REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0154-22-00483
Solicitud núm. 2024-R0342533
Recurrente: PER1
Recurrido: Zabes Motors, C. por A.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-24-2087

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 **31 de octubre 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. 202400093 de fecha 7 de mayo de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0154-22-00483
Solicitud núm. 2024-R0342533
Recurrente: PER1
Recurrido: Zabes Motors, C. por A.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 8 de julio de 2024 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por el Lcdo. José Alt. Marrero Novas, actuando como abogado constituido de Simón Bolívar Jiménez Rijo.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la compañía Zabes Motors, C. por A., representada por su presidenta PER2 mediante memorial depositado en fecha 1 de agosto de 2024 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Dr. Zacarías Porfirio Beltré Santana y Lcdo. Rikiel Beltré Rabassa.

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde en relación con la parcela núm. 27-Sub-15-A, Distrito Catastral núm. 2/4, municipio y provincia La Romana, incoada por el Banco de Reservas de la República Dominicana contra PER1 y PER3 de con la intervención de la compañía Zabes Motors, C. por A., el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de El Seibo dictó la

Exp. núm.: 0154-22-00483
Solicitud núm. 2024-R0342533
Recurrente: PER1
Recurrido: Zabes Motors, C. por A.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

sentencia núm. 202200127 de fecha 26 de abril de 2022, que declaró inadmisible por falta de calidad e interés la referida demanda.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por la compañía Zabes Motors, C. por A., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, la sentencia núm. 202400093 de fecha 7 de mayo de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** DECLARA REGULAR y válido en cuanto a la forma el Recurso de Apelación de fecha 20 de julio del año 2022, por la razón social ZABES MOTORS CXA, empresa constituida de acuerdo a las leyes de la República Dominicana identificada con el Registro Nacional de Contribuyente No. 112-10228-9, representada por su presidencia, señora PER2 por intermedio de sus abogados constituidos, el doctor Zacarías Porfirio Beltré Santana y el Lic. Rikiel Bletré Rabassa; contra los señores PER6 quien tiene como abogado constituido al Lic. José Altagracia Marrero Novas, y contra la sentencia núm. 202200127 de fecha 26 de abril del año 2022, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de El Seibo, por los motivos dados. **SEGUNDO**: DECLARA la presente sentencia común y oponible al señor PER3 DE parte correcurrida en este proceso, en virtud de las disposiciones combinadas de los artículos 30; párrafo II y 61 de la ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario. **TERCERO:** EN CUANTO AL FONDO DEL RECURSO, LO ACOGE en todas sus partes, en consecuencia: A. REVOCA en todas sus partes la Sentencia núm. 202200127 de fecha 26 de abril del año 2022, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de El Seibo. B. EN CUANTO AL FONDO DE LA LITIS, ACOGE la demanda en Nulidad de Deslinde de fecha 28 de diciembre de 2003, interpuesta por el Banco de Reservas de la República Dominicana y su actual continuadora jurídica

Exp. núm.: 0154-22-00483
Solicitud núm. 2024-R0342533
Recurrente: PER1
Recurrido: Zabes Motors, C. por A.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

procesal, la compañía Zabes Motors CxA; contra el señor PER8 y, en consecuencia: 1. ORDENA, LA NULIDAD de la Resolución número 15686-15685, de fecha 30 de noviembre 2001, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, mediante la cual se prueba el deslinde de la Parcela núm. 27-SUBD-15-A, del Distrito Catastral núm. 2/4, del municipio y provincia La Romana, en favor del señor PER9 2. ORDENA, LA NULIDAD de la Parcela 27-SUBD-15-A, del Distrito Catastral núm. 2/4, del municipio y provincia La Romana. 3. ORDENA, LA CANCELACIÓN del certificado de título Matrícula número 3000398878, que ampara la parcela No. 27-SUBD-15-A, del Distrito Catastral núm. 2/4, del municipio y provincia La Romana, en favor del señor PER10 4. ORDENA, LA REPOSICION del derecho d epropiedad a favor del señor PER6 en el mismo estado en que se encontraba previo al deslinde que por esta sentencia se anula, expidiendo el correspondiente documento registral. 5. ORDENA, EL LEVANTAMIENTO de las oposiciones inscritas por la parte demandante, según las anotaciones números PHO1 y PHO2 conforme constan en la certificación de cargas y gravámenes de fecha 19 de abril de 2023. CUARTO: CONDENA, a la parte recurrida, señor PER11 [redacted] al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en favor y provecho de los abogados Zacarias Porfirio Beltré Santana y Rikiel Beltré Rabassa, quienes afirman haberlas avanzado. **QUINTO:** ORDENA a la secretaría general de este Tribunal Superior que publique mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los cinco (5) días siguientes a su emisión y durante un lapso de 15 días, conforme establecen los artículos 71 de la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario y 50 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; igualmente, que la notifique al Registro de Títulos, para los fines de ejecución, una vez la sentencia sea definitiva e irrevocable, dentro del plazo legalmente establecido, si como a la Dirección Regional de

