

---

Sentencia impugnada:	Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 31 de agosto de 2017.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Colegio Bilingüe New Horizons, S. A.
Abogados:	Licdos. Francisco Álvarez Martínez, Francisco Álvarez Aquino, Ariel Lockward C. y Pedro Castro.
Recurridos:	Construcciones Sididom, S. A. S. y compartes.
Abogados:	Licdos. Napoleón R. Estévez Lavandier, Jonathan A. Peralta Peña y Boris Francisco De León Reyes

*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 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 Colegio Bilingüe New Horizons, SA., contra la sentencia núm. 1399-2017-S-00187, de fecha 31 de agosto 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**

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 13 de noviembre de 2017, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. Francisco Álvarez Martínez, Francisco Álvarez Aquino, Ariel Lockward C. y Pedro Castro, dominicanos, con estudio profesional, abierto en común, en la avenida Gustavo Mejía Ricart esq. calle Alberto Larancuent, edif. profesional Boyero III, piso 5, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de la sociedad comercial Colegio Bilingüe New Horizons, SA., constituida regularmente al amparo de las leyes de la República, con asiento principal en la avenida Sarasota núm. 51, sector Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por Fauntly Garrido, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0964593-7, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 14 de enero de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. Napoleón R. Estévez Lavandier, Jonathan A. Peralta Peña y Boris Francisco de León Reyes, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 001- 0914450-1, 001-1510959-7 y 001-1810108-8, con estudio profesional, abierto en común, en la calle Benito Monción núm. 158, sector Gascue, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de las sociedades comerciales Construcciones Sididom, SAS., y Soluciones Integrales a Desarrollos Inmobiliarios Dominicana, SRL., constituidas de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RNC núms. 130818193 y 130697027, con su domicilio social en la calle El Vergel núm. 27, local 104, sector El Vergel, Santo Domingo, Distrito Nacional,

representadas por su administrador Pablo de Goyeneche, español, portador del pasaporte español núm. AAI413565, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, quien además actúa en su propio nombre; y de José Carlos de Goyeneche, español, tenedor del pasaporte español núm. AAA669128, domiciliado en la calle El Vergel núm. 27, local 104, sector El Vergel, Santo Domingo, Distrito Nacional.

Mediante dictamen de fecha 12 de junio 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 Carbucciona, en funciones de presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vázquez Goico, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

## **II. Antecedentes**

En ocasión de una demanda en nulidad de aporte en naturaleza por alegada simulación y cancelación de certificado de título, incoada por la sociedad comercial Colegio Bilingüe New Horizons, SA., contra Construcciones Sididom, SA., Soluciones Integrales para Desarrollos Inmobiliarios Dominicana, SRL., José Carlos de Goyeneche y Pablo de Goyeneche Martínez, la Séptima Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 20156750, de fecha 16 de diciembre de 2015, que declaró inadmisibile la litis por falta de calidad e interés de la demandante, rechazando además, la demanda reconvenicional en reparación de daños y perjuicios incoada por la parte demandada.

