
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 9 de abril de 2018.

Materia: Tierras.

Recurrentes: María Inmaculada Bermejo Martínez y María Blanca Bermejo Martínez.

Abogado: Lic. Alejandro E. Tejada Estévez.

Recurrido: Inversiones El Valle Realty, S.A.

Abogados: Licdas. Laura Polanco C., Kendy Mariel García Acosta y Lic. José Manuel Alburquerque Prieto.

Juez ponente: Mag. 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, 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 **28 de febrero de 2020**, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por María Inmaculada Bermejo Martínez y María Blanca Bermejo Martínez, contra la sentencia núm. 201800116, de fecha 9 de abril de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámite del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 21 de agosto de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de María Inmaculada Bermejo Martínez y María Blanca Bermejo Martínez, españolas, portadoras de los pasaportes españoles núms. AAD654376 y BC645604, domiciliadas y residentes en la avenida Madrid núm. 17, Logroño, España; quienes tienen como abogado constituido al Lcdo. Alejandro E. Tejada Estévez, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1352191-8, con estudio profesional abierto en la avenida Abraham Lincoln esq. José Amado Soler, edif. Concordia, *suite* 306, ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 10 de septiembre de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por la sociedad Inversiones El Valle Realty, SA., entidad comercial constituida y organizada conforme con las leyes de la República de Panamá, RNC 130393605, con asiento social principal en la República de Panamá y sucursal en la esquina suroeste de la avenidas Abraham Lincoln y Gustavo Mejía Ricart, Torre Piantini, piso XI, *suite* 1101, ensanche Piantini, Distrito Nacional, representada por Antonio Bermejo Martínez, español, titular del pasaporte núm. BC336583, domiciliado y residente en España; la cual tiene como abogados constituidos a los Lcdos. José Manuel Alburquerque Prieto, Laura Polanco C. y Kendy Mariel García Acosta, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1098768-2, 001-1309262-1 y 001-1888552-4, con estudio profesional en el domicilio de su representada.

3. Mediante dictamen de fecha 8 de febrero de 2019, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso de casación 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 recurso.

4. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 6 de noviembre de 2019, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, asistidos de la secretaria y del ministerial, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

II. Antecedentes

5. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en entrega de acciones por disolución de compañía, referente a la parcela núm. 506624927575, del municipio Higüey, provincia La Altagracia, incoada por María Inmaculada Bermejo Martínez y María Blanca Bermejo Martínez, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, dictó la sentencia núm. 2015-0016, de fecha 8 de enero de 2015, mediante la cual decretó la incompetencia del tribunal de tierras para conocer la demanda incoada, enviando el conocimiento del asunto por ante la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia.

6. La referida decisión fue recurrida por María Inmaculada Bermejo Martínez y María Blanca Bermejo Martínez, mediante instancia depositada en fecha 6 de marzo de 2015, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 201800116, de fecha 9 de abril de 2018, 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 las señoras María Inmaculada y María Blanca Bermejo Martínez, mediante instancia depositada en la secretaria del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, en fecha seis (6) de marzo de 2015, suscrita por su abogado constituido, Licdo. Alejandro E. Tejada Estévez, en contra de la Sentencia No. 2015-0016, dictada en fecha 8 de enero de 2015, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, con relación a la parcela núm. 506624927575, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia. **SEGUNDO:** Rechaza en cuanto al fondo el indicado recurso de apelación, en consecuencia confirma la sentencia impugnada, por los motivos expresados precedentemente. **TERCERO:** Condena a la parte recurrente señoras María Inmaculada y María Blanca Bermejo Martínez, al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción a favor y provecho de los Licdos. José Manuel Alburquerque Prieto y María Vargas González, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad. **CUARTO:** Ordena a la Secretaria General de este Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, que proceda a la publicación de la 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 lapso de quince (15) días (sic).

III. Medios de casación

7. La parte recurrente la sociedad Inversiones El Valle Realty, SA. invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: “**Único medio:** Falta de base legal y errada interpretación de los hechos de la causa; así como violación a los artículos tres (03) y 28 de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario; Tres (03) de la Ley 834; al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil y los artículos 68 y 69 de la Constitución Dominicana, artículo 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos; artículo 14 del Pacto Internacional de los Derechos Civiles y Políticos y artículo 6 de la Convención Europea sobre Derechos Humanos ” (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

8. 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 1º 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.

9. Para apuntalar el único medio de casación propuesto, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* indicó, como único motivo para rechazar la apelación planteada, que al tratarse de una demanda tendente a la entrega de acciones de una compañía y no a la modificación de derechos reales inmobiliarios, por aplicación del artículo 300 de la Ley núm. 479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, el Tribunal de Jurisdicción Inmobiliaria no era el competente para conocer la litis, sino el Tribunal de derecho común en sus atribuciones comerciales, sin embargo, la litis introducida por la hoy parte recurrente es en relación con una reclamación del derecho de propiedad de los únicos bienes inmuebles inscritos a nombre de la sociedad Inversiones El Valle Realty, SA., en ocasión del documento de disolución suscrito por las partes envueltas en el presente diferendo, el cual al ser analizado otorga derecho de propiedad y por ende, viola los artículos 3 y 28 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y 3 de la Ley núm. 834-78 que modifica el Código de Procedimiento Civil. Que la hoy parte recurrida al solicitar la incompetencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este no indicaron el tribunal competente, por lo que el pedimento debió declararse inadmisibles, por violación al artículo 3 de la Ley núm. 834-78. Que además, la obligación de motivar se fundamenta esencialmente en el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, por lo que constituye una violación de carácter constitucional, violando también los artículos 68 y 69 de la Constitución de la República, artículo 8 de la Convención Americana de los Derechos Humanos, 14 del Pacto Internacional de los Derechos Civiles y Políticos y 6 de la Convención Europea sobre Derechos Humanos.

10. 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 María Inmaculada Bermejo Martínez y María Blanca Bermejo Martínez incoaron una litis sobre derechos registrados en procura de que Antonio Bermejo Martínez les entregara el 100% de las acciones de la sociedad Inversiones El Valle Realty, SA., por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, el cual, mediante sentencia núm. 2015-0016, de fecha 8 de enero de 2015, decretó la incompetencia del Tribunal de Jurisdicción Inmobiliaria para conocer el caso, enviando el asunto a la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Higüey; b) que la referida sentencia fue recurrida en apelación por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, mediante instancia de fecha 6 de marzo del 2015; c) que el recurso de apelación fue rechazado y confirmada la sentencia apelada.

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

"Que ciertamente tal y como lo requiere la parte recurrente y así lo confirma su demanda primigenia, el objeto de la litis planteada radica en la entrega del 100% de las acciones de la razón social inversiones El Valle Realty, S.A., a favor de las señoras María Inmaculada y María Blanca Bermejo Martínez, por parte del señor Antonio Bermejo Martínez (demandado en primer grado), tomando como fundamento el documento de disolución de comunidad firmado en Logroño España en fecha 8 de julio de 2011 por los hoy litigantes. Además las referidas demandantes procuran la condenación a un astreinte contra el señor Antonio Bermejo Martínez, de manera que en el caso que nos ocupa no existe ninguna discusión propiamente dicha que implique litis sobre derechos registrados. Que frente a esta situación, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, a petición de la parte demandada declaró la incompetencia de la jurisdicción inmobiliaria para conocer y decidir al respecto, estableciendo el siguiente criterio: "al tratarse de una demanda tendente a la entrega de acciones de una compañía y no a la modificación de los derechos reales inmobiliarios, tal como es el objeto de la ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, consagra que en esta jurisdicción, por lo que no afectarse ningún derecho inmobiliario, este Tribunal tiene a bien declarar su incompetencia." Que este Tribunal Superior de Tierras comparte el criterio expresado precedentemente por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey y lo asume por ajustarse a la ley que gobierna la materia. Que en ese orden de ideas, es preciso señalar que el artículo 300 de la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, marcada con el núm. 479-08, atribuye la competencia para los casos de controversia entre socios y miembros de la sociedad anónima al juez de primera instancia, sus atribuciones comerciales en ocasión de demanda de cualquier interesado, de manera que es más que evidente, que tales asuntos les corresponden a la jurisdicción de derecho común en sus atribuciones

comerciales" (sic).

12. En cuanto a la violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil es oportuno señalar, que los requisitos establecidos por este artículo quedaron incorporados en el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, que 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.

13. Del análisis de la sentencia cuya casación se procura en los aspectos planteados, esta Tercera Sala ha constatado que, contrario a lo alegado por la parte recurrente, la decisión impugnada expuso de manera clara y completa que la litis incoada no pretendía la modificación de un derecho real registrado, cuyo conocimiento, por aplicación de las disposiciones de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, estaría reservado a los Tribunales de Jurisdicción Inmobiliaria, sino que al tratar sobre la entrega de acciones de una empresa, la competencia recae sobre el tribunal de derecho común en sus atribuciones comerciales, según dispone el artículo 300 de la Ley núm. 479-08, General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada.

14. Que de igual forma, al verificar las incidencias procesales recogidas en la sentencia impugnada, se comprueba que la parte hoy recurrida solicitó al tribunal *a quo*, además de la declaratoria de incompetencia, el envío del asunto por ante la jurisdicción de derecho común, satisfaciendo así lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley núm. 834-78, que establece la inadmisibilidad de la excepción de incompetencia cuando quien la promueve no indica el tribunal que considera competente. En todo caso, es preciso resaltar que siendo el tribunal inmobiliario una jurisdicción especializada, lo que viene dado por la materia que conforma su campo de atribución, es decir, conocer todo lo relativo a derechos inmobiliarios y el registro de estos, el tribunal *a quo* tenía la facultad de evaluar, aún de manera oficiosa, su competencia de atribución para conocer y decidir el asunto del que se encontraba apoderado.

15. En ese sentido, los motivos dados por el tribunal *a quo* permiten comprobar la existencia de los elementos de hecho y de derechos necesarios que evidencian una correcta aplicación de la ley. Al dictar su decisión el tribunal *a quo* actuó apegado a las disposiciones legales aplicables al caso y con base en los documentos aportados, realizando una correcta interpretación de los hechos esgrimidos por las partes, motivando correctamente la sentencia conforme a los derechos invocados.

16. Del examen de la sentencia impugnada se verifica que cumple con las disposiciones de los textos legales referidos, pues contiene fundamentos precisos y pertinentes, con los motivos de hecho y de derecho que la sustentan, por lo que procede rechazar el medio propuesto y en consecuencia, el presente recurso de casación, en tanto que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha comprobado, que se ha hecho una correcta aplicación de la ley sin incurrir en los vicios denunciados por la parte recurrente, razón por lo cual procede rechazar el presente recurso de casación.

17. Que al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, 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 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 María Inmaculada Bermejo Martínez y María Blanca Bermejo Martínez, contra la sentencia núm. 201800116, de fecha 9 de abril de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, 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 de los Lcdos. José Manuel Alburquerque Prieto, Laura Polanco C. y Kendy Mariel García Acosta, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.

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.