Exp. núm.: 0154-22-00483
Solicitud núm. 2024-R0342533
Recurrente: PER1
Recurrido: Zabes Motors, C. por A.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Mensuras Catastrales del Departamento Este, a fin de que cancele del Sistema Cartográfico Dominicano la indicada parcela, según el procedimiento interno para tales fines. **SEXTO:** INSTRUYE, al Registro de Títulos de San pedro de Macorís, que procede a solicitar el original certificado de título que ampara la Parcela 27-SUBD-15-A, del Distrito Catastral núm. 2/4, del municipio y provincia La Romana, que se encuentra en manos del señor PER12 en caso de que esta sentencia se convierta en ejecutoria, pero, en caso de no obtemperar, proceder a la cancelación administrativa interna del documento registral. **SEPTIMO:** RECURSOS. La presente sentencia es recurrible por ante la Suprema Corte de Justicia, dentro del plazo de los 20 días hábiles a partir de la notificación, según dispone la Ley 2-2023, de Casación" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Desnaturalización de los hechos. **Segundo medio:** Violación del artículo 44 de la ley 834, del 15 de julio de 1978" (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.

Exp. núm.: 0154-22-00483
Solicitud núm. 2024-R0342533
Recurrente: PER1
Recurrido: Zabes Motors, C. por A.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

V. Incidentes

a) en cuanto a la admisibilidad del recurso de casación

7. En su memorial de defensa la parte recurrida plantea de manera principal que se declare inadmisible el presente recurso de casación sustentado en lo siguiente: a) por no haber incluido en este recurso a de PER13 quien fue parte en la instancia tanto en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original como en el tribunal *a quo;* y b) por no haberse desarrollado el interés casacional.

8. Como el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso procede examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

a) sobre la no inclusión de PER15

9. El artículo 19 de la Ley núm. 2-23 establece entre otras cosas, que la parte recurrente notificará acto de emplazamiento a todas las partes que hayan participado en el proceso resuelto por la sentencia que se impugna.

10. En ese sentido, cabe destacar que la falta de emplazamiento produce la caducidad del recurso, sin embargo, en este caso se constata que respecto de la parte que no fue emplazada, PER15 no se verifica el vínculo o beneficio de este con los derechos de propiedad objeto de litigio,

en tanto que de lo plasmado en el fallo objetado se comprueba que solo PER1 y la compañía Zabes Motors, C. por A. se encuentran involucrados de manera directa respecto de la vigencia de los derechos de propiedad del referido inmueble, sin que se verifique una relación o beneficio entre PER15 y los derechos dubitados, por lo que al no existir vínculo de indivisibilidad en el objeto del litigio respecto de la parte ganancia de la decisión impugnada procede desestimar este presupuesto de inadmisibilidad y pronunciar la caducidad parcial del recurso en cuanto a PER7 vale este considerando decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo.

b) sobre el interés casacional

11. Es preciso destacar 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].

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

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

13. 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*

[2] SCJ, Primera Sala, sent. núm. SCJ-PS-23-2043, 29 de septiembre de 2023, BJ. 1354.

comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad[3].

14. 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*[4].

