REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00581
Recurrente: Naut Restaurant, SRL.
Recurrida: The Dominican Real Estate Company, SRL., Veiramar SA. y Metambiente, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-24-1941

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 del recurso de casación interpuesto por la sociedad comercial Naut Restaurant, SRL. contra la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00074 de fecha 8 de febrero de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00581
Recurrente: Naut Restaurant, SRL.
Recurrida: The Dominican Real Estate Company, SRL., Veiramar SA. y Metambiente, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 26 de marzo de 2024 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Dres. Simón Omar Valenzuela de los Santos y Simón Amable Fortuna Montilla, actuando como abogados constituidos de la sociedad comercial Naut Restaurant, SRL., representada por su gerente general PER1

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por las sociedades comerciales Veiramar, SA. y Metambiente, SA., representada por PER2 mediante memorial depositado en fecha 16 de abril de 2024 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. Máximo Manuel Bergés Chez, Mario Alejandro Bergés Chez, Máximo Manuel Bergés Dreyfous y María del Jesús Ruíz Rodríguez.

3. De igual modo, la defensa al recurso de casación fue presentada por la sociedad comercial The Dominican Real Estate Company, SRL., representada por su gerente PER3 mediante memorial depositado en fecha 17 de abril de 2024 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos los Lcdos. Móises Galvá Lapaix y Reymundo Lapaix.

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00581
Recurrente: Naut Restaurant, SRL.
Recurrida: The Dominican Real Estate Company, SRL., Veiramar SA. y Metambiente, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

II. Antecedentes

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en en nulidad de saneamiento y cancelación de certificado de título, en relación con el solar núm. 2-006.5640, porción F, DC. núm. 1, Santo Domingo, Distrito Nacional, incoada por la sociedad comercial Veiramar, SA., contra la sociedad comercial Naut Restaurant, SRL., con la intervención forzosa de la sociedad comercial The Dominican Real Estate Company, SRL., la Tercera Sala el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0313-2020-S-00018 de fecha 18 de noviembre de 2020 que rechazó la demanda.

5. La referida decisión fue recurrida en apelación, de manera principal por la sociedad comercial The Dominican Real Estate Company, SRL. y, de manera incidental por las sociedades comerciales Veiramar, SA. y Metambiente, SA., dictando del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00074 de fecha 8 de febrero de 2024, 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 incoado por la entidad The Dominican Real Estate Company, S.R.L., mediante instancia de fecha 16 de octubre del 2020, así como el recurso interpuesto por Veiramar S. A., y Metambiente S. A., mediante instancia de fecha 22 de septiembre del 2020; ambas acciones recursivas en contra de la

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00581
Recurrente: Naut Restaurant, SRL.
Recurrida: The Dominican Real Estate Company, SRL., Veiramar SA. y Metambiente, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

sentencia número 0313-2020-S-00018 emitida, en fecha 18 de febrero del 2020, por la Tercera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, la cual, a su vez, rechazó la demanda original en nulidad de saneamiento y cancelación de certificado de título intentada por la citada recurrente, por haber sido incoado conforme al derecho. **SEGUNDO**: ACOGE, en cuanto al fondo, las acciones recursivas descritas precedentemente; en consecuencia, REVOCA la citada sentencia número 0313-2020-S-00018 dictada, en fecha 18 de febrero del 2020, por la Tercera Sala del tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; esto así, por las razones de hecho y de derecho expuestas en las motivaciones de esta sentencia. **TERCERO**: En cuanto a la demanda original en nulidad de saneamiento y cancelación de certificado de título, la ACOGE, en consecuencia, ANULA el saneamiento practicado por el agrimensor contratista, sobre el inmueble identificado como: solar 005.13261, porción F, distrito catastral 01, con una superficie de 2,500.01 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional. Conforme justificación expuesta en el cuerpo de esta respuesta. **CUARTO**: ORDENA al Registro de Títulos correspondiente la cancelación del certificado de título matricula núm.0100105329, así como el asiento núm. 010215940 en favor de Naut Restaurant, C. por A. y restituir la constancia anotada que sirvió de base para la operación de deslinde anulada por conducto de la presente decisión. **QUINTO**: ORDENA a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, procederá cancelar la designación catastral producto del deslinde anulado por conducto de la presente decisión. **SEXTO:** CONDENA a la parte recurrida, al pago de las costas, en virtud del artículo 66 y la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, complementado por el artículo 130 del Código de Procedimiento Civil, ordenando su distracción en favor y provecho de los abogados de la parte recurrente principal e incidental, los licenciados Moisés Galva Lapaix y Reymundo Lapaix, abogados de la entidad The Dominican Real Estate Company; y los licenciados Máximo Manuel Bergés Chez, Mario Alejandro Bergés Chez, Máximo Manuel Bergés Dreyfous y María del Jesús Ruíz Rodríguez, abogados de las entidades Veiramar, S.A. RNC1-01-

