REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0154-18-00383
Solicitud núm. 2024-R0318537
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-24-2088

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. NSS1 de fecha 21 de mayo de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0154-18-00383
Solicitud núm. 2024-R0318537
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 27 de junio de 2024 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Dres. Mario de Jesús del Río Guerrero y Luz del Carmen Pilier Santana y el Lcdo. Welinton del Río Germán, actuando como abogados constituidos de Juan Julio Aristy Zorrilla.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por PER3 mediante memorial depositado en fecha 9 de julio 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 Dr. Nelson Montero Montero.

II. Antecedentes

3. En ocasión de: a) una litis sobre derechos registrados en nulidad de contrato de compraventa en relación con la parcela núm. 27, Distrito Nacional núm. 2/4, municipio y provincia La Romana, incoada por PER4 contra PER5 y b) la demanda reconvencional en reparación de daños y perjuicios incoada por PER6 contra PER3 el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San

Exp. núm.: 0154-18-00383
Solicitud núm. 2024-R0318537
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Pedro de Macorís dictó la sentencia núm. 201800320 de fecha 29 de junio de 2018 que rechazó ambas demandas.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por PER3 dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. NSS1 de fecha 21 de mayo de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** acoge el recurso de apelación interpuesto por el señor PER3 en contra de la sentencia núm. 201800320, dictada en fecha 29 de junio de 2018, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, en relación con la parcela 27 del distrito catastral núm. 2/4 del municipio y provincia de La Romana; y también en contra del señor PER5 en consecuencia, revoca los ordinales primero, tercero y cuarto del dispositivo de la sentencia impugnada (transcrito en el cuerpo de la presente decisión) y, actuando por propia autoridad y contrario imperio, acoge la litis original sobre derechos registrados en nulidad de contrato de compraventa incoada en fecha 25 de julio de 2016, por el señor PER3 en contra del señor PER6 en relación con el inmueble antes citado y, en tal virtud, dispone lo siguiente: A) declara la nulidad del contrato de compraventa fechado 1 de diciembre de 1995, con firmas autenticadas por el Dr. Freddy Gustavo A. Félix Isaac, notario de los del número para dl municipio de La Romana, mediante el cual el señor PER4 vende al señor PER7 todos los derechos que le corresponden sobre una porción de terreno de 530 m2, dentro del ámbito de la parcela 27 del distrito catastral núm. 2/4 del municipio y provincia de La Romana y sus mejoras, consistentes en una casa

Exp. núm.: 0154-18-00383
Solicitud núm. 2024-R0318537
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

de blocks en construcción. B) declara inoponible al señor PER2 el contrato de compraventa fechado 12 de octubre de 1996, con firmas legalizadas por el Dr. Francisco Domínguez Guerrero, notarlo de los del número para el municipio de La Romana, mediante el cual el señor PER8 vende a favor del señor PER9 sus derechos de propiedad sobre una porción de terreno de 530 m2, dentro del ámbito de la parcela 27 del distrito catastral núm. 2/4 de La Romana sus mejoras, consistentes en una casa de blocks en construcción. Y C) ordena al Registrador de Títulos de San PER10 cancelar la matrícula núm. 3000220436, emitida para amparar el derecho de propiedad del señor PER6 sobre el inmueble identificado como NSS2 con una superficie de 529.06 m2, ubicado en La Romana y, en su lugar, emitir la matricula correspondiente, para amparar el derecho de propiedad sobre el mismo inmueble, a favor del señor PER3 dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 402-2137236-6, domiciliado y residente en la ciudad de La Romana. **SEGUNDO:** condena al señor PER6 recurrido que sucumbe, a pagar las costas del proceso, ordenando su distracción en provecho del doctor Nelson Montero Montero, abogado que hizo la afirmación correspondiente**.** **TERCERO**: ordena a la secretaria general de este tribunal superior de tierras que notifique una copia de esta sentencia a las partes envueltas en el proceso, al (a la) Registrador(a) de Títulos de San Pedro de Macorís, para fines de ejecución y cancelación de la nota preventiva de litis sobre derechos registrados correspondiente, en caso de haberse inscrito y al (a la) Director(a) Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, para su información. **CUARTO**: ordena igualmente a la secretaria general de este tribunal superior de tierras que publique esta sentencia, 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 quince (15) días" (sic).