15. En ese sentido, esta Tercera Sala ha advertido que en su primer y segundo medios de casación, la parte recurrente invoca desnaturalización de los hechos al haber por un lado, reconocido derechos de propiedad a la parte recurrida sobre un inmueble respecto del cual nunca lo ha tenido, y por otro lado por haber admitido un recurso de apelación de una parte que no figuró en primer grado; de ahí que al tratarse de medios sustentados en la noción de infracciones procesales estos deben ser valorados de forma directa sin que sea necesario acudir al denominado examen de admisibilidad previa que consagra el ordenamiento jurídico, en tanto que se trata de situaciones que

[3] SCJ, Primera Sala, sent. SCJ-PS-23-01912, de 31 de agosto 2023, BJ. 1353.
[4] Ibidem.

corresponden al interés casacional presunto según resulta del artículo 12 de la referida ley de casación, motivos por los cuales se desestima este presupuesto de inadmisibilidad *y se procede al examen de los medios que sustentan el recurso de casación.*

16. Para apuntalar su primer y segundo medios de casación, analizados de manera conjunta por estar vinculados, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los hechos al haber establecido en el tercer considerando de su decisión, página 6, que el Banco de Reservas de la República Dominicana es copropietario conjuntamente con PER1 por poseer derechos dentro de la parcela núm. 27-Sub-15-A, Distrito Catastral núm. 2/4, municipio y provincia La Romana, lo cual es falso ya que dicha entidad bancaria únicamente ha tenido derechos dentro de la parcela mencionada; que en el ordinal segundo de su dispositivo el tribunal *a quo* rechaza el medio de inadmisión por falta de calidad propuesto por PER1 y acogió el medio de inadmisión planteado por la sociedad comercial Zabes Motors, C. por A., desconociendo que dicha compañía adquirió sus derechos de manos del Banco de Reservas de la República Dominicana dentro de la parcela núm. 27-Sub-15, Distrito Catastral núm. 2/4, municipio y provincia La Romana y no en la parcela objeto de litis, por lo que es indudable que al rechazar el medio de inadmisión

y reconocer derechos sobre un inmueble del que no se tiene la propiedad se desnaturalizaron los hechos y se violentaron las disposiciones del artículo 44 de la Ley núm. 834-78; que igualmente fueron desnaturalizados los hechos al haber la alzada reconocido a Zabes Motors, C. por A., como parte del proceso debido a que en la demanda en nulidad de deslinde las únicas partes envueltas eran PER1 y el Banco de Reservas de la República Dominicana.

17. En cuanto a los aspectos de desnaturalización alegados relativos a que en el tercer considerando, página 6 de su decisión, el tribunal *a quo* reconoce erróneamente derechos sobre la parcela núm. 27-Sub-15-A al Banco de Reservas de la República Dominicana y que en el ordinal segundo de su fallo rechaza el medio de inadmisión propuesto por PER1 y acoge el medio de inadmisión planteado por la compañía Zabes Motors, C. por A., resulta oportuno precisar en este caso que ha sido jurisprudencia constante de esta Suprema Corte de Justicia que *las violaciones de la ley que pueden dar lugar a casación deben encontrarse en la sentencia contra la cual se dirige el recurso y no en otra*[5].

[5] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 5, 2 de julio de 2003, BJ. 1112; Primera Sala, sent. núm. 31, 8 de agosto de 2012, BJ. 1221.

Exp. núm.: 0154-22-00483
Solicitud núm. 2024-R0342533
Recurrente: PER1
Recurrido: Zabes Motors, C. por A.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

18. En ese sentido, de la verificación íntegra de la sentencia impugnada se constata que los aspectos invocados no se encuentran consignados ni se refieren a lo juzgado y decidido por el tribunal *a quo,* ya que en la página 6 de la decisión objetada no se plasma lo argüido por la parte recurrente, así como tampoco en ningún ordinal del dispositivo de dicho fallo se hace constar el acogimiento o rechazamiento de algún medio de inadmisión como erróneamente se alega. En ese mismo orden, al analizar la consignado en la sentencia impugnada, específicamente en su folio 20, letra B, esta corte de casación ha podido comprobar que los vicios invocados por la parte parte recurrente se refieren a aspectos dilucidados en la sentencia núm. 3457 de fecha 17 de octubre de 2008, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, la cual fue utilizada por el tribunal *a quo* como elemento probatorio y que evidentemente se trata de una decisión distinta a la que es objeto del presente recurso de casación.

