

---

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 6 de diciembre de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrentes:	María Elena Rijo Núñez y Daniel Antonio Rijo Castro.
Abogados:	Licdos. Ángel R. Santana Tejada y Fernando Ramírez Corporán.
Recurridos:	Servicios y Mantenimientos de Aguas, SA. y compartes.
Abogados:	Licdos. Natanael Méndez Matos, Juan A. Ferrand P., Manuel Oviedo Estrada y Dr. Leonardo N. Ferrand Pujals.

*Juez ponente: 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 **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 María Elena Rijo Núñez y Daniel Antonio Rijo Castro, contra la sentencia núm. 201800419, de fecha 6 de diciembre de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

### **I. Trámites del recurso**

El recurso fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 12 de marzo de 2019, suscrito por los Lcdos. Ángel R. Santana Tejada y Fernando Ramírez Corporán, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 026-0071474-1 y 001-0155763-3, con estudio profesional, abierto en común, en la calle Espaillat, edif. núm. 65, *suite* núm. 8, municipio y provincia La Romana y *ad hoc* en la calle Hermanas Roques Martínez núm. 56, sector El Millón, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de María Elena Rijo Núñez y Daniel Antonio Rijo Castro, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 028-0037638-2 y 028-0081691-6.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 15 de abril de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Natanael Méndez Matos, dominicano, poseedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-01664027, con estudio profesional abierto en la calle Padre Emiliano Tardif núm. 11, edif. Villa Martín II, apto. 3-C, ensanche Evaristo Morales, Santo Domingo, Distrito Nacional y *ad hoc* en la avenida La Laguna núm. 1, comunidad Dominicus, Bayahibe, municipio San Rafael de Yuma, provincia La Altagracia, actuando como abogado

constituido de las sociedades comerciales Servicios y Mantenimientos de Aguas, SA., Dominicanus Americana Marketing Company, Dominicanus Americanos Five Star, Dominicanus Americanus Casino, SA., organizadas y existentes de conformidad con las leyes de la República Dominicana, todas con domicilio social en La Romana y asiento social principal establecido en la avenida La Laguna núm. 1, comunidad Dominicanus, Bayahibe, municipio San Rafael de Yuma, provincia La Altagracia, todas representadas por su gerente Rosario Ramírez Concepción, dominicana, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1249573-4, domiciliada y residente en la avenida Eladia Peatonal núm. 5, comunidad Dominicanus, Bayahibe, municipio San Rafael de Yuma, provincia La Altagracia.

De igual forma, la defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 16 de abril de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. Juan A. Ferrand P. y Manuel Oviedo Estrada y el Dr. Leonardo N. Ferrand Pujals, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1190910-7, 001-1190182-3 y 001-14718884-4, con estudio profesional, abierto en común, en la avenida Sarasota esq. calle Francisco Moreno núm. 36, centro comercial Plaza Kury, tercer nivel, local 302, sector Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de la sociedad de comercio Hotel Club La Laguna, SRL., sociedad comercial constituida conforme con las leyes de la República, con domicilio social en Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por su gerente Rafael Martínez Céspedes, dominicano, dotado de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0088294-3, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional.

Mediante dictamen de fecha 14 de agosto 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 23 de noviembre de 2020, integrada por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

## **II. Antecedentes**

En ocasión de una litis sobre derechos registrados en solicitud de autorización judicial para realizar trabajos de deslinde y subdivisión, incoada por María Elena Rijo Núñez y Daniel Antonio Rijo Castro contra Dominicanus Americanus Five Star, SA., continuadora jurídica de Proyectos, Servicios y Mantenimiento de Aguas, SA., Dominicanus Americana Marketing Company, representada por Wayne Fuller, en relación con la parcela núm. 23 del Distrito Catastral núm. 10/2ª del municipio Higüey, provincia La Altagracia, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey dictó la sentencia núm. 2017-1420, de fecha 28 de septiembre de 2017, la cual declaró inadmisibles las litis en cuestión.