Exp. núm.: 0154-18-00383
Solicitud núm. 2024-R0318537
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación a la ley: contradicción de motivos, fallo ultrapetita, violación al debido proceso y la tutela judicial efectiva artículo 69, de la Constitución de la República. **Segundo medio:** Violación a la ley 108-05, de Registro Inmobiliario en su artículo 62 y 66; violación al debido proceso y principio de especialidad" (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. Sobre la admisibilidad del recurso de casación

a) en cuanto al interés casacional

7. Ha sido establecido por esta Suprema Corte de Justicia que *De conformidad con la Ley núm. 2-23, …, el recurso de casación se concibe en el nuevo contexto procesal como una vía de derecho que plantea un marco regulatorio con eje de optimización donde prevalece una visión institucional. En el ámbito de la regulación se trata de una vía restrictiva que procede contra las sentencias que enuncia el artículo*

Exp. núm.: 0154-18-00383
Solicitud núm. 2024-R0318537
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

10 en sus respectivos numerales. En ese sentido, el numeral 3 de dicho texto legal habilita el recurso contra las sentencias interlocutorias e incidentales que pongan fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento, así como aquellas sentencias de fondo, dictadas en única o en última instancia, que en la solución del recurso de casación presenten interés casacional[1].

8. Asimismo, ha sido establecido por esta alta corte que 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*

[1] SCJ, Primera Sala, sent. núm. SCJ-PS-23-1912, 31 de agosto de 2023. BJ. 1353.

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].

9. En ese sentido, esta Tercera Sala ha advertido que en su primer medio la parte recurrente alega fallo *ultra petita* al haber emitido una decisión que no fue peticionada por ninguna de las partes; contradicción de motivos al haberse declarado bueno y válido un proceso de deslinde sustentado en un contrato que fue declarado nulo; falta de valoración de los documentos que demostraban su condición de tercer adquiriente de buena fe; y omisión de estatuir respecto de medios de inadmisión planteados y depositados mediante instancia; mientras que en su segundo medio aduce violación al debido proceso y al Principio de especialidad al haber el Instituto Nacional de Ciencias Forenses (Inacif) elaborado su informe con documentos que no fueron los indicados por el tribunal *a quo;* 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 análisis del 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. núm. SCJ-PS-23-1912, 31 de agosto de 2023. BJ. 1353.

Exp. núm.: 0154-18-00383
Solicitud núm. 2024-R0318537
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

10. Para apuntalar su primer medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en fallo *ultra* y *extra petita* al haber fallado sobre aspectos que no fueron peticionados por ninguna de las partes, extralimitándose en su sentencia y violentando en consecuencia el derecho de defensa al no haber otorgado la oportunidad de debatir sobre esos presupuestos no solicitados; que la alzada se contradice en los apartados 9, 11, 16 y 21 de su decisión debido a que establece como bueno y válido el proceso de deslinde realizado por PER1 fundamentado en un contrato de venta que declara nulo; que al tribunal *a quo* le fueron aportados copia del pasaporte dominicano de PER6 copia del contrato de venta entre este último y PER11 copia del contrato de venta entre PER12 y PER1

y el historial de la parcela núm. 27, Distrito Catastral núm. 2/4, municipio y provincia La Romana, mediante los cuales se demostraba que la parte recurrente no cometió fraude y que por tanto debió ser considerada como un tercer adquiriente de buena fe, sin embargo, dichos documentos no fueron valorados; que al tribunal *a quo* le fue depositada en fecha 28 de enero de 2020 una instancia mediante la cual la entonces parte recurrida en apelación planteaba medios de inadmisión por violación al plazo prefijado y

Exp. núm.: 0154-18-00383
Solicitud núm. 2024-R0318537
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

falta de calidad e interés para actuar en justicia, no obstante, esta no fue consignada en la sentencia.