88046-5 y Metambiente S.A. **SÉPTIMO**: ORDENA a la secretaria general del Tribunal Superior de tierras: A)Desglosar, si así lo solicitaren, los documentos aportados al expediente por las partes, previa comprobación de calidades y dejar copia certificada de los mismos en el expediente. B) procederá la publicación de la presente sentencia y C) Comunicar la presente decisión al Registro de Títulos y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondientes, a los fines de cancelación de la resultante aprobada" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Falta y contradicción en la motivación de la sentencia: violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana; por ende, violación de los artículos 68 y 69 de la Constitución de la República Dominicana, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, y 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos. **Segundo medio**: Falta de base legal y falta de ponderación de los documentos esenciales del proceso; por ende, violación de los artículos 69 de la Constitución de la República Dominicana, 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, y 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos de consagran la tutela judicial efectiva y el debido proceso. **Tercer medio**: Violación por inobservancia o una aplicación de las disposiciones de los artículos 6, 1108, 1109, 1134, 1150, 1234, 1315, 1349, y 1352 de Código Civil de la República Dominicana; artículo 154 y 155 de la ley núm. 189-11; artículo 41, art.

55.5 de la Constitución por ende, violación de los artículos 69 de la Constitución de la República Dominicana, 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, y 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos que consagran la tutela judicial efectiva y el debido proceso**. Cuarto medio**: Desnaturalización de los hechos y documentos de la causa; por ende, violación de los artículos 69 de la Constitución de la República Dominicana, 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, y 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos que consagran la tutela judicial efectiva y el debido proceso" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

6. Esta sala es competente para conocer del presente recurso de conformidad con lo establecido en los artículos 154 numeral 2 de la Constitución de la República y 6 numeral 3 de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación.

V. Incidentes

a) en cuanto a la exclusión de la parte recurrida

7. Mediante instancia de fecha 30 de abril de 2024 la parte recurrente solicitó declarar la irrecibible los memoriales de defensa depositados por la parte

recurrida las sociedades comerciales The Dominican Real Estate Company, SRL., Veiramar, SA. y Metambiente, SA., por estar fuera del plazo establecido en el artículo 21 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación.

8. En el tenor de lo anterior, por aplicación del principio *iura novit curia* existe la facultad de otorgar la verdadera calificación a los hechos del proceso y argumentos de las partes; en ese sentido, en vista de que la parte recurrente fundamenta su pretensión incidental en el depósito fuera de plazo de los memoriales de defensa, sin embargo conforme con el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23, la falta de depósito en el plazo establecido del memorial de defensa o la constitución de abogado da lugar al defecto del recurrido, por lo que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia tratará la indicada solicitud como tal, por constituir esta la calificación jurídica adecuada en que la parte correcurrida apoya su solicitud.

9. Respecto del pedimento planteado, es preciso indicar que el artículo 21 de la Ley núm. 2-23 establece que *La parte recurrida depositará el original de su memorial de defensa con constitución de abogado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, que contendrá sus medios de defensa, excepciones o presentará recurso de casación incidental o alternativo, así como los documentos en que sustente sus medios, en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles a contar de la fecha del acto de emplazamiento.* De igual forma el precitado artículo dispone en su párrafo IV *No*

procederá el defecto si el acto de notificación del memorial de defensa es depositado antes de intervenir el fallo del recurso.