La referida decisión fue recurrida en apelación, de manera principal, por la sociedad comercial Colegio Bilingüe New Horizons, SA., y, de manera incidental, por las entidades comerciales Construcciones Sididom, SAS., Soluciones Integrales para Desarrollos Inmobiliarios Dominicana, SRL. y Pablo de Goyeneche y José Carlos de Goyeneche, dictando la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1399-2017-S-00187, de fecha 31 de agosto de 2017, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** DECLARA, en cuanto a forma, bueno y válido el recurso de apelación de fecha 08 de febrero del año 2016, interpuesto en ocasión de la sentencia No. 20156750, de fecha 16 de diciembre 2015, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala Séptima, con motivo del RECURSO DE APELACION, por la entidad moral Colegio Bilingüe New Horizons, notificado mediante acto 764/2014, de fecha 08 de agosto del 2014, del alguacil Algeni Félix Mejía, de estrados del Juzgado de la Segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por intermedio de los licenciados Francisco Álvarez Martínez, Francisco Álvarez Aquino y Ariel Lockward, de generales que constan, por haberlo realizado de acuerdo a las formalidades dispuestas en la ley. **SEGUNDO:** RECHAZA, en cuanto al fondo, el indicado recurso de apelación y CONFIRMA, el ordinal primero de la sentencia apelada, dado que a dicho ordinal se circunscribe el recurso de apelación principal, por las razones indicadas. **TERCERO:** DECLARA, regular y válido en cuanto a la forma el Recurso de Apelación Incidental, interpuesto en fecha 05 de julio del año 2016, en relación con el aspecto reconvenicional del expediente en contra del ordinal segundo de la sentencia, interpuesto por: 1.- Construcciones SIDIDOM, S.R.L., 2.- Soluciones Integrales para Desarrollos Inmobiliarios Dominicana, S.A.S., 3.- Pablo de Goyeneche Martínez, 4.- José Carlos de Goyeneche, por las razones dadas. En cuanto al fondo, ACOGE PARCIALMENTE el indicado recurso, y por vía de consecuencia, revoca el ORDINAL SEGUNDO de la sentencia apelada No. 20156750, de fecha 16 de diciembre del 2015. **CUARTO:** CONDENA, a parte recurrente principal, Colegio Bilingüe New Horizons, al pago de una indemnización por daños y perjuicios consistentes en la suma de Un Millón Ochocientos Mil pesos con 00/100 (RD\$1,800,000.00), como justa indemnización por daños y perjuicios. Así como al pago de un interés judicial consistente en 0.7% a partir de la fecha de la presente sentencia, igual por concepto de daños y perjuicios, por los motivos dados. **QUINTO:** CONDENA a la parte recurrente principal Colegio Bilingüe New Horizons, al pago de las costas generadas en este proceso, a favor de los licenciados Olivo Andrés Rodríguez Huertas, Napoleón Estévez Lavandier, Jonathan Peralta Peña y Boris de León Reyes, por las razones indicadas. **CUARTO:** ORDENA, a la Secretaría General, hacer los trámites correspondientes a fin

de darle publicidad a la presente decisión, NOTIFICANDOLA, al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, para la eliminación de la anotación de Litis sobre Derechos Registrados, una vez haya adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada(sic).

### III. Medios de casación

La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los medios siguientes: “**Primer medio:** Violación de la ley. **Segundo medio:** Falta de motivos. **Tercer medio:** Desnaturalización de los hechos y el derecho”.

### 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.

Para apuntalar su primer y tercer medios de casación, la parte recurrente se limita a exponer textualmente, lo siguiente:

“Se considera violación a la ley el texto de la sentencia que tenga contradicción franca con algún texto legal. Se contienen en esta categoría la violación a la constitución, códigos y leyes especiales, así como cualquier tratado internacional a la que la República Dominicana se haya obligado. Se traduce en: (a) Error al aplicar la ley (No aplicación): Esto supone un texto claro que no necesita interpretación que ha sido transgredido, es decir, no se aplica la ley en el caso en que debería. (b) Incorrecta o falsa aplicación de la ley: Se configura cuando el juez aplica una ley que no fue estrictamente hecha para el caso concreto, y la ley aplicable era otra, que al ser ignorada, fue violada por el juez. (c) Forma de interpretación equivocada. Ocurre cuando la regla de derecho es silenciosa o ambigua y el juez de fondo no tiene claro el sentido que la Corte de Casación considera conveniente darle, y en caso de que la regla de derecho es clara y precisa, pero el juez le ha atribuido un sentido distinto, “No hay aquí violación del texto de la ley, sino de su espíritu” En la especie entendemos que se conjugan los tres escenarios anteriores, Ya que la Corte aplico un articulado sin que sus preceptos se hayan configurado correctamente, lo que ha creado un error al aplicar una norma que no fue creado para ese tipo de requerimientos, basándose en una interpretación equivocada de la misma, deduciendo consecuencias antijurídicas contra la exponente que atentan contra su derecho a la justicia y tildan de mala fe acciones que han sido interpuestas en busca de proteger un derecho que, aunque difícil de solventar, es legítimo. Cuando la corte entiendo que no se ha configurado el requerimiento original por parte de la exponente, pero no identifica cómo llega a esa conclusión, existe desnaturalización de los hechos. Ha sido constante la jurisprudencia que establece que para que exista desnaturalización de los hechos de la causa y pueda conducir a la casación de la sentencia impugnada sería necesario que, con tal decisión no quedara justificada por otros motivos de hecho y derecho. Este se constituye con un criterio reiterado que se produce de la desnaturalización que incide cuando la decisión no se encuentre justificada adecuadamente en sus motivos de hecho y de derecho, ya que en materia judicial, desnaturalizar los hechos es atribuirle a algo un significado o valor que no tiene, bien se trate de deducir de una acción humana algún mensaje o consecuencia irreal, o bien se trate de apreciar distorsionadamente los términos o la manera de presentarse alguna cosa o circunstancia, lo que se verifica al Tribunal a quo interpretar que se conjugan las causales solicitadas de hechos que no son suficientes para lograr llegar a dicha conclusión” (sic).