La referida decisión fue recurrida en apelación por María Elena Rijo Núñez y Daniel Antonio Rijo Castro, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 201800419, de fecha 6 de diciembre de 2018, objeto del presente recurso de casación y cuyo dispositivo textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** *DECLARA regular y válido en cuanto a la forma, el Recurso de Apelación interpuesto por los Lcdos. Daniel Antonio Rijo Castro, María Elena Rijo Núñez, actuando en su propio interés, y por intermedio del licenciado Fernando Ramírez Corporán, mediante instancia depositada en fecha 15 de Noviembre de 2017, en contra de la Sentencia No. 2017-1420, dictada en fecha 28 de septiembre de 2017, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Altagracia, relativo a la Parcela No. 23, Distrito Catastral No. 10/2da, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia; y contra las entidades Servicios Mantenimientos de Aguas, S. A., Dominicanus Americanus Five Star, Dominicanus Americanus Marketing Company, partes recurridas, con la intervención voluntaria de la razón social Dominicanus Americanus Casino, S.A., y Hotel Club La Laguna S.R.L., representada por su gerente Rafael Martínez Céspedes.*

**SEGUNDO:** *RECHAZA en cuanto al fondo, el indicado recurso de Apelación, interpuesto por los licenciados*

Daniel Antonio Rijo Castro, María Elena Rijo Núñez, por intermedio de su abogado, por improcedente, según los motivos dados. **TERCERO:** COMPENSA pura y simplemente las costas del proceso, según los motivos dados en esta sentencia. **CUARTO:** ORDENA a la Secretaria General de este tribunal que notifique una copia de esta sentencia a Registro de Títulos de Higüey, a fin de que sea cancelada la nota preventiva generada con motivo de la Litis de que se trata, en caso de haberse inscrito, así como al Director Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, para los fines de lugar, de conformidad con las disposiciones del artículo 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria. **QUINTO:** ORDENA también a la Secretaria General de este tribunal superior que, una vez que esta sentencia adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada y a solicitud de la parte que los depositó, proceda al desglose de los documentos aportados como prueba, previo dejar copia en el expediente, debidamente certificada. **SEXTO:** Por último, ordena igualmente a la Secretaria General de este tribunal superior que publique esta sentencia, mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los dos (2) días siguientes a su emisión y durante un plazo de quince (15) días (sic).

### **III. Medio de casación**

La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el medio siguiente: “Único medio: Desnaturalización, contradicción de motivos y violación al derecho de defensa” (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.

### **V. Incidente**

#### **En cuanto a la admisibilidad del recurso de casación**

La parte correcurrida sociedades comerciales Servicios y Mantenimientos de Aguas, SA., Dominicanus Americana Marketing Company, Dominicus Americanos Five Star y Dominicus Americanus Casino, SA., en su memorial de defensa solicita, de manera principal, que se declare inadmisibile el recurso de casación por falta de calidad, de derechos y por los efectos de la prescripción de la autoridad de la cosa juzgada que declaró resuelto el contrato de sociedad de la segunda, tercera y cuarta etapas en el resto de los 81,000 mts<sup>2</sup> y 100,000 mts<sup>2</sup>, que en principio se iban a aportar conforme el contrato de sociedad de fecha 7 de noviembre de 1980, ratificado entre la compañía Dominicus Americanus Marketing y M. Wayne Fuller y el Ing. Rafael Martínez Céspedes y el agrimensor Manuel María Marcos Polanco Zeller, en el cual la segunda parte se comprometía a desarrollar un proyecto en cuatro etapas fraccionadas conforme las áreas designadas en el *adendum* del contrato de sociedad de 1983, que las partes instanciadas pretenden ejecutar contra la razón social Servicios y Mantenimientos de Aguas, SA., aportante en naturaleza de la parcela núm. 23 del Distrito Catastral núm. 10/2da., parte del municipio Higüey, provincia La Altagracia, a favor de la empresa Dominicus Americanos Five Star, en calidad de continuadora jurídica de las compañías Servicios y Mantenimientos de Aguas, SA., y Dominicus Americana Marketing Company, debido a que no existe vínculo contractual, de ninguna índole, con los doctores Daniel Antonio Rijo Castro y María Elena Rijo Núñez.

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

En cuanto a la falta de calidad y derecho para actuar, como se puede apreciar en la sustentación del medio de inadmisión planteado, las razones argüidas por la correcurrida no constituyen causas de inadmisión relacionadas con el presente recurso de casación, sino relativas a la demanda original incoada

por Daniel Elena Rijo Núñez y Daniel A. Rijo Castro, razón por la cual procede rechazar el incidente.

En relación con la inadmisibilidad por efecto de la cosa juzgada, es oportuno señalar que es criterio jurisprudencial que *no es posible invocar por primera vez en casación un medio de inadmisión que no haya sido propuesto ante los jueces del fondo, excepto si son de orden público*; lo que no ocurre en la especie, por lo que después de analizar la sentencia impugnada y advertir que este incidente no fue propuesto ante el tribunal *a quo*, siendo planteado por primera vez en casación, procede rechazarlo.

