REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00552
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-24-1921

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, 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 del recurso de casación interpuesto por PER1 contra la sentencia núm. 202400233 de fecha 7 de febrero de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00552
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 22 de marzo de 2024 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. Ramón Rigoberto Liz Frías y Eusebio Antonio Martínez Sosa, actuando como abogados constituidos de PER3

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por PER2 mediante memorial depositado en fecha 9 de abril de 2024 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Lcdo. George Esteban de Jesús Reyes Portalatín.

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en inscripción de contrato de préstamo con garantía hipotecaria, en relación con el O1 O2 O3 ADD1 O4 ADD2 O5 municipio Santiago, incoada por PER1 contra PER4 la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago dictó la sentencia núm. 20180610 de fecha 13 de noviembre de 2018 mediante la cual rechazó la litis.

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00552
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

4. La referida decisión fue recurrida en apelación por PER5 dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202400233 de fecha 7 de febrero de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** En cuanto al fondo, SE RECHAZA, el recurso de apelación principal interpuesto en fecha 26 de febrero de 2019, por la señora PER6 quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los licenciados Hugo Rodríguez y Eduardo M. Rodríguez, contra la Sentencia Inmobiliaria número 20180610 de fecha 13 de noviembre de 2018, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala III, del Distrito Judicial de Santiago, que tiene por objeto el inmueble identificado como Solar núm. 6, de la Manzana 1949,del Distrito Catastral No. 1 del municipio de Santiago, por las razones antes expuestas; en consecuencia. **SEGUNDO:** SE CONFIRMA en todas sus partes la sentencia de número 20180610 de fecha 13 de noviembre de 2018, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala II, de Santiago, que tiene por objeto el inmueble identificado como Solar núm. 6, de la Manzana 1949, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio y provincia de Santiago. **TERCERO:** CONDENA a la señora PER7 al pago de las costas del procedimiento, distrayéndolas en provecho del abogado de la parte recurrida, Licenciado George Reyes. **CUARTO**: SE ORDENA notificar esta sentencia mediante un ministerial de la Jurisdicción Inmobiliaria, a todas las partes involucradas. **QUINTO:** SE ORDENA la secretaria de este Tribunal notificar la presente sentencia a las partes envueltas en el presente proceso y comunicar al Registrador de Títulos de Santiago para fines de cancelación de la inscripción originada con motivo

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00552
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

de las disposiciones contenidas en el artículo 135 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. Falta de base legal. Violación a la regla de la prueba. **Segundo medio:** Violación a los artículos 1315 y 1356 del Código Civil dominicano y al artículo 68 de la Constitución la República" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

6. De conformidad con lo que establece el artículo 154 numeral 2 de la Constitución de la República y el articulo 6 numeral 3 de la Ley núm. 02-2023 del 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación, esta Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

En cuanto a la inadmisión por falta de interés casacional

7. Previo al examen de los medios que sustentan el recurso de casación, esta Tercera Sala procederá a examinar si el recurso de casación cumple con los requisitos exigidos para su admisibilidad, específicamente lo relativo a la justificación del interés casacional dispuesto en el artículo 10 de la Ley núm. 2-23, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

8. En ese tenor, *la noción de interés casacional está llamada a trascender los intereses particulares de los actores privados involucrados en la litis y a erigirse en un ente de equilibrio, de riguroso orden público procesal y de canalización de objetivos impostergables del estado de derecho, como ocurre, por ejemplo, con la salvaguarda del debido proceso, la uniformidad coherente de la administración de justicia o la necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes tribunales del sistema*[1].

9. De igual modo, *el interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes, en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia. Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un glosario de materia en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa. Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 1 del artículo 10, las cuales son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada. Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto*

[1] Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, del 17 de enero 2023, considerando sexto.

cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley[2].

10. Conviene destacar que *la infracción procesal se define conceptualmente como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal en lo concerniente a cuestiones como lo relativo a la omisión de estatuir, a la falta de motivación, aspectos de competencia, ya sea funcional o en razón de la materia, así como en vulneraciones de orden sustancial de forma y de fondo, propias de las normas procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia*[3].