19. En esas atenciones, al tratarse de aspectos dirigidos contra supuestos consignados en una sentencia diferente a la impugnada en casación, estos se declaran inadmisibles.

20. En cuanto a la desnaturalización argüida consistente en que se reconoció a la compañía Zabes Motors, C. por A., como parte en el recurso de apelación

cuando en la litis primigenia solo figuraron PER1 y el Banco de Reservas de la República Dominicana, es preciso indicar que ha sido jurisprudencia constante de esta alta corte que *no puede hacerse valer ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de corte de casación, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente propuesto en sus conclusiones por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la decisión atacada, a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio con interés de orden público*[6].

21. En la especie, del análisis íntegro de la sentencia impugnada no se constata que el aspecto relativo a que la compañía Zabes Motors, C. por A. no podía ser parte del recurso de apelación por no haber formado parte en primer grado haya sido planteado al tribunal *a quo,* en tanto que se comprueba que la parte recurrida en apelación se limitó a argumentar la forma en que adquirió sus derechos, que su deslinde fue realizado conforme con los procedimientos establecidos en la ley y que la parte recurrente no aportó pruebas que demostraran la irregularidad del deslinde atacado, de ahí que al no haberse sometido al escrutinio de los jueces de fondo los argumentos de los medios planteados en la especie constituyen aspectos nuevos cuyo examen está subordinado a que sean de orden público y su cumplimiento se encuentre determinado por la ley, no siendo el caso, máxime cuando se constata la

[6] SCJ, Tercera Sala, sent. núm.SCJ-TS-22-0266, 31 de marzo de 2022. BJ. 1336.

comparecencia de la actual parte recurrente en la alzada y que no argumentó ningún tipo de irregularidad relativa a la imposibilidad de la actual parte recurrida de interponer el recurso de apelación, en consecuencia, los referidos alegatos resultan inadmisibles en casación.

22. Es preciso indicar que esta Suprema Corte de Justicia había sostenido el criterio de que la falta de desarrollo ponderable de los medios en que se fundamenta el recurso de casación o por su novedad en casación, provocaban su inadmisión; sin embargo, mediante sentencia núm. 92 de fecha 28 de febrero de 2020, BJ. 1311, se apartó de ese criterio, sobre la base de que la inadmisión del recurso de casación debe quedar restringida a aspectos relacionados con los procedimientos propios del recurso, tales y como serían su interposición fuera del plazo, la falta de calidad o interés de la parte recurrente para actuar en consecuencia; o que haya sido interpuesto contra una sentencia o decisión para la cual no esté abierta esta vía recursiva, estableciendo que, para el caso de que todos los medios contenidos en el memorial fueran declarados inadmisibles, procedería rechazar el recurso de casación.

23. En esa línea de razonamiento, al haberse declarado inadmisibles los medios de casación propuestos procede en consecuencia rechazar el presente recurso de casación.

24. De conformidad con las disposiciones establecidas en la parte final del artículo 54 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, en combinación con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, procede compensar las costas procesales por haber sucumbido ambas partes en sus pretensiones.

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 PER12 contra la sentencia núm. 202400093 de fecha 7 de mayo de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

Exp. núm.: 0154-22-00483
Solicitud núm. 2024-R0342533
Recurrente: PER1
Recurrido: Zabes Motors, C. por A.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento**.**

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

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 secretario que figuran en la estampa.

Ber

[redacted]

PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA
Manuel A. Read Ortiz
Moises A. Ferrer Landron
Manuel R. Herrera Carbuccia
Rafael Vasquez Goico
Anselmo A. Bello Ferreras
Cesar J. Garcia Lucas
Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:
https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/AKDR-MBQ3-BT7Q-84P6