De igual forma, la parte correcurrida sociedad comercial Hotel Club La Laguna, SA., en su memorial de defensa, específicamente en su parte dispositiva, solicita que sea declarado inadmisibile el recurso de casación; sin embargo, tras el examen del memorial de defensa, se advierte que la parte recurrida en el desarrollo de las motivaciones no expone el fundamento del medio propuesto ni hace señalamientos jurídicos que permitan a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia examinarlo, razón por la cual se desestima el incidente propuesto y *se procede al examen del medio de casación que sustenta el recurso*.

Para apuntalar su único medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* se contradice y le cercena el derecho que tienen los exponentes a reclamar en justicia a través de una primera fase y el debido proceso y que se les conozca el fondo de sus reclamaciones por ante el juez natural en cuanto al alcance de la jurisdicción competente, así como ante una corte ajena a la que les restringió y desprotegió y esto se demuestra del libro 48, folio 226 y 227 de la decisión recurrida, pues con estas motivaciones, dejó a los recurrentes y a su abogado en estado de vulnerabilidad en acceder a una justicia debida y a alcanzar, de acuerdo a la ley, los emolumentos avanzados en esa jurisdicción; que la corte *a qua* omite las actas y demás documentaciones certificadas que están depositadas en el expediente a los fines de demostrar que el tribunal de jurisdicción original construyó y falseó informaciones, que incurrió en perjurio y esto se comprueba al dictar fallo sobre los incidentes aparentando que fue previo al fondo y sin dar oportunidad al demandante de presentar y leer pruebas, no obstante el mismo juez indicar por escrito en la sentencia de marras, de manera falsa, que las partes las presentaron y, muy por el contrario, sin agotar la primera fase de lectura y presentación de la pruebas y mucho menos sin conocerse la otra etapa del fondo del proceso de las litis en virtud de la ley, deduciéndose que los magistrados, en contubernio y asociación, violentaron derechos fundamentales al prejuzgar y no dar oportunidad en doble grado de jurisdicción, en igualdad de armas, a la parte demandante de presentar elementos de pruebas adjuntos a su intención probatoria en un juicio oral, público y contradictorio, sin modificar procedimientos, violentando así los artículos 68 y 69 de la Constitución, que establecen garantías, la tutela judicial efectiva y el debido proceso, por lo que la jurisdicción de alzada al fallar como lo hizo incurrió en desnaturalización.

La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que mediante poder de cuota litis de fecha 7 de octubre de 2014, suscrito entre Hotel Club La Laguna, SRL., representada por Rafael Emilio Martínez Céspedes y Aida Carolina Vásquez Jiménez de Martínez, otorgaron poder especial al Dr. Daniel Rijo Castro y a la Lcda. María Elena Rijo, para que se integraran a la oficina del Dr. Juan Roberto González Batista, a fin de que en conjunto les representaran en el proceso de deslinde litigioso en relación con la parcela núm. 23 del Distrito Catastral núm. 10/2da., del municipio Higüey, provincia La Altagracia y la demanda en daños y perjuicios contra Wayne Fuller, sus herederos y las compañías Dominicus Americanus Marketing, Dominicus Five Star y las empresas en las que participa este, cuyo poder fue legalizado por Manuel Morales Hidalgo, notario público de los del número del Distrito Nacional; b) que el Dr. Daniel Antonio Rijo Castro y la Lcda. María Elena Rijo Núñez, en fecha 5 de mayo de 2015, incoaron una litis sobre derechos registrados en solicitud de autorización judicial para realizar trabajos de deslinde y subdivisión en las porciones de la parcela núm. 23 del Distrito Catastral núm. 10/2da., del municipio Higüey, provincia La Altagracia, en su propio interés, a fin de que se le ejecutara el contrato antes descrito; litis que fue declarada inadmisibile por el tribunal apoderado, basado en la falta de calidad de los accionantes, sosteniendo que a ellos se les había revocado el mandato en

virtud del acto núm. 649/2017, de fecha 30 de junio de 2017, a requerimiento del Hotel Club La Laguna, SRL. y Anfe, SRL., representadas por su gerente Rafael Emilio Martínez Céspedes; c) inconformes con la decisión, María Elena Rijo Núñez y Daniel A. Rijo Castro, interpusieron recurso de apelación, acción que fue rechazada por el tribunal *a quo* y, por vía de consecuencia, confirmada la sentencia recurrida.