11. En ese sentido, esta Tercera Sala ha advertido que los medios que sustentan el recurso giran en torno a la violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, falta de base legal, violación a los artículos 1315 y 1356 del Código Civil, violación al artículo 68 de la Constitución, de ahí que al tratarse de medios sustentados en la noción de una infracción procesal este debe ser valorado de forma directa, sin que sea necesario el denominado examen de admisibilidad previa que consagra el ordenamiento jurídico, en tanto que se trata de situaciones que corresponden al interés casacional presunto según resulta del artículo 12 de la referida ley de casación.

[2] SCJ, Primera Sala, sent. scj-ps-23-01912, de 31 de agosto 2023.
[3] Op. cit.

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00552
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

12. Para apuntalar su primer y segundo medio de casación, examinados de forma reunida por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega en sus puntos ponderables, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en violación al art. 141 del Código de Procedimiento Civil, falta de base legal y violación a la regla de la prueba al no admitir la inscripción del contrato de venta con garantía hipotecaria suscrito entre la actual recurrente PER1 y el recurrido PER4 sobre la tesis de que no existen derechos registrados a favor del deudor recurrido PER8 colocando las declaraciones del ahora recurrida y las declaraciones de su hermano PER9 por encima de los documentos como el acto de compraventa, ratificación de venta del año 2010 a favor de PER4 acto de venta que según el recurrente reúne los requisitos de forma y fondo y producen la transmisión del derecho de propiedad con todas las consecuencias legales y que considera que el tribunal *a quo* debió ordenar su ejecución ante el Registro de Títulos así como del contrato de préstamo con garantía hipotecaria, incurriendo en franca violación al principio doctrinal y jurisprudencial de que las declaraciones de las partes no hacen prueba en justicia de ningún hecho.

13. Sigue exponiendo la parte recurrente que el tribunal *a quo* no ponderó el párrafo I del artículo octavo del contrato de préstamo con garantía hipotecaria, relativa al enunciado de la entrega del original del certificado de título que ampara el inmueble en litis por parte del deudor a favor de la acreedora hipotecaria, y que de ponderarlo no le otorgó su valor probatorio colocando la confesión y declaraciones por encima del referido escrito, incurriendo con ello en violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, falta de base legal, violación a la regla de la prueba en materia civil, aplicable en virtud del principio VIII de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, relativo al carácter supletorio de la materia civil en materia inmobiliaria en los casos de duda, oscuridad o ambigüedad de la ley…; exponiendo además la actual recurrente, que el hecho de que no se aportara la prueba respecto de la persona que tiene la posesión u ocupación del inmueble no era determinante en el litigio ya que a su consideración para registrar o inscribir una hipoteca es indiferente a los fines de la ley, que se tenga o no la posesión u ocupación del inmueble, prevaleciendo la prueba documental, situaciones que considera originan los vicios invocados.

14. La valoración de los medios reunidos requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella referidos: a) que PER10

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00552
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

PER11 apoderó al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, para conocer una litis en inscripción de un contrato de préstamo con garantía hipotecaria de fecha 10 de agosto de 2010, contra el señor PER8 dentro del solar núm. 6 de la manzana núm. 1949 del distrito catastral núm. 1 del municipio y provincia Santiago, fundamentada dicha solicitud en que su deudor el señor PER12 adquirió el inmueble objeto de litis mediante contrato de venta de fecha 29 de diciembre de 2004, acto ratificado mediante acto de 25 de junio de 2010; b) que en ese sentido, el tribunal de primer grado dictó la sentencia núm. 20180610 de fecha 13 de noviembre de 2018, rechazando la litis por encontrarse el inmueble registrado a nombre de la vendedora PER13 c) que no conforme con la decisión, PER1 interpuso recurso de apelación contra la referida sentencia, siendo conocido por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el cual luego de la instrucción del caso dictó la sentencia núm. 202400233 de fecha 7 de febrero de 2024, objeto del presente recurso.