10. Del examen de los documentos que integran el expediente, esta Tercera Sala verifica que se encuentra depositado el acto núm. 08, de fecha 2 de abril de 2024 instrumentado por el ministerial Víctor Andrés Burgos Bruzzo, alguacil de estrado de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual la parte recurrente emplazó a la parte recurrida sociedades comerciales Veiramar, SA., Metambiente, SA. y The Dominican Real Estate Company, SRL., para que comparezca por ministerio de abogado y el correspondiente memorial de defensa en el plazo que indica la ley.

11. De igual forma, constan en el expediente el memorial de defensa depositado en fecha 16 de abril de 2024 por las sociedades comerciales Veiramar, SA. y Metambiente, SA. y notificado mediante acto núm. 275/2024 de fecha 22 de abril de 2024 instrumentado por el ministerial Tarquino Rosario Espino, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual constituyen abogado y notifican memorial de defensa. Así como el memorial de defensa depositado en fecha 17 de abril de 2024 por la sociedad comercial The Dominican Real Estate Company, SRL. y notificada mediante el acto núm. 869-2024 de fecha 22 de abril de 2024 instrumentado por el ministerial Rolando Antonio Guerrero Peña, alguacil ordinario del Tribunal Superior

Administrativo, mediante el cual constituye abogado y notifica memorial de defensa.

12. Habiendo sido emplazados en fecha 2 de abril de 2024, el último día para depósito del memorial de defensa era el 17 de abril de 2024 por lo que al haber sido depositados los memoriales de defensa en fecha 16 y 17 de abril de 2024 y haber sido completadas las demás actuaciones puestas a cargo de la parte recurrida, procede rechazar la solicitud de defecto.

b) en cuanto a la nulidad del recurso de casación

13. En su memorial de defensa la parte correcurrida sociedad comercial The Dominican Real Estate Company, SRL., plantea de manera principal: a) que se declare nulo el presente recurso de casación por no haber anexado los documentos que pretende hacer valer, en violación al artículo 19 párrafo II de la Ley núm. 2-23; y b) que se declare la nulidad del recurso por aplicación del artículo 20 numeral 8 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, debido a que el emplazamiento no contiene exhortación.

14. Como los anteriores pedimentos tienen por finalidad eludir el examen del fondo del recurso procede examinarlos con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00581
Recurrente: Naut Restaurant, SRL.
Recurrida: The Dominican Real Estate Company, SRL., Veiramar SA. y Metambiente, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

15. En ese tenor, dispone el artículo 19, párrafo II de la referida ley que *El acto de emplazamiento llevará anexo una copia con constancia de recibo del memorial de casación y el inventario de los documentos que hubieren sido depositados conjuntamente, a pena de nulidad si produce indefensión.*

16. En la especie, de la revisión del memorial de casación y del inventario de documentos depositado por la parte recurrente en fecha 18 de marzo de 2024, en el centro de servicios presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, se verifica que en apoyo del presente recurso solo fue depositada fotocopia certificada digitalmente de la sentencia impugnada, documento que conforme con el acto de emplazamiento núm. 08, de fecha 2 de abril de 2024 anteriormente descrito, fue notificado a la parte recurrida, por lo que no se verifica la irregularidad argüida. Además, es preciso destacar que la nulidad derivada del referido artículo es a condición de que tal omisión haya causado una indefensión a la parte recurrida, según lo establece el artículo 88 de la Ley núm. 2-23 el cual indica que *Ninguna nulidad podrá ser pronunciada si quien la invoca no prueba el agravio causado por la irregularidad alegada;* lo cual no ocurre en la especie, puesto que se constata que esta depositó su memorial de defensa y demás actuaciones que la ley coloca a su cargo, de ahí que en virtud de la máxima *no hay nulidad sin agravio* se rechaza la excepción de nulidad.

