



REPUBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

TERCERA SALA

Rechaza

Audiencia pública del 26 de junio de 2013.
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 Giancarlo A. Bomio P., zuizo, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1488511-4, domiciliado y residente en la avenida Núñez de Cáceres esquina Gustavo Mejía Ricart, Plaza San Michel, sótano B-01, El Millón, Distrito Nacional, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste el 25 de julio de 2011, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;



REPUBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Oído en la lectura de sus conclusiones a los Dres. Simón Omar Valenzuela De los Santos y Simón Amable Fortuna Montilla, abogados del recurrente;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Fabio J. Guzmán A. y al Dr. Samuel Ramia Sánchez, abogados de la recurrida;

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 16 de septiembre de 2011, suscrito por los Dres. Simón Omar Valenzuela De los Santos y Simón Amable Fortuna Montilla, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0006199-3 y 001-1460975-3, respectivamente, abogados del recurrente;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 8 de noviembre de 2011, suscrito por la Lic. Rhadaisis Espinal Castellanos, por sí y por los Licdos. Fabio J. Guzmán A. y Rubén J. García B. y el Dr. Samuel Ramia Sánchez, abogados de la recurrida;

Que en fecha 25 de julio de 2012, la Tercera Sala, en atribuciones de Tierras, estando presentes los Jueces: Manuel R. Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Alvarez, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente recurso de casación;



REPUBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Visto el auto dictado el 25 de junio de 2013 por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a los magistrados Sara I. Henríquez Marín y Francisco A. Ortega Polanco, 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 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 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) que en ocasión de una solicitud de transferencia correspondiente a la Parcela núm. 2-porción-D, del Distrito Catastral núm. 5 de Samaná, interpuesta por los Licdos. Rhadasis Espinal C. Fabio Guzmán y Rubén García, actuando en nombre y representación del Consorcio Playa Anadel C. x A., fue apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, quien dictó en fecha 18 de junio de 2008, la Decisión núm. 20080362, cuyo dispositivo es el siguiente: *“Primero: Rechazar como al efecto rechazamos la instancia de fecha 3 del mes de enero del 2008, dirigida a este Tribunal, suscrita por el Sr. Giancarlo A. Bomio P. en solicitud de reapertura de los debates, con relación a la Parcela número 2-Porción D, del Distrito Catastral número 5 del Municipio de Samaná, por ser improcedente e infundada; Segundo:*



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Rechazar, como al efecto rechazamos la instancia de fecha 19 del mes de julio del 2007, en apoderamiento a este Tribunal, suscrita por los Licdos. Rhadaisis Espinal C., Fabio Guzmán y Rubén García, actuando en nombre y representación de la Sociedad Comercial "Consortio Playa Anadel", C. por A., en la demanda en solicitud de transferencia de aporte en naturaleza con relación a la parcela número 2-Porción D, del Distrito Catastral número 5 del Municipio de Samaná, por ser improcedente e infundada; Tercero: Rechazar, como al efecto rechazamos las conclusiones al fondo de la parte demandante, vertida en audiencia de fecha 20 del mes de noviembre del 2007, y contentiva en su instancia de fecha 17 del mes de enero del 2008, por falta de pruebas; Cuarto: Acoger, como al efecto acogemos de manera parcial, las conclusiones al fondo de la parte demandada, Sres. Nadime Susanne Bezi Nicasio de Peguero y Nadin Miguel Bezi Nicasio, por ser justa y reposar en base legal; Quinto: Condenar, como al efecto condenamos a la parte demandante, Sociedad Comercial "Consortio Playa Anadel", C por A., al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción a favor del Licdo. Robert Peralta, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte"; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión por los Licdos. Rhadaisis Espinal C., Fabio J. Guzmán Ariza y Rubén J. García, a nombre de Consortio Playa Anadel C. por A., intervino la sentencia objeto de este recurso, cuyo dispositivo dice así: "Primero: Se rechazan las conclusiones incidentales consistentes en el medio de inadmisibilidad invocado por el co-recurrido Giancarlo A. Bomio P., a través de sus abogados, así como las conclusiones subsidiarias planteadas



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

en cuanto al fondo, por las razones que fueron expuestas en las motivaciones anteriores;

Segundo: *Se rechazan también las conclusiones principales y subsidiarias planteadas por el Licdo. Robert Peralta en nombre de los recurridos que representa, las cuales figuran copiadas anteriormente, por las razones que anteceden;*

Tercero: *Se da constancia de las comprobaciones y declaraciones solicitadas por la Compañía recurrente en los diferentes literales del ordinal cuarto de sus conclusiones, tras haber verificado este tribunal la veracidad de las afirmaciones planteadas por dicha Sociedad Comercial, con excepción de la solicitud contenida en el literal "D" del referido ordinal, al resultar improcedente, por el hecho de que si bien es cierto que la apelante haya expuesto la ocurrencia del extravío de dos (2) expedientes, es decir, el de la subdivisión como el de la ejecución del indicado aporte en naturaleza en el Tribunal Superior de Tierras, no menos cierto es que dicha Sociedad apelante no ha aportado válidamente la prueba de tales afirmaciones;*

Cuarto: *Se declara bueno y válido, tanto en la forma como en el fondo, el recurso de apelación interpuesto por la Sociedad Comercial "Consorcio Playa Anadel", C. por A., contra la sentencia número 20080362 de fecha 18 de junio del año 2008 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, por haber sido hecho de conformidad con la ley y el derecho, rechazándose, así las conclusiones planteadas por los recurridos;*

Quinto: *Se revocan los ordinales segundo, tercero, cuarto y quinto de la referida sentencia impugnada, por las razones que anteceden, confirmándose el ordinal primero de la misma, mediante el cual fue rechazada la instancia del 3 de enero del 2008, dirigida a*



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

dicho tribunal de primer grado, suscrita por el Sr. Giancarlo A. Bomio P. en solicitud de reapertura de debates con relación a la parcela No. 2-D, del Distrito Catastral No. 5 de Samaná, por improcedente e infundada; Sexto: Se ordena al Registro de Títulos de Samaná, expedir una constancia anotada intransferible del Certificado de Título número 85-16 a favor del "Consorcio Playa Anadel, C. por A.," de una porción de terreno con extensión superficial de 05 (cinco) hectáreas, 55 (cincuenta y cinco) áreas y 20.38 (veinte punto treinta y ocho) centiáreas, dentro del ámbito de la Parcela No. 2 del Distrito Catastral No. 5 del Municipio de Samaná, conforme al aporte en naturaleza indicado anteriormente, en virtud de la Resolución 517-2007, modificada por Resolución 1737-2007 propia del Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas; Séptimo: Se condena a la parte recurrida, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor de los abogados de la parte recurrente, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte";

Considerando, que el recurrente invoca en apoyo de su recurso de casación, los siguientes medios: **Primer Medio:** Violación al artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, motivos insuficientes y desnaturalización de las pruebas; **Segundo Medio:** Contradicción de motivos y motivos erróneos; **Tercer Medio:** Falta de estatuir o responder sobre la defensa del recurrente y falta de base legal; **Cuarto Medio:** Falta de ponderación de las pruebas sometidas en el proceso por el agraviado;



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Considerando, que en su primer medio el recurrente alega en síntesis lo siguiente: que es evidente y resulta risible los fundamentos que expone la Corte a-qua para rechazar el medio de inadmisión propuesto pues solamente se circunscribe a exponer que el mismo debe ser rechazado porque, si bien es cierto que la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia de Samaná declaró inadmisibile la intervención de Consorcio Playa Anadel C. por A. por falta de calidad, no menos cierto es que la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Francisco de Macorís revocó la indicada sentencia, cosa que no es cierto, sino que sencillamente dispuso el sobreseimiento del embargo inmobiliario hasta tanto el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original conociera de la litis sobre terreno registrado; que también dice la sentencia impugnada que “Consorcio Playa Anadel C. por A., tiene calidad porque supuestamente en fecha 7 de mayo de 1987, hizo mediante acto de alguacil una oposición a traspaso de un bien inmueble que la apelante había recibido como aporte en naturaleza de parte de Nelson Abraham Bezi Jose y Nubia Sumaya Bezi Jose, por lo que ha quedado comprobado la existencia de la calidad que ostenta la Compañía Consorcio Playa Anadel C. por A.”, que en este sentido, es bien sabido que antes de la modificación de la Ley de Tierras, las oposiciones a ventas de inmuebles que se realizaban eran el chantaje más perfecto cuando las personas querían conseguir beneficios y esa simple



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

oposición a venta no puede darle calidad o derecho a una persona sobre un inmueble pues lo que realmente da calidad a una persona sobre un inmueble es el certificado de título o un derecho real inscrito, contrario al exponente que sí tiene un derecho real inscrito en el Certificado de Título de Nubia Sumaya Bezi José, sobre el cual no se pronunció la Corte a-qua; que la sentencia impugnada adolece de motivos que justifiquen el rechazamiento del medio de inadmisión propuesto ya que solo se circunscribe a mencionar los medios de defensa externados por Consorcio Playa Anadel C. por A., desnaturalizando y violando de esa forma el indicado artículo 44;

Considerando, que para rechazar el medio de inadmisión propuesto por el hoy recurrente, la Corte a-qua estableció lo siguiente: “Que además de la motivación anterior que ha hecho constar este tribunal, también es de rigor, destacar, que en fecha 21 de junio del 1987, bajo el No. 561, Folio 141 del Libro de Inscripciones No. 4, esto en virtud de una solicitud de traspaso de aporte en naturaleza que solicitara la recurrente por ante el Tribunal Superior de Tierras según acto de alguacil del 7 de mayo del 1987, fue inscrita por ante el Registro de Títulos de Nagua en la fecha ya indicada, en base a la solicitud de transferencia de aporte en naturaleza requerido por la apelante ante el Tribunal Superior de Tierras, mediante acto de alguacil de fecha 7 de mayo del 1987, una solicitud de oposición a traspaso de un bien inmueble que la apelante había



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

recibido como aporte en naturaleza de los nombrados Nelson Abrahán Bezi Jose y Nubia Sumaya Bezi Jose, por lo que en virtud de lo expuesto, tanto en este mismo instante, como también por medio de la decisión de la referida Corte de Apelación, ha quedado plenamente comprobada la existencia de la calidad que ostenta la compañía "Consorcio Playa Anadel" C. por A., para actuar en la litis de que se trata y en el recurso de la especie, razón por la cual, procede, rechazar las conclusiones incidentales planteadas por el recurrido Giancarlo A. Bomio P., consistentes en el medio de inadmisibilidad invocado";

Considerando, que en materia de tierras no solo tienen calidad e interés los que figuren en los certificados de títulos, sino también aquellos que tengan un documento por registrar y que puedan establecer algún vínculo jurídico en forma directa o indirecta con un inmueble determinado; que, contrario a lo sostenido por el recurrente, la compañía Consorcio Playa Anadel C. por A. tenía a su favor un acto de aporte en naturaleza hecho en fecha 25 de marzo de 1987 cuya transferencia y proceso de subdivisión de la parcela había sido depositado ante el Tribunal Superior de Tierras, pero no ejecutados en razón del extravío de los mismos, tal como consta en la sentencia impugnada;

Considerando, que la calidad de Consorcio Playa Anadel C. por A. no le fue otorgada por la simple oposición que había inscrito ante el Registro de Títulos, como sostiene el recurrente, sino que dicha oposición fue inscrita



REPUBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

producto del depósito de la solicitud de transferencia y subdivisión depositada ante el Tribunal Superior de Tierras, por lo que al haber comprobado la Corte a-qua dicha situación no ha incurrido en la violación alegada, con lo cual el medio que se examina carece de fundamento y debe ser desestimado;

Considerando, que en sus segundo, tercer y cuarto medios, los cuales se reúnen por su vinculación, el recurrente alega lo siguiente: que la Corte a-qua, al dictar su sentencia, incurre en una serie de contradicciones en sus motivos, pues no ponderó con exactitud la sentencia de primer grado, ya que existe una diferencia en la extensión de la parcela debido a que Consorcio Playa Anadel C. por A. alega tener 5 hectáreas mientras que el Certificado de Título de Nubia Sumaya Bezi José tiene solo 4 hectáreas; además, la parte recurrida habla de la Parcela núm. 2-D del D. C. 5, mientras que la Parcela que aparece en el Certificado de Título es la núm. 2 del D. C. 5, por lo tanto, los jueces no tomaron en cuenta que en la sentencia de primer grado se expresa que en el expediente no existen documentos fehacientes que justifiquen derecho alguno a favor de Consorcio Playa Anadel C. por A., pues el aporte en naturaleza se hizo el 13 de marzo de 1987 y pasaron 24 años sin hacer nunca la transferencia, asimismo, el Certificado de Título nunca llegó a manos de dicha empresa, por lo que, en caso de que fuera cierto que se hizo dicho aporte en naturaleza, los documentos han prescrito y carecen de valor jurídico; que, sigue agregando el



REPUBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

recurrente, la Corte a-qua no ponderó los documentos depositados, en cambio, solo analiza el escrito de la recurrida, en razón de que el recurrente tiene un derecho real inscrito y, sin embargo, la Corte a-qua no se pronunció al respecto y de manera alegre ordena expedir una carta constancia sin tomar en consideración la inscripción hipotecaria, con lo cual, de mantenerse la sentencia impugnada se estaría atentando contra un derecho real inscrito a favor de Giancarlo Bomio, quien es un acreedor hipotecario de buena fe, pues dicha hipoteca fue consentida por Nubia Sumaya Bezi Jose, de acuerdo con el Certificado de Título que ella tenía en su poder y entregó al acreedor hipotecario que se encuentra depositado en la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Samaná conjuntamente con el Duplicado de Acreedor Hipotecario;

Considerando, que consta en la sentencia impugnada las conclusiones subsidiarias del recurrente, las cuales textualmente dicen: “Primero: Declarar bueno y válido el Recurso de Apelación interpuesto por el Consorcio de Playa Anadel, C. por A., por ser regular en la forma; Segundo: En cuanto al fondo, rechazar con todas sus consecuencias jurídicas el Recurso de Apelación interpuesto por el Consorcio de Playa Anadel, C. por A., en fecha 15 de agosto del año 2008, por ante este Honorable Tribunal, por improcedente, mal fundado y carente de base legal, y especialmente porque: a) Consorcio Playa



REPUBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Anadel, C. por A., no tiene derecho real inscrito en la Parcela No. 2 del D. .C. No. 5 del municipio de Samaná, propiedad de la señora Nubia Zumaya Bezi Jose Vda. Diaz (fallecida); b) Por no haber podido demostrar que la indicada porción fuera aportada en naturaleza a la indicada compañía por su propietario y c) Por no existir ningún tipo de acto de venta intervenido entre la fallecida y la Recurrente Consorcio Playa Anadel, C. por A., en consecuencia, confirmar la sentencia No. 20080362 de fecha 18 de junio del 2010, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná; Tercero: En uno y otro caso, condenar a Consorcio de Playa Anadel, C. por A., al pago de las costas del procedimiento a favor y provecho de los Dres. Simón Omar Valenzuela S., y Simón Amable Fortuna Montilla, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad; Cuarto: Que se rechacen con todas sus consecuencias legales las conclusiones leídas y depositadas en el día de hoy por el Consorcio Playa Anadel S. A. por improcedentes, mal fundadas y carente de base legal; Quinto: Que se nos otorgue un plazo de 15 días para producir escrito justificativo de las conclusiones vertidas en el día de hoy, contados a partir del vencimiento del escrito que haya depositado la parte recurrente”;

Considerando, que es principio no discutido que ante la Suprema Corte de Justicia es imposible hacer valer medios que no hayan sido sometidos expresa o implícitamente ante los jueces del fondo; que las conclusiones antes



REPUBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

transcritas ponen de manifiesto que el recurrente no solicitó ante la Corte a-qua nada relativo al derecho real que tiene inscrito, ni tampoco ha demostrado que expresa o implícitamente haya argumentado nada de lo propuesto en los medios señalados, por lo que es evidente que se tratan, en consecuencia, de medios nuevos presentados por primera vez en casación y, por tanto, inadmisibles;

Considerando, que toda parte que sucumbe en el recurso de casación será condenada al pago de las costas, ya que así lo establece el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Giancarlo A. Bomio P., contra dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste el 25 de julio de 2011, en relación con la Parcela núm. 2-porción-D, del Distrito Catastral núm. 5 del municipio y provincia de Samaná, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena al recurrente al pago de las costas en provecho de los Licdos. Rhadasis Espinal Castellanos, Fabio J. Guzmán A., Rubén J. García B. y el Dr. Samuel Ramia Sánchez, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de



REPUBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

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 26 de junio de 2013 de 2013, años 170° de la Independencia y 150° de la Restauración.

Manuel Ramón Herrera Carbuccia

Edgar Hernández Mejía

Sara I. Henríquez Marín

Robert C. Placencia Alvarez

Francisco Ortega Polanco

Grimilda Acosta
Secretaria General

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

cf