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

"... c) De acuerdo con la certificación de estado jurídico de inmueble de fecha 4 de junio de 2014, emitida por el Registro de Títulos de Santiago, el derecho de propiedad sobre el Solar No.6, de la Manzana 1949, del Distrito Catastral

No. 1, del municipio y provincia de Santiago, con una extensión superficial de 341.51 metros cuadrados, se encuentra registrado a nombre de la señora PER14 **9.** El punto neurálgico de la presente litis es precisamente el hecho de que el deudor hipotecario, señor PER12 no posee y nunca ha poseído derechos registrados dentro del Solar No. 6, de la Manzana 1949, del Distrito Catastral No l, de Santiago, lo que ha imposibilitado inscribir la hipoteca convencional sobre el indicado inmueble. **10.** Al respecto, el artículo 90 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro de Títulos, establece lo siguiente sobre los efectos del registro: "El registro es constitutivo y convalidante del derecho, carga o gravamen registrado. El contenido de los registros se presume exacto y esta presunción no admite prueba en contrario, salvo lo previsto por el recurso de revisión por causa de error material y por causa de fraude. Párrafo 1.- El registro ha sido realizado cuando se inscribe el derecho, carga o gravamen en el Registro de Títulos correspondiente. Párrafo II.- Sobre inmuebles registrados, de conformidad con esta ley, no existen derechos, cargas ni gravámenes ocultos, que no estén debidamente registrados, a excepción de los que provengan de las leyes de Aguas y Minas.". **11.** En ese mismo tenor ha indicado el Tribunal Constitucional de la República Dominicana, mediante la Sentencia TC/0585/17, de fecha uno (1) de noviembre del año dos mil diecisiete (2017): la Ley núm. 108-05, 11 sobre Registro Inmobiliario, está creada bajo los estándares del sistema Torrens, por ser este el pilar del ordenamiento de nuestro sistema inmobiliario, a los fines de establecer un marco jurídico en el sistema de justicia de Republica Dominicana. En este sentido, el "principio II" de dicha ley establece las características y/o principios específicos de este sistema, que son: Especialidad: Que consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar; Legalidad: Que consiste en la depuración previa del derecho a registrar; Legitimidad: Que establece que el derecho registrado existe y que pertenece a su titular; Publicidad: Que establece la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00552
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

constancia. h. Estos principios tienen la función de otorgar fe pública y de que el derecho de propiedad sobre un inmueble registrado tenga su eficacia con la finalidad de que el titular del mismo, tenga la certeza de que la información otorgada al usuario se corresponde con la contenida en los archivos de los registros inmobiliarios, en los cuales descansa principio de la seguridad jurídica sobre un inmueble registrado. **12.** De lo anterior se desprende que la exactitud del derecho registral juega un rol fundamental en materia inmobiliaria, convirtiéndose en garantía del principio de seguridad jurídica para el titular del derecho, y en el caso de marras, quedó comprobado que el inmueble sobre el cual se pretende inscribir una hipoteca convencional se encuentra registrado a favor de la señora PER13 y si bien fue aportado el original del acto de fecha 25 de junio de 2010, por medio del cual dicha señora ratifica la venta del inmueble hecha a favor del señor PER4 lo cierto es que el indicado acto resulta insuficiente para que este tribunal pueda determinar la voluntad de las partes, toda vez que, en audiencia celebrada por este tribunal en fecha 18/03/2020 compareció el señor PER4 y declaró lo siguiente: El negocio entre la señora PER10 se echó para atrás. Pte.: ¿Qué negocio hicieron ustedes? R: Una compra de un solar. Pte.: ¿Por cuánto? R: Como RDS 500,000.00 le había dado adelante, pero como el título no apareció y además tuve problemas con la empresa que yo trabajaba que quebró, entonces decidí echar el negocio para atrás. Pte.: ¿Este solar dónde está? R: En el Dorado. Pte.: ¿En qué año fue eso? R: Hace más. de 15 años. Pte.: Pero usted con esa compra que hizo le tomó un préstamo a la señora PER3 R: Antes de tumbar el negocio fue que le tomé prestado a la señora PER10 Mag. Domínguez: ¿En qué año fue que se echó para atrás la venta? R: Como más o menos a los dos o tres años. Pte.: ¿Quién está ocupando el inmueble? R: El solar se compró, porque mi madre en ese entonces tenía cáncer y la queríamos tener cerca de nosotros, lamentablemente mi madre falleció, en ese momento hubo una quiebra de la

empresa, no teníamos como resolver y no habíamos recibido el título, por eso decidimos echar para atrás el negocio. Mag. Domínguez: ¿Es decir que como la venta echó para atrás, doña PER15 tiene su terreno, verdad o lo tienen ustedes? R: Doña PER15 porque ese terreno es de ella." (sic).