16. En cuanto a la segunda causa planteada el artículo 20 numeral 8, establece lo siguiente: *El emplazamiento ante la Corte de Casación deberá contener, a pena de nulidad, lo siguiente… Exhortación a comparecer hecha a la parte emplazada para que, dentro del plazo de diez (10) días hábiles a contar del acto de emplazamiento, comparezca mediante el depósito en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, de un memorial de defensa con constitución de abogado, que contenga sus medios de defensa y excepciones, así como recurso de casación incidental o alternativo*. En ese sentido, conforme la disposición legal citada en el párrafo anterior, *Ninguna nulidad podrá ser pronunciada si quien la invoca no prueba el agravio causado por la irregularidad alegada;* en el presente caso la parte recurrida no ha demostrado el agravio causado por la falta de exhortación y se comprueba que la parte recurrida depositó su memorial de defensa y demás actuaciones que la ley coloca a su cargo, de ahí que en virtud de la máxima *no hay nulidad sin agravio* se rechaza la excepción de nulidad.

c) en lo que toca al interés casacional

17. Previo a la valoración de los medios es de lugar examinar si el presente recurso cumple con los requisitos de admisibilidad relativos al interés casacional, sobre lo cual es preciso indicar que *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].

18. De manera que *la naturaleza y esencia del interés casacional en su test de validación normativo de legitimización es distinto y está, consecuentemente, por encima del interés individual de las partes por tratarse de un mecanismo de afianzamiento de las estructuras judiciales como fortaleza institucional del proceso y del Estado de derecho, lo cual ha sido reconocido de manera sistemática en el derecho comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad*[2].

19. *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].

[1] Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, del 17 de enero 2023, considerando sexto.
[2] SCJ, Primera Sala, sent. scj-ps-23-01912, de 31 de agosto de 2023.
[3] Ob. cit.

20. En el caso que se examina, en sus medios de casación la parte recurrente alega falta y contradicción de motivos, falta de base legal y de ponderación de los documentos, violación a la ley, al debido proceso y desnaturalización de los hechos y documentos de la causa. Dichos medios corresponden a la noción de infracción procesal, cuyo cumplimiento está a cargo de los jueces y su naturaleza impone su examen directo, es decir, que procede ser valorado sin que sea necesario el denominado examen de admisibilidad previa que consagra el ordenamiento jurídico, en el entendido de que corresponde al interés casacional presunto, según resulta del artículo 12 de la Ley de Casación, por lo que se procede a examinar los medios del recurso.

21. Para apuntalar su primer, segundo y cuarto medios de casación, que se examinan reunidos por su vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que la decisión impugnada carece de motivos, pues se limita a narrar las conclusiones de las partes y hacer constar la existencia de algunos documentos, sin analizar su validez, desmeritó las consideraciones del tribunal de primer grado, en las que se establecían que la parte recurrente realizó el saneamiento demostrando su posesión y sin existir ningún obstáculo, que con su decisión violó el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil que consagra el deber de motivación de las sentencias, así como en violación a la tutela judicial efectiva y el debido proceso. Continúa alegando la parte recurrente que el

tribunal *a quo* no valoró correctamente el informe de inspección cartográfica de fecha 19 de octubre de 2016, el informe de campo de fecha 12 de junio de 2018, ni el descenso al terreno de fecha 16 de abril de 2019 realizados por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, que hubiesen variado la decisión con fundamento en derecho como estableció el magistrado Yoaldo Hernández Perera en su voto disidente. Que tribunal *a quo* desnaturalizó los hechos al valorar las pretensiones de los demandados, pues en el caso procedía una revisión por causa de fraude, por tanto, se violó el artículo 68 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario.

22. La valoración de los medios reunidos requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso en la jurisdicción de fondo, derivadas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella indicados: a) que la sociedad comercial Veiramar, SA. es titular del derecho registrado en el inmueble solar núm. 2-006.5640 porción F, DC. núm. 1, Santo Domingo, Distrito Nacional; b) que la sociedad comercial Naut Restaurant, SRL. es titular de derechos registrados en el solar núm. 005.13261 porción F, DC. núm. 1, Santo Domingo, Distrito Nacional; c) que la sociedad comercial Veiramar, SA. incoó una litis sobre derechos registrados en nulidad de saneamiento y certificado de títulos contra la sociedad comercial Naut Restaurant, SRL. y en la que se presentó la intervención forzosa de la sociedad comercial The Dominican Real Estate

Company, SRL., en calidad de vendedora de los derechos de la demandante; siendo apoderada la Tercera Sala del Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original del Distrito Nacional que rechazó la demanda; d) que en desacuerdo con la decisión las sociedades comerciales The Dominican Real Estate Company, SRL. y Veiramar, SA. interpusieron recurso de apelación, principal e incidental respectivamente, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00074 de fecha 8 de febrero de 2024 que revocó la decisión de primer grado y acogió la demanda mediante la decisión ahora impugnada.