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

“Que según advertimos en el expediente, ciertamente ha sido aportada la prueba de la revocación del mandato, con lo cual, además de la falta de calidad, dicha revocación deviene en falta de poder para actuar en justicia, aspecto que esta corte suple de oficio, de conformidad con las disposiciones del artículo 39 de la Ley 834. Ya que en aplicación de las disposiciones del artículo 39 de la Ley 834-78, es preciso señalar, que la nulidad de fondo que instituye dicho estatuto legal, sanciona la acción realizada por quienes actúen en justicia a nombre o en representación de otra persona...que dicha representación se encuentra directamente vinculada al contrato de mandato que consagra el artículo 1985 del Código Civil, por tanto la parte accionante carece de poder; que además de lo anterior, en la especie, según observamos, la instancia consiste en una pretendida autorización judicial para modificación parcelaria mediante el procedimiento de deslinde y subdivisión, sobre un derecho de propiedad que no se encuentra registrado a favor del solicitante, ni cuenta con un derecho reconocido por registrar a título personal, con lo cual, también se configura la falta de calidad, tal y como lo declaró el juez *a quo*. Que en ese sentido, esta corte confirma la sentencia del tribunal de primer grado, y en consecuencia, rechaza el recurso de apelación que nos ocupa, por improcedente, según los motivos dados” (sic).

El estudio de la sentencia impugnada pone de manifiesto que el tribunal *a quo* estaba apoderado de un recurso de apelación contra una sentencia que declaró inadmisibles las demandas primigenias, por falta de calidad de los entonces demandantes María Elena Rijo Núñez y Daniel A. Rijo Castro, hoy recurrentes; que para rechazar el recurso de apelación y confirmar la decisión ante él recurrida, el tribunal *a quo* estableció que fue aportada la prueba de la revocación de mandato del Hotel Club La Laguna, SRL., a los abogados María Elena Rijo Núñez y Daniel A. Rijo Castro, lo que se traduce en una falta de poder para actuar en justicia, de conformidad con lo que dispone el artículo 39 de la Ley núm. 834-78.

Es criterio sostenido por esta Tercera Sala, que *la declaratoria de existencia de una causal de inadmisión de una demanda impide al tribunal apoderado estatuir sobre el fondo de la misma, en razón de la que la elusión del debate sobre el fondo constituye uno de sus principales efectos*; que en la especie, el tribunal de primer grado se limitó a declarar inadmisibles las demandas por falta de calidad de los demandantes para actuar en justicia, decidiendo el tribunal de alzada, una vez valorada la sentencia por ante él recurrida, confirmarla, lo que impedía al tribunal valorar cuestiones del fondo del asunto y elementos probatorios que tuvieran un alcance más allá de demostrar la falta de calidad declarada, lo que no ocurrió en la especie, por lo que no incurrió con esto en una violación del doble grado de jurisdicción, ya que su examen se limitaba a determinar si la inadmisibilidad declarada estaba o no fundamentada.

En ese tenor, el tribunal *a quo* confirmó lo sostenido por el juez de primer grado al determinar que su mandato, del que se desprendían los derechos que la parte recurrente pretendía que le fueran reconocidos, fue revocado, restándole calidad para solicitar deslinde y subdivisión sobre un inmueble del cual no es propietario ni ha demostrado tener documento con vocación para adquirirlo. A este respecto, resulta necesario precisar que *la declaratoria de falta de calidad no puede ser considerada como una vulneración del derecho de defensa, en tanto que esta situación no contraviene ninguna de las garantías derivadas del derecho de defensa*; en ese sentido, contrario a lo que expone la parte recurrente, el tribunal de alzada no vulneró su derecho de defensa ni impidió que un juez natural conociera sus pretensiones, contrario a esto, el tribunal de alzada se apegó al debido proceso, por cuanto decidió sobre un recurso que se limitaba al examen de una sentencia definitiva sobre incidente, que no permitía la discusión del fondo del asunto, por lo que se desestima el medio bajo estudio y, con ello, el recurso de casación.

*Cuando ambas partes sucumben respectivamente en algunos puntos, se podrán compensar las costas, de conformidad con lo que establece el artículo 65 de la Ley núm. 3726-53, de fecha 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación.*

#### **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 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 María Elena Rijo Núñez y Daniel Antonio Rijo Castro, contra la sentencia núm. 201800419, de fecha 6 de diciembre de 2018, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

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

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Moisés A. Ferrer Landrón y Rafael Vásquez Goico.

César José García Lucas, Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO que la sentencia que antecede ha sido dictada y firmada por los jueces que figuran en ella y fue leída en la audiencia pública en la fecha en ella indicada.