16. Sigue motivando el tribunal *a quo* como se transcribe:

"13. De igual manera, a la audiencia celebrada en fecha 30/08/2021 compareció el señor PER16 quien declaró lo siguiente: SR. PER17 Estamos aquí porque realmente existe una deuda, mi hermano PER18 negoció con la señora PER19 algunas cosas como los canales, él trabaja conmigo hace muchos años, no soy abogado pero quiero que me permitan hacer un recuento: A la señora PER15 yo le compro un solar…ella tenía que entregarme unos documentos para yo darle el resto, pasaron los años y ella no entregó los documentos, ella vive fuera del país, en el 2010 ó 2011 echamos el negocio para atrás, yo necesitaba el dinero, ella no me depositaba los documentos….Entonces le entrego como 5 ó 6 millones de pesos, se le debe como 600 mil pesos, existe esa deuda documentada, ese terreno motivo de la audiencia nunca fue mío ni es mío, porque se echó para atrás, vengo a reconocer la deuda y estamos dispuesto a pagarla. **14.** De todo lo anterior se infiere que, ante este tribunal no quedó demostrado que la venta entre la señora PER20 a favor del señor PER21 se haya concretizado, ya que de acuerdo con las declaraciones anteriormente valoradas, el certificado de título nunca fue entregado al comprador, lo que dio lugar a que el negocio supuestamente se cancelara en el año 2010 ó 2011 y la ratificación de la venta depositada data de fecha 25/06/2010, es decir, antes de suscribir el contrato de préstamo con garantía hipotecaria (10/08/2010). Que tampoco se ha podido establecer de manera inequívoca quien ocupa el inmueble actualmente, de manera que no se puede establecer la calidad del demandado como propietario del inmueble en cuestión. **15.** Ante dichas circunstancias resulta improcedente acoger la

presente solicitud de inscripción de hipoteca convencional sobre el inmueble objeto del presente proceso ya que, de hacerlo se afectaría el derecho de propiedad de la señora PER22 quien no ha manifestado su consentimiento para entregar en garantía un inmueble de su pertenencia. Que hay que recordar que el derecho de propiedad se entiende como un derecho social, con función social que implica obligaciones. El artículo 51 de la Constitución de la Republica establece "El Estado reconoce y garantiza el derecho de propiedad. La propiedad tiene una función social que implica obligaciones. Toda persona tiene derecho al goce, disfrute y disposición de sus bienes. 1) Ninguna persona puede ser privada de su propiedad, sino por causa justificada de utilidad pública o de interés social, previo pago de su justo valor, determinado por acuerdo entre las partes o sentencia de tribunal competente, de conformidad con lo establecido en la ley. En caso de declaratoria de Estado de Emergencia o de Defensa, la indemnización podrá no ser previa." (sic).

17. Previo a la valoración de los medios que sustenta el presente recurso, es necesario reiterar, en cuanto a la violación a los artículos 141 del Código de Procedimiento Civil, que este quedó subsumido en el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria aplicable en el presente caso (actual art. 98, de la resolución núm. 787-2022 que contiene el nuevo Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria) el cual establece el requisito de la motivación de las sentencias dictadas en esa jurisdicción, siendo este el artículo aplicado en esta materia.

18. Aclarado el punto arriba indicado, esta Tercera Sala advierte del estudio de los medios descritos, que la parte recurrente realiza objeciones respecto de