11. La valoración del medio 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 referidos: a) que PER4 incoó contra PER1 una litis sobre derechos registrados en nulidad de contrato de compraventa en relación con la parcela núm. 27, Distrito Nacional núm. 2/4, municipio y provincia La Romana; b) que concomitantemente PER1 incoó contra PER4 una demanda reconvencional en reparación de daños y perjuicios; c) que ambas demandas fueron rechazadas mediante la sentencia núm. 201800320 de fecha 29 de junio de 2018, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, que en sustento de su decisión argumentó en esencia, que en cuanto a la demanda en nulidad del acto de venta suscrito entre PER4 y PER13 para la parte demandante demostrar sus pretensiones solo aportó como medio de prueba una traducción hecha al *sheriff* del Estado de Massachussets del proceso seguido contra PER4 y por el cual guardó prisión en los Estados Unidos de América, sin embargo, pese a los argumentos de la parte demandante dicho documento, además de no encontrarse

Exp. núm.: 0154-18-00383
Solicitud núm. 2024-R0318537
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

debidamente apostillado, su traducción resulta inentendible, por lo que se podría incluso deducir de su lectura que a la fecha de su expedición aún se encontraban hábiles las vías recursivas para revocar lo allí decidido, no existiendo ninguna otra prueba que pueda corroborar que la sentencia supuestamente dictada contra PER4 era firme y que resultaba imposible que este pudiese estar en el país para la fecha de celebración del contrato dubitado; que de los elementos de pruebas que reposaban en el expediente se podía comprobar que PER4 vendió sus derechos a PER12 y que producto de esa transferencia a este último le fueron entregados los documentos originales que avalaban la porción de terreno dentro de la parcela objeto de litigio; que en cuanto a la demanda reconvencional no fueron aportadas las pruebas de los daños alegados generados por la litis sobre derechos registrados; d) dicha decisión fue recurrida en apelación por PER4 quien en apoyo de su recurso argumentó en suma, que el recurso de apelación debía ser acogido y en consecuencia declarada la nulidad del contrato de venta supuestamente suscrito entre PER2 y PER12 y que en consecuencia fueran anuladas todas las actuaciones posteriores, restituyendo los derechos a favor de la parte recurrente; mientras que de su lado la parte recurrida como medio de defensa expuso en síntesis

que procedía el rechazo de dicho recurso por carecer de todo lo establecido por el mandato legal y que PER1 debía ser excluido del proceso por tratarse de un tercer adquiriente de buena fe y que era su vendedor quien tenía que ser llamado al proceso; decidiendo el tribunal *a quo* en la forma que consta transcrita en parte anterior de esta sentencia.

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

"11. En la especie, el hecho de que se haya establecido fehacientemente, mediante la experticia caligráfica expedida por el Instituto Nacional de Ciencias Forenses (INACIF), que el señor PER4 supuesto vendedor, no firmó el contrato de compraventa bajo firma privada fechado 1 de diciembre de 1995, a favor del señor PER7 (experticia que no se hizo ante el tribunal de primer grado), demuestra la falta de consentimiento del supuesto vendedor para transferir el inmueble de su propiedad y, por tanto, tal y como alega la parte recurrente, procede declarar la nulidad de tal contrato de compraventa, con todas sus consecuencias legales (tales como la cancelación de la matricula emitida a favor del recurrido y la restitución del derecho de propiedad del recurrente). 12. Por otra parte, solicita el señor PER1 que se le excluya del proceso, alegando que es un tercer adquiriente a título oneroso y de buena fe; sin embargo, resulta que, a juicio de esta corte, dicho señor no reúne las condiciones exigidas para ser considerado como tal, puesto que no compró a la vista de un certificado de título libre de cargas y gravámenes y a nombre de su vendedor (señor PER14 sino que, por el contrario, lo hizo en base al certificado de título núm. 197 (constancia anotada), que