Según el artículo 5 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación (modificado por la Ley núm. 491-08 del 19 de diciembre de 2008): *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 (...)*

11. Es importante destacar, que si bien es cierto que la enunciación de los medios no debe estar sujeta

a formas sacramentales, no menos cierto es que los medios en que se sustente el recurso de casación deben ser redactados en forma precisa, que permita su comprensión y alcance, lo que no ocurre en los medios bajo estudio, ya que la parte recurrente no explica en qué consisten las violaciones enunciadas, limitándose a exponer doctrinas y jurisprudencias, sin definir su pretendida violación, ni precisar de qué forma la sentencia impugnada incurrió en violación a esas normas, por lo que no cumple con las condiciones mínimas exigidas para su fundamentación que permita a esta Tercera Sala, como corte de casación, ejercer su control, razón por la cual se encuentra imposibilitada de ponderar el primer y tercer medios propuestos, los cuales, frente a estas circunstancias, se declaran inadmisibles.

12. Para apuntalar su segundo medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que la sentencia impugnada adolece de ausencia de motivos, en violación de los artículos 141 del Código de Procedimiento Civil y 23 de la Ley de Procedimiento de Casación.

13. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias originadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que la Séptima Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional resultó apoderada de una litis sobre derechos registrados en nulidad de aporte en naturaleza por alegada simulación y cancelación de certificado de título, incoada por la sociedad comercial Colegio Bilingüe New Horizons, SA., contra Construcciones Sididom, SA., Soluciones Integrales para Desarrollos Inmobiliarios Dominicana, SRL., José Carlos de Goyeneche y Pablo de Goyeneche Martínez, sustentada en que suscribió un acuerdo verbal con Alfonso Higinio de Cachavera G., respecto a la adquisición de la parcela núm. 122-A-1-A-TT, DC. núm. 3, Distrito Nacional; litis que fue declarada inadmisibles por falta de calidad e interés de la demandante y, al mismo tiempo, rechazó la demanda reconventional en reparación de daños y perjuicios incoada por los demandados en contra de la demandante; c) que no conforme con esa decisión, la parte hoy recurrente recurrió en apelación, de manera principal, alegando que el tribunal de primer grado no valoró los documentos depositados, recurso que se decidió mediante la sentencia ahora impugnada en casación.

