[redacted]ICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00663
Recurrente: Comunicaciones & Aceros (Comarca), SRL.
Recurrido: Consejo Estatal del Azúcar (CEA)
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-25-0629
[redacted]

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 por la secretaría de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **28 de marzo de 2025**, años 182° de la Independencia y 162° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por la entidad comercial Comunicaciones & Aceros (Comarca), SRL. contra la sentencia núm. 1398-2019-S-00147 de fecha 13 de diciembre de 2019 dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

[redacted]ICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00663
Recurrente: Comunicaciones & Aceros (Comarca), SRL.
Recurrido: Consejo Estatal del Azúcar (CEA)
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 15 de octubre de 2020 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de la entidad comercial Comunicaciones & Aceros (Comarca), SRL., representada por [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por el Consejo Estatal del Azúcar (CEA), mediante memorial depositado en fecha 2 de agosto de 2021 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Dr. [redacted] y Lcdo. [redacted].

3. Mediante dictamen de fecha 22 de agosto de 2024 suscrito por la Lcda. [redacted], la Procuraduría General de la República consideró que procede rechazar el presente recurso de casación.

4. El recurso de casación que nos ocupa fue depositado con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, sin embargo, aplican las disposiciones del artículo 93 que establecen: *…queda suprimida la obligación … de celebración de audiencias, si todavía no se ha convocado*

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00663
Recurrente: Comunicaciones & Aceros (Comarca), SRL.
Recurrido: Consejo Estatal del Azúcar (CEA)
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

a las partes a audiencia, respecto de los recursos de casación en curso, considerándose que tales expedientes estarán en estado de fallo cuando se encuentren en condiciones de fijación de audiencia bajo el viejo régimen del procedimiento de casación.

II. Antecedentes

5. En ocasión de un proceso de deslinde iniciado a requerimiento de la compañía Comunicaciones & Aceros (Comarca), SRL., en relación con la parcela núm. 9, DC. núm. 19, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, la Séptima Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 1269-2018-S-00112 de fecha 23 de abril de 2018 que rechazó el deslinde y ordenó la cancelación de las designaciones catastrales resultantes núms. [redacted]17 y [redacted]66.

6. La precitada decisión fue recurrida en apelación por la entidad comercial Comunicaciones & Aceros (Comarca), SRL., en la que participó del Consejo Estatal del Azúcar (CEA), actuando en calidad de vendedor, dictando la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1398-2019-S-00147 de fecha 13 de diciembre de 2019, 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 en fecha 13 de julio de 2018, incoado por Comunicaciones & Aceros, (COMARCA) [redacted]., representada por su Gerente Ing. [redacted], por intermedio de su abogado Lic.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00663
Recurrente: Comunicaciones & Aceros (Comarca), SRL.
Recurrido: Consejo Estatal del Azúcar (CEA)
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted], contra la Sentencia No. 1269-2018-S-00112, dictada en fecha 23 de abril de 2018, por la Séptima Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, tal como se ha explicado en la parte considerativa de esta sentencia. **SEGUNDO**: En cuanto al fondo, rechaza el referido recurso de apelación, en consecuencia, confirma en todas sus partes la sentencia recurrida, entendiendo a las motivaciones desarrolladas en la parte considerativa de la presente decisión. **TERCERO:** Ordena a la secretaria general de este Tribunal cumplir los requerimientos pertinentes para la publicación de esta sentencia conforme a lo previsto por la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario y Ordenar el desglose de las piezas aportadas por las partes en apoyo de sus pretensiones, previo dejar copia certificada en el expediente de los documentos a desglosar, una vez la presente sentencia adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. **CUARTO:** Comuníquese tanto esta decisión como la sentencia Núm. 1269-2018-S-00112, dictada en fecha 23 de abril de 2018, por la Séptima Sala del Tribunal de Tierras de jurisdicción Original del Distrito Nacional , al Registro de Títulos correspondiente, para fines de ejecución y cancelación de inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del Reglamento de 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).

II. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Falta de base legal. Exposición vaga e incompleta de los hechos del proceso. Violación al artículo 141 de nuestro

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00663
Recurrente: Comunicaciones & Aceros (Comarca), SRL.
Recurrido: Consejo Estatal del Azúcar (CEA)
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Código de Procedimiento Civil. Falta de imprecisión de motivos y fundamentos. Falta de respuestas a los planteamientos de las partes. Violación al artículo 4 del Código Civil. **Segundo medio:** Violación de la ley. Artículos 2 y 1134 del Código Civil. Falsa y errónea interpretación y desnaturalización del derecho. Desnaturalización de los hechos y documentos de la causa. No ponderación de los documentos del proceso. Violación a la Constitución. Protección del derecho de propiedad. Tutela judicial efectiva. Artículos 51, 68 y 69 de nuestra Constitución" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

8. 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.

9. Para apuntalar su primer medio de casación la parte recurrente alega en esencia, que la decisión contiene una exposición incompleta de los hechos y

sostiene incorrectamente que debe aplicarse una disposición ya derogada, como lo es la Constitución de 1994, en su artículo 55, que fue derogado por el artículo 128, numeral 2, letra d, de la Constitución de 2010, que fijó el monto máximo para que los contratos puedan ser suscritos sin la aprobación del congreso en 200 salarios mínimos del sector público. Del mismo modo, aduce que el tribunal *a quo* realizó un razonamiento incorrecto, pues el contrato fue suscrito entre Azucarera Haina, C. por A., y la compañía Comunicaciones & Aceros (Comarca), SRL.; que el director ejecutivo del Consejo Estatal del Azúcar (CEA), actuaba en virtud del poder que le otorgó el presidente en fecha 10 de enero de 1994, por lo que carece de validez el argumento de la falta de autorización para suscribir la venta, así como el argumento de la falta de relación entre el derecho registrado y el vendedor en el contrato, pues fue aportado el *addendum* de fecha 10 de agosto de 1998, que indica que se corrigen los errores del contrato en los que resalta que en lugar de Ingenio Río Haina, C. por A., debe decir Azucarera Haina, C. por A. Continúa alegando que el tribunal *a quo* incurrió en contradicción en sus motivaciones, pues no se refiere a los méritos del recurso de apelación sino que lo rechaza argumentado motivos diferentes a los contenidos en la sentencia de primer grado.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00663
Recurrente: Comunicaciones & Aceros (Comarca), SRL.
Recurrido: Consejo Estatal del Azúcar (CEA)
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

10. Cabe resaltar en este caso que mediante su memorial de defensa la parte recurrida Consejo Estatal del Azúcar (CEA), ha concluido dando su aquiescencia a las conclusiones propuestas por la parte recurrente.

11. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso en la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella indicados: a) que Azucarera Haina, C. por A., es propietaria de una porción de terreno en el ámbito de la parcela núm. 9, DC. 19, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo; b) que mediante contrato de fecha 10 de agosto de 1998, Ingenio Río Haina, C. por A., representado por el director ejecutivo del Consejo Estatal del Azúcar (CEA) vendió a favor de la entidad comercial Comunicaciones & Aceros (Comarca), SRL., una porción de 8,065.67 metros cuadrados; c) que la entidad comercial Comunicaciones & Aceros (Comarca), SRL., inició los trabajos de deslinde en el ámbito de la porción de terreno adquirida, que fueron aprobados técnicamente en junio de 2016; d) que la Séptima Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, apoderada de la fase judicial del deslinde y transferencia, lo rechazó estableciendo que en virtud del decreto núm. 268-16 de fecha 27 de septiembre de 2016, debía verificarse la factibilidad de los procesos que incluyan inmuebles del CEA; e) que la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central fue

apoderada del recurso de apelación, que rechazó mediante la decisión ahora impugnada.

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

"10. En el caso que nos ocupa, verificamos que el deslinde está fundado en la existencia de un acto de venta suscrito entre el Ingenio Ozama, a través del Consejo Estatal del Azúcar (CEA), y el recurrente Compañía de comunicación Acero (COMARCA) S.RL. 13. Cabe señalar que el contrato que se pretende ejecutar es de fecha 10 de agosto de 1998, del cual se desprende en su cláusula octava, que el presente contrato después de suscrito por las partes deberá ser sometido al Congreso Nacional, a través de la consultoría jurídica del poder Ejecutivo, para su aprobación definitiva, que dicha cláusula tiene su fundamento en las disposiciones de la Constitución del año 1994, en el Artículo 55.10: [...] Corresponde al Presidente de la República: [...] 10.- Celebrar contratos, sometiéndolos a la aprobación del Congreso Nacional, cuando contengan disposiciones relativas a la afectación de las rentas nacionales, a la enajenación de inmuebles cuyo valor sea mayor de veinte mil pesos oro [...]; sin tal aprobación, en los demás casos. En este caso, el precio de la venta hecha por el Estado sobrepasa este monto, por lo cual, ha de asumirse que necesitaría la aprobación del Congreso, situación que no ha sido demostrada en este escenario. 14. En esas atenciones, la ejecución de la transferencia intervenida entre el Ingenio Rio Ozama y la recurrente Compañía Comarca C. POR A., hoy Comunicaciones & Aceros, (COMARCA) S.R.L., representaría una franca violación de los parámetros establecidos en el texto antes citado, pues la misma no se hizo acompañar por la autorización presidencial, ya sea directa o dándole facultad al director del Consejo Estatal del Azúcar para ejecutar la venta. 15. Además, cabe destacar que la parte recurrente, Comunicaciones & Aceros, (COMARCA) S.R.L., justifica su

derecho de propiedad y por tanto el interés en perseguir el deslinde del inmueble antes descrito, en la existencia del acto de venta en el que figura como vendedor el Ingenio Rio Haina, mientras que, en la certificación de estado jurídico de inmueble de fecha 10 de septiembre de 2019, quien figura como propietario del derecho de propiedad del inmueble objeto de deslinde es Azucarera Haina, C. por A. sin embargo, el tribunal no cuenta con las pruebas que le permitan comprobar que el titular del derecho de propiedad sea la misma persona que funge como vendedor en el acto de venta arriba mencionado, habida cuenta, difiere el nombre de ambos. 16. Es por tales razones que esta alzada, procede a rechazar los recursos objeto de estudio, al tiempo de confirmar la sentencia recurrida, tal como se consignará en la parte dispositiva de esta sentencia" (sic).

13. En cuanto al alegato de que el tribunal *a quo* incurrió en falta de base legal al sustentar la decisión en una incorrecta aplicación de las disposiciones legales correspondiente a la ejecución del contrato, es preciso establecer que se *incurre en falta de base legal cuando los motivos que justifican la sentencia no permiten comprobar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la correcta aplicación de la ley se encuentran presentes en la decisión*[1].

14. El tribunal *a quo* estaba apoderado del recurso de apelación contra la decisión que rechazó la aprobación del deslinde y transferencia, estableciendo que el contrato suscrito en el año 1998 debía contar con la aprobación del congreso, pues así lo establecían sus estipulaciones y de igual

[1] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 2, 12 de diciembre 2012, BJ. 1225

modo era ordenado por las disposiciones contenidas en el artículo 55 numeral 10 de la Constitución vigente al momento de la suscripción del contrato, es decir, la Constitución publicada en fecha 20 de agosto de 1994.

15. Contrario a lo que establece la parte recurrente, en ese caso no resultaban aplicables las disposiciones de los 200 salarios mínimos del artículo 128 numeral 2 literal 2, de la Constitución publicada el 26 de enero de 2010, pues tal como hizo, el tribunal *a quo* debía velar por el cumplimiento de las normas legales vigentes al momento de la suscripción del contrato cuya ejecución se pretendía, pues el contrato debió ajustarse a las reglas exigidas para su suscripción y validez, lo que no ocurrió en el caso, motivo por el que desestima los alegatos planteados.

16. En cuanto a los alegatos de razonamiento erróneo al establecer la falta del poder del representante del CEA para suscribir la venta, así como la falta de documentos que relacionen al vendedor con el derecho registrado, la aplicación de la norma precitada, también implica la existencia de un poder explícito con el que debió contar el representante del CEA para la venta del inmueble; que respecto a la existencia del referido poder, así como del *addendum* en el cual se realizó la corrección del nombre del vendedor de los derechos y en la que se establecía la relación con el derecho registrado, la parte recurrente no ha demostrado ante esta corte de casación que los

indicados documentos fueron puestos a la valoración del tribunal *a quo*, lo que impide determinar si se incurrió en su incorrecta valoración, motivo por el que se desestiman los alegatos planteados.

17. En cuanto al alegato de que el tribunal *a quo* incurrió en contradicción en sus motivaciones, pues no se refiere al recurso de apelación sino que lo rechaza argumentando motivos diferentes a los de la decisión de primer grado, es de lugar indicar, que el tribunal *a quo* en virtud del efecto devolutivo que origina el recurso de apelación, procedió a examinar todos los méritos de la solicitud de deslinde, tanto las cuestiones de hecho y derecho, conociendo en toda su extensión la solicitud principal; que tribunal *a quo* rechazó el recurso de apelación y confirmó la decisión de primer grado, en virtud del los nuevos motivos desarrollados, sin que esto implique contradicción en su decisión como se alega, pues confirmó la decisión de rechazo del deslinde, aunque por motivos distintos a los establecidos en primer grado, aunque por motivos distintos a los establecidos en primer grado; *para que se configure la contradicción de motivos es necesario que las afirmaciones que se pretendan contradictorias sean de forma tal que la existencia de una excluya o aniquile la posibilidad o existencia de la otra*[2], lo que no ha ocurrido en la especie, por lo que se desestima el alegato.

[2] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 7, 14 de mayo 2008, BJ. 1170

18.Al realizar dicha valoración, el tribunal *a quo* motivó correctamente su decisión sustentada en las pruebas aportadas y en el derecho, sin incurrir en falta de base legal, ni en la contradicción alegada en el medio examinado, motivos por los cuales se rechaza.

19. Para apuntalar su segundo medio de casación, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los hechos y documentos, al igual que el juez de primer grado, al realizar consideraciones falsas en detrimento de los argumentos de la parte recurrida, que en ningún momento se ha opuesto a la realización del deslinde y la ejecución del contrato; que al confirmar la decisión de primer grado violó los derechos de defensa y el debido proceso de la parte recurrente; que le restó valor probatorio al *addendum* y a las diferentes certificaciones que reposan en el expediente.

20. Respecto de la formulación de los medios de casación la jurisprudencia pacífica establece que …*la enunciación de los medios en el memorial de casación, son formalidades sustanciales y necesarias*[3]*;* en ese orden, sostiene además que, *son imponderables los medios de casación que resultan ser de imposible análisis, desarrollados de manera muy difusa, insuficientemente sustentados, llenos de*

[3] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 383, 14 de junio 2017, BJ. 1279.

incoherencias y carentes, por tanto, de precisión[4]. De igual modo, se ha indicado que, *solo mediante una fundamentación jurídica ponderable de los medios de casación puede la Suprema Corte de Justicia, en funciones de corte de casación, estar en condiciones de examinar si se advierte explique mediante una exposición clara, precisa y coherente en qué consisten las violaciones alegadas y de qué forma se advierten esos vicios en el fallo impugnado*[5].

21. De la transcripción anterior resulta evidente que la parte recurrente se ha limitado en el desarrollo de segundo medio de casación a realizar una exposición ambigua y generalizada de agravios, alegando desnaturalización y falta de ponderación de elementos probatorios, entre los cuales indica el *addendum* y una certificación, sin explicar de manera eficiente cómo se han originado los vicios invocados en la sentencia impugnada, lo que permite concluir que esta corte de casación se encuentra imposibilitada de evaluar los alegatos planteados y de esa forma ejercer de manera efectiva su control de legalidad, motivos por los cuales se declara inadmisible el medio examinado, por carecer de desarrollo ponderable.

22. Finalmente, del examen de la sentencia impugnada se verifica que contiene fundamentos precisos y suficientes que permiten a esta Tercera Sala

[4] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 1, 4 de febrero de 2009, BJ. 1179.
[5] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 94, 25 de noviembre de 2020, BJ. 1320, pp. 1386-1391.

de la Suprema Corte de Justicia determinar que se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir en los vicios denunciados en los medios examinados, motivo por el cual procede rechazar el recurso de casación.

23. Al tenor de lo dispuesto por el artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, cuando ambas partes sucumben respectivamente en algunos puntos, se podrán compensar las costas.

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, 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 la entidad comercial Comunicaciones & Aceros (Comarca), SRL. contra la sentencia núm. 1398-2019-S-00147 de fecha 13 de diciembre de 2019 dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00663
Recurrente: Comunicaciones & Aceros (Comarca), SRL.
Recurrido: Consejo Estatal del Azúcar (CEA)
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

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

[redacted], Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces que figuran en la estampa.

mr