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

"9. A partir del escrutinio probatorio de rigor, en el contexto de lo estatuido por el tribunal a-quo y de los alegatos vertidos por las partes, este colegiado tuvo a bien retener los siguientes hechos relevantes para la solución del caso:
a) Que el recurrente incidental, entidad Veiramar S. A., consta actualmente como titular del siguiente inmueble: solar 2-006.5640 porción F' del distrito catastral 01 del Distrito Nacional, tal como pone de relieve el certificado de títulos matricula núm. 0100008137 emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional en fecha 11 de febrero del 2013. b) Que, la parte recurrida, entidad Naut Restaurant C por A., consta como propietaria, a su vez, del solar 005.13261 porción f del distrito catastral 01 del Distrito Nacional con una extensión superficial de 2,500 metros cuadrados, según el certificado de título
núm. 0100105329, adquirido mediante sentencia de adjudicación núm. 473 de fecha 22 de noviembre del 2007 dictada en ocasión del saneamiento de fecha,

asentado en fecha 04 de febrero del 2010.c) Que la entidad The Dominican Real Estate Company, S.R.L., ha sido llamada en intervención forzosa al proceso, porque por acto de venta del 26 de julio del 1940, el señor PER4 vendió a la sociedad The Dominican Real Estate Company, S.R.L. el siguiente solar: porción f del distrito catastral 01 del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 3,292.86 metros cuadrados amparado en el certificado de título núm. 3710. d) Alegando que se han afectado sus derechos, la entidad Veiramar S. A. demandó en jurisdicción original la nulidad del saneamiento y del certificado de título expedido a favor de Naut Restaurant S.R.L.; demanda que fue rechazada por el tribunal a-quo, porque no se probó la irregularidad denunciada, partiendo de que los derechos criticados nacieron de un saneamiento definitivo. Y, no conforme con el rechazo de sus conclusiones iniciales, la entonces demandante y, de su lado, el interviniente forzoso, Veiramar S. A., y The Dominican Real Estate Company, S.R.L., incoaron sendos recursos de apelación, que son los que centran nuestra atención. 10. Los hechos de la causa ponen de relieve que la presente acción recursiva inicia como demanda de nulidad de una titularidad que afecta, titularidades preexistentes; en tal virtud, el conflicto se centra en el amparo de derechos inmobiliarios registrados, arguyendo que resultaron afectados por un saneamiento posterior…14. Refrenda lo antes dicho el más reciente precedente jurisprudencial en la casuística que nos ocupa, dado por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, mediante sentencia número SCJ-SR-23-00046, de fecha 31 de marzo de 2023, al establecer, en el motivo número 32, que: "Al respecto resulta oportuno establecer, que es criterio de esta Suprema Corte de Justicia que cualquier saneamiento que se haga con posterioridad sobre una parcela ya saneada es nulo, pues la base de todo saneamiento, el reconocimiento o adquisición de un derecho sobre un predio, lo constituye la posesión; que luego de un terreno estar saneado este inicia su vida jurídica con el Sistema Registral llamado sistema Torrens; el efecto de dicho saneamiento es purgar todos los derechos anteriores y por ende, no existen derechos válidos que no