todavía figuraba a nombre del propietario original (señor PER15 y al contrato de compraventa fechado 1 de diciembre de 1995, mediante el cual este supuestamente había transferido sus derechos a favor del señor PER16 como consta en el ordinal tercero del contrato de compraventa fechado 12 de octubre de 19996, copia del cual fue aportada al proceso. 13. 13.- En tales condiciones, es obvio que el ahora recurrido, señor PER6 se subrogó en los derechos de su vendedor (señor PER17 y resulta que estos son espurios, producto del fraude para despojar al verdadero propietario. Cabe precisar aquí que, si bien es cierto que, para atacar en nulidad un contrato, en principio, la acción debe intentarse en contra de la persona que otorgó tal contrato no menos cierto es que también puede intentarse en contra de la parte que tiene derecho de aprovecharse del acto nulo (como en la especie) y hasta en contra de sus causahabientes, en la medida en que pudieran aprovecharse, salvo excepciones (ver Teoría y Práctica de las Nulidades. PER18 -Traducción de PER19 y PER20 Editorial Porrúa, S. A., cuarta edición, México, 1978, p. 283). 16. En otro sentido, entendemos pertinente precisar que, con respecto al contrato de compraventa fechado 12 de octubre de 1996, mediante el cual el señor PER7 vende el mismo inmueble de que se trata a favor del señor PER21 ahora recurrido, no procede ni es necesario declarar la nulidad de tal contrato, sino su inoponibilidad en contra del verdadero propietario, señor PER3 quien Es un tercero en esa negociación, puesto que los contratos, salvo excepción, solo surten efecto respecto de las parte contratantes, conforme establece el artículo 1165 del Código Civil dominicano" (sic).

13. Del análisis de la sentencia impugnada y en relación con el medio objeto de análisis se verifica que para decidir como lo hizo el tribunal *a quo* indicó

que según el informe núm. D-0644-2019, de fecha 4 de enero de 2023, emitido por el Instituto Nacional de Ciencias Forenses (Inacif), se comprobaba que la firma atribuida a PER2 en el contrato de venta de fecha 1 de diciembre de 1995 mediante el cual este transfiere sus derechos a favor de PER7 era falsa, con lo cual se demostraba la falta de consentimiento del supuesto vendedor para transferir sus derechos sobre el inmueble de referencia, por lo que procedía acoger la pretensión solicitada y declarar la nulidad de dicha convención; que en cuanto a la condición de tercer adquiriente de buena fe alegada por PER1 este no reunía las condiciones exigidas para ser considerado como tal, en tanto que no compró el inmueble a la vista de un certificado de título libre de cargas y gravámenes y a nombre de su vendedor, sino que, por lo contrario, lo hizo a la vista de la constancia anotada núm. 197 que figuraba a favor de PER4 y del supuesto contrato de fecha 1 de diciembre de 1995, cuya falsedad fue comprobada y la nulidad ordenada, por lo que es evidente que PER1 se subrogó en los derechos de PER22 los cuales eran irregulares.

14. En cuanto al alegato relativo al fallo *ultra* y *extra petita* denunciado por la parte recurrente conviene precisar que la jurisprudencia ha sostenido que se incurre en fallo *extra petita cuando el juez con su decisión desborda el límite de lo*

solicitado o pretendido por las partes a través de sus conclusiones, salvo que lo haga ejerciendo la facultad para actuar de oficio en los casos que la ley se lo permite[3]*;* mientras que se considera fallo *ultra petita cuando la autoridad judicial falla más allá de lo que le fue pedido, contraviniendo todo sentido de la lógica e infringiendo los postulados del principio dispositivo*[4]*.*

15. En el caso, del análisis íntegro del alegato propuesto se verifica que la parte recurrente para sustentarlo se limitó a realizar una transcripción de varias partes de la sentencia impugnada, procediendo posteriormente a enunciar como vicio de la decisión objetada fallo *extra* y *ultra petita,* sin embargo, esta no realiza una adecuada argumentación, exposición y justificación de cómo y de qué forma dichos vicios se configuran en la sentencia cuestionada y en qué medida estos representan una afectación a sus derechos.

