

---

Sentencia impugnada:	Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 31 de marzo de 2017.
Materia:	Tierras.
Recurrentes:	Inmobiliaria Fama y Luis Joaquín Méndez Castillo.
Abogado:	Lic. Ricardo Tomás Fermín.

*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 **16 de diciembre 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 Inmobiliaria Fama, y su presidente Luis Joaquín Méndez Castillo, contra la sentencia núm. 1399-2017-S-00085, de fecha 31 de marzo de 2017, dictada por la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

### *I. Trámites del recurso*

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 17 de noviembre de 2017, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Ricardo Tomás Fermín, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0043025-9, con estudio profesional abierto en la avenida Lope de Vega núm. 89, ensanche La Fe, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de Luis Joaquín Méndez Castillo, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1712745-6, presidente de la compañía Inmobiliaria Fama, establecida de conformidad con las leyes de la República Dominicana.

2. Mediante resolución núm. 5675-2019, dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 29 de noviembre del 2019, se declaró el defecto de la parte recurrida Jacqueline Altagracia Pérez Velásquez.

Mediante dictamen de fecha 12 de marzo de 2020, 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

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 26 de octubre de 2020, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrado.

## II. Antecedentes

En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de venta, con relación a la parcela núm. 122-A-1-A, Distrito Catastral núm. 3, Santo Domingo, Distrito Nacional, incoada por Pedro D. Cabrera contra Ana Silvia Sánchez Abreu, con la intervención forzosa de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, la compañía Inmobiliaria Fama y su presidente el señor Luis Joaquín Méndez Castillo, la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó en fecha 14 de noviembre de 2014, la sentencia núm. 20146599, la cual rechazó los incidentes propuestos, acogió como buena y válida en cuanto a la forma la demanda, así como las intervenciones, acogió parcialmente la litis y declaró la nulidad del acto de aporte en naturaleza de fecha 17 de agosto de 2009, suscrito por Luis Ovidio Méndez a favor de Inmobiliaria Fama.

La referida decisión fue recurrida en apelación por Ana Silvia Sánchez Abreu, la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, la compañía Inmobiliaria Fama y su presidente el señor Luis Joaquín Méndez Castillo, dictando la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1399-2017-S-00085, de fecha 31 de marzo de 2017, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** DECLARA buenos y válidos en cuanto a la forma, los recursos de apelación interpuestos en ocasión de la sentencia No. 201446599, de fecha 14 de noviembre del 2014, dictada por la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, que a continuación se describen: A) el interpuesto por la señora ANA SILVIA SÁNCHEZ ABREU, mediante instancia de fecha 22 de abril del 2015; B) el interpuesto por la INMOBILIARIA FAMA y el señor LUIS JOAQUÍN MÉNDEZ CASTILLO, mediante instancia de fecha 27 de abril del año 2015, ambos en contra de la señora JACQUELINE ALTAGRACIA PÉREZ VELÁSQUEZ. **SEGUNDO:** RECHAZA en cuanto al fondo los indicados recursos de apelaciones, contra la indicada sentencia y en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia recurrida, por los motivos dados anteriormente. **TERCERO:** DECLARA INADMISIBLE, el recurso de apelación interpuesto por la ASOCIACIÓN POPULAR DE AHORROS Y PRESTAMOS mediante instancia de fecha 23 de abril del año 2015, por los motivos anteriormente indicados. **CUARTO:** MODIFICA el ordinal octavo del dispositivo de la sentencia No. 20146599, de fecha 14 de noviembre del año 2014, por haber sido corregido por este tribunal, para que se lea de la manera siguiente: **OCTAVO:** Declaramos, por los motivos de esta sentencia la nulidad del acto de venta suscrito entre Inmobiliaria Fama y Ana Silvia Sánchez Abreu de fecha 09 de agosto del año 2006, legalizadas las firmas por la Lic. Martha Domínguez Peña, notario público de los número para el Distrito Nacional, en relación al solar No. 12 de la manzana No. 1336 del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional. **QUINTO:** CONDENA a las partes recurrentes, al pago de las costas generadas en esta instancia, en beneficio del abogado de la parte recurrida Jacqueline Altagracia Velásquez, que así lo solicitó, el licenciado Juan Carlos Coiscou, por las razones dadas (sic).

## III. Medios de casación

La parte recurrente invoca en sustento del recurso de casación los siguientes medios: “**Primer Medio:** Falsa y errónea aplicación de la norma jurídica desnaturalización de los hechos y del derecho. **Segundo Medio:** Violación al artículo 156 del Código de Procedimiento Civil” (sic).

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

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

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.

Conforme con el artículo 82 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, el procedimiento para interponer el recurso de casación estará regido por la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación y los reglamentos que se dicten al respecto.