figuren registrados en el Registro de Títulos correspondiente; en ese orden, un segundo saneamiento no puede modificar los derechos conferidos en el primer saneamiento después que la sentencia que le pone fin ha adquirido la autoridad de la cosa juzgada. 17. En cualquier saneamiento que se haga sobre una parcela ya saneada es nulo, pues la base de todo saneamiento es el reconocimiento o adquisición de un derecho sobre un predio. El saneamiento tiene por efecto purgar todos los derechos anteriores y, por ende, no existen derechos válidos que no figure registrados en el registro de títulos correspondiente. Un segundo saneamiento no puede modificar los derechos conferidos en el primer saneamiento después de que la sentencia que le pone fin ha adquirido la autoridad de la cosa juzgada. SCJ. 3, Sala, 30 de mayo de 2012, núm.78, B.J. 1218…18. Para alcanzar un criterio fundado en derecho nos hemos basado en medios probatorios no contradictorios, certificación del estatus jurídico del inmueble y el informe de inspección de fecha 16 de abril de 2019 que establece lo siguiente: " El inmueble reconocido por ambos agrimensores como la mensura que practicaron en ese momento corresponde al mismo espacio y constatamos que actualmente se encuentra materializado por paredes de block en todos sus límites, sobre sus colindantes pudimos verificar que al norte se encuentra la O1 ADD1 al sur. ADD2 al este, Torre Viamar con la designación catastral NSS1 al oeste Banca Betcris. El inmueble se encuentra en estado Yermo, el área que resultó de nuestro levantamiento es de una extensión superficial de 2,447.94 metros cuadrados; - luego de analizar el levantamiento y procesarlo a través del software de edición, depuración, tratamiento y análisis así como las declaraciones realizadas por ambos agrimensores el inmueble presentado por ambos agrimensores coinciden en ubicación y se asemejan en cuanto a área, entendiendo que existen diferencias gracias a las diferencias de materialización al momento de la presentación de cada uno de los inmuebles pero se validó que existe una superposición física de campo o real entre los mismos, dicho solapamiento no es de carácter técnico subsanable en vista que la superposición no es

esencialmente cartográfica o generada por errores de medidas o diferencias técnicas (resolución 3645-2016, art. 4, numeral 6). 19. Robustece aun más la tesis acogida por este tribunal y la pertinencia de la nulidad del saneamiento practicado afectando un saneamiento anterior, la prueba controvertida nominada informe de inspección de descenso emitida por la dirección Nacional de Mensuras catastrales, en fecha 25 de marzo del año 2021 y que de forma precisa concluye indicando a este tribunal que, después de haberse trasladado al inmueble identificado como solar núm. 2-006.5640 porción f, registrado a nombre de la entidad Veiramar S.A., y el solar número 005-13261, porción f, ambos del distrito catastral 1, registrado en favor de la entidad Naut Restaurante C. por A., confirmaron que: "los planos catastrales tanto individuales como de ubicación ... coinciden en cuanto a ubicación, dimensión, colindancias y materialización de los linderos ... del cual ambas partes alegan ser propietarios del mismo". Concluyendo con la afirmación de que ambos se encuentran superpuestos. 20. El tribunal de primer grado establece en sus consideraciones que la parte demandada realizó el proceso de saneamiento demostrando su posesión y sin existir ningún obstáculo para su aprobación; dicho argumento resulta carente de suficiencia, toda vez que, quedó determinada una superposición entre los derechos en conflicto; obviar la superposición observada por el órgano técnico debidamente facultado sería afirmar que ambas mensuras pueden subsistir en el tiempo en una misma posición georreferencial, asunto que va en contra del debido proceso de ley y el principio de seguridad jurídica, ambos dispuestos en nuestra Constitución. 21. Así mismo, el Tribunal de Jurisdicción Original argumentó que había vencido el plazo para incoar la revisión por causa de fraude, dando a entender que este recurso es el único abierto al momento de impugnar en error en la mensura de saneamiento. La ley 108-05 se habla de que el proceso de revisión por causa de fraude cuando se considere que la sentencia de saneamiento fue obtenida de manera fraudulenta, pero así mismo la ley no excluye la interposición de una Litis sobre derechos registrados en casos de error en la mensura o superposición

(como sucede en este caso) …23. Nuestra Jurisprudencia ha reiterado el criterio, en sentido de cuáles serían las bases para anular los trabajos de mensuras para saneamiento, cuando no proceda legal ni legítimamente su aprobación, casos como duplicidad de saneamiento, afectación de derecho público, entre otros. 25. El artículo 24 del Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas ordena que el registro del derecho en porciones separadas a favor de distintos reclamantes, impacta de manera directa la naturaleza del proceso de saneamiento, consistente en el nacimiento de un inmueble delimitado a favor del reclamante, amparado en un certificado de título. En pocas palabras, del saneamiento debe nacer un único inmueble para la inmatriculación a favor del adjudicatario. Si se establece, como ha ocurrido en la especie, que la mensura para saneamiento en cuestión, ha afectado derechos de varias personas, es obvia a inviabilidad de tales trabajos técnicos. 26. Así las cosas, ha lugar a acoger, como se ha dicho, el recurso objeto de estudio y, en consecuencia, revocar la sentencia apelada, tal como se consignará en la parte dispositiva de esta sentencia" (sic).

