

---

Sentencia impugnada:	Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 14 de diciembre de 2017.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Urbanizaciones e Inversiones, S.R.L. (UICA).
Abogados:	Dr. Luis de la Cruz Hernández y Lic. Rafael de Jesús.
Recurridos:	Constructora B-6, S.A. y compartes.
Abogados:	Dra. Vielka M. Chávez Bonetti, Licdos. Samir Alfonso Mateo Coradín, Fausto José Martínez Cabreja, Nelson Manuel Jáquez Suárez y Nelson Emmanuel Camilo Garrido.

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, 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 **20 de diciembre de 2019**, año 176° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por la compañía Urbanizaciones e Inversiones, SRL. (UICA), contra la sentencia núm. 1398-2017-S-00275, de fecha 14 de diciembre de 2017, dictada por la Segunda 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 23 de febrero de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de la compañía Urbanizaciones e Inversiones, SRL. (UICA), entidad constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RNC1-30-36569-5, con domicilio social ubicado en la autopista San Isidro km. 1 ½, plaza Jackpot, segundo nivel, residencial Delta Amarillis II, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, representada por Leónidas Medina, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1212276-7, quien hace formal elección de domicilio en la oficina jurídica de sus abogados constituidos el Dr. Luis de la Cruz Hernández y el Lcdo. Rafael de Jesús, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0004884-2 y 058-0018160-3, con estudio profesional abierto en común en la avenida Simón Orozco, edif. "23", segundo nivel, sector Invivienda, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

2. El emplazamiento del recurso a la parte recurrida Constructora B-6, SA., Skillborg Assetes, SA. y la compañía Urbanizaciones e Inversiones, SAS., se realizó mediante acto núm. 057/2018, de fecha 2 de marzo de 2018, instrumentado por Jonathan N. Rodríguez Peña, alguacil ordinario de la Segunda Sala Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

3. La defensa fue presentada mediante memorial depositado en fecha 12 de marzo de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Constructora B-6, SA., sociedad organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RNC1-01-80603-6, con domicilio social en la calle Oloff Palme esq. avenida Gregorio Luperón, sector Estancia Nueva, Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por su abogada constituida Dra. Vielka M. Chávez Bonetti, dominicana, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0100632-8, con estudio profesional abierto en el bufete jurídico "Chávez-Bonetti & Asociados, SRL.", ubicado en la calle Jacinto Mañón núm. 5, plaza El Avellano, suite 1, ensanche Paraíso, Santo Domingo, Distrito Nacional.

4. La defensa fue presentada mediante memorial depositado en fecha 21 de marzo de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por SkillborgAssets, SA., entidad constituida de conformidad con las leyes de las Islas Vírgenes Británicas, con domicilio social en la calle Roberto Pastoriza núm. 75, ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por Patricia Read Schott, dominicana, tenedora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1641932-6, domiciliada y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional; la cual tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Samir Alfonso Mateo Coradín y Fausto José Martínez Cabreja, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 223-0031185-3 y 402-2106886-5, con estudio profesional abierto en común en la calle Roberto Pastoriza núm. 75, ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional.

5. La defensa fue presentada mediante memorial depositado en fecha 21 de marzo de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por la compañía Urbanizaciones e Inversiones, SAS., sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RNC1-01-00518-1, con domicilio social en la calle Santiago núm. 802, sector Gascue, Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por Edward Francis Isaías McFarlane, estadounidense, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1450981-3, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional; la cual tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Nelson Manuel Jáquez Suárez y Nelson Emmanuel Camilo Garrido, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 031-0427952-0 y 050-0044157-4, con estudio profesional abierto en común en el edificio "DMK Abogados - Central Law", ubicado en la calle Max Henríquez Ureña núm. 11, ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional.

6. Mediante dictamen de fecha 8 de octubre de 2018, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso, estableciendo que tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación.

7. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de tierras, el día 20 de marzo de 2019, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Álvarez, asistidos de la secretaria y del ministerial, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

8. La actual conformación de los jueces de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, fue establecida mediante el acta núm. 06/2019, de fecha 11 de abril de 2019, dictada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia, de la manera siguiente: Manuel A. Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Rafael Vásquez Goico, Anselmo A. Bello Ferreras y Moisés Ferrer Landrón, jueces miembros.