16. En ese tenor, ha sido reiteradamente 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 indique en qué parte de sus motivaciones la sentencia impugnada ha desconocido ese principio o ese texto legal*[5]*;*

[3] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 40, 14 de agosto de 2023, BJ. 1233.
[4] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 25, 12 de marzo de 2014, BJ. 1240.
[5] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. SCJ-TS-22-0674, 29 de julio de 2022, BJ. 1340.

así como también la jurisprudencia sostiene que *cualquier vicio o violación, sea de orden constitucional o de carácter ordinario que fuere alegado, debe señalar en qué consiste la indicada violación, pues su sola enunciación, no la materializa*[6]; situaciones que no han sido debidamente desarrolladas en el presente caso, motivos por los cuales se declara inadmisible este aspecto del medio.

17. En cuanto a la alegada contradicción de motivos por haber el tribunal *a quo* declarado bueno y válido el deslinde realizado por PER1

y luego anular el contrato de venta que lo sustentó, es preciso recordar que la jurisprudencia nacional ha indicado que para que se configure el vicio de contradicción *es necesario que se produzca una verdadera incompatibilidad entre las motivaciones alegadamente contradictorias, fueran estas de hechos o de derecho, entre estas y el dispositivo u otras disposiciones de la sentencia impugna*[7]*;* es decir, que para que la contradicción suscitada sea motivo de casación esta realmente debe ser inconciliables una con la otra de forma tal que se aniquilen entre sí y que no haya la posibilidad de su existencia en una misma decisión.

18. En la especie, contrario a lo alegado por la parte recurrente, esta corte de casación no comprueba la contradicción denunciada ya que conforme lo

[6] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. SCJ-TS-22-0035, 25 de febrero de 2022, BJ. 1335.
[7] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 20, 21 de noviembre de 2018, BJ. 1296.

establecido en la sentencia impugnada el tribunal *a quo* dispuso la nulidad del contrato de venta de fecha 1 de diciembre de 1995 suscrito entre PER4 y PER12 por haberse comprobado que el primero no otorgó su consentimiento para la realización de esa convención conforme el informe presentado por el Instituto Nacional de Ciencias Forenses (Inacif); mientras que respecto del contrato de venta de fecha 12 de octubre de 1996 suscrito entre PER12 y PER6 sus efectos y consecuencias jurídicas debían ser declaradas inoponibles a PER4 por haberse comprobado que este era el legítimo propietario del inmueble; es decir, el contrato de venta de fecha 12 de octubre de 1996 que justificó la creación de los derechos registrados a favor de PER1 mediante proceso de deslinde no fue anulado por el tribunal *a quo,* sino que indicó que sus efectos no podían ser oponibles al real propietario de los derechos de PER3 de ahí que de dichas consideraciones esta corte de casación no verifica la argüida contradicción entre los motivos de la sentencia o estos con su dispositivo que las hagan inconciliables entre sí, motivos por los cuales se desestima este aspecto del medio.

19. En lo concerniente al alegato de que al tribunal *a quo* le fueron aportadas las pruebas necesarias que justificaban su condición de tercer adquiriente de

buena fe y que no fueron valoradas, es de importancia enfatizar que *la condición de adquiriente de buena fe es una cuestión de hecho sobre la cual los jueces tienen soberana apreciación, que escapa al control de casación*[8]*;* de igual manera sobre la valoración de los elementos de pruebas ha sido juzgado que *la apreciación de los documentos de la litis es una cuestión de hecho exclusiva de los jueces de fondo cuya censura escapa al control de la casación, siempre que en el ejercicio de dicha facultad no se haya incurrido en desnaturalización*[9]*;* la cual no ha sido comprobada en la especie, de ahí que ha sido reconocido que *los jueces de fondo pueden acoger los testimonios y documentos que a su juicio le resulten creíbles y acordes con los hechos de la causa y dar a esto el sentido real de su contenido y descartar las que consideren inverosímiles, sin que al hacerlo incurran en desnaturalización o que en su valoración le otorguen más categoría a un medio que a otro*[10].