24. El análisis de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* acogió el recurso de apelación, revocó la decisión de primer grado y anuló el saneamiento que dio lugar al inmueble identificado como solar núm. 005.13261 porción F, DC. núm. 1, Santo Domingo, Distrito Nacional.

25. En los medios reunidos que se examinan, la parte recurrente alega falta de valoración de la prueba y desnaturalización, sobre lo cual es necesario indicar que *lo jueces de fondo son soberanos en la apreciación de las pruebas que se les aporten, pudiendo formar su criterio de la ponderación de las mismas y determinar cuándo las partes han establecido los hechos en que se fundamentan sus pretensiones, lo cual escapa*

al control de la casación, salvo cuando incurren en alguna desnaturalización[4]*. Hay desnaturalización cuando los jueces de fondo desconocen el sentido claro y preciso de un documento, privándolo del alcance inherente a su propia naturaleza*[5]*.*

26. La parte recurrente aduce desnaturalización al no valorar los informes de fecha 19 de octubre de 2016, 12 de junio de 2018 y 16 de abril de 2019 de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales. En ese sentido, para sustentar su decisión el tribunal *a quo* se fundamentó en el informe de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales de fecha 16 abril de 2019, que hace constar la superposición física no subsanable en las parcelas en litis; así las cosas, los informes previos de fechas 19 de octubre de 2016 y 12 de junio de 2018 aportados en ocasión del presente recurso, contienen informaciones preliminares no conclusivas sobre el estado de las parcelas en litis, por lo que el tribunal *a quo* en su poder soberano de apreciación del que están revestidos los jueces al momento de la valoración de la prueba, procedió a valorar el informe que resultaba determinante y que arrojaba la realidad física y catastral del inmueble, sin incurrir con ello en desnaturalización ni falta de valoración de documentos determinante como se alega.

[4] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 43, 16 de noviembre de 2016, BJ. 1272.
[5] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 35, 18 de julio de 2012, BJ. 1220.

27. En el caso, al comprobarse la existencia de la superposición física de campo entre los inmuebles, lo que resulta no subsanable, era deber del tribunal *a quo* valorar la regularidad del segundo trabajo técnico realizado sobre terrenos ya saneados, pues como correctamente indica en sus motivaciones *cualquier saneamiento que se haga sobre una parcela ya saneada resulta nulo*[6]; que contrario a lo alegado por la parte recurrente, en un caso similar al que nos ocupa el Tribunal Constitucional estableció que *cuando se han llevado a efecto dos procesos de saneamiento, se han practicado dos asientos registrales y expedidos dos certificados de títulos sobre un mismo terreno, es necesario la intervención de una decisión judicial cónsona con la realidad, el derecho y la justicia, capaz de garantizar la vigencia de un certificado y la extinción del otro, así como la cancelación de los asientos practicados de modo inexacto en el Registro*[7].

28. Por lo que con su decisión el tribunal *a quo* lo que hizo fue sancionar con la nulidad el segundo saneamiento realizado sobre terrenos ya saneados, revestido de irregularidad desde los levantamientos técnicos, pues la característica principal del saneamiento es el registro por primera vez del inmueble, por tanto, resulta nulo el saneamiento sobre terrenos ya registrados, sin con que esto violara las disposiciones del artículo 68 de la Ley núm. 108-05

[6] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 122, 30 de octubre de 2019, BJ. 1307.
[7] Tribunal Constitucional, TC/0209/14, 8 de septiembre de 2014.

sobre Registro Inmobiliario, ni que tampoco resulte válido como medio de casación los motivos contenidos en el voto disidente, como pretende hacer valer la parte recurrente, pues esta sala ha establecido que *el voto disidente es una opinión divergente a los motivos que sustentan el fallo, que no tiene un efecto directo ni inmediato sobre la decisión tomada por la mayoría*[8].

