesto contra la sentencia núm. 2675, de fecha 21 de agosto de 2011, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, que declaró inadmisibile el recurso de apelación incoado ante esta, dándole carácter definitivo a la sentencia que decidió el fondo del asunto.

Tal y como indica la alzada, la instancia de fondo ante el tribunal de tierras declaró la nulidad del contrato de venta de fecha 2 de septiembre de 1995, mediante el cual el señor José Rafael Cabrera Cruz, embargado, vende a la Inmobiliaria Timar, S. A. el inmueble adjudicado y objeto de la presente litis, y que al adquirir el carácter definitivo, la corte *a qua* válidamente comprobó que la actual recurrente ha sido desprovista de cualquier derecho sobre el inmueble en cuestión; que en esas atenciones, los jueces de la alzada al declarar de oficio la inadmisibilidad del recurso por falta de interés no tenían la obligación de contestar las conclusiones propuestas por las partes, ni de verificar los documentos depositados, ya que los medios de inadmisión necesariamente eluden el conocimiento del fondo del asunto, de lo cual se verifica que la alzada sustentó su decisión en una motivación suficiente y pertinente, apegada a la parte *in-fine* del art. 47 de la Ley 834 de 1978, que autoriza a los jueces a invocar de oficio el medio de inadmisión que resulta de la falta de interés, por lo que no se ha incurrido en los vicios denunciados por la recurrente, motivo por el cual procede rechazar los medios de casación previamente examinados.

Al tenor del art. 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas del procedimiento.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley, en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; arts. 5 y 65 Ley 3726 de 1953; arts. 44, 45 y 47 Ley 834 de 1978.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Inmobiliaria Timar, S. A., contra la sentencia civil núm. 609-2012, de fecha 19 de julio de 2012, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior de este fallo, por las razones expuestas precedentemente.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente Inmobiliaria Timar, S. A., al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción a favor del Lcdo. Nelson R. Santana A., abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Napoleón Estévez Lavandier, 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.