20. En la especie, se verifica que para el tribunal *a quo* desconocer la condición de tercer adquiriente de buena fe alegada por PER6 se sustentó en el hecho comprobado de que al momento en que este adquirió mediante compra los derechos de propiedad del referido inmueble de manos

[8] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 17, 9 de noviembre 2012, BJ. 1224; Tercera Sala, sent. núm. 133, 24 de marzo 2021, BJ. 1324.
[9] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. SCJ-TS-22-1122, 31 de octubre de 2022, BJ. 1343.
[10] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. SCJ-TS-22-0941, 30 de septiembre de 2022, BJ. 1342.

Exp. núm.: 0154-18-00383
Solicitud núm. 2024-R0318537
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

de PER13 la constancia anotada que amparaba los derechos de propiedad de dicho bien se encontraba registrada a favor de PER3 lo cual fue entendido por la alzada como una situación que no permitía reconocer a favor de la parte recurrente dicha protección registral y cuyo criterio a consideración de esta corte de casación resulta correcto, ya que conforme con el principio general II de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, el criterio de legitimidad establece que el derecho registrado existe y que pertenece a su titular; el de publicidad establece la presunción de exactitud del Registro dotando de fe pública su constancia y son estos principios y sus definiciones los que han fundamentado, en la jurisprudencia nacional, el beneficio que tiene el tercero adquiriente oneroso de buena fe con respecto de los inmuebles registrados; situaciones que no pudieron ser verificadas en la alzada debido a que pudo ser comprobado que PER1 no adquirió a la vista de un certificado de título a nombre de su vendedor sino de un acto de venta que resultó ser nulo, de ahí que tanto el principio de legitimidad como el de publicidad no se encontraban configurados adecuadamente al momento en que PER1 compró el inmueble y por tanto la protección registral derivada de la condición de tercer adquiriente de buena fe no podía disponerse a su favor, tal y como fue válidamente considerado por la alzada.

Exp. núm.: 0154-18-00383
Solicitud núm. 2024-R0318537
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

21. Por lo tanto, al haber el tribunal *a quo* desconocido la condición de tercer adquiriente de buena fe alegada por PER1 lo hizo basado en su poder soberano de apreciación de los hechos y las pruebas, cuyo control escapa a esta corte de casación y sobre los cuales no ha sido detectada ninguna irregularidad, motivos por los cuales se desestima este aspecto del medio.

22. En cuanto al aspecto consistente a que al tribunal *a quo* en fecha 28 de enero de 2020 le fue depositada una instancia mediante la cual fueron propuestas conclusiones incidentales y que estas no fueron valoradas, es preciso indicar que fue aportada al expediente formado con motivo del presente recurso de casación la instancia recibida por la secretaría general del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este en fecha 28 de enero de 2020, mediante la cual la actual parte recurrente, entonces parte recurrida, planteaba la inadmisibilidad del recurso de apelación sustentada en la violación al plazo prefijado y a la falta de calidad e interés de la parte recurrente en apelación, pedimentos que no se verifica hayan sido contestados en la sentencia impugnada.

23. No obstante, es preciso recordar que ha sido jurisprudencia constante de esta Suprema Corte de Justicia y reafirmada en este caso que *los jueces solo están obligados a contestar las conclusiones explicitas y formales que las partes*

exponen de estrados, habida cuenta de que son dichos pedimentos los que regulan y circunscriben la facultad dirimente del tribunal. Los jueces no están obligados a referirse a requerimiento propuestos en escritos ampliatorios ni a dar motivos específicos sobre todos y cada uno de los argumentos esgrimidos por las partes[11].