29. En cuanto a la falta de motivos, es preciso señalar que los Tribunales de Tierras son jurisdicciones especiales regidas por la ley que los creó, conjuntamente con sus reglamentos; que los requisitos establecidos por el referido artículo 141 del Código de Procedimiento Civil quedaron incorporados o subsumidos en el artículo 98 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria que complementa la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario y que consagra que debe contener los motivos en que se funda. Respecto a la falta de motivos la jurisprudencia establece que se incurre en el indicado vicio *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*[9]; el análisis de la decisión impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* procedió a revocar la decisión de primer grado y en virtud del efecto devolutivo procedió a conocer y sustentar en hecho y derecho

[8] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 65, 26 de noviembre de 2021, BJ. 1332.
[9] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 2, 12 de diciembre de 2012, BJ. 1225.

su decisión que en la que acogió las pretensiones de la litis, sin incurrir en violación al derecho de defensa y debido proceso como se alega, ni en ninguna de las violaciones de derecho examinadas. Ante lo expuesto, procede desestimar los medios que se examinan.

30. Para apuntalar su tercer medio de casación, la parte recurrente se limitó a transcribir los artículos 6, 1315, 1352 del Código Civil, 86 de la Ley núm. 108-05, los principios de la referida ley y el artículo 51 de la Constitución, así como a señalar cuestiones de hechos y criterios jurisprudenciales, sin dirigir su argumentación a explicar cómo el tribunal *a quo* incurrió en las referidas violaciones.

31. La parte recurrente no indicó en qué medida la decisión impugnada incurrió en las indicadas violaciones, realizando la transcripción de criterios jurisprudenciales y texto legales, sin precisar cuáles motivos o partes de la sentencia cuestionada se encuentran en deficiencia o incurren en cualquier violación a la ley o al derecho; *esta corte de casación, no está en aptitud de examinar los referidos medios por carecer de sustentación ponderable*[10]; pues ha sido juzgado que *para cumplir con el voto de la ley, no basta con indicar en el memorial de casación, la violación de un principio jurídico o de un texto legal, sino que es preciso que se*

[10] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 87, 28 de febrero 2017, BJ. 1275

indique en qué parte de sus motivaciones la sentencia impugnada ha desconocido ese principio o ese texto legal[11]; requisitos que no fueron cumplidos en el presente caso, pues se comprueba que el medio examinado no contiene una exposición congruente ni un desarrollo ponderable, al no articular un razonamiento jurídico que permita a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, determinar si en el caso hubo violación a la ley o al derecho, resultando inadmisible el tercer medio de casación.

32. Finalmente, del examen de la sentencia impugnada se verifica que contiene fundamentos precisos y pertinentes, con los motivos de hechos y de derecho que la sustentan, en tanto esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha apreciado que se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir en los vicios denunciados por la parte recurrente en los medios examinados; en consecuencia, procede rechazar el recurso de casación.

33. De conformidad con las disposiciones establecidas en la parte final del artículo 54 de la Ley núm. 2-23 en combinación con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, procede compensar las costas respecto de la parte correcurrida The Dominican Real Estate Company, SRL., por haber sucumbido en puntos de sus pretensiones; y de conformidad con las disposiciones del

[11] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 15, 13 de julio 2011, BJ. 1208

artículo 54 de la Ley núm. 2-23, condenar al pago de las costas a favor de los abogados de la parte correcurrida sociedades comerciales Veiramar, SA. y Metambiente, SA.

VI. 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 sociedad comercial Naut Restaurant, SRL. contra la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00074 de fecha 8 de febrero de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente sociedad comercial Naut Restaurant, SRL. al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción en favor de los Lcdos. Máximo Manuel Bergés Chez, Mario Alejandro Bergés Chez, Máximo Manuel Bergés Dreyfous y María del Jesús

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00581
Recurrente: Naut Restaurant, SRL.
Recurrida: The Dominican Real Estate Company, SRL., Veiramar SA. y Metambiente, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Ruíz Rodríguez, abogados de la parte correcurrida Veiramar, SA. y Metambiente, SA., quienes afirman avanzarlas en su totalidad; y compensa las costas del procedimiento respecto de los demás abogados actuantes.

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.

mr

[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/SB1B-8PU1-OQID-UR83