REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 001-033-2020-RECA-00531 y 001-033-2020-RECA-00731
Recurrente: PER1 y compartes
Recurrido principal y recurrente incidental: Turismo del Este, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza
SCJ-TS-24-1904

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 secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **30 de septiembre de 2024**, años 181° de la Independencia y 162° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada de los recursos de casación interpuestos, de manera principal parcial por PER2 PER3 PER4 y PER5 actuando en calidad de sucesores de PER6 y de forma incidental por la sociedad comercial Turismo del Este, SAS. contra la sentencia núm. 202000014 de fecha 22 de enero de 2020 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 001-033-2020-RECA-00531 y 001-033-2020-RECA-00731
Recurrente: PER1 y compartes
Recurrido principal y recurrente incidental: Turismo del Este, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites de los recursos

1. El recurso de casación parcial fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 11 de septiembre de 2020 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia suscrito por el Dr. José Altagracia Márquez, actuando como abogado constituido de PER2 PER3 PER4 y PER5 actuando en calidad de sucesores de PER7

2. La defensa al recurso de casación y el recurso de casación incidental fueron presentados por la sociedad comercial Turismo del Este, SAS., representada por PER8 mediante memorial depositado en fecha 22 de octubre de 2020 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Dra. Laura Medina Acosta y Lcdos. Marcos Peña Rodríguez, Fremio Enrique Reyes Medina e Isabel Reyes.

3. Asimismo, la defensa al recurso de casación fue presentada por la Compañía de Fomento Inmobiliario, C. por A., representada por PER8 PER9 y PER10 mediante memorial depositado en fecha 24 de agosto de 2023 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Dra. Laura Medina Acosta y el Lcdo. Marcos Peña Rodríguez

4. Mediante dictamen de fecha 25 de mayo de 2021 suscrito por la Lcda. Ana María Burgos la Procuraduría General de la República consideró que procede dejar al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación principal.

5. El recurso de casación que nos ocupa fue depositado con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023 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 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

6. En ocasión de: a) una litis sobre derechos registrados en nulidad de adjudicación y certificado de título en relación con la parcela núm. 454, Distrito Catastral núm. 11, municipio Higüey, provincia La Altagracia, incoada por PER2 PER3 PER11 PER12 PER5 PER13 PER14 y PER15 contra la sociedad comercial Turismo del Este, SAS; y b) la demanda reconvencional incoada por la sociedad comercial Turismo del Este, SAS., contra PER2

Exp. núm.: 001-033-2020-RECA-00531 y 001-033-2020-RECA-00731
Recurrente: PER1 y compartes
Recurrido principal y recurrente incidental: Turismo del Este, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

PER16 PER11 PER12 PER5 PER13 PER14 y PER17 el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey dictó la sentencia núm. 2019-00304 de fecha 13 de mayo de 2019, la cual declaró inadmisible por cosa juzgada la indicada demanda en nulidad de adjudicación y certificado de título y en consecuencia, declaró que no había lugar a pronunciarse sobre la demanda reconvencional.

7. La referida decisión fue recurrida en apelación de manera principal por PER18 PER3 PER11 PER19 PER5 PER13 PER14 y PER20 y de manera incidental por la sociedad comercial Turismo del Este, SAS., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, la sentencia núm. 202000014 de fecha 22 de enero de 2020 objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"Respecto del recurso principal. **PRIMERO:** Declara regular y válido, en cuanto a la forma, pero rechaza, en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto por los señores PER2 PER3 PER11 PER21 PER5 PER22 PER23 y PER24 contra la

Exp. núm.: 001-033-2020-RECA-00531 y 001-033-2020-RECA-00731
Recurrente: PER1 y compartes
Recurrido principal y recurrente incidental: Turismo del Este, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