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

“[6]A fin de determinar la realidad de los hechos planteados, procedemos a la valoración de las pruebas aportadas a cargo de la parte recurrente, de donde se evidencia que: a) dentro del legajo de pruebas aportadas originalmente por la parte demandante y actual recurrente, según el inventario de fecha 7 de noviembre 2014, figuran básicamente las documentaciones societarias de las compañías Construcciones SIDIDOM, S.A., y Soluciones Integrales para Desarrollos Inmobiliarias, S.A.S.; así como copias de los certificado de título matrícula No. 01000115961, propiedad de la Construcciones SISIDOM; S.A.S., cuyo origen del derecho es el aporte en naturaleza cuya nulidad se persigue, documentos que demuestran hechos no controvertidos de la existencia jurídica de las entidades morales y de su titularidad; también agregó dicha demandante y recurrente la sentencia civil No.723/2014, de fecha 05 de junio 2014, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Cuarta Sala; dicha sentencia surge con motivo de la demanda en Reparación por Daños y Perjuicios incoada por la entidad Soluciones Integrales para Desarrollos Inmobiliarios Dominicana, S.R.L., contra el Colegio Bilingüe New Horizons, interpuesta en fecha 27 de agosto del año 2012, por los daños alegadamente causados por su vecino el colegio al oponerse a la construcción del proyecto habitacional argumentando que ese terreno forma parte a futuro de la expansión del colegio. Demanda que fue rechazada ya que según el tribunal civil, las acciones por ante el Ministerio de Medio Ambiente y por ante el Fiscalizador del Juzgado de Paz competente forman parte del conjunto de acciones que puede hacer un colindante o vecino que se entienda afectado por obras y excavaciones sin que haya sido demostrada la ligereza o el ánimo de hacer daño. Que de la lectura de la indicada sentencia se extrae, en perjuicio del mismo recurrente, el hecho de que todas sus acciones y oposiciones están dirigidas a probar que la construcción es ilegal, que se están violentando leyes municipales y violación a las normas ambientales, es ese contexto, nunca argumentó una posible nulidad de los derechos de la constructora y mucho menos un interés particular por la propiedad de los terrenos en construcción. Continuando la valoración de las pruebas aportadas por la

parte demandante original y actual recurrente, comprobamos dentro de los piezas aportadas al proceso y valoradas no se deduce ningún tipo de acuerdo verbal de venta o promesa de venta a favor del Colegio Bilingüe New Horizons, sino que todo se ha tratado en función de alegadas violaciones municipales y de alegadas violaciones en el aporte en naturaleza. Que los argumentos de la parte recurrente principal, tratándose de una cuestión de hecho, la misma debe deducirse precisamente del contexto de los hechos alegados, lo cual no ha ocurrido (...)” (sic).

15. Respecto al medio invocado es preciso indicar que los requisitos establecidos en el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, quedaron incorporados en el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, el cual dispone que *todas las decisiones emanadas de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, contendrán entre otros detalles, una relación de hechos, derecho y motivos jurídicos en los que se funda*, por lo que se valorará el cumplimiento de la referida disposición legal aplicable a la materia.

16. El análisis de la sentencia impugnada permite determinar que esta se encuentra correctamente concebida, conforme con ese texto legal, pues contiene fundamentos precisos y pertinentes que sustentan la decisión emitida, procediendo el tribunal *a quo* a fallar como lo hizo sustentado en las pruebas aportadas, los hechos comprobados y las disposiciones legales aplicables al caso, las que fueron plasmadas en la sentencia ahora impugnada.

17. Como el contenido de toda sentencia se basta a sí misma y frente al hecho de que la parte recurrente no ha depositado prueba que conduzca a esta Tercera Sala a evidenciar lo contrario a lo aducido por el tribunal *a quo* en su decisión, cabe considerar, como una verdad irrefutable, lo señalado por la sentencia recurrida, en cuanto a que la entonces recurrente en apelación no probó que a su favor se suscribió un acuerdo verbal de promesa de venta sobre el inmueble objeto de la litis, ni tampoco la simulación de la transferencia del derecho por aporte en naturaleza, como alegaba, lo que era necesario a fin probar la calidad e interés de sus pretensiones, motivos por los cuales se rechaza el medio de casación que se examina.

18. Finalmente, el examen de la sentencia impugnada revela que contiene una relación completa de los hechos de la causa y de las pruebas aportadas, contiene motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, criterios por los cuales procede rechazar el presente recurso de casación.

19. La distracción de las costas solo procede cuando la parte que ha obtenido ganancia de causa así lo haya solicitado; que debido a que el abogado de la parte gananciosa no ha hecho tal pedimento, en la especie, no procede ordenar la distracción de estas.

#### **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**

**ÚNICO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la sociedad comercial Colegio Bilingüe New Horizons, S.A., contra la sentencia núm. 1399-2017-S-00187, de fecha 31 de agosto 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.

**Firmados: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccion, 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, en la fecha arriba indicada y leída en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados.