
Sentencia impugnada:	Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 29 de junio de 2017.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Empresa Bello Veloz, S.A.
Abogados:	Dr. Furcy E. González Cuevas y Lic. Enmanuel Ramírez García.
Recurridos:	José de Pool Dominici y Carlos Antonio Castillo Almonte.
Abogados:	Dr. Julio César Martínez Rivera y Licda. Arodis Y. Carrasco Rivas.

Juez ponente: 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 contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón y Anselmo Alejandro Bello F., 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 **24 de febrero de 2021**, 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 Empresa Bello Veloz, SA., contra la sentencia núm. 1399-2017-S-00145, de fecha 29 de junio 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 agosto de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. Furcy E. González Cuevas y el Lcdo. Enmanuel Ramírez García, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 091-0002221-0 y 110-0005192-7, con estudio profesional, abierto en común, en la avenida Mirador Sur núm. 1, edif. Curvo, apto. 102, Jardines del Embajador, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de la sociedad comercial Empresa Bello Veloz, SA., con domicilio social en la avenida Anacaona esq. calle Pedro A. Bobea, condominio Bella Vista, edif. I, apto. 3-I-0, sector Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por su presidente Grace Soraya Bello Colomé, dominicana, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0142869-6, domiciliada y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 11 de septiembre de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. Julio César Martínez Rivera y la Licda. Arodis Y. Carrasco Rivas, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0204130-8 y 073-0012018-0, con estudio profesional, abierto en común, en la calle Los Cerezos núm. 7, urbanización La Carmelita, sector Los Prados, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de José de Pool Dominici y Carlos Antonio Castillo Almonte, dominicanos, poseedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0101434-8 y 001-1011918-7, domiciliados y residentes en Santo Domingo, Distrito Nacional.

3. Mediante dictamen de fecha 10 de enero 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.

4. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 24 de noviembre de 2020, integrada por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

5. El magistrado Rafael Vásquez Goico no firma la sentencia por razones de inhibición conforme acta de fecha 20 de enero de 2021.

II. Antecedentes

6. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en reconocimiento de derechos y transferencia, incoada por Carlos Antonio Castillo Almonte, en contra de la Empresa Bello Veloz, C. por A., con relación a la parcela núm. 149-REF-J-7, Distrito Catastral núm. 04, Distrito Nacional, dictando la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, la sentencia núm. 20101058, de fecha 29 de marzo de 2010, que acogió parcialmente el contrato de opción a compra de fecha 1 de abril de 1992, suscrito entre la Empresa Bello Veloz, C. por A., vendedora y Francisco Pimentel y Octavio Vargas Maldonado, compradores, en relación con la parcela núm. 149-Ref-J-7, Distrito Catastral núm. 4, Distrito Nacional, acogió el acto de venta de fecha 6 de noviembre de 1996, suscrito entre Francisco A. Pimentel Hernández, vendedor y Carlos Antonio Castillo Almonte, comprador, ordenó la cancelación del certificado de título núm. 92-4481, emitido a favor de la Empresa Bello Veloz, C. por A., que ampara el derecho de propiedad de la parcela núm. 149-Ref-J-7, Distrito Catastral núm. 4, Distrito Nacional y ordenó emitir un nuevo certificado de título a nombre de Carlos Antonio Castillo Almonte.

7. De igual manera, el señor José de Pool Dominici incoó una litis sobre derechos registrados, en reconocimiento de derechos y transferencia, en contra de la sociedad comercial Empresa Bello Veloz, SA., con relación a la parcela núm. 149-REF-J-2, Distrito Catastral 04, Distrito Nacional, dictando la Octava Jueza Liquidadora del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, la sentencia núm. 1636, de fecha 8 de mayo de 2008, que declaró inadmisibles las demandas por falta de calidad e interés del demandante.

8. Las referidas decisiones fueron recurridas por la entidad Empresa Bello Veloz, SA. y por José de Pool Dominici, resultando apoderada la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, que mediante la sentencia núm. 20147300, de fecha 22 de diciembre de 2014, ordenó la fusión de los expedientes núms. 031-20065282 y 031-200920802, relativos a los recursos de apelación interpuestos y posteriormente dictó la sentencia núm. 1399-2017-S-00145, de fecha 29 de junio de 2017, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma: 1) el recurso de apelación incoado por la entidad EMPRESAS BELLO VELOZ C. POR A., contra la sentencia No.20101058 de fecha 29 de marzo del 2010 dictada por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en ocasión de la litis en reconocimiento de derechos y transferencia sobre una porción de 473.85 Mts², identificada como parcela número 149-REF-J-7 del Distrito Catastral número 04 del Distrito Nacional; y 2) el recurso de apelación incoado por el señor JOSÉ DE POOL DOMINICI, contra la sentencia No.1636 de fecha 8 de mayo del 2008 dictada por la Octava Jueza Liquidadora del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en ocasión de la litis en reconocimiento de derechos y transferencia en parcela número 149-REF-J-2 del Distrito Catastral número 04 del Distrito Nacional en contra de la entidad Empresa Bello Veloz, C. por, por haber sido realizados de acuerdo a la ley. **SEGUNDO:** RECHAZA en cuanto al fondo los indicados recursos, y en consecuencia CONFIRMA en todas sus partes las sentencias recurridas, por las razones indicadas (sic).

III. Medios de casación

9. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los medios siguientes: “**Primer medio:** Desnaturalización de los hechos y de documentos aportados al proceso. Falta de base legal. Violación del artículo 1599, 1650, 1654 y 1655 del Código Civil, relativo a las obligaciones del comprador. **Segundo medio:** Violación a los artículos 1165 y 1988 del Código Civil. **Tercer medio:** Violación al Art. 51 de la Constitución de la República que consagra el derecho de propiedad” (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

10. 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.

11. El examen del memorial contentivo del presente recurso de casación interpuesto por la sociedad comercial Empresa Bello Veloz, SA., revela que esta, con relación al primer y segundo medios de casación, expone lo que textualmente se transcribe a continuación:

“Que como lo establece el artículo 1650 del Código Civil, la Obligación Principal del comprador es pagar el precio el día y en el lugar convenido para la venta, y la recurrente y propietaria de los inmuebles objetos del presente recurso jama ha recibido pago alguno como concepto de venta de los inmuebles de su propiedad. La venta de la cosa de otro, es nula; puede dar lugar a daños y perjuicios, cuando el comprador ignora que fuese de otro como así lo establece el artículo 1599.- (Los señores Miguel O. Vargas Maldonado y Francisco A. Pimentel Hernández jamás fueron propietario de los inmuebles por los que no podían vender, siendo nulo cualquier transacción hecha por ellos con los inmuebles de la recurrente. Que el Art. 1655.- La rescisión de la venta de inmueble queda hecha consecutivamente, si el vendedor está en peligro de perder la cosa y el precio. Si no existe este peligro, puede conceder el juez un plazo al comprador, más o menos largo, según las circunstancias. Pasándose este término sin que haya pagado el comprador, se pronunciará la rescisión de la venta. Que el Código Civil establece en su Art. 1656.- Si al hacerse la venta de un inmueble, se ha estipulado que faltándose al pago del precio en el término convenido, se rescindiría de pleno derecho la venta, esto no obstante, puede el comprador pagar después de la terminación del plazo, si no se le ha constituido en mora por un requerimiento; pero después de éste, no puede el juez concederle otro plazo. Los señores Miguel O. Vargas Maldonado y Francisco A. Pimentel Hernández, no pagaron los valores establecido en el Contrato de Opción a Compra, ni en la fecha estipulada ni fuera de la fecha estipulada. Que el código civil establece en su Art. 1654.- Si el comprador no paga el precio, puede pedir el vendedor la rescisión de la venta, (la sociedad comercial Empresas Bello Veloz S.A., jamás recibió los valores envuelto en el contrato de opción a compra, por lo que puede rescindir en cualquier momento el contrato de opción a compra firmado en fecha primero (01) de abril del año 1992. Por lo que la sentencia debe ser casada [...] Art. 1165.- Los contratos no producen efecto sino respecto de las partes contratantes; no perjudican a tercero ni le aprovechan, sino en el caso previsto en el artículo 1121. La sociedad comercial Empresas Bello Veloz S.A., Jamás firmo contrato de venta con algún Tercero por lo que los contratos firmado con los señores Carlos Antonio castillo Almonte y él se José De Pool Dominici, por lo que la recurrente no debe salir perjudicada. Art. 1988.- El mandato concebido en términos generales, no comprende sino los actos de administración. Si se tratase de enajenar o hipotecar, o de cualquier otro acto de propiedad, el mandato debe ser expreso. Por lo que al no haber otorgado la recurrente poder para vender, no puede hoy las recurridas aprovecharse de su propia falta supuestamente comprando unos inmuebles, no a su legítimo propietario, tampoco la propietaria no emitió alguna asamblea otorgando poder para vender el inmueble. La base que utilizan para vender los inmuebles el artículo cuarto el contrato de opción a compra firmado en fecha primero (01) de abril del año 1992. Por lo que la sentencia debe ser casada” (sic).

12. De la transcripción anterior resulta evidente que la parte recurrente se limita a exponer cuestiones de hecho y simples menciones de situaciones referentes a las partes en litis y a transcribir textos legales sin precisar en qué parte de la sentencia impugnada se verifican las violaciones de los textos a los que

hace referencia. Al respecto, ha sido juzgado que *para cumplir con el voto de la ley, no basta con indicar en el memorial de casación, la violación de un principio jurídico o de un texto legal, sino que es preciso que se indique en qué parte de sus motivaciones la sentencia impugnada ha desconocido ese principio o ese texto legal.*

13. En el caso que nos ocupa, el primer y segundo medios de casación no contienen una exposición congruente ni un desarrollo ponderable, al no articular un razonamiento jurídico que permita a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, determinar si en el caso hubo violación a la ley o al derecho, razón por la cual procede declararlos inadmisibles.

14. Para apuntalar su tercer medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que la sentencia impugnada constituye un agravio a su derecho de propiedad sobre los inmuebles objeto de litis, a la seguridad jurídica e integridad del sistema de justicia, puesto que el tribunal *a quo* dictó sentencia, sin que constara recibo de pago a la propietaria de los inmuebles y este es un requisito fundamental como lo establece el artículo 51 de la Constitución dominicana y los artículos 1654 y 1655 del Código Civil.

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

“Que conforme a las piezas que han aportado las partes al proceso hemos podido establecer que la entidad Empresa Bello Veloz, C. por A., suscribió un acuerdo de promesa de venta con los señores Francisco Pimentel y Octavio Vargas Maldonado sobre varios inmuebles, entre los cuales se encuentran los involucrados en el presente proceso; habiéndose probado además, tal y como señala la juez de primer grado, que esta entidad entregó la posesión a los beneficiarios del contrato, a quienes además autorizó a formalizar acuerdos de venta con terceras personas. Que si bien el artículo 1165 del Código Civil dispone que los contratos no producen efectos sino respecto de las partes contratantes; no perjudican a tercero ni le aprovechan, en la especie observamos que aplica la excepción prevista por el artículo 1121 del mismo código, ya que existen terceros que mediante contratos de venta definitivos decidieron, posteriormente, beneficiarse del acuerdo de fecha 01 de abril del 1992, suscrito entre entidad Empresa Bello Veloz, C. por A., representada por el señor Simón Bolívar Bello Veloz, como primera parte, y los señores Francisco Pimentel y Octavio Vargas Maldonado, segunda parte” (sic).

16. El examen de la sentencia impugnada pone de relieve que la parte hoy recurrente no presentó conclusiones, en virtud de su incomparecencia a la audiencia programada a tales propósitos, por lo que fue pronunciado el defecto en su contra. El tribunal *a quo*, al momento de dictar su fallo, valoró las pretensiones presentadas por la parte hoy recurrente, las cuales giraron en torno a que fuese acogido el recurso de apelación y revocada la sentencia impugnada, en virtud de que el contrato suscrito entre el correcurrido Carlos Antonio Castillo Almonte –demandante en primer grado- y Francisco A. Pimentel Hernández, no le es oponible según lo expresa el artículo 1165 del Código Civil dominicano, en tanto que el vendedor no tenía poder del propietario para vender el inmueble y únicamente podía ofertarlo a terceras personas, conforme con lo dispuesto en el contrato de opción a compra de fecha 1 de abril de 1992.

17. Del análisis del contenido de la sentencia impugnada no se advierte que durante la instrucción del caso se planteara, ante el tribunal *a quo*, el aspecto relativo a la falta de pago a la propietaria del inmueble objeto de controversia, ni que se aportaran pruebas que evidenciaran que se solicitó y no se ponderó, máxime cuando se declaró su defecto por no comparecer a la audiencia de fondo.

18. En ese sentido, ha sido criterio constante de esta Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, que *no puede hacerse valer ante la Suprema Corte de Justicia, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente sometido por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la sentencia atacada, salvo que se trate de un vicio sobrevenido al momento del juzgador estatuir o que la ley haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público;* que no es el caso; por lo 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 el medio examinado deviene en inadmisibles.

19. Es preciso indicar, que esta Suprema Corte de Justicia había sostenido el criterio de que *la falta de desarrollo ponderable de los medios en que se fundamenta el recurso de casación o por su novedad en casación, provocan su inadmisión*; sin embargo, mediante sentencia núm. 154, de fecha 28 de febrero de 2020, B.J. inédito, se apartó de ese criterio, sobre la base de que *la inadmisión del recurso de casación debe quedar restringida a aspectos relacionados a procedimientos propios del recurso, tal y como sería su interposición fuera del plazo, la falta de calidad o interés del recurrente para actuar en consecuencia o que haya sido interpuesto contra una sentencia o decisión para la cual no esté abierta esta vía recursiva, estableciendo que para el caso de que todos los medios contenidos en el memorial fueran declarados inadmisibles, procedería rechazar el recurso de casación*.

20. En esa línea de razonamiento, al resultar inadmisibles los tres medios propuestos por la parte recurrente en el memorial de casación que se examina, procede rechazar el presente recurso de casación.

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

22. Al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, el cual expresa que: *toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento*.

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 en virtud 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 sociedad comercial Empresa Bello Veloz, SA., contra la sentencia núm. 1399-2017-S-00145, de fecha 29 de junio 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: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Dr. Julio César Martínez Rivera y Lcda. Arodis Y. Carrasco Rivas, abogados de la parte recurrida, quienes afirman avanzarlas en su mayor parte.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón y Anselmo Alejandro Bello F. César José García Lucas. Secretario General.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, y leída en audiencia pública en la fecha en ella indicada.