sentencia núm. 2019-00304, emitida en fecha 13 de mayo del año 2019, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higuey, con relación a la parcela núm.454 del distrito catastral núm. 11 del municipio de Higuey, provincia La Altagracia; en consecuencia, confirma la sentencia impugnada, pero con criterio distinto, tal como lo expresamos en los motivos de la presente decisión. En cuanto al recurso incidental**. SEGUNDO:** Declara regular y válido, en cuanto a la forma, pero rechaza, en cuanto al fondo, el recurso de apelación incidental, interpuesto por la razón social Turismo del Este, S.A.S. (TESA), contra la sentencia núm. 2019-00304, de fecha 13 de mayo del año 2019, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higuey, por improcedente, mal fundado y los motivos expuestos precedentemente. Para ambos recursos. **TERCERO:** Compensa las costas del presente proceso, por haber sucumbidos ambas partes en algunos puntos de sus pretensiones. **CUARTO:** Ordena a la secretaria general de este tribunal superior que, a solicitud de parte interesada, proceda al desglose de los documentos aportados como prueba, previo dejar copia en el expediente, debidamente certificada, conforme establece el artículo 109 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria. **QUINTO:** Ordena a la Secretaria General de este tribunal superior que notifique una copia de esta sentencia a Registro de Títulos de Higuey, a los fines de que sea cancelada la nota preventiva generada con motivo de la litis de que se trata, en caso de haberse inscrito, de conformidad con las disposiciones del artículo 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria. **SEXTO:** Ordena a la secretaria general de este tribunal superior que proceda a la publicación de esta sentencia, mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los dos días siguientes a su emisión y durante un lapso de quince días" (sic).

III. Medios de casación

a) en cuanto al recurso de casación principal parcial

8. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: "**Único medio:** Violación a la ley, y falta de motivos" (sic).

b) en cuanto al recurso de casación incidental

9. La parte recurrente incidental invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: "**Único medio**: Desnaturalización de los hechos y violación a la ley. Falta de base legal" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar
Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

10. 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.

V. Incidentes

En cuanto a la solicitud de exclusión

11. La parte correcurrida Compañía de Fomento Inmobiliario, C. por A., solicita en su memorial de defensa, de manera principal, su exclusión del presente recurso de casación, por no haber formado parte de los procesos llevados ante los jueces de fondo y no haber sido beneficiada ni perjudicada con la sentencia impugnada.

12. En ese tenor, es preciso indicar que la exclusión consiste en la desvinculación de una parte de un determinado proceso ya sea por su probada falta de interés en él, o no guardar ningún tipo de relación directa o indirecta con las partes envueltas y el objeto juzgado. Sobre esta figura el Tribunal Constitucional ha establecido que *la exclusión es un medio de defensa que… puede emplear la parte accionada o que haya sido llamada a defenderse con el fin de desvincularse del proceso y evitar la oponibilidad de la decisión a intervenir, siempre que exista una pluralidad de accionados o recurridos*[1].

13. En el caso, del análisis de la sentencia impugnada se verifica que en la litis sobre derechos registrados de la cual resultó apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey solo formaron parte PER2

PER3 PER11

PER12 PER5 PER13

PER14 y PER17

como parte demandante y la sociedad comercial Turismo del Este, SAS., como parte demandada, que a su vez incoó una demanda reconvencional. Luego, en el recurso de apelación conocido y decidido por el tribunal *a quo* solo figuraron como parte recurrente principal PER2

PER3 PER11

PER25 PER5

[1] TC/0258/23, 18 de mayo 2023.

PER14 y PER17 y como parte recurrida y recurrente incidental la sociedad comercial Turismo del Este, SAS., sin que se verifique una participación de parte de la Compañía de Fomento Inmobiliario, C. por A. en dichos procesos, ni tampoco que esta haya resultado beneficiada con el fallo cuestionado.

14. En ese sentido, si bien de la revisión del expediente formado con motivo del presente recurso de casación se verifica que la parte recurrente emplazó en calidad de parte correcurrida a la Compañía de Fomento Inmobiliario, C. por A., mediante el acto núm. 369-2020 de fecha 29 de septiembre de 2020 instrumentado por Joseph Chía Peralta alguacil ordinario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, al esta no haber formado parte de los proceso de fondo ni ser beneficiaria del fallo objetado no debió ser emplazada, ya que el presente recurso de casación no le aprovecha ni le perjudica, motivos por los cuales procede acoger el pedimento de exclusión planteado sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de esta sentencia.

VI. Sobre el recurso de casación principal parcial

a) en cuanto a la inadmisibilidad del medio de casación

15. En su memorial de defensa la parte recurrida sociedad comercial Turismo del Este, SAS., solicita de manera principal que sea declarado inadmisible el medio de casación propuesto por la parte recurrente alegando que en este no PER26

se motiva ni se explican cuáles aspectos de la sentencia impugnada adolece de las fallas enunciadas, incurriendo en violación del artículo 5 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación.

16. En ese tenor, el examen del memorial de casación mediante el cual se interpuso el recurso revela que el referido medio contiene señalamientos que pueden ser ponderados por esta Tercera Sala e indican las violaciones atribuidas a la sentencia impugnada, por lo que procede rechazar el referido incidente, *y se procede al examen del medio de casación que sustenta el recurso.*

17. Para apuntalar su único medio de casación la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en la violación de los artículos 3 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación; 2262 del Código Civil y 141 del Código de Procedimiento Civil, debido a que para declarar inadmisible por prescripción la litis sobre derechos registrados no comprobó ni tampoco ponderó cuál era el punto de partida de la alegada prescripción, ya que para que una sentencia de adjudicación por saneamiento sea válida es imprescindible que sea publicitada y es a partir de esa publicación que comienza a correr el punto de partida de la prescripción de toda acción en su contra, situación que la alzada no pudo establecer, de modo que su decisión no fue adecuada ni suficientemente motivada, lo que la convierte en una sentencia carente de motivos.

18. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se verifica que mediante sentencia núm. 2019-00304 de fecha 13 de

mayo de 2019, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey declaró inadmisible por cosa juzgada la litis sobre derechos registrados en nulidad de adjudicación y certificado de título en relación con la parcela núm. 454, Distrito Catastral núm. 11, del municipio Higüey, provincia La Altagracia, incoada por PER2 PER3 PER11 PER12 PER5 PER13 PER14 y PER20 contra la sociedad comercial Turismo del Este, SA, sustentando su decisión, en esencia, en que si la parte demandante era titular de derechos registrados sobre la parcela núm. 454, debió reclamarlos durante el proceso de saneamiento el cual fue practicado hace al menos 50 años, por lo que en su debido momento debió interponer el recurso de revisión por causa de fraude lo cual no hizo, por lo que una vez expedido el certificado de título y vencido el plazo para demandar, esa sentencia adquirió la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada de forma absoluta, al operar en este caso la prescripción extintiva.

19. Luego, esa decisión fue recurrida en apelación de manera principal por PER18 PER3 PER11 PER19 PER5 PER13 PER14 y PER20 y de manera incidental por la sociedad comercial

Turismo del Este, SAS., siendo ambos recursos rechazados por el tribunal *a quo* y confirmada la decisión de primer grado, pero por criterios distintos.

20. Para fundamentar su decisión respecto del recurso de apelación principal el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"8. Que la demanda inicial, interpuesta por los señores PER2 PER3 PER11 PER25 PER5 PER22 PER27 y PER24 en contra de la razón social Turismo del Este, S.A. (TESA), versa sobre la nulidad de adjudicación y del título núm. 70-426 correspondiente a la parcela núm. 454 del distrito catastral núm. 11.9 del municipio de Higuey, cuya demanda fue declarada inadmisible por cosa juzgada, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higuey, conforme sentencia núm. 2019-00304, de fecha 13 de mayo del año 2019, cuyo dispositivo ha sido transcrito. Tal como podemos observar, la parte demandante hoy recurrente pretende mediante su demanda, anular un saneamiento que fue hecho en fecha 15 de julio de 1959, inscrito a las 12:00 p.m., el 23 de agosto de 1968, asentado en el libro de Registro Complementario núm. 218, Folio núm. 154, conforme a la Certificación del Estado Jurídico del Inmueble, expedida por el Registro de Títulos de Higuey en fecha 3 de octubre de 2019. 9. Que de acuerdo a nuestra legislación inmobiliaria, la única vía abierta para atacar una sentencia de saneamiento, cuyo proceso finaliza con la adjudicación de derechos, es la revisión por causa de fraude, no como ha pretendido hacerlo la hoy recurrente mediante su demanda en nulidad y, ejercer dicha revisión por causa de fraude dentro del plazo otorgado por la ley, porque de lo contrario, su recurso deviene en inadmisible por haber transcurrido el plazo previsto por nuestra legislación inmobiliaria, lo cual es lo mismo que declararlo inadmisible por haber prescrito la acción…10…. Que si bien, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higuey, mediante su decisión marcada

con el núm. 201900304, de fecha 13 de mayo de 2019, declaro la inadmisibilidad de la demanda en nulidad de que se trata, por cosa juzgada…Es que después del año de expedido el primer certificado de título, no es posible impugnarlo mediante esta litis, en razón de que los derechos alegados por los hoy recurrentes debieron ser invocados en el proceso de saneamiento, en razón de que el primer certificado de titulo fue expedido en fecha 21 de septiembre de 1966, a favor de los sucesores del Lic. Francisco Honorio Reyes, en virtud de la decisión de fecha 15 de julio de 1959 del Tribunal Superior de Tierras, de manera que reiteramos que es inadmisible la litis de la cual fue apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, por prescripción. 11. Que en la especie procede rechazar el presente recurso de apelación principal, por improcedente e infundado, y consecuentemente, confirmar la sentencia impugnada, pero adicionando los criterios asumido por este tribunal superior, ya que la inadmisibilidad debe ser pronunciada también por prescripción de la litis sobre derechos registrados interpuesta por los hoy recurrentes" (sic).

21. Del análisis de la sentencia impugnada se verifica que para el tribunal *a quo* rechazar el recurso de apelación y confirmar la decisión de primer grado, indicó que la parte demandante procuraba la nulidad de la sentencia de saneamiento por la que se emitió el certificado de título núm. 70-426, que ampara los derechos de propiedad de la parcela de referencia, pero que se comprobaba que en fecha 21 de septiembre de 1966 se expidió el primer certificado de título resultante de dichos trabajos en virtud de la decisión del 15 de julio de 1959, dictada por el Tribunal Superior de Tierras, de modo que no era posible impugnar dicho saneamiento ya que la demanda en nulidad había sido incoada fuera del plazo otorgado por la ley, lo cual la hacía

inadmisible por prescripción y no por cosa juzgada como erróneamente determinó el Tribunal de Jurisdicción Original.

22. En esas atenciones, en cuanto al argumento relativo a que el tribunal *a quo* no ponderó ni comprobó el inicio del plazo de la alegada prescripción se comprueba que contrario a lo argumentado por la parte recurrente en su único medio de casación, la alzada estableció de manera adecuada el punto de partida para el cómputo del plazo y en ese sentido, suplir la motivación de la sentencia de primer grado que declaró inadmisible por cosa juzgada, bajo el fundamento de la prescripción de la demanda, ya que conforme se verifica de la lectura de la sentencia impugnada fue establecido que el primer certificado de título que resultó de los trabajos de saneamiento cuya nulidad era requerida por los demandantes primigenios, fue emitido en fecha 21 de septiembre de 1966 en virtud de la decisión de fecha 15 de julio de 1959 dictada por el Tribunal Superior de Tierras que aprobó los referidos trabajos y es esa fecha de emisión la que caracteriza la publicidad de los trabajos de saneamiento.

23. De ahí que desde la emisión del certificado de título hasta que fue incoada la litis sobre derechos registrados en fecha 16 de enero de 2018, el plazo se encontraba prescrito conforme con las normas legales vigentes, por lo que al haber declarado inadmisible por prescripción la referida litis sustentado en los motivos precedentemente expuestos, esta corte de casación ha

comprobado que el tribunal *a quo* dictó una decisión conforme a derecho, motivos por los cuales se desestima este aspecto del medio.

24. En cuanto a la alegada violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil es oportuno destacar que el referido artículo quedó subsumido en el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, el cual establece el requisito de la motivación de las sentencias dictadas ante esta jurisdicción siendo este el artículo aplicado en esta materia; que aclarado este punto, es criterio jurisprudencial que *una sentencia adolece del vicio de falta de base legal, cuando los motivos dados por los jueces no permiten comprobar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la aplicación de la ley, se hayan presentes en la decisión, ya que este vicio no puede provenir sino de una incompleta exposición de los hechos de la causa y de los textos legales aplicados*[2].

25. En la especie, el análisis del fallo impugnado permite comprobar que de conformidad con todo lo anteriormente expresado y contrario a lo alegado por la parte recurrente, los jueces de fondo dictaron una decisión apegada a la ley y a los criterios jurisprudenciales vigentes, estableciendo motivos suficientes y coherentes que justifican su fallo, sin que en este se haya detectado violación alguna de un derecho fundamental, principio legal o regla de derecho, lo que la convierte en una decisión coherente y acorde con los

[2] SCJ. Primera Sala, sent. núm. 20, 13 de junio 2012. BJ. 1219.

cánones legales vigentes, motivos por los cuales se desestima este argumento del medio y, en consecuencia, se rechaza el presente recurso de casación.

VII. Sobre el recurso de casación incidental

26. Para apuntalar su único medio de casación la parte recurrente incidental alega en síntesis que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los hechos y violación del Principio X de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario y del artículo 31 de la misma norma, ya que decidió rechazar la demanda reconvencional aun cuando quedó evidenciado que la actual parte recurrida incidental ha actuado de manera temeraria, puesto que desde el año 2009 ha incoado sendas demandas amenazando el derecho de propiedad de la sociedad comercial Turismo del Este, SAS. lo cual representa un ejercicio abusivo de los derechos y mala fe de su parte; que la parte recurrida incidental tiene pleno conocimiento que el recurso de revisión por causa de fraude cuenta con un plazo de un año contado a partir de la notificación de la sentencia que adjudica el inmueble o la emisión del certificado de título, así como también tiene conocimiento de que la sociedad comercial Turismo del Este, SAS. desde hace décadas posee el derecho de propiedad de la parcela núm. 454, no obstante ha intentado en varias ocasiones mediante acciones temerarias despojarla de su legítimo derecho de propiedad procurando un derecho que no tiene por lo que dichas demandas han sido rechazadas; que el hecho de que la parte recurrida incidental haya pretendido nuevamente atacar el derecho de propiedad de la sociedad comercial

Turismo del Este, SAS. constituye notoriamente una acción temeraria que por demás, restringe su derecho de propiedad, situaciones que quedaron debidamente acreditadas ante el tribunal *a quo,* pero que no se les otorgó su debido alcance en la decisión; que al tribunal *a quo* establecer que no fue probada la mala fe, incurrió en los vicios denunciados lo cual deja la sentencia impugnada carente de base legal.

27. Para fundamentar su decisión respecto al recurso de apelación incidental el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"14. Que si bien en la especie, los señores PER2 PER3 PER11 PER21 PER5 PER22 PER23 y PER24 han interpuesto la demanda en nulidad de saneamiento y de certificado de título, lo cual fue rechazado por el tribunal a quo. Para que prospere la demanda reconvencional, es necesario que se demuestre el daño causado a la parte demandante reconvencional, por estas acciones. En ese orden de ideas, la Suprema Corte de Justicia ha establecido el siguiente criterio: "que es constantemente admitido que una persona no compromete su responsabilidad cuando el daño es causado por el ejercicio normal de un derecho, así las cosas, para que el ejercicio de las vías de derecho o la acción en justicia, sea admitida como causa de un daño susceptible de reparación es necesario que el tribunal pueda comprobar que el mismo ha sido ejercido con mala fe, con el fin de hacer daño o como resultado de un error equiparable al dolo o en abuso de las vías, iniciando un juicio prevaleciéndose de una situación jurídica de la cual se conoce o debería conocerse, con el fin de causar molestias y perjuicios al adversario, desviando los procedimientos legales de su destino normal. 15. Que al respecto vale destacar que el tribunal aquo

rechazó la demanda reconvencional atendiendo a que no pudo establecer que se cumplan las condiciones establecidas en el artículos 31 de la Ley 108-05 y también fundó su rechazo a la máxima de que: "Lo accesorio sigue la suerte de lo principal", lo cual, esto último no comparte este tribunal superior, ya que la inadmisibilidad de la demanda principal, no necesariamente acarrea el rechazo de la demanda reconvencional, muy por el contrario, le puede servir de soporte a lo reconvencional, pero tal como lo establece el tribunal de primer grado, debe cumplir con las condiciones del párrafo único del artículo 31 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, el cual dispone: ….que en materia inmobiliaria sólo se podrá demandar en daños y perjuicios de manera reconvencional, como resultado de una demanda temeraria interpuesta con ligereza censurable o con el propósito de hacer daño. 16. Que en la especie, procede rechazar el recurso de apelación incidental, en razón de que ni en primer grado ni por ante esta alzada la parte recurrente incidental y demandante reconvencional, no ha probado la temeridad, la mala fe y la intención de hacer daño de los actuales recurrentes al momento de acudir a los tribunales, por tanto procede a ratificar lo decidido por el tribunal a quo, pero con motivos diferentes, ya destacados con anterioridad" (sic).

28. Del análisis del fallo objetado se verifica que para el tribunal *a quo* rechazar la demanda reconvencional, indicó que la parte demandante reconvencional no probó el daño causado por las acciones incoadas por la parte demandada, así como tampoco demostró la temeridad, la mala fe y la intención de hacer daño con sus demandas, siendo estos requisitos indispensables para que prospere la referida acción.

