
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 22 de diciembre de 2010.

Materia: Tierras.

Recurrente: Eurodom, S. A.

Abogados: Licda. Rosvely Cruz y Lic. Carlo Ferraris.

Recurrido: Gold Group Investor, Inc.

Abogados: Dres. Natanael Méndez Matos y Manuel Ismael Peguero Guerrero.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 4 de abril de 2018.
Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por la sociedad Eurodom, S. A., organizada y existente de conformidad con las leyes de República Dominicana, con su domicilio y asiento social en la Ave. Anacaona, núm. 31, Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por su presidente, la sociedad comercial Insight Holdin, Corp., sociedad comercial debidamente constituida conforme a las leyes de Belice, con domicilio y asiento social en Jasmine Court, 35-A, Regent Street, Bélize, debidamente representada por su Directora, la señora Esther Nadine Aguet, nacional de Bélize, mayor de edad, Pasaporte núm. P0003173, domiciliada y residente en Bélize, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste el 22 de diciembre de 2010, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Rosvely Cruz, por sí y por el Lic. Carlo Ferraris, abogados de la parte recurrente, la sociedad Eurodom, S. A.;

Oído en la lectura de sus conclusiones a los Dres. Natanael Méndez Matos y Manuel Ismael Peguero Guerrero, abogados de la parte recurrida, la razón social Gold Group Investor, Inc.;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 15 de febrero de 2011, suscrito por el Licdo. Carlo Ferraris, Cédula de Identidad núm. 001-1331974-3, abogado de la recurrente, mediante el cual propone los medios de casación que se indican más adelante;

Vista la Resolución núm. 557-2012, de fecha 1 de febrero de 2012, dictada por esta Tercera Sala, mediante la cual se declara el defecto de la recurrida sociedad comercial Gold Group Investor, Inc.;

Vista la instancia de fecha 30 de marzo de 2012 depositada en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, mediante la cual se solicita la revisión de la Resolución núm. 557-2012;

Que en fecha 29 de mayo de 2013, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel R. Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín y Francisco Ortega Polanco, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente

recurso de casación;