las declaraciones dadas en el proceso de instrucción por la parte recurrida y su validación formulada por el tribunal *a quo* en la forma que consta en las motivaciones indicadas más arriba; sin embargo, la jurisprudencia constante ha establecido que *los jueces del fondo son soberanos en la apreciación de las pruebas que se les someten, más aun cuando se trata de cuestiones de hecho, por lo que pueden darle validez a una parte de una declaración hecha en un informativo testimonial y descartar otra parte de la misma declaración, apreciación que escapa a la censura de la casación, siempre y cuando hagan un correcto uso de su poder soberano de apreciación de los hechos sobre la base del razonamiento lógico sobre los acontecimientos acaecidos y de las pruebas aportadas, sin incurrir en desnaturalización*[4]*;* situación que se verifica fue realizada por el tribunal *a quo,* sustentado en la documentación aportada a fin de comprobar la materialización o no de un contrato de venta sobre el cual se justifica el derecho adquirido para convenir el contrato con garantía hipotecaria cuya solicitud de inscripción se solicita y que la parte ahora recurrente no ha podido refutar con eficacia, esto así porque si bien la hoy recurrente alega en su memorial la no ponderación del párrafo I del artículo octavo del contrato de préstamo con garantía hipotecaria que hace referencia a la entrega del certificado de título original en manos del deudor el actual recurrido PER23

[4] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 23, 11 de diciembre 2013, BJ. 1237.

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00552
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

PER24 [redacted] sin embargo, no se evidencia de los documentos presentados ni del contenido de la sentencia el depósito del original del alegado documento, ni argumentos dirigidos a establecer su relevancia para la solución del caso, por lo que dicho alegato carece de sustentación jurídica.

19. Esta Tercera Sala advierte además, que el fallo dado por el tribunal *a quo* tiene como fundamento primario la imposibilidad material de ordenar una inscripción de hipoteca sobre un inmueble que a los fines registrales no pertenece al deudor hipotecario, y en ese sentido es importante reiterar y así fue indicado por el tribunal *a quo*, que los derechos registrados son constitutivos y convalidantes, en virtud del artículo 90 de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, siendo el certificado de título el documento oficial garantizado por el Estado Dominicano; en ese sentido, el inmueble objeto del litigio se encuentra registrado a favor de PER20 y no a favor del deudor hipotecario PER4 contra quien se pretende ejecutar el acto objeto de litis.

20. Esta Tercera Sala valora además el hecho comprobado de que los jueces de fondo no fueron apoderados para conocer de la ejecución del contrato de venta suscrito entre PER20 y PER2 de fecha 25 de junio de 2010 sino de una solicitud de inscripción de contrato de hipoteca sobre un bien que no se encuentra registrado a favor

del deudor, por lo que los jueces no podían ordenar una ejecución sobre un acto de venta del cual no fueron apoderados, como sugiere la parte hoy recurrente en su memorial, y sobre el cual no se realizaron conclusiones formales respecto de él, por lo que dichas pretensiones deben ser consideradas como medio nuevo de conformidad con lo que establece el artículo 17 de la Ley núm. 2-23.

21. Todo esto permite concluir, que tal y como estableció el tribunal *a quo*, es improcedente acoger una solicitud de inscripción de un contrato de hipoteca convencional sobre un inmueble cuya titularidad no pertenece a su deudor, hecho que por sí solo es suficiente para sostener lo decidido.

22. En ese sentido, se ha establecido que *según el artículo 90 de la Ley de Registro Inmobiliario, los derechos que no figuran inscritos no son oponibles ni pueden surtir efecto frente a terceros*[5]*;* que en ese mismo orden, el principio II de la Ley de Registro Inmobiliario, aplica el sistema de publicidad inmobiliaria y entre sus criterios se encuentra la verificación de la legitimidad de los derechos, esto es "que el derecho registrado exista y que pertenezca a su titular", por lo que al no cumplir con los referidos criterios esta Tercera Sala considera correcta la sentencia objeto de impugnación ya que en ella se establecieron motivos suficientes y ajustados a la norma que la rigen para sustentarla; en ese

[5] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 46, 24 de mayo 2013, BJ. 1230.

sentido, al no advertir las alegadas vulneraciones y vicios invocados contra ella, procede rechazar el presente recurso de casación por los motivos antes señalados.

23. De conformidad con las disposiciones del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas procesales, lo que aplica en la especie.

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 PER1 contra la sentencia núm. 202400233, de fecha 7 de febrero de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, 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 del Lcdo. George Esteban de

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00552
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Jesús Reyes Portalatín, abogado de la parte recurrida, quien afirma estarlas avanzando en su totalidad.

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.

Kr.

[redacted]