29. Sobre el particular, es preciso indicar que las disposiciones del artículo 31 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, establecen que: *Si queda demostrado durante el proceso la falta de fundamento de la demanda porque la misma*

haya sido ejercida con ligereza censurable o con el propósito deliberado de hacer daño, el juez podrá ordenar la reparación moral del perjudicado y la indemnización por daños y perjuicios correspondiente conforme a lo dispuesto por el Código Civil.

30. En ese tenor, ha sido criterio constante de esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia que *el ejercicio de un derecho no puede en principio ser fuente de daños y perjuicios para su titular, pues para que le pueda ser imputada responsabilidad al actor de la acción, es indispensable establecer que el ejercicio obedece a un propósito ilícito de perjudicar al demandado, como sería la ligereza imputable a su titular*[3].

31. En la especie, del análisis de la sentencia impugnada se verifica que tal y como sostuvo el tribunal *a quo* la parte demandante reconvencional se limitó a sustentar sus pretensiones bajo el argumento de que la parte demandada había iniciado otras acciones tendentes a afectar su derecho de propiedad sobre la parcela núm. 454, Distrito Catastral núm. 11, del municipio Higüey, provincia La Altagracia, sin embargo no se constata que ante el tribunal de alzada haya aportado los elementos de prueba necesarios que permitieran demostrar que la litis sobre derechos registrados incoada por PER2 PER3 PER11 PER12 PER5 PER13 PER14 y PER17 fue ejercida con ligereza censurable, temeridad o con el solo

[3] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 98, 27 de diciembre 2013, BJ. 1237

propósito de hacer daño, puesto que tal y como se expuso en los apartados que anteceden, el ejercicio de un derecho no puede dar lugar a reparación de daños y perjuicios, salvo que sea debidamente acreditado que este obedece a un propósito ilícito de perjudicar al demandado, lo cual no se verifica en este caso, de ahí que en el criterio de esta corte de casación y contrario a lo alegado por la parte recurrente incidental, el fallo dictado por el tribunal *a quo* se sujeta de manera adecuada a las disposiciones legales y a la jurisprudencia vigente, lo que la convierte en una decisión correctamente motivada y sustentada en base legal, motivos por los cuales procede desestimar el único medio propuesto y en consecuencia, rechaza el presente recurso de casación incidental parcial.

32. A tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, *toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento. Sin embargo, las costas podrán ser compensadas: 1) En los casos del artículo 131 del Código de Procedimiento Civil.* En la especie, procede condenar en costas a favor de la Compañía de Fomento Inmobiliario, C. por A., por haber obtenido ganancia de causa en sus pretensiones. En cuanto a la parte recurrente principal y la parte recurrente incidental, procede compensar las costas por ambas haber sucumbido en sus respectivas pretensiones.

VIII. 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 principal parcial interpuesto por PER2 PER3 PER4 y PER5 actuando en calidad de sucesores de PER28 contra la sentencia núm. 202000014, de fecha 22 de enero de 2020, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: RECHAZA el recurso de casación incidental interpuesto por la sociedad comercial Turismo del Este, SAS., contra la sentencia descrita en el ordinal anterior.

TERCERO: CONDENA a la parte recurrente principal parcial, PER2 PER3 PER4 y PER5 actuando en calidad de sucesores de PER28 al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de la Dra. Laura Medina Acosta y el Lcdo. Marcos Peña Rodríguez, abogados de la parte recurrida principal Compañía de Fomento Inmobiliario, C. por A., quienes afirman avanzarlas en su totalidad.

Exp. núm.: 001-033-2020-RECA-00531 y 001-033-2020-RECA-00731
Recurrente: PER1 y compartes
Recurrido principal y recurrente incidental: Turismo del Este, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

CUARTO: COMPENSA las costas respecto a la parte recurrida principal y recurrente incidental.

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 de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y el secretario que figuran en la estampa.

Ber

[redacted]

PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA
Manuel A. Read Ortiz
Manuel R. Herrera Carbuccia
Moises A. Ferrer Landron
Anselmo A. Bello Ferreras
Rafael Vasquez Goico
Cesar J. Garcia Lucas
Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:
https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/EQ5C-4I05-W959-X2BL