Visto el auto dictado el 26 de marzo de 2018 por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala, por medio del cual llama en su indicada calidad, a los magistrados Robert C. Placencia Álvarez y Moisés A. Ferrer Landrón, Jueces de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Visto la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991 Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley núm. 156 de 1997 y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) con motivo de un proceso de aprobación de trabajos de deslinde, refundición y subdivisión, con relación a las Parcelas núms. 3804, 5804, 3803 y 3804-A-Ref. del Distrito Catastral núm. 7, del municipio y provincia de Samaná, de los cuales resultaron las Parcelas núms. 414326772430 y 414326888001, del mismo distrito catastral, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, dictó el 7 de junio de 2010, una sentencia incidental cuyo dispositivo reza de la manera siguiente: “Primero: Rechazar, como al efecto rechazamos, las conclusiones incidentales de la interviniente voluntaria, en solicitud de sobreseimiento, sociedad comercial Gold Group Investor, Inc., vertidas a través de su abogado, Licdo. Natanael Méndez Matos, en audiencia de fecha 21 del mes de octubre del año 2009, por ser improcedentes e infundadas; Segundo: Acoger, como al efecto acogemos, las conclusiones incidentales de la compañía Eurodom, S. A., vertidas a través de su abogado, Licdo. Carlo Ferraris, en cuanto al medio de inadmisión planteado, en virtud de que la sociedad comercial Gold Group Investor, Inc., no ha demostrado tener calidad para demandar en el presente proceso de deslinde; Tercero: Ordenando la fijación de la audiencia para seguir conociendo del presente proceso de deslinde para el día 8 del mes de julio del año 2010, a las 9:00 horas de la mañana”; b) que, con relación a la indicada sentencia, fue interpuesto en fecha 17 de junio de 2010, un recurso de apelación, en tal virtud el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste dictó el 22 de diciembre de 2010 la sentencia, ahora impugnada, cuyo dispositivo dice así: “Parcelas núms. 414326772430 y 414326888001 del Distrito catastral núm. 7 de Samaná, Primero: Se declara bueno y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación contra la sentencia incidental núm. 20101697 de fecha 6 del mes de junio del año 2010, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, como consecuencia del expediente núm. 542200900801 por haber sido hecho en tiempo hábil y conforme a la ley; y en cuanto al fondo del incidente, se acoge parcialmente el mismo, por estar fundamentado en base jurídica; Segundo: Se rechazan los medios de inadmisión planteados mediante conclusiones incidentales por la parte recurrida, representada por el Licdo. Carlo Ferraris, en la audiencia de presentación de pruebas de fecha 24 del mes de agosto del año 2010, por los motivos anteriormente expuestos; Tercero: Se rechazan las conclusiones principales incidentales vertidas por la parte recurrida, en la audiencia de fondo de fecha 30 del mes de septiembre del año 2010, por las razones que anteceden; Cuarto: Acoger las conclusiones contenidas en los ordinales primero, segundo y tercero, vertidas en la audiencia de fondo por la parte recurrente, en virtud de los motivos expuestos; Quinto: Revocar en todas sus partes la sentencia incidental núm. 20101697 de fecha 6 del mes de junio del año 2010, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, en virtud de los motivos expuestos; Sexto: Declarar admisible la instancia contentiva de demanda incidental en nulidad de deslinde, refundición y subdivisión de las Parcelas resultantes núms. 414326772430 y 414326888001 del Distrito catastral núm. 7 de Samaná, correspondientes a las antiguas Parcelas núms. 3804, 5804, 3803 y 3804-A-Ref. del Distrito Catastral núm. 7 de Samaná, de fecha 19 del mes de octubre del año 2009, suscrita por el Licdo. Natanael Méndez Matos, en representación de la sociedad comercial Gold Group Investor, Inc., como interviniente voluntaria, dirigida al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, por las razones antes expresadas; Séptimo: Declarar el sobreseimiento del proceso relativo a deslinde, refundición y subdivisión de las Parcelas resultantes núms. 414326772430 y 414326888001 del Distrito catastral núm. 7 de Samaná, correspondientes a las antiguas Parcelas núms. 3804, 5804, 3803 y 3804-A-Ref. del Distrito Catastral núm. 7 de Samaná, llevado por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, por las razones anteriormente expresadas; Octavo: Se condena a la parte recurrida, representada por el Licdo. Carlos Ferraris al pago de las costas del procedimiento, en provecho del Licdo. Natanael Méndez Matos, por haberlas avanzado en su mayor parte; Noveno: Ordenar a la secretaria General de este Tribunal, remitir el expediente al

Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, para que una vez la Suprema Corte de Justicia se pronuncie sobre los aspectos ya señalados, el Juez a-quo continúe con la instrucción del proceso antes indicado”;

Considerando, que la recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios: “Primer Medio: Falta de motivos, desnaturalización de los hechos, violación de los artículos 141 y 142 del Código de Procedimiento Civil, violación del artículo 44 de la Ley núm. 834, de fecha 15 de julio de 1978 y del art. 1134 del Código Civil; Segundo Medio: Falta de base legal, violación a la Ley; Tercer Medio: Desnaturalización de los hechos, incorrecta ponderación de los documentos presentados como medio de prueba”;

En cuanto a la solicitud de revisión de resolución

Considerando, que mediante instancia de fecha 30 de marzo de 2012, la parte recurrida solicita la revisión de la resolución que declara el defecto en su contra, debido a que existe acto de constitución de abogados, y la parte recurrente no le ha puesto en mora en el plazo de la octava franca;

Considerando, que al momento de dictarse la Resolución núm. 557-2012, no constaban en el expediente aperturado en ocasión del presente recurso de casación, los Actos núms. 77/11, de fecha 3 de marzo de 2011, contentivo de la constitución de abogado hecha por Gold Group Investor, Inc., así como el núm. 109/11, de fecha 23 de marzo de 2011, contentivo de la notificación del memorial de defensa de la parte recurrida, razón por la cual fue declarado el defecto de ésta; en ese sentido se mantienen los efectos de la referida resolución que declara el defecto contra la razón social Gold Group Investor, Inc.;

En cuanto al fondo del recurso

Considerando, que en el desarrollo del segundo medio del recurso el cual se analiza en primer término por la solución que se dará al presente caso, la parte recurrente alega en síntesis: “que, la Corte a-qua incurrió en una falta de base legal por haber declarado que “Gold Group Investor, Inc., ha demostrado tener calidad porque hizo cuantiosas inversiones” por lo que dicha compañía pasa a tener interés legítimo”; a la vista de las disposiciones de los artículos 3, 10 y 64 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, 3 y siguientes de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978, es inverosímil que el Tribunal Superior de Tierras no haya tomado en cuenta, que según los contratos de promesa de venta suscritos entre las sociedades Gold Group Investor, S. A. y Kimani Limited en fecha 19 de noviembre de 2004 que las partes han aportado al plenario, el objeto principal de los mismos ha sido la venta de acciones de capital por un precio y plazo determinado, instrumentos de naturaleza esencialmente mobiliaria cuya titularidad figura en un documento denominado “Certificado de Acciones” regulado por las disposiciones del vigente Código de Comercio de la República Dominicana; que, conforme a los Certificados de Títulos aportados al debate, los inmuebles involucrados en esta Litis identificados como tres porciones dentro de las Parcelas núms. 3804 y 3804-A-Ref., del Distrito Catastral núm. 7, del municipio de Samaná, pertenecen a la sociedad Eurodom, S. A., sin que ninguna prueba se haya aportado para relacionar compromiso u obligación entre esta sociedad y la demandante Gold Group Investor, S. A., en relación a los indicados inmuebles”;

Considerando, que la Corte a-qua establece, dentro de sus motivaciones, para dictar la sentencia impugnada lo siguiente: “que en lo que respecta a la falta de calidad, este tribunal es de criterio, que conforme a las documentaciones que reposan en el expediente, específicamente por las pruebas de las inversiones realizadas en el terreno de las edificaciones y reconstrucción de la infraestructura del Hotel Cacao Beach Resort ubicado en las parcelas resultantes, objeto de la solicitud de deslinde, refundición y subdivisión por la empresa Eurodom, S. A., sin declarar en los planos de referencia, la titularidad de las mejoras fomentadas en su calidad de propietaria a título de buena fe, por la empresa Gold Group Investor Inc., quien en la actualidad ostenta la ocupación del inmueble”; y sigue: “que, así fue sustentado por la parte recurrente, y sobre este punto, no hubo objeción por parte de la recurrida sobre la ocupación de dicha entidad, además, por las declaraciones dadas en la audiencia de pruebas por el tasador de la entidad Gold Group Investor, Inc., las cuales, reposan en acta, de manera que, por lo evidenciado y por las razones antes expuestas, la parte interviniente voluntaria, hoy recurrente en esta instancia, ha demostrado tener calidad para participar en el proceso de aprobación de deslinde, subdivisión y refundición que se está instruyendo en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná”; (sic)

Considerando, que continúa estatuyendo la Corte a-qua en su sentencia: “que, este tribunal ha podido determinar, que la compañía Gold Group Investor, Inc., ha demostrado tener calidad, porque hizo cuantiosas inversiones, para reparar mejoras existentes e introducir otras, hecho éste que realizó por autorización del dueño de la nuda propiedad, y como tal, esto no fue controvertido, por lo que dicha compañía pasa a tener un interés más que legítimo, en razón de que contribuyó a fomentar y solidificar las mejoras, dándole derecho sobre las mismas, las cuales, sí están contenidas en los terrenos a deslindar, subdividir y refundir, constituyendo un derecho real accesorio”;

Considerando, que para un mejor entendimiento de esta Corte y del estudio del expediente conformado para el presente recurso, esta Tercera Sala ha podido establecer como hechos no controvertidos los siguientes: a) que, el presente proceso se contrae a una solicitud de deslinde, subdivisión y refundición iniciada por la sociedad comercial Eurodom, S. A., respecto de las Parcelas núms. 3804, 5804, 3803 y 3804-A-Ref. del Distrito Catastral núm. 7, del municipio y provincia de Samaná, de los cuales resultaron las Parcelas núms. 414326772430 y 4143268888001, del mismo distrito catastral; b) que, en el curso del proceso de aprobación de dichos trabajos, la sociedad comercial Gold Group Investor, Inc., interpuso una demanda en intervención voluntaria, basada en que estos tienen interés en la ejecución de los referidos trabajos; c) que, en fecha 7 de junio de 2010, el tribunal de primer grado, apoderado de los trabajos, dictó la sentencia incidental mediante la cual rechazó la intervención voluntaria de la parte hoy recurrida bajo el entendido de que estos no probaron su calidad para actuar en justicia y ordenó a su vez la continuación del proceso de deslinde; d) que, contra la citada sentencia fue interpuesto un recurso de apelación, en ese sentido, la emitida por el tribunal de primer grado fue posteriormente revocada en todas sus partes por la Corte a-qua mediante el fallo que hoy se impugna;

Considerando, que en fecha 19 de noviembre de 2004, la sociedad comercial Kimani Limited suscribe con la también sociedad comercial Gold Group Investor, Inc., sendos actos de promesa de venta de acciones del capital social de la compañía NPDC-NIG Property Development Company, Ltd, quien a su vez era la accionista mayoritaria de Eurodom, S. A. e Inversiones Palmar Arena, S. A., quienes son las propietarias del Hotel Cacao Beach Resort; que, mediante Laudo Arbitral núm. 060465, de fecha 15 de abril de 2008, se declara la rescisión de los contratos de promesa antes citados, por el incumplimiento de la sociedad Gold Group Investor en el pago del precio convenido;

Considerando, que la Corte a-qua solamente sustentó la calidad de la parte recurrida en los actos de promesa de venta de acciones que habían suscrito con la sociedad comercial Kimani Limited y por las inversiones realizadas en el Hotel Cacao Beach Resort & Casino, sin embargo, debió analizar y valorar el aspecto de que ya los referidos contratos habían sido rescindidos mediante el laudo arbitral, conforme lo había invocado la parte recurrente, según se advierte de la lectura del cuerpo de la sentencia recurrida;

Considerando, que en consecuencia, resulta notorio que la sentencia dictada por la Corte a-qua adolece del vicio denunciado por la recurrente, por lo que al fallar de la forma en que lo hizo, incurrió en una insuficiencia de motivos, que se equipara a una falta de base legal, lo que impide a esta Suprema Corte de Justicia ejercer su poder de control, así como verificar si la ley ha sido o no correctamente aplicada, motivo por el cual procede casar el fallo impugnado, sin necesidad de examinar los demás medios del presente recurso;

Considerando, que de acuerdo a la primera parte del artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso;

Considerando, que de acuerdo a lo previsto por el artículo 65 numeral 3, de la Ley sobre Procedimiento de Casación, cuando una sentencia es casada por violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento está a cargo de los Jueces, las costas pueden ser compensadas;

Considerando, que tampoco procede la condenación en costas por haber hecho defecto la parte recurrida y no haber hecho tal pedimento;

Por tales motivos; **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste el 22 de diciembre de 2010, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo, en relación a las Parcelas núms. 3804, 5804, 3803 y 3804-A-Ref. del Distrito Catastral núm. 7, del municipio y provincia de

Samaná y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte; **Segundo:** Compensa las costas del procedimiento.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 4 de abril de 2018, años 175° de la Independencia y 155° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbucia, Placencia Álvarez y Moisés A. Ferrer Landrón. Cristiana A. Rosario V., Secretaria 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, Secretaria General, que certifico.