## II. Antecedentes

9. En ocasión de una litis sobre derechos registrados, en nulidad de subdivisión y cancelación de certificado de título, incoada por la compañía Urbanizaciones e Inversiones, SRL., (UICA), la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0316-2017-S-00092, de fecha 28 de febrero de 2017, cuya parte dispositiva expresa textualmente lo siguiente:

**PRIMERO:**DECLARA buena y válida en cuanto a la forma, la demanda en nulidad de subdivisión y cancelación de certificado de título de propiedad, presentada por URBANIZACIONES E INVERSIONES, SRL., (UICA), en fecha 09 de mayo de 2016, por mediación de sus abogados licenciado RAFAEL DE JESÚS y doctor LUIS DE LA CRUZ HERNÁNDEZ, contra URBANIZACIONES E INVERSIONES, S.A.S., SKILLBORG ASSETS, S. A., CONSTRUCTORA B-6, S.A., Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Registradora de Títulos de Santo Domingo, Administración General de Bienes Nacionales, y el Abogado del Estado, por haber sido presentada de conformidad con el debido proceso de ley instaurado en la ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario; **SEGUNDO:**ACOGE las conclusiones formuladas por la parte demandada, URBANIZACIONES E INVERSIONES, S.A.S., a la cual se adhirieron SKILLBORG ASSETS, S.A., y Constructora B-6, S.A., en consecuencia, declara la presente demanda inadmisibles por cosa juzgada, en virtud de lo dispuesto en los artículos 1351 del Código Civil Dominicano y 44 y siguientes de la ley 834, que modificó el Código Procesal Civil; **TERCERO:** CONDENA a la parte demandante, URBANIZACIONES E INVERSIONES, S.R.L. (UICA), al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de los licenciados NELSON

JÁQUEZ SUÁREZ, VIELKA M. CHÁVEZ BONETTI y SAMIR MATEO, quienes concluyeron en ese tenor; **CUARTO:** ORDENA al Registro de Títulos correspondiente la cancelación de la inscripción de la litis en los registros complementarios, una vez la presente sentencia adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; **QUINTO:** ORDENA a la secretaria general, publicar la presente sentencia en la forma que prevé la ley y sus reglamentos complementarios, y dar curso a la decisión rendida. **SEXTO:** COMISIONA para la notificación de la presente sentencia al ministerial ANDY RIVERA, alguacil ordinario de esta Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional(sic).

10. La referida Sentencia fue recurrida por la compañía Urbanización e Inversiones, SRL., (UICA), mediante instancia de fecha 1 de junio del año 2017, dictando la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central decisión núm. 1398-2017-S-00275, de fecha 14 de diciembre de 2017, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** DECLARA bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por Urbanizadora Inversiones, S.R.L., organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RNC No. 130-36569-5, con domicilio social abierto en la Autopista San Isidro, Km 1 ½, Plaza Yapó, Segundo Piso, Residencial Dentro Amarilly II, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, debidamente representada por el señor Leónidas Medina, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad No. 001-1212276-7, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada en esta instancia por el Dr. Luis de la Cruz Hernández, portador de la cédula de identidad No. 001-0004834-2 y Lic. Rafael de Jesús, portador de la cédula de identidad No. 058-0018160-3, dominicanos mayores de edad, Abogados de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la calle Caonabo No. 53, sector Gazcue, Santo Domingo, Distrito Nacional; contra la Sentencia No. 0316-2017-S-00092, dictada en fecha 28 de febrero del 2017, por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, con ocasión de la Litis sobre Derechos Registrados, en procura de Nulidad de subdivisión y cancelación del Certificado de Título, con relación a la Parcela No. 74-E del Distrito Catastral No. 6, Distrito Nacional, subdividida en 401454173079 y 401454193861, interpuesta por la parte hoy recurrente, por haber sido interpuesto conforme a la ley. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo de la referida acción recursiva, RECHAZA la misma; en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la citada Sentencia No. 0316-2017-S-00092, dictada en fecha 28 de febrero del 2017, por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional. **TERCERO:** AUTORIZA a la secretaria de este tribunal a desglosar de los documentos que integran el expediente, conforme a los inventarios depositados. **CUARTO:** ORDENA a la secretaria de este tribunal notificar esta sentencia al Registro de Títulos de Santo Domingo, para fines de ejecución y de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original; así como a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar, una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada (sic).