Según el artículo 5 de la referida ley: *En los asuntos civiles y comerciales el recurso de casación se interpondrá con un memorial suscrito por abogado, que contendrá todos los medios en que se funda, y que deberá ser depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia (...)El memorial deberá ir acompañado de una copia certificada de la sentencia que se impugna (...).*

Mediante la fundamentación de los medios de casación se exponen los motivos o argumentos de derecho, orientados a demostrar que la sentencia impugnada contiene violaciones que justifican la censura casacional, por lo que, atendiendo a su importancia, la correcta enunciación y sustentación de los medios y de la sentencia impugnada constituye una formalidad sustancial requerida para su admisión.

El examen del memorial de casación mediante el cual Inmobiliaria Fama y Luis Joaquín Méndez Castillo han interpuesto su recurso revela, que en sus medios expone lo que textualmente se transcribe a continuación:

“PRIMER MEDIO: FALSA Y ERRÓNEA APLICACIÓN DE LA NORMA JURIDICA DESNATURALIZACIÓN DE LOS HECHOS Y DEL DERECHO.El Tribunal Superior de Tierras, expide un Certificado de no Apelación, existiendo en el expediente un Recurso de Oposición, cuyo procedimiento nunca fue completado por las partes y aun hoy día sigue pendiente en dicho tribunal y con esto podemos comprobar una violación flagrante del debido proceso, por lo establecido en el Art. 154 de nuestro Código de Procedimiento Civil el cual determina que: Las sentencia defecto, sean o no reputadas contradictorias, no serán ejecutadas mientras la oposición o la apelación sean admisible, a menos que la ejecución provisional sea de derecho o haya sido ordenada. SEGUNDO MEDIO: Violación al Artículo No. 156 del Código de Procedimiento Civil el cual determina que: Toda sentencia por defecto, lo mismo que toda sentencia reputada contradictoria por aplicación de la ley, será notificada por un alguacil comisionado a este efecto, sea en la sentencia, sea por un auto del presidente del tribunal que ha dictado la sentencia. La notificación deberá hacerse en los seis meses de haberse obtenido la sentencia, a falta de lo cual la sentencia se reputará como NO PRONUNCIADA. Dicha notificación deberá, a pena de nulidad, hacer mención del plazo de oposición fijado por el art. 157 o del plazo de apelación previsto en el art. 443, según sea el caso. En caso de perención de la instancia, el procedimiento no podrá ser renovado sino por una nueva notificación del emplazamiento. El demandado será descargado de las costas del primer procedimiento. Esta violación es real pues podemos comprobar que el Acto No. 141/2017, de fecha 31/03/2017, contentiva de Notificación de Sentencia, fue notificada seis (06) meses y Veinte (20) días después de haber sido entregada como se comprueba en la última página de la misma sentencia” (sic).

Del análisis de los medios propuestos en el memorial de casación antes descrito se comprueba, que la parte recurrente se ha limitado a exponer cuestiones de hecho y a transcribir violaciones a disposiciones legales sin proceder al desarrollo de los medios, ni indicar de qué manera la sentencia que rechazó el recurso de apelación interpuesto por ellos le perjudica, por lo que no se cumple con las condiciones mínimas exigidas por el referido artículo 5.

Que en esa razón esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, no puede determinar si en el caso hubo o no violación a la ley o al derecho.

Esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha establecido, mediante jurisprudencia constante, que: “...para satisfacer el mandato de la ley, el recurrente no solo debe señalar en su memorial de casación las violaciones a la ley o a una regla o principio jurídico, sino que debe indicar de manera clara y precisa en cuáles aspectos la sentencia impugnada desconoce las alegadas violaciones, haciendo una exposición o desarrollo de sus medios ponderables que permita a la Suprema Corte de Justicia examinar el recurso y verificar si ha sido o no violada la ley”.

Ha sido juzgado, de igual modo que:“...cuando todos los medios contenidos en el memorial de casación presenten un desarrollo no ponderable, deben ser declarados inadmisibles y, por vía de consecuencia, procede el rechazo del recurso de casación”.

En esa línea de razonamiento procede, en consecuencia, declarar inadmisibles por falta de desarrollo ponderable los medios propuestos en el memorial que se examina y con ello, rechazar el presente recurso

de casación.

Que al tenor de las disposiciones del 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 del procedimiento 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 sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

### **FALLA**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la compañía Inmobiliaria Fama y su presidente Luis Joaquín Méndez Castillo, contra la sentencia núm. 1399-2017-S-00085, de fecha 31 de marzo de 2017, dictada por la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

**SEGUNDO:** COMPENSA las costas de procedimiento.

Firmados: 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 de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella y fue leída en la audiencia pública en la fecha en ella indicada.