24. En el caso, si bien se comprueba que la mencionada instancia fue depositada ante la secretaría general del tribunal *a quo,* no se constata que la parte recurrente haya planteado los referidos incidentes en audiencia oral, pública y contradictoria como era su deber, o en su defecto haber solicitado a la alzada en las mismas audiencias que fueran acogidas las conclusiones incidentales depositadas mediante instancia recibida en fecha 28 de enero de 2020, lo cual no hizo, de ahí que al tratarse de conclusiones formuladas mediante instancia que no fueron sometidas al contradictorio el tribunal *a quo* no estaba en la obligación de referirse a ellas ni mucho menos darles respuesta, puesto que de haberlo hecho hubiera incurrido en una lesión al derecho de defensa de la contraparte, por lo que el vicio denunciado resulta improcedente y por tanto se desestima este aspecto del medio.

25. En el desarrollo de su segundo medio de casación, la parte recurrente sostiene en suma, que al momento del tribunal *a quo* valorar el informe núm.

[11] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 64, 20 de junio de 2012, BJ. 1219; sent. núm. 7, 13 de noviembre de 2013, BJ. 1236; sent. núm. 44, 17 de octubre de 2012, BJ. 1223.

Exp. núm.: 0154-18-00383
Solicitud núm. 2024-R0318537
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

D-0644-2019 de fecha 4 de enero de 2023 emitido por el Instituto Nacional de Ciencias Forenses (Inacif), no tomó en cuenta que los documentos comparativos utilizados por dicha entidad del Estado no fueron los indicados mediante sentencia *in voce* de fecha 23 de octubre de 2018 que eran la declaración jurada de fecha 25 de noviembre de 2019 y el acta notarial núm. 617/2018 de fecha 11 de agosto de 2018; que los documentos usados por el Inacif para emitir su informe no contenían la cédula de identidad de PER1 ni tampoco fueron sometidos al contradictorio con lo cual se vulneró el derecho de defensa de la parte recurrente, el principio de Especialidad de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario y el artículo 62 del Reglamento General de los Tribunales de Tierras de la Jurisdicción Inmobiliaria.

26. Sobre el particular, ha sido jurisprudencia constante de esta Suprema Corte de Justicia 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*[12].

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

Exp. núm.: 0154-18-00383
Solicitud núm. 2024-R0318537
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

27. En la especie, del análisis íntegro de la sentencia impugnada no se constata que los argumentos relativos a cuestionar los documentos comparativos utilizados por el Instituto Nacional de Ciencias Forenses (Inacif) para rendir su informe hayan sido planteados al tribunal *a quo,* en tanto que se comprueba que la parte recurrida en apelación se limitó a señalar que el recurso de apelación debía ser rechazado y a solicitar su exclusión del proceso por considerarse un tercer adquiriente de buena fe, de ahí que al no haberse sometido al escrutinio de los jueces de fondo los argumentos del medio planteado 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 que la actual parte recurrente compareció ante la alzada y no argumentó las irregularidades que ahora invoca por primera vez en casación a pesar de que dicho informe constaba depositado en el expediente del recurso de apelación antes de producirse las conclusiones al fondo; en consecuencia, el presente medio resulta inadmisible en casación, procediendo en consecuencia a rechazar el presente recurso de casación.

Exp. núm.: 0154-18-00383
Solicitud núm. 2024-R0318537
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

28. 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.

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 PER1 contra la sentencia núm. NSS1 de fecha 21 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.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción en favor del Dr. Nelson Montero

Exp. núm.: 0154-18-00383
Solicitud núm. 2024-R0318537
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Montero, abogado de la parte recurrida, quien afirma avanzarlas 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.

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/RBDH-4W2F-ISDH-N0NC