### III: Medios de casación

11. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Falta de base legal. Violación al Artículo 51 de la Constitución de la República. **Segundo medio:** Falta por insuficiencia de motivos. **Tercer medio:** Violación al artículo 65 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria” (sic).

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

#### **Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz**

12. En atención a la Constitución de la República, al 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, al 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 Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

13. Las partes correcurridas Skilborg Assets, SA. y Urbanizaciones e Inversiones, SAS., plantean en el desarrollo

de sus memoriales de defensa que procede desestimar el primer y tercer medios del recurso de casación, en virtud de que la parte recurrente procede a enunciar la violación de dos artículos de dos leyes diferentes, sin realizar un razonamiento jurídico, preciso y coherente, sin establecer en qué ha consistido la violación a los artículos antes descritos y el alegado agravio ocasionado.

14. Para apuntalar su primer medio la parte recurrente aduce que el tribunal *a quo* incurrió en el vicio de falta de base legal y se limita a transcribir el artículo 51 de la Constitución de la República; en el tercer medio, luego de explicar lo que establece el artículo 65 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, afirmó que el tribunal *a quo* al fallar como hizo aplicó de manera errónea la ley, violando las disposiciones legales y constitucionales, violando la tutela judicial efectiva y el debido proceso y luego transcribió el artículo 69 de la Constitución dominicana.

15. En virtud de lo anterior, se verifica que la parte recurrente en el desarrollo de su primer y tercer medios de casación se ha limitado a transcribir textos legales sin precisar en qué parte de la sentencia impugnada ni en qué medida se verifican las violaciones de los textos a que hace referencia; lo que implica que dichos medios no contienen una exposición congruente ni un desarrollo ponderable, al no haber articulado 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 ha habido violación a la ley o al derecho, por lo que procede declarar la inadmisibilidad de los medios examinados.

16. Para apuntalar su segundo medio de casación, la parte recurrente alega que la sentencia impugnada carece de motivos, por cuanto no consta cómo fueron adquiridos los derechos sobre la parcela núm. 74-E, D. C. 6, Distrito Nacional, ni las razones que tuvo el tribunal para pronunciarse de manera particular, y por tanto, no establece el valor de los medios de prueba aportados por la parte recurrida, muy especialmente, el acto de venta que no especifica a quiénes les han comprado esos terrenos, la compañía Urbanizaciones e Inversiones, SAS., por lo que debe ser casada la sentencia.

17. La valoración del medio presentado 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 en ocasión de la demanda en cancelación de certificado de título que amparaba la parcela núm. 74-E, D. C. 6, Distrito Nacional, interpuesta por la actual recurrente Urbanización e Inversiones, SRL., (UICA), fue emitida la sentencia núm. 20122684, de fecha 31 de enero de 2013, por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, rechazando sus pretensiones; sentencia que fue recurrida en apelación y, posteriormente, en casación, declarándose la inadmisibilidad del recurso, adquiriendo la sentencia la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; b) que con motivo de la demanda en nulidad de los trabajos de subdivisión practicados en la parcela original y de los certificados de títulos de las resultantes, fue dictada la sentencia núm. 0316-2017-S-00092, en fecha 28 de enero de 2017, por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, siendo declarada la inadmisibilidad de la demanda interpuesta por la parte hoy recurrente, Urbanización e Inversiones, SRL., (UICA), por cosa juzgada, luego de haber comprobado que se trataba del mismo objeto, sujeto y causa; c) que no conforme con el fallo, la compañía Urbanización e Inversiones, SRL., (UICA), interpuso un recurso de apelación, siendo rechazado por el tribunal *a quo*, fallo ahora impugnado mediante el presente recurso de casación.

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

“[...]Que así las cosas, una vez establecido que las conclusiones que ocupan nuestra atención han sido analizadas y decididas con anterioridad, recordamos que de conformidad con el artículo 1351 del Código Civil, que rige supletoriamente en esta materia especializada, existe cosa juzgada cuando algo ha sido objeto de fallo y reintroducido con la triple identidad de objeto, parte y causa. Y la jurisprudencia ha tenido ocasión de ampliar el concepto, precisando que pudiera incluso existir cosa juzgada virtual, esto es, que aun cuando no se trate exactamente de la misma cuestión, en esencia se decide algo que define pretensiones posteriores, igual ha de retenerse la aplicación del principio de cosa juzgada. Tal sería el caso en que, por un lado, se declara la nulidad de

un certificado de título, y posteriormente, se demande una transferencia en base al mismo título ya anulado: si bien la litis de ejecución, de entrada, no se corresponde con la litis de nulidad, en definitiva, al resolverse la nulidad, ya judicialmente se ha decidido que la ejecución no es viable, a saber: “para que la excepción de cosa juzgada pueda ser válidamente opuesta, no es necesario que la nueva acción contenga los términos y motivos precisos e idénticos a los incursos en la acción ya juzgada irrevocablemente, basta que lo haya sido virtual y necesariamente, resultando dicho principio aplicable a todo lo que los jueces hayan decidido implícita, pero básicamente, al emitir su sentencia”. Que asimismo, nuestra Suprema Corte de Justicia ha decidido que, aun cuando haya sido otra jurisdicción la que haya decidido sobre la misma cuestión, cuanta con aplicabilidad el consabido precepto de cosa juzgada. Por vía de consecuencia, es forzoso convenir en que el tribunal de primer grado procedió correctamente al retener en el caso sometido a su escrutinio, el presupuesto procesal de la cosa juzgada, al tiempo de declarar inadmisibile la demanda original, sin necesidad de adentrarse al estudio del fondo del caso. En ese sentido, ha lugar a confirmar en todas sus partes la referida sentencia definitiva sobre incidente, a cual ha servido de objeto al presente recurso de apelación (sic).

19. Respecto al medio estudiado, la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quod* derivó del análisis del expediente que constaban los elementos de juicio que le permitirían establecer que estaba frente a un asunto que había sido previamente analizado y fallado, por lo que procedió a rechazar el recurso de apelación y a confirmar la sentencia de primer grado que declaró la inadmisibilidad de la demanda por cosa juzgada, sin que ello requiriera pronunciarse respecto al fondo del litigio.

20. Encuanto a la falta de motivos alegada por la parte recurrente, sustentada en que no fueron valorados aspectos inherentes al fondo de la litis, lo cual no fue analizado producto de la declaratoria de inadmisibilidad por cosa juzgada, ha sido criterio constante de esta Suprema Corte de Justicia, lo siguiente: “Si es acogido un medio de inadmisión, el tribunal apoderado se encuentra impedido de conocer del fondo del litigio”; esto así, debido a que uno de los efectos de los medios de inadmisión es precisamente eludir la discusión del fondo; más aun, si no obstante declara la inadmisibilidad de una acción, el tribunal examina y estatuye sobre el fondo, incurría en un exceso de poder; por lo tanto, al hacer esta evaluación de las conclusiones incidentales planteadas por los correcurridos, sin motivar los demás aspectos, el tribunal *a quono* incurrió en el vicio alegado, razón por la que carece de fundamento el medio analizado y debe ser desestimado.

21. Finalmente, el fallo criticado contiene una exposición completa de los hechos del proceso, que le ha permitido a esta Suprema Corte de Justicia, verificar que la ley y el derecho han sido correctamente aplicados en el presente caso, por lo que, y en adición a las demás razones expresadas anteriormente, procede rechazar el recurso de casación de que se trata.

22. El artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación dispone que toda parte que sucumba, en el curso de casación, será condenada al pago de las costas del procedimiento.

#### V. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con las disposiciones de la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada y con base en 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 Urbanizaciones e Inversiones SRL., (UICA), contra la sentencia núm. 1398-2017-S-00275, de fecha 14 de diciembre de 2017, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Lcdos. Nelson Manuel Jáquez Suárez y Nelson Enmanuel Camilo Garrido, abogados de la parte correcurrida la compañía Urbanizaciones e Inversiones, SAS., quienes afirman estarlas avanzando en su mayor parte; de los Lcdos. Samir Alfonso Mateo Coradín y Fausto José Martínez Cabreja, abogados de la parte correcurrida SkillborgAssets, S. A., quienes afirman estarlas avanzando en su mayor parte; y sin distracción,

conforme al pedimento formulado por la Dra. Vielka M. Chávez Bonetti, abogada de la parte correcurrida Constructora B-6, SA.

Firmado: 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.

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